



Nota beantwoording zienswijzen

Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Zogwetering

Projectnummer:

NL.IMRO.1904.SVzogweteringMRS-OW01

Auteur(s):

[Redacted]

Datum: 6 september 2021

Opdrachtgever:

Gemeente Stichtse Vecht

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	2
1.1 Doel van deze nota.....	2
1.2 Leeswijzer.....	2
2 Zienswijzen belanghebbenden en stakeholders	3
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
3 Zienswijzen vooroverlegpartners	19
3.1 Wijkvereniging Zogwetering, Dichters en Lanen (brief ontvangen d.d. 14 juni 2021)	19
3.2 Belangenvereniging (brief ontvangen d.d. 17 juli 2021)	23
3.3 Vechtplassencommissie (brief ontvangen d.d. 14 juli 2021)	31
3.4 Historische Kring Maarssen (brief ontvangen d.d. 12 juli 2021)	33
3.5 Provincie Utrecht (mail ontvangen d.d. 16 juli 2021)	34
3.6 Waternet / AGV (mail ontvangen 13-08-2021, na overleg op 12-07-2021)	34
4 Wijzigingen inspraak- en vooroverlegreacties	36

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze Nota beantwoording zienswijzen heeft tot doel insprekers en belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van alle zienswijzen op de “Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Zogwetering” (hierna Structuurvisie), de antwoorden van de gemeente Stichtse Vecht hierop en de mogelijke wijzigingen in de Structuurvisie. In deze nota wordt elke zienswijze afzonderlijk samengevat, beantwoord en wordt per zienswijze aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van de Structuurvisie.

Door toepassing te geven aan de gemeentelijke inspraakverordening heeft de Structuurvisie ter inzage gelegen voor inspraak. De ingekomen reacties worden hier (gemakshalve) zienswijzen genoemd.

De Structuurvisie heeft van vrijdag 4 juni 2021 tot en met vrijdag 15 juli 2021 ter inzage gelegen. De Structuurvisie is toegezonden aan 7 vooroverlegpartners en/of belangenverenigingen die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Wij hebben van hen 6 reacties ontvangen. Daarnaast zijn er 12 zienswijzen ontvangen van omwonenden en stakeholders uit de omgeving.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de individuele zienswijzen van omwonenden en stakeholders aan de orde gesteld. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord. Wij willen benadrukken dat het hier gaat om een samenvatting van het standpunt van de inspreker en niet om een standpunt van de gemeente. De volledige zienswijzen zijn als bijlagen toegevoegd. De lezer wordt geadviseerd kennis te nemen van de volledige inhoud van de zienswijzen. Bij elke zienswijze wordt aangegeven of deze leidt tot aanpassingen van de Structuurvisie.

In hoofdstuk 3 komen de zienswijzen van vooroverlegpartners en belangenverenigingen. Elke zienswijze is samengevat en beantwoord. Na elke beantwoording is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen van de Structuurvisie.

In hoofdstuk 4 worden alle aanpassingen die zullen worden aangebracht in de Structuurvisie samengevat weergegeven in een “Staat van wijzigingen”.

2 Zienswijzen belanghebbenden en stakeholders

Nr.	Indiener	Adres	Datum ontvangst
2.1		onbekend	4-06-2021
2.2			8-06-2021
2.3			14-06-2021
2.4			26-06-2021
2.5			28-06-2021
2.6			5-07-2021
2.7			6-07-2021
2.8			12-07-2021
2.9			13-07-2021
2.10			13-07-2021
2.11			15-07-2021
2.12			29-07-2021

2.1

Samenvatting

De inspreker vindt het belangrijk dat het weiland aan de Machinekade behouden blijft en is daarom blij te zien dat de Structuurvisie hierin voorziet. Minder blij wordt de inspreker van de mogelijkheid om in de toekomst alsnog wandelpaden aan te leggen door het weiland. De inspreker pleit er voor om ook in de toekomst het weiland en de daar aanwezige natuur met rust te laten. De inspreker vraagt de mogelijkheid om paden aan te leggen door het weiland te schrappen uit het definitieve plan.

Beantwoording

Op de visiekaart zijn aanduidingen voor de fiets- en wandelpaden opgenomen om de nieuwe wijk op meerdere manieren te ontsluiten. Daarnaast zijn er, ter plaatse van het betreffende weiland, indicatief aanduidingen opgenomen voor recreatieve wandelpaden. Tijdens eerdere participatieronden is namelijk veelvuldig de wens naar voren gekomen om het bestaande groen en het open karakter van het weiland onderdeel te laten uitmaken van de wijk. Door het weiland te betrekken in één van de aantrekkelijke ommetjes in de directe omgeving, wordt het weiland nog nadrukkelijker een onderdeel van de wijk. Of dit ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden moet nader worden onderzocht. Een dergelijke ontwikkeling mag immers geen nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige natuur, de cultuurhistorische waarden en de belangen van omwonenden. Daarnaast is het weiland ook nog altijd in particulier eigendom. Het is dus nog niet zeker dat het weiland daadwerkelijk openbaar toegankelijk gemaakt wordt. Zoals in de Structuurvisie is aangegeven, dienen de aanwezige natuurwaarden van het plangebied nog nader te worden onderzocht. Daarvoor is het nodig om een ecologische quickscan uit te voeren, zodat kan worden bepaald of er beschermde soorten in het plangebied te verwachten zijn. De uitkomsten van dit onderzoek zullen worden meegenomen bij de nadere uitwerking van het plan.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geen wijzigingen in de Structuurvisie tot gevolg.

2.2

Samenvatting

De inspreker stelt voor om gelet op de huidige situatie op de woningmarkt een andere verdeling voor woningtypen aan te houden. Sociale huur 40%, middeldure huur 30% en vrij sector woningen 30%.

Beantwoording

Voor het woningbouwprogramma wordt aangesloten bij de gemeentelijke woonvisie. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld en geldt als uitgangspunt voor alle woningbouwplannen. De gemeente hecht bij nieuwbouwprojecten veel waarde aan een goede mix van sociale huur en betaalbare koop met een diversiteit aan doelgroepen om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. Ten behoeve van de geactualiseerde Woonvisie is de woningbehoefte daarom per kern nader gespecificeerd. Op die manier wil de gemeente juist zo goed mogelijk inspelen op de huidige situatie op de woningmarkt in het algemeen en de specifieke vraag binnen onze gemeente. Voor Maarsen-Dorp levert dit de verdeling 30% sociale huur, 30% middeldure huur en 40% vrije sector woningen op. Voor de locatie Zogwetering ligt de nadruk van het nieuwbouwprogramma op de huisvesting van kleine een- en tweepersoonshuishoudens in appartementen. Hiermee wordt ook bijgedragen aan de doorstroming in de bestaande woningvoorraad van Maarssen-Dorp.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geen wijzigingen in de Structuurvisie tot gevolg.

2.3

Samenvatting

Naast de inhoudelijke bezwaren die inspreker kenbaar maakt in de reactie, wordt de gemeente verzocht een aantal onderliggende documenten te overleggen (WOB-verzoek). Het beschikbaar stellen van deze stukken en de (daaropvolgende) correspondentie daaromtrent maakt geen onderdeel van de beantwoording in deze nota. Dit verzoek is separaat afgehandeld, onder andere via de brief D/21/354739, verzonden d.d. 6 juli 2021. In het vervolg van deze zullen wij ingaan op bezwaren en vragen die gesteld zijn met betrekking tot de Structuurvisie. Deze zijn onder te verdelen in de onderwerpen: gebied, verkeersstructuur en ruimtelijke modellen.

Gebied

De inspreker geeft aan dat de oppervlakte van het betrokken plangebied in de Structuurvisie niet consequent wordt vermeld. De inspreker adviseert bij het vaststellen van het definitieve Structuurvisie uitsluitend uit te gaan van het te bebouwen gebied voor woningen en parkeren (1,8 ha).

Verkeersstructuur

De inspreker is van mening dat in het verkeersonderzoek is toegewerkt naar een wenselijke uitkomst en daarmee een "zonniger" beeld wordt voorgesteld dan er in werkelijkheid is. Zo geeft inspreker aan dat een feitelijke telling van het aantal verkeersbewegingen op het Zandpad ontbreekt, er geen analyse gemaakt is van de knelpunten ter hoogte van de rotonde aan de Plesmanlaan en er zonder verdere onderbouwing wordt uitgegaan van een lager autobezit en daarmee een lagere parkeerdruk. Kortom: de voorlopige conclusies van het verkeersonderzoek lijken te optimistisch, mogelijk als gevolg van een beperkte vraagstelling door de gemeente. De inspreker adviseert een integrale verkeersstudie uit te voeren.

Ruimtelijke Modellen

De inspreker is ervan overtuigd dat de gemeente vooraf zaken heeft bepaald waar zij geen openheid van zaken over geeft, zoals aantallen woningen, de grondprijs en de minimaal te realiseren winst bij doorverkoop aan een ontwikkelaar. De inspreker brengt een aantal specifieke bezwaren tegen model A en B naar voren. Kort gezegd komen deze bezwaren op het volgende neer:

- Te veel woningen binnen het plangebied;
- Hoeveelheid hoogbouw conflicteert met de omgeving;
- Als daadwerkelijk aangesloten zou zijn bij de bestaande wijk Zogwetering dan zouden er maximaal 60 à 70 woningen gerealiseerd kunnen worden;

- Hoogbouw wordt hoger dan 3 of 4 bouwlagen en sluit niet aan bij de bestaande wijk;
- Intensiteit past niet bij het “dorpse karakter” – verwijzing naar de wijk Haagstede in Maarssenbroek;
- Afsluitende conclusie: de gemeente wil 30 tot 70 woningen teveel realiseren in dit gebied.

Beantwoording

Gebied

Inspreker vindt dat in de Structuurvisie uitgegaan moet worden van de 1,8 ha die genoemd wordt als het te bebouwen gebied voor woningen en parkeren (blz. 24 van de Structuurvisie). Dit terwijl het totale oppervlak van het plangebied 5 hectare bedraagt, inclusief het weiland aan de Machinekade (blz. 5 van de Structuurvisie). In de inleiding van de Structuurvisie wordt een beschrijving gegeven van het totale plangebied waar de visie betrekking op heeft. Dit gebied wordt onder andere gevormd door de percelen die betrokken zijn bij de vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Verderop in de Structuurvisie (hoofdstuk 3) wordt de oppervlakte van de bestaande functies nader uiteengezet en afgebeeld. Door de oppervlakte van de RWZI en het afvalscheidingsstation komt de inspreker tot een oppervlakte van 1,8 ha. De beschrijving van deze oppervlakte is niet inconsequent of tegenstrijdig maar aanvullend. Omdat de Structuurvisie betrekking heeft op een groter gebied dan het bebouwd gebied uit de voorkeursmodellen is het passend om de oppervlakte van het volledige gebied te benoemen. Dat voor sommige delen van het plangebied geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden opgenomen doet hier niets aan af.

De inspreker gebruikt de door hem genoemde oppervlakte van 1,8 ha om de bebouwingsdichtheid van het plan vast te stellen. Wij kunnen de inspreker hierin niet volgen omdat bij het bepalen van de woningdichtheid niet alleen het bebouwde deel meegenomen dient te worden in de berekening maar ook de tot het woongebied behorende ruimte voor wegen, verharding, water en buurtgroen. Dit is in lijn met de definitie van “dorps karakter” zoals inspreker citeert in zijn reactie. Daarin maakt inspreker een vergelijking met de wijk Haagstede in Maarssenbroek. Als gekeken wordt naar de wijk Haagstede, dan krijgt Zogwetering een lagere woningdichtheid. Daarbij dient opgemerkt te worden dat inspreker in zijn vergelijking, bij Haagstede wel uit lijkt te gaan van het totale plangebied (inclusief water en groen etc.) terwijl hij, zoals gezegd, bij de Zogwetering zich beperkt tot het bebouwd gebied. Hierdoor maakt de inspreker een “kromme” vergelijking.

In de reactie gaat de inspreker bij toepassing van model B, met 130 woningen, uit van een gemiddelde oppervlakte van 138 m² per woning (1,8 ha / 130 woningen). Dit uitgangspunt klopt in ieder geval niet omdat model B uit gaat van de bouw van 15 appartementen ter plaatse van het speelveld en 15 woningen in het weiland. Inspreker kan in dat geval, ook volgens zijn eigen beredenering, niet uitgaan van een maximaal bebouwd gebied van 1,8 ha, gevormd door uitsluitend de oppervlakte van de bestaande RWZI en het afvalscheidingsstation. Een deel van de 130 woningen is namelijk buiten dit gebied geprojecteerd. Ook volgens de lijn van de inspreker is de oppervlakte per woning dus groter.

Verkeersstructuur

Bij het uitvoeren van de verkeersstudie van RH/DHV moest rekening gehouden worden met de gevolgen van Corona. Vanuit de Rijksoverheid worden en werden mensen gevraagd zoveel mogelijk thuis te werken, waren scholen (een gedeelte van de periode) gesloten en was er in het algemeen minder verkeer. De verkeersbewegingen die op dat moment meetbaar waren, gaven geen representatieve weergave van de werkelijkheid. Om die reden zijn er geen feitelijke verkeersstellingen op het Zandpad en op de Plesmanlaan uitgevoerd. Er is besloten om in dit stadium een bureaustudie uit te voeren. In de bureaustudie is gekozen voor het verkeersprognosemodel dat door de provincie wordt samengesteld. In dit model worden geprognosticeerde cijfers gehanteerd die passen bij de verkeerssituatie tot 2030. Ook de voorbereidingen en ondersteunende werkzaamheden ten behoeve van de bureaustudie hebben vanwege de Corona-maatregelen zoveel mogelijk digitaal en op afstand plaats gevonden. Zo ook het opmeten van de breedte van de weg. Hierdoor kan het zijn dat de breedte van de weg in het rapport niet overal exact overeenkomt met de werkelijkheid. De breedte van de weg is echter geen knelpunt maar vooral de inrichting van de voorrangssituaties en de aanwezigheid van eenzijdige versmallingen.

Het verkeersonderzoek heeft inzichtelijk gemaakt dat de afwikkeling van het verkeer op de bestaande wegen als gevolg van de toevoeging van 100 tot 130 woningen wel mogelijk is. Daarbij nemen wij ook in overweging dat in de berekeningen nog geen rekening gehouden is met het positieve effect op de verkeerssituatie als gevolg van de sanering van het afvalscheidingsstation. Echter heeft het wel inzichtelijk gemaakt dat de inrichting van de kruispunten en de wegen niet optimaal is. Dit zorgt voor een slechtere verkeersdoorstroming en een groter gevoel van onveiligheid bij weggebruikers. In het vervolg wordt gekeken hoe de inrichting van de Diependaalsedijk, Driehoekslaan en Dr. Plesmanlaan kan worden verbeterd om de doorstroming en de verkeersveiligheid te verbeteren.

Bij de voorbereiding van de ontwerp Structuurvisie is gebruik gemaakt van alle beschikbare gegevens en kengetallen om, gelet op de omstandigheden, tot een zorgvuldige en representatieve afweging met betrekking tot de verkeersafwikkeling te komen. Dat een feitelijke telling nu niet heeft kunnen plaatsvinden zal iedereen kunnen begrijpen. Het is in het belang van alle partijen om op een later, representatief, moment nader onderzoek te verrichten om de in de bureaustudie uitgesproken verwachtingen te kunnen staven. Op basis van de huidige informatie is in ieder geval al inzichtelijk gemaakt dat de toevoeging van woningen mogelijk is maar dat inrichting van de verkeersstructuur niet optimaal is.

Zandpad

In het verkeersonderzoek is niet gerekend met een autoluw Zandpad. Uit een kentekenonderzoek is naar voren gekomen dat een groot deel van het verkeer (40%) op het Zandpad, doorgaand verkeer is. Het autoluw maken van het Zandpad zal volgens RH/DHV het doorgaand verkeer ontmoedigen en daarmee een positief effect hebben op de verkeersintensiteiten op het Zandpad en op de Diependaalsedijk. Inspreker vreest hierdoor wel een concentratie van het verkeer richting de Plesmanlaan en daardoor een knelpunt (en daarmee een potentieel onveilige situatie) rondom de Driehoekslaan. Hierbij moet echter ook rekening gehouden worden met het positieve effect van minder verkeer van Breukelen naar Maarssen over het Zandpad.

Parkeren

In de Structuurvisie wordt uitsluitend de verwachting uitgesproken dat het autobezit onder de beoogde doelgroepen in de toekomst lager zal zijn. Ook wordt de ambitie uitgesproken om andere vormen van mobiliteit (goede fietsverbindingen en deelauto's) te stimuleren. Dat betekent niet dat in de Structuurvisie en bij de verdere uitwerking van het plan uitgegaan wordt van een lagere of aangepaste parkeernorm. Bij de verdere uitwerking van de Structuurvisie tot een stedenbouwkundig plan zal uitgegaan moeten worden van de geldende gemeentelijke parkeernorm. Er is hier dus geen sprake van "wens denken" zoals door de inspreker wordt gesuggereerd.

Ruimtelijke modellen

Woningdichtheid en hoogbouw

Bij de ontwerp Structuurvisie is het "beeldverslag" van de eerdere participatieronden als bijlage toegevoegd en ter inzage gelegd. Daarin wordt naast een verslag van de bijeenkomsten ingegaan op gestelde vragen en wordt in bijlagen 5, 6 en 7 een vergelijking gemaakt met de bebouwingsdichtheid in de wijk Zogwetering, Dichters en Lanen en de uitbreidingen van OpBuuren (Maarssen) en Cronenburgh (Loenen). Uit die vergelijkingen blijkt dat de bebouwingsdichtheid in Zogwetering nauwelijks afwijkt en in veel gevallen lager is. In (delen van) wijken waar sprake is van een lagere bebouwingsdichtheid is voornamelijk sprake van vrijstaande woningen. De volgens de gemeentelijke Woonvisie gewenste mix van sociale woningbouw, middenhuur en vrije sector woningen, zoals ook gerealiseerd moet worden in de Zogwetering, ontbreekt hier. Op de vergelijking van inspreker met de wijk Haagstede zijn wij al eerder ingegaan bij het onderdeel "Gebied". De beoogde dichtheden voor het gebied Zogwetering zijn wat ons betreft passend bij de omgeving en passend bij een dorps karakter. Dat in de Structuurvisie ook wordt uitgegaan van het realiseren van gestapelde woningen (appartementen) doet hier niets aan af. In tegenstelling tot wat inspreker suggereert wordt in de Structuurvisie (blz. 27) niet uitgegaan van appartementengebouwen van 5 bouwlagen maar van 3 tot 4 bouwlagen, waarbij een vierde laag als terugliggende laag wordt gerealiseerd. Dit terwijl het bestaande appartementengebouw (De Ruige Leeuwentand) wel bestaat uit vijf bouwlagen en verderop langs de Piet Heinstraat ook gebouwen van 5 bouwlagen aan de rand van het dorp, op de overgang naar het landelijk gebied, gerealiseerd zijn.

In Nederland wordt de term hoogbouw officieel gebruikt voor gebouwen waarin volgens het Bouwbesluit een lift vereist is. Deze eis geldt voor gebouwen vanaf vijf verdiepingen. Er wordt in de plannen uitgegaan van gestapelde woningen in maximaal 3 of 4 bouwlagen, passend bij het beoogde “dorpse karakter” van de woonbuurt. Er is in die zin dus geen sprake van “hoogbouw” in de nieuwe wijk Zogwetering. Een appartementengebouw van drie lagen is qua hoogte vergelijkbaar met een ééngezinswoning van twee lagen met kap. Overigens moet in overweging genomen worden dat het huidige bestemmingsplan al jarenlang voorziet in een bedrijfsbestemming (voor de RWZI) waarbinnen, tot aan de perceelsgrens, een bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.

Openheid van zaken

Inspreker heeft meerdere keren tijdens het proces aangegeven dat hij vindt dat de gemeente de indruk wekt dat zij een aantal uitgangspunten niet deelt met omwonenden, die de uitkomst van de plannen wel in hoge mate heeft bepaald. Zoals is aangegeven, heeft de gemeente een aantal uitgangspunten gehanteerd voor deze ontwikkeling. Dat is allereerst dat voor het woningbouwprogramma, de geactualiseerde Woonvisie leidend is. En daarnaast dient dit project op zijn minst kostenneutraal te zijn. Dat wil zeggen dat de opbrengsten voldoende moeten zijn om de kosten te dekken. De kosten voor verplaatsing van het afvalscheidingsstation maakt hier geen onderdeel van uit.

Aantal woningen

In de geactualiseerde Woonvisie zijn de woningbehoefte en de nieuwbouwopgaven voor de gemeente vastgelegd. Daarbij is geen specifiek aantal woningen genoemd voor de ontwikkeling van de locatie Zogwetering. Wel geldt dat de ontwikkeling minimaal kostenneutraal moet zijn. Dat betekent dat de ontwikkeling de gemeente geen geld mag kosten. De opbrengsten worden bepaald door het nieuwbouwprogramma. Hierbij speelt het aantal woningen een rol, maar ook het type woningen. Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen leveren meer grondwaarde op dan sociale woningen. Er is dus voorafgaand aan het opstellen van de Structuurvisie geen minimum aantal te realiseren woningen opgelegd.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geen wijzigingen in de Structuurvisie tot gevolg.

2.4

Samenvatting

De inspreker heeft kennis genomen van de Structuurvisie en heeft met betrekking tot de nieuwbouwplannen zorgen over speelmogelijkheden voor (oudere) kinderen en toenemende verkeersoverlast. De aanwezige aarden wal (“berg”) vormt vooral voor oudere kinderen een leuke speelplaats met voldoende uitdaging. Inspreker is bang dat deze en daarmee de speelmogelijkheden komen te vervallen. Met betrekking tot verkeersoverlast richt de zorg van inspreker zich vooral op de drukte op de Driehoekslaan en de Plesmanlaan. De inspreker ervaart grote drukte met opstoppen en gevaarlijke situaties voor fietsers tot gevolg. De vrees bestaat dat deze situatie alleen maar verergerd als er meer huizen bijkomen.

Beantwoording

De aarden wal met opgaand groen tussen de rioolwaterzuivering en de bestaande wijk is onder andere aangelegd om de rioolwaterzuivering aan het zicht te onttrekken. Door de sanering van de waterzuivering komt de noodzaak hiervan (grotendeels) te vervallen. Met de realisatie van een nieuwe woonwijk, is het namelijk juist de wens om de nieuwe wijk te laten aansluiten op de bestaande wijk. Uiteraard wel met behoud van zoveel mogelijk groen. Een aarden wal en ook het geluidsscherm kunnen dan een barrière vormen. Met de nieuwe woonwijk zal (een gedeelte van) de aardenwal verdwijnen. Bijvoorbeeld bij het realiseren van een doorsteek voor een wandel- en fietspad. Wel wordt er gekeken welk bestaand groen behouden kan blijven. De bestaande speelplaats in de groenstrook blijft behouden en wordt via een watergang, singel en een fiets- en wandelpad verbonden met het nieuwe woongebied. Door aan de rand van de speelplaats een nieuwe zitgelegenheid te creëren, ontstaat er voor jong en oud een belangrijke ontmoetingsplek in de wijk. De Structuurvisie bevat nog geen inrichtingsplan voor het groen en/of de openbare ruimte in het nieuwe woongebied. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal dit worden opgepakt. Daarbij zal dan ook worden onderzocht of een deel van de aarden wal (deels) behouden kan blijven, als avontuurlijk onderdeel van de te handhaven speelplaats.

Voor het opstellen van deze Structuurvisie is een eerste verkeersonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de toename van verkeer als gevolg van het toevoegen van woningen mogelijk is op de bestaande wegen. Wel is uit dit onderzoek naar voren gekomen dat de inrichting van de ontsluitingswegen in de huidige situatie niet volledig voldoet aan de daarbij opgestelde CROW-richtlijnen. Op enkele plekken zijn (onhandige) wegversmallingen aangebracht en op de route zijn verschillende kruispuntvormen gebruikt (voorrang/gelijkwaardig/ uitritten). Dit draagt bij aan het gevoel van onveiligheid en beperkt de doorstroming. In het uitgevoerde verkeersonderzoek (RH/DHV, september 2020) wordt daarom geadviseerd om de inrichting van het wegprofiel en de kruispuntvormen plaatselijk aan te passen. Door deze aanpassingen wordt de doorstroming van het verkeer verbeterd en ontstaat er een veiligere en overzichtelijkere verkeerssituatie. Verder onderzoek moet uitwijzen welke wijzigingen moeten worden doorgevoerd. Dit wordt bij de verdere uitwerking van de Structuurvisie onderzocht. Hierbij wordt ook de ontwikkeling bij de rotonde en de Daalsehoek meegenomen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geen wijzigingen in de Structuurvisie tot gevolg.

2.5

Samenvatting

De inspreker maakt zich zorgen om het vele vrachtverkeer dat via de Diependaalsedijk rijdt. In het verleden heeft de inspreker al schade aan het wegdek gemeld als gevolg van vrachtverkeer op weg naar de RWZI. De inspreker vreest ook in de toekomst schade aan de weg en aanliggende woningen als gevolg van vrachtverkeer. Vooral tijdens de bouw van het project. De inspreker vraagt dan ook goed na te denken over de ontsluitingsroute van het bouwverkeer om schade aan de weg, huizen en aan funderingen te voorkomen.

Beantwoording

Met het verdwijnen van het afvalscheidingsstation en de sluiting van de RWZI mag verwacht worden dat in de toekomst de hoeveelheid vrachtverkeer over Diependaalsedijk minder zal worden. Tijdens de sloop van het bestaande afvalscheidingsstation en de RWZI en de bouw van de nieuwe wijk zullen er uiteraard, hoewel tijdelijk, meer vrachtwagens rijden. Om te monitoren of er door deze verkeersbewegingen en werkzaamheden schade ontstaat aan woningen en wegen, zullen er buurtschouwen gehouden worden. Via een zogenaamde nul-meting wordt de huidige situatie van de aangelegen woningen en openbare ruimte in beeld gebracht zodat achteraf bepaald kan worden of er schade is ontstaan. Deze schade moet vervolgens (achteraf) hersteld worden. De gemeente maakt hier afspraken over met een ontwikkelaar. Maar aan de voorkant moet natuurlijk zo veel mogelijk gedaan worden om schade te voorkomen. Daarom zal ook nagedacht worden over het moment van de uitvoering van werkzaamheden, de aan- en afvoertijden van verkeer en materiaal etc. Het is gebruikelijk dat de directe omgeving hierbij wordt betrokken en hiervan op de hoogte is. Dit overleg vindt echter pas plaats in een later stadium. Op het moment dat er ook daadwerkelijk vergunningen verleend kunnen worden voor de sloop en nieuwbouw. Ook de ontsluitingsroute van het plangebied zal dan verder bepaald worden. Over de ontsluitingsroute kunnen wij nu nog geen uitsluitel geven, al zullen er gelet op de huidige inrichting niet veel opties beschikbaar zijn in de toekomst.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geen wijzigingen in de Structuurvisie tot gevolg.

2.6

Samenvatting

De inspreker heeft gebruik gemaakt van het formulier op de website om een reactie kenbaar te maken. Daarnaast hebben wij tevens een brief ontvangen. De inspreker geeft aan blij te zijn met het behoud van de scouting op de huidige locatie maar vreest dat het beoogde nieuwe wandel- en fietspad langs het scoutingterrein ten koste gaat van de buitenruimte die de scouting momenteel tot haar beschikking heeft. Daarnaast geeft de inspreker aan dat het perceel, per auto, momenteel moeilijk bereikbaar is en vraagt de gemeente daarom rekening te houden met een ontsluiting aan de zijde van de huidige RWZI. Ook wordt aandacht gevraagd voor de verlichting van de Zogwetering. Deze

ontbreekt nu deels. De inspreker bleek lange tijd niet volledig op de hoogte van de eigendomssituatie. Omdat zij hun vereniging graag toekomstbestendig willen maken, hebben zij veel belang bij de vastigheid van hun eigen terrein. Zij voelen zich nu onzeker over bijvoorbeeld de financiële toekomst. In de reactie doen zij daarom navraag naar de toekomstige eigendomssituatie, eventuele huurprijs en de mogelijkheid om een nieuw clubgebouw te realiseren op een bestaand (naastgelegen) bassin van de RWZI. Tot slot geeft inspreker aan dat de persleiding niet juist is ingetekend in de visiekaart.

Beantwoording

Het perceel van de scouting en het omliggende perceel (eigendom van Waterschap AGV) maken onderdeel uit van de Structuurvisie. De scouting is vanaf het begin betrokken geweest bij het opstellen van de visie. Zij zijn in het participatieproces meegenomen als vooroverlegpartner. Tijdens verschillende bijeenkomsten zijn de wensen en zorgen van de scouting besproken. Ook verplaatsing is daarbij aan de orde gekomen. De ontwerp Structuurvisie gaat uit van het behoud van de scouting in het plangebied. Meest waarschijnlijk op dit moment op de huidige locatie, hoewel de Structuurvisie ook rekening houdt met de mogelijke verplaatsing van de scouting naar een locatie aansluitend aan het huidige perceel. Een verplaatsing kan namelijk een extra kwaliteitsimpuls betekenen, vooral als dit gepaard gaat met het versterken van de aanwezige elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). Er moet echter nog nader onderzocht worden of en hoe dit daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

In de Structuurvisie is op dit moment (indicatief) een nieuwe ontsluiting voor wandel- en fietsverkeer opgenomen langs het perceel dat de scouting nu in gebruik heeft. Het pad is ingetekend aan de buitenzijde van het hekwerk van de scouting. De exacte locatie moet nog nader bepaald worden. Maar het uitgangspunt is dat deze niet over het huidige terrein van de scouting komt te lopen.

Volgens de Structuurvisie is ook het verplaatsen van de scouting bespreekbaar en daarbij behoort ook een functieverandering van het naastgelegen bassin tot de mogelijkheden. Een dergelijke ontwikkeling is eerder nog niet concreet op tafel gekomen. Het behoud van karakteristieke bebouwing kan in ieder geval een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de toekomstige inrichting. In eerste instantie is daarbij gedacht aan de aanwezige gebouwen maar een herbestemming van het bassin zou ook zeker een optie kunnen zijn. Dit wordt ook genoemd in de Structuurvisie. Uiteraard moet deze bebouwing wel een passende functie krijgen in de toekomst en zijn nieuwe bouwmogelijkheden afhankelijk van verschillende (constructieve) voorwaarden. Deze zijn op dit moment nog niet volledig in beeld. Uiteraard is de gemeente bereid om hierover verder in overleg te gaan. Echter is het allereerst aan de gemeenteraad om de Structuurvisie, met inachtneming van alle ingekomen zienswijzen, vast te stellen. Omdat een dergelijk plan, zoals gezegd, nog niet concreet besproken is, kunnen wij op dit moment geen uitspraken doen over de haalbaarheid hiervan. De verwachting op dit moment is wel dat de kosten voor hergebruik van dergelijke constructies naar alle waarschijnlijkheid heel hoog zijn.

Met de ontwikkeling van het plangebied Zogwetering komt er ten zuiden van de scouting een woonwijk. Zoals op de visiekaart te zien is, is de auto ontsluiting aan de westzijde gedacht. Aansluitend aan onder andere het huidige perceel van de scouting. Dit betekent dat ook de scouting in de toekomst aan deze zijde ontsloten kan worden.

In tegenstelling tot de reactie van de inspreker zijn de gronden (nog) niet aangekocht door de gemeente. De grond is in eigendom van Waternet/AGV. De gemeente Stichtse Vecht heeft de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd op de gronden om meer sturing te kunnen geven aan mogelijke ontwikkelingen in de toekomst. Momenteel zijn de gemeente en het Waternet/AGV nog altijd in gesprek over de mogelijke aankoop. Over de huurprijs en onderhoud kunnen pas in de toekomst, na verwerving door de gemeente, separaat afspraken gemaakt worden. Dit staat los van de vaststelling van de Structuurvisie. De gemeente moet eerst de onderhandelingen met Waternet/AGV afronden voor de aankoop van de grond.

De verlichting van de Zogweteringlaan vormt geen onderdeel van het plangebied en dus ook niet van deze Structuurvisie. Na vaststelling van de Structuurvisie en bij de verdere uitwerking van het plan zal breder gekeken worden naar mogelijke noodzakelijke aanpassingen in de directe omgeving. Wij zullen de suggestie over de verlichting van de Zogweteringlaan daarin meenemen.

De gemeente heeft op de visiekaart de ligging van de aanwezige persleiding ingetekend. Inspreker geeft aan dat deze onjuist is ingetekend. Voor het intekenen van de ligging van het tracé van de persleiding is gebruik gemaakt van een (digitale) situatietekening die door Waternet is aangeleverd (bron: Waternet, 19-07-2017). Het op deze kaart aangegeven tracé is exact overgenomen op de visiekaart van de Structuurvisie. Uit de ingediende zienswijze kan worden opgemaakt dat in de praktijk wellicht een ander tracé is gebruikt t.b.v. van bij de aanleg van deze persleiding. Wij zullen daarom nogmaals navraag doen bij Waternet naar de juiste locatie. Mocht daaruit blijken dat het tracé foutief is ingetekend overgenomen, dan zal dit uiteraard worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geen wijzigingen in de Structuurvisie tot gevolg.

2.7

Samenvatting

De inspreker geeft aan verheugd te zijn te kunnen lezen dat er niet gebouwd gaat worden in het weiland langs de Machinekade. De inspreker heeft deelgenomen aan de verschillende participatieronden en heeft daar geconstateerd dat er weinig draagvlak is voor dergelijke bebouwing. Echter vindt inspreker de ontwerp Structuurvisie “misleidend” aangezien tijdens de eerdere participatieronden uitsluitend is gesproken over *waar er al of niet gebouwd* zou worden en niet over *hoe* er gebouwd zou worden. De inspreker vindt de indicatieve voorbeelduitwerking, zoals opgenomen in de Structuurvisie, namelijk zeer ongewenst. De inspreker verwijst naar het voornemen om appartementengebouwen met 4 of 5 bouwlagen te realiseren terwijl eerder gesproken zou zijn over appartementengebouwen met 3 of 4 bouwlagen. Daarnaast stelt inspreker zich op het standpunt dat de verschillende woningtypes geen enkele samenhang vertonen, dat er te veel woningen worden voorzien en dat er geen enkele aansluiting is met de directe omgeving. De inspreker adviseert het aantal woningen terug te brengen naar 60.

Beantwoording

De Structuurvisie legt de basis voor de verdere uitwerking van de woningbouwplannen in het plangebied. De visiekaart legt de toekomstige hoofdstructuur van het gebied vast, met een aantal ‘vlekken’ waar in de toekomst nieuwbouw kan worden gerealiseerd. In het vervolgtraject worden deze vlekken verder ingevuld. Daarbij wordt gekeken naar het woningbouwprogramma, de bouwhoogte, de materiaalkeuze en de karakteristiek. Dit staat in dit stadium nog niet vast. Ook het woningbouwprogramma staat nog niet definitief vast, maar op basis van een indicatieve voorbeelduitwerking is wel globaal verkend welke woningaantallen en woningtypes binnen het voorkeursmodel haalbaar zijn. Hier komen de aantallen van 100 tot 130 woningen vandaan. De indicatieve voorbeelduitwerking is als bijlage opgenomen in de Structuurvisie omdat een 3D beeld meer tot de verbeelding spreekt dan een 2D plattegrond. Het zegt echter niets over de daadwerkelijke stedenbouwkundige invulling en de architectuur, vormgeving en materiaalkeuze. Dit komt aan de orde bij de nadere uitwerking van de Structuurvisie in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Deze visiekaart wordt samen met de onderbouwing in de Structuurvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Deze zijn kaderstellend voor de verdere uitwerking van het plan. Met de vaststelling van de Structuurvisie worden de indicatieve uitwerkingen niet vastgesteld en dus ook niet kaderstellend.

Bij de ontwerp Structuurvisie is het “beeldverslag” van de eerdere participatieronden als bijlage toegevoegd en ter inzage gelegd. Daarin wordt naast een verslag van de bijeenkomsten ingegaan op gestelde vragen en wordt in bijlagen 5, 6 en 7 een vergelijking gemaakt met de bebouwingsdichtheid in de wijk Zogwetering, Dichters en Lanen en de uitbreidingen van OpBuuren (Maarssen) en Cronenburgh (Loenen). Uit die vergelijkingen, onder andere met het project OpBuuren waar inspreker naar verwijst, blijkt dat de bebouwingsdichtheid in Zogwetering nauwelijks afwijkt en in veel gevallen lager is. In (delen van) wijken waar sprake is van een lagere bebouwingsdichtheid is voornamelijk sprake van vrijstaande woningen. De volgens de gemeentelijke Woonvisie gewenste mix van sociale woningbouw, middenhuur en vrije sector woningen, zoals ook gerealiseerd moet worden in de Zogwetering, ontbreekt hier. De beoogde dichtheden voor het gebied Zogwetering zijn wat ons betreft passend bij de omgeving en passend bij een dorps karakter.

In de participatieronde is gesproken over appartementen met 3 tot 4 bouwlagen, met een terugliggende vierde bouwlaag. In tegenstelling tot wat inspreker suggereert wordt in de Structuurvisie (blz. 27) niet uitgegaan van appartementengebouwen van 5 bouwlagen maar van 3 tot 4 bouwlagen, waarbij een vierde laag als terugliggende laag wordt gerealiseerd. Mogelijk dat de indicatieve voorbeelduitwerking de indruk wekt dat er sprake is van vijf bouwlagen. Deze is na vaststelling van de Structuurvisie niet kaderstellend. Wij willen nadrukkelijk herhalen dat de Structuurvisie uit gaat van maximaal 3 tot 4 bouwlagen, waarbij de vierde laag als terugliggende kap wordt gerealiseerd.

Conclusie

Uit deze en andere reacties maken wij op dat er onduidelijkheid is over de status van de indicatieve voorbeelduitwerking. Deze is als bijlage aan de Structuurvisie toegevoegd en dus niet het uitgangspunt voor de uitwerking in de volgende fase. Omdat de indicatieve voorbeelduitwerking nu onderdeel is van één integraal document (Structuurvisie) kan de indruk ontstaan dat hier sprake is van een kaderstellend onderdeel van de Structuurvisie. Naar aanleiding van de reactie wordt de indicatieve voorbeelduitwerking uit het integrale document gehaald.

2.8

Samenvatting

De inspreker is eigenaar van gronden gelegen binnen het plangebied. De inspreker stelt zich op het standpunt dat zij door de gemeente bewust buitenspel zijn gezet en niet in de planvorming zijn betrokken. Na vestiging van het voorkeursrecht is de grondeigenaar niet meer benaderd voor overleg. Zij zijn niet uitgenodigd voor het participatieproces of hebben op geen andere manier informatie ontvangen. De inspreker is hierdoor van mening dat niet voldaan wordt aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Er is immers geen rekening gehouden met de wensen, zorgen en belangen van de inspreker.

Inspreker constateert dat het plangebied enerzijds ligt in het gebied dat aangewezen is voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (rode contour) maar anderzijds is gelegen in het gebied met uitzonderlijke en unieke cultuurhistorische waarden als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). Inspreker stelt dat de gekozen begrenzing arbitrair lijkt en is van mening dat niet duidelijk is op welke feitelijke informatie de begrenzing en de daaruit volgende vergaande bebouwingsbeperkingen zijn gebaseerd. De begrenzingen en daaruit voortkomende beperkingen zijn daarom niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen.

Inspreker merkt op dat hun gronden aangeduid worden als recreatief uitlooph gebied ten behoeve van de bewoners van de nieuwe woningen die gebouwd worden op de andere gronden. Het initiatief voor de inrichting hiervan wordt geheel bij inspreker gelegd zonder dat deze mee deelt in de meerwaarde die het totale plan oplevert voor de gemeente of een eventuele ontwikkelende partij. De inspreker wordt zodoende geconfronteerd met de lasten, zonder mee te delen in de opbrengsten.

De uitkomsten van de Heritage impact Assessment (HIA) heeft vergaande beperkingen voor het gebruik van de gronden. Inspreker stelt niet in de gelegenheid gesteld te zijn om op te komen tegen de inhoud van de HIA en de aanwijzing tot Unesco Werelderfgoed. De inspreker zegt daardoor benadeeld te zijn. Inspreker vindt het opmerkelijk dat ontwikkelingen buiten de grens van de NHW, welke de uitzonderlijke waarden ook niet mogen aantasten, gezien worden als ontwikkelingen die geen negatief effect hebben. De gemeente rekent volgens inspreker met twee maten en is als planopsteller en initiatiefnemer de "slager die zijn eigen vlees keurt".

Volgens inspreker is er bij de eerdere participatie sprake geweest van vooringenomenheid. De Gemeente heeft tijdens stakeholders en omwonenden gevraagd in hoeverre het weiland aan de Machinekade bebouwd mag worden en deze vraag gekoppeld aan de voorwaarde dat het overige deel gebruikt word als wandel- en speelgebied. Hierdoor ontstaat de indruk dat de gemeente de vraag stuurt en bovendien aanvullende beperkingen creëert. Dit beeld wordt versterkt door de suggestie dat in de toekomst mogelijk een wandelpad kan worden aangelegd over het weiland, terwijl hier medewerking vereist is van de inspreker, de huidige grondeigenaar. Volgens inspreker zijn de uitkomsten van de participatie en het daarop gebaseerde voorkeursmodel op een voor de gemeente gunstig scenario.

Tot slot merkt inspreker op dat de visiekaart niet overeenkomt met de analysekaarten en de voorkeursmodellen. Zo bevat de visiekaart elementen uit beide modellen. Inspreker vraagt zich af hoe dit tot stand is gekomen en constateert dat dit alleen bouwmogelijkheden oplevert op grond dat in "eigendom" is van de gemeente. De inspreker sluit de reactie af met de opmerking dat de Structuurvisie ook niet voorziet in de zichtlijnen die verondersteld worden aanwezig te zijn.

Beantwoording

De gemeente heeft bij het vestigen van het voorkeursrecht contact opgenomen met de grondeigenaren om dit besluit toe te lichten. Met het vestigen van het voorkeursrecht heeft de gemeente het eerste recht van koop verkregen. De eigenaar dient bij vervreemding eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen om de gronden te verkrijgen. Indien de gronden waar het WvG is op gevestigd door de eigenaar aan de gemeente te koop wordt aangeboden, dient het college van B&W binnen 8 weken na aanbieding een besluit te nemen of zij in beginsel bereid is om over te gaan tot verwerving of niet. De gemeente heeft voor deze ontwikkeling op drie percelen het voorkeursrecht gevestigd. Het perceel van de Van Linge Stichting (het weiland aan de Machinekade) en de percelen van AGV. Voor de ontwikkelmogelijkheden is het voor de gemeente van belang allereerst het perceel van AGV aan te kopen. Om die reden is besloten eerst de gesprekken met AGV te starten.

Begrenzing en beperkingen NHW

De voorliggende Structuurvisie stelt de begrenzing uiteraard niet vast, daartoe is de gemeente ook niet beslissingsbevoegd. De begrenzing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) komt uit het nominatiedossier, zoals ingediend bij UNESCO. Op 26 juli 2021 heeft de WHC (World Heritage Convention) de NHW als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam op de werelderfgoedlijst geplaatst. De verantwoording voor de begrenzing van het werelderfgoed is opgenomen in het nominatiedossier en gericht op de te beschermen kernkwaliteiten. Onderdeel daarvan is de verdediging gebaseerd op onderwaterzetting, het inundatiegebied. Binnen de grenzen van het werelderfgoed verplicht Nederland zichzelf om de kernkwaliteiten te beschermen. Een toelichting op de kernkwaliteiten en attributen inclusief een kaartbeeld met de locatie is opgenomen in de HIA. De begrenzing van het nominatiegebied en de attributen die onderdeel uitmaken van de ingediende nominatie zijn ook te vinden via deze [link](#).

Het plangebied valt net buiten de zogenaamde verboden kringen van de forten (Kringenwet 1853), maar is wel onderdeel van het vroegere inundatiegebied. Het karakter van dit inundatiegebied en de bijbehorende attributen moet behouden blijven. In deze delen is het van belang het karakter van het polderlandschap te behouden. De grens van het werelderfgoed komt niet per definitie overeen met de rode contour. Alle onderdelen die bijdrage aan de authenticiteit en integriteit van de Hollandse Waterlinies zijn opgenomen in de begrenzing van het werelderfgoed. Dat betekent dat ook binnen de "rode contour" stedelijke ontwikkelingen beperkt kunnen worden wanneer deze gelegen zijn binnen de begrenzing van de NHW en negatieve gevolgen hebben voor de instandhouding van de beschermde waarden. Ook ontwikkelingen binnen de "rode contour" zijn altijd gebonden aan aanvullende wet- en regelgeving, zeker zwaarwegende regelgeving met betrekking tot het UNESCO Werelderfgoed.

De HIA is een impact assessment, een risico inschatting. Uit de HIA blijkt dat bebouwing van het weiland veel risico's met zich mee brengt voor een negatieve beoordeling vanuit UNESCO. Bebouwing op het weiland vraagt investeringen die zich moeilijk terug laten verdienen. Anderzijds is uit de participatie duidelijk naar voren gekomen dat er weinig draagvlak is vanuit de omgeving voor het bebouwen van het weiland. Dit is voor de gemeente de reden om zeer terughoudend te zijn met het meenemen van het weiland als bebouwingsmogelijkheid in de Structuurvisie.

In de reactie wordt door inspreker gesteld dat de Structuurvisie aangeeft dat de kwaliteit van het inundatieveld alleen kan worden behouden door het weiland langs de Machinekade onaangetast te laten. Dit is niet juist. De kwaliteit kan ook behouden blijven met (gedeeltelijke) bebouwing van het weiland, maar dan moeten er ook andere ontwikkelingen gerealiseerd worden. Verplaatsing van de scouting bijvoorbeeld. Echter, betekent dit nog niet dat het hele weiland volgebouwd kan worden. Als ervoor wordt gekozen om een deel van het weiland te bebouwen, dan dient in elk geval elders sprake te zijn van een duidelijke kwaliteitsverbetering, zoals het herstel en intact houden van de relevante zichtlijn vanaf de hoofdverdedigingslijn naar het inundatiegebied.

Groene inrichting, meerwaarde voor de gemeente

Uit het participatietraject is naar voren gekomen dat omwonenden en andere overlegpartners, veel belang hechten aan het behoud van de groene uitstraling van dit perceel. De reacties vanuit de eerdere participatie en de beperkingen vanuit de NHW hebben ertoe geleid dat in de Structuurvisie zeer terughoudend wordt omgegaan met nieuwe ontwikkelingen op het weiland langs de Machinekade. Zoals hiervoor gezegd is het wellicht mogelijk om beperkt bebouwing toe te staan als elders een duidelijke verbetering kan plaats vinden. De conclusies zullen er waarschijnlijk zelfs toe leiden dat het voorkeursrecht voor dit perceel komt te vervallen omdat hier sprake is van een oneigenlijk verzwaring. Wij zullen de eigenaar in dat geval niet verplichten de grond opnieuw in te richten, bijvoorbeeld als wandel- of speelgebied voor omwonenden.

Onevenredige benadeling door interpretatie nominatiebesluit HIA

De HIA bevat een effectbeoordeling van enkele varianten van plannen en geeft inzicht op welke kernkwaliteiten van de NHW het plan effect heeft. Het is gebaseerd op de Leidraad voor Heritage Impact Assessments van ICOMOS. ICOMOS is het vast adviesorgaan van UNESCO. De HIA geeft geen randvoorwaarden, maar toetst de ontwikkeling op de te beschermen kernkwaliteiten. De HIA geeft aanbevelingen op welke onderdelen een plan aangepast kan worden om het eventuele negatieve effect op de kernkwaliteiten te verminderen of positieve effecten te versterken.

De HIA zelf biedt geen beperkingen, het is een toetsingsinstrument. In het beleid van het Rijk, provincie en gemeenten zijn de kernkwaliteiten van de NHW al jaren beschermt. Dit is niet anders geworden met het indienen van het nominatiedossier. Per ontwikkeling kan een HIA anders worden ingezet. Meestal is het een onderdeel van het totale planproces en dient ter onderbouwing van te maken bestuurlijke keuzes. De inspraak vindt plaats via de in Nederland geëigende instrumenten, in dit geval de Structuurvisie. Dit omdat de HIA geen nieuw beleid is, maar een uitwerking van bestaand beleid.

De HIA bevat een onafhankelijk advies met een objectieve beoordeling, gebaseerd op de door ICOMOS ontwikkelde methode. In dit geval kan de HIA gezien worden als een risico inschatting op basis waarvan bestuurlijke besluiten genomen kunnen worden. Het bevat aandachtspunten voor de verdere planontwikkeling vanuit het perspectief van het werelderfgoed. Daarbij is er een verschil in benadering van ontwikkelingen binnen het werelderfgoedgebied en daarbuiten. Binnen het werelderfgoedgebied dienen de kernkwaliteiten beschermt te worden. Buiten het werelderfgoedgebied gaat het om het voorkomen van negatieve externe invloeden op de kernkwaliteiten. Bijvoorbeeld de visuele integriteit. In de HIA is per variant ook gekeken naar externe effecten van de varianten (waaronder hoogte van bebouwing) op het toekomstige werelderfgoed.

Aandacht besteden aan hoogte gebouwen

Met de voorgestelde bouwhoogte van 3 tot 4 bouwlagen, waarbij een eventuele vierde bouwlaag een terugliggende laag zal zijn, is er geen sprake van schaalverstoring ten opzichte van de bestaande bebouwing op het terrein van de RWZI. Bovendien zal met de situering en de hoogte van de nieuwe bebouwing vooral aan de rand van de ontwikkellocatie nog rekening worden gehouden met de kwaliteiten van het gebied van de NHW. De zichtlijn vanaf de hoofdverdedigingslijn blijft daarbij vrij of wordt niet meer belemmerd dan in de huidige situatie het geval is. Tevens geldt hierbij dat de situatie ten tijde van de aanvraag van de nominatie tot UNESCO werelderfgoed het uitgangspunt is voor de toetsing in een HIA. Verslechtering ten opzichte van die uitgangssituatie is niet toegestaan. De modellen (denkrichtingen) die in het visietraject zijn opgesteld zijn hieraan getoetst. Het uiteindelijke ontwerp zal nogmaals middels een HIA worden getoetst. Uiteindelijk is het aan de provincie als bevoegd gezag om hier akkoord op te geven. Er is dus geen sprake van “een slager die zijn eigen vlees keurt.”

Vooringenomenheid

Het participatietraject dat is doorlopen bestaat uit een aantal stappen. We verwijzen hierbij naar het participatiedocument wat is bijgevoegd bij de Structuurvisie. Na de ruimtelijke analyse is er een aantal modellen (denkrichtingen) opgesteld. Hierbij zijn ook modellen gepresenteerd waarbij het weiland is bebouwd. Alle scenario's zijn hierbij open gehouden. Zo zijn in de HIA modellen opgenomen waarbij 12 tot zelfs 54 woningen zijn geprojecteerd op het perceel van inspreker. Uit de participatieronden kwam naar voren dat veel omwonenden en stakeholders het weiland open willen houden en het liefst ingericht zien als natuur- en wandelgebied. Dit is aanleiding geweest om in de enquête specifiek te vragen naar de mogelijkheid om wel bebouwing toe te staan, mits de rest van het weiland als park te gebruiken is. Op deze manier is onderzocht of omwonenden nog enigszins open staan voor

bebouwing als ze daarvoor in de plaats een park zou komen. De enquête heeft overigens ook de vraag gesteld welke locaties men wel of niet geschikt vindt voor woningbouw. Hierbij konden de respondenten zelf op de kaart aangeven waar zij woningbouw wenselijk vinden. Op deze manier is inzichtelijk geworden dat er weinig draagvlak is voor woningbouw op het weiland.

Inhoudelijke tegenstrijdigheden en feitelijke onjuistheden

De modellen A en B zijn beiden als discussiestuk voorgelegd aan de wijkbewoners, gebiedspartijen en stakeholders. Aan de participanten is gevraagd om voor beide modellen zowel de sterke als zwakke punten aan te geven. Het uiteindelijke voorkeursmodel bevat een combinatie van onderdelen uit beide modellen. Het voorkeursmodel is daarbij grotendeels gebaseerd op model A, aangezien voor dit model het meeste draagvlak bleek te bestaan vanuit de wijkbewoners (met name vanwege het vrijhouden van het weiland). De Structuurvisie bevat echter ook enkele onderdelen uit model B, die als sterk punt naar voren zijn gekomen vanuit de participatie en die tevens bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Dat verklaart waarom model A niet integraal is overgenomen, maar op enkele onderdelen is aangevuld met enkele onderdelen uit model B.

Zichtlijnen

In de HIA is aangegeven dat in elk geval de relevante zichtlijn vanaf de hoofdverdedigingslijn naar het inundatiegebied intact gehouden dient te worden. Deze lijn loopt vanaf de Zandweg (schuin) over het terrein van het weiland langs de Machinekade en is als pijl ingetekend op de kaarten op pagina 17, 24 en 30. Deze zichtlijn dient in alle gevallen te worden gerespecteerd en gevrijwaard te blijven van zichtbelemmerende bebouwing. Hiermee is rekening gehouden in de Structuurvisie.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geen wijzigingen in de Structuurvisie tot gevolg.

2.9

Samenvatting

De inspreker heeft grote bezwaren tegen het voorkeursmodel dat “fors” afwijkt van Model A en andere modellen die eerder besproken zijn tijdens het participatieproces. Daarmee gaat de gemeente volgens inspreker voorbij aan de wens en mening van diverse wijkbewoners die deelgenomen hebben aan het participatietraject. Zij voelen zich genegeerd en niet respectvol behandeld. De inspreker vraagt zich af wat de status van de indicatieve voorbeelduitwerking van het voorkeursmodel is en stelt zich op het standpunt dat een Structuurvisie moet beschikken over een definitieve uitwerking alvorens omwonenden zich kunnen uitspreken. Inhoudelijk heeft de inspreker twee met elkaar samenhangende bezwaren:

- Bezwaar tegen verwijderen aarden wal, het verkleinen van de speelruimte en de toevoeging van appartementen naast het bestaande gebouw. De huidige inrichting, dat dient als speel- en recreatiegebied, vormt een integraal geheel welke goed past bij de wijk. Door het doorbreken van de aarden wal gaat waardevol groen verloren, tegen de wens van omwonenden. Het fiets- en wandelpad wordt niet gezien als probleem. De inspreker vindt een appartementengebouw niet passend op deze locatie, binnen het beschermingsgebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Daarbij is voor inspreker nu onvoldoende duidelijk wat er precies gerealiseerd kan worden. De Structuurvisie biedt geen enkele zekerheid.
- Bezwaar tegen bebouwing in de groenstrook. De groene uitstraling moet behouden blijven en de bouw van appartementen in deze groenstrook wordt niet onderbouwd. Ook is niet onderzocht welke behoefte er is aan andere functies in dit gebouw en welke gevolgen (verkeer, parkeren) de realisatie van een gebouw op deze plek heeft.

Beantwoording

De modellen A en B zijn beiden als discussiestuk voorgelegd aan de wijkbewoners, gebiedspartijen en stakeholders. Aan de participanten is gevraagd om voor beide modellen zowel de sterke als zwakke punten aan te geven. Het uiteindelijke voorkeursmodel bevat een combinatie van onderdelen uit beide modellen. Het voorkeursmodel is daarbij grotendeels gebaseerd op model A, aangezien voor dit model het meeste draagvlak bleek te bestaan vanuit de wijkbewoners (met name vanwege het vrijhouden van het weiland). De Structuurvisie bevat echter ook enkele onderdelen uit model B, die als sterk punt naar voren zijn gekomen vanuit de participatie en die tevens bijdragen aan het versterken

van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Dat verklaart waarom model A niet integraal is overgenomen, maar op enkele onderdelen is aangevuld met enkele onderdelen uit model B.

De Structuurvisie legt de basis voor de verdere uitwerking van een woningbouwplan in het gebied. De visiekaart legt de toekomstige hoofdstructuur van het gebied vast, met daarin onder andere een aantal “vlekken” waar in de toekomst nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Deze visiekaart wordt samen met de onderbouwing in de Structuurvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Deze zijn kaderstellend voor de verdere uitwerking van het plan. In het vervolgtraject worden de vlekken verder ingevuld. Daarbij wordt gekeken naar het woningbouwprogramma, de bouwhoogte, de materiaalkeuze en de uitstraling. In dit stadium ligt dit nog niet vast. Bij die verdere uitwerking worden omwonenden, stakeholders en overlegpartners opnieuw betrokken. Met de vaststelling van de Structuurvisie wordt de indicatieve voorbeelduitwerking niet vastgesteld en dus ook niet kaderstellend. Deze is bedoeld als globale verkenning van woningaantallen en woningtypes die binnen de verschillende modellen gerealiseerd kunnen worden. De indicatieve voorbeelduitwerking is nodig om op voorhand een indicatie te kunnen krijgen met betrekking tot de (financiële) uitvoerbaarheid van een eventuele ontwikkeling en de gevolgen voor de omgeving. Denk hierbij aan de gevolgen voor verkeer. Ook het woningbouwprogramma staat nog niet definitief vast, maar op basis van een indicatieve voorbeelduitwerking is wel globaal verkend welke woningaantallen en woningtypes binnen het voorkeursmodel haalbaar zijn. Hier komen de aantallen van 100 tot 130 woningen vandaan. Er is voor gekozen om deze indicatieve voorbeelduitwerking op te nemen in de Structuurvisie omdat een 3D beeld meer tot de verbeelding spreekt dan een 2D plattegrond. Het zegt echter niets over de concrete stedenbouwkundige invulling en de architectuur, vormgeving en materiaalkeuze van de beoogde nieuwbouw. Dit komt bij de nadere uitwerking van de Structuurvisie in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden de uiteindelijke functies/bestemmingen juridisch vastgelegd.

Verbinding en ontmoeting

Vanuit de ruimtelijke kwaliteit en sociale samenhang heeft het de voorkeur om de nieuwe woonwijk te verbinden met de bestaande wijk. Dit om te voorkomen dat de nieuwe wijk een geïsoleerd gelegen enclave achter het groen wordt. De nieuwe wijk moet een logisch onderdeel worden van de rest van de wijk. In de ontwerp Structuurvisie is er daarom voor gekozen om de (ruimtelijke en sociale) verbinding te verbeteren tussen de bestaande en nieuwe woonbuurt. Die verbinding vindt plaats door de speelplaats te behouden (sociale ontmoetingsplek), nieuwe voet- en fietspaden aan te leggen (fysieke verbindingen) én de mogelijkheid te bieden voor een nieuw gebouw met op de buurt gerichte voorzieningen aan de rand van de groenstrook (ruimtelijk-functionele samenhang). De mogelijkheid voor bewoners om in te spreken op deze visie, geeft (nogmaals) de mogelijkheid om op te halen hoe de omwonenden de gemaakte keuzes beoordelen. Na deze ter inzage legging kunnen die keuzes definitief gemaakt worden.

Groen

Een groene en goed ingepaste omgeving draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat. De Structuurvisie is er op gericht om de bestaande (groen)structuren zoveel mogelijk te behouden. Vanuit die kwaliteit zal een verbinding gerealiseerd worden tussen de nieuwe en de bestaande wijk. De bestaande groenvoorzieningen zijn echter vooral gerealiseerd op en aan bouwwerken (aarden wal en geluidsscherm) die als functie hadden om de bestaande wijk af te schermen van de naastgelegen functies (RWZI en afvalscheidingsstation). Deze functies zullen komen te vervallen en daarmee zullen ook de noodzaak van een geluidsscherm en de aarden wal komen vervallen. De gemeente wil de groenstructuur en bestaande beplanting zoveel behouden maar met de nieuwe woonwijk zal (een gedeelte van) de aarden wal in ieder geval verdwijnen. Bijvoorbeeld bij het realiseren van een doorsteek voor een wandel- en fietspad. Ook het geluidsscherm zal verdwijnen.

Bebouwing in groenstrook

Tijdens de voorbereidende participatieronden zijn er meerdere modellen besproken en gepresenteerd. Toen is gebleken dat model A, waarbij de bebouwing zich voornamelijk concentreert op het terrein van de voormalige RWZI en het huidige afvalscheidingsstation, kon rekenen op veel draagvlak. In het participatieproces zijn er ook deelnemers geweest die juist gewezen hebben op de groenstrook bij het bestaande appartementengebouw als mogelijke ontwikkellocatie. Ook bleek er een wens te zijn naar functies met een maatschappelijke meerwaarde, welke een bijdrage kunnen leveren aan sociale cohesie en de “ontmoeting” tussen bestaande en nieuwe bewoners. Daarom is de gemeente op zoek gegaan naar een plek waar deze wensen bij elkaar gebracht zouden kunnen worden.

De gekozen plek ter plaatse van de groenstrook naast het bestaande appartementengebouw ligt centraal in de wijk en zou goed toegankelijk zijn voor bestaande en nieuwe buurbewoners. In tegenstelling tot de reactie van inspreker is deze niet gelegen binnen de begrenzing van de NHW. De functies en voorzieningen in een mogelijk gebouw op deze plek zouden gericht zijn op de buurt en haar bewoners. Gedacht werd aan werkruimte ZZP'ers uit de buurt, (bijeenkomst)ruimte voor buurtbewoners en verenigingen (denk aan vergaderingen VVE). Duidelijke voorwaarde was dat zij maar een beperkte verkeersaantrekkende werking zouden hebben. Om de financiële uitvoerbaarheid hiervan te kunnen garanderen is een combinatie gemaakt met (senioren)woningen.

Uit deze en andere reacties is echter naar voren gekomen dat er nog altijd weinig draagvlak is voor het bebouwen van de groenstrook en veel onzekerheid is over de mogelijke invulling van de beoogde voorzieningen. De reacties hebben ertoe geleid dat gemeente de bouwmogelijkheid op deze plek heeft heroverwogen. Hoewel de gemeente in de Structuurvisie nog altijd ruimte wil bieden aan functies en voorzieningen die een maatschappelijke meerwaarde betekenen op het gebied van "ontmoeten" en "verbinding", zal niet langer ingezet worden op een nieuwe ontwikkeling in deze groenstrook. De gemeente wil wel ruimte bieden voor een dergelijke voorziening elders in het plangebied. Dat betekent overigens niet dat de inrichting van de groenstrook ongewijzigd zal blijven. Zoals aangegeven zal deze zodanig ingericht worden dat hier sprake is van een fysieke verbinding tussen de bestaande en nieuwe woonwijk.

Conclusie

Deze zienswijze heeft tot gevolg dat de bebouwingsmogelijkheid uit de groenstrook wordt gehaald. Wel wordt gekeken op welke manier er (fysiek) een verbinding kan worden gecreëerd tussen de bestaande wijk en de nieuwe wijk. Daardoor kan op voorhand niet toegezegd worden dat huidige inrichting van de groenstrook gehandhaafd blijft.

2.10

Samenvatting

De inspreker is woonachtig aan de Driehoekslaan tegenover de bestaande speelvoorziening. De Structuurvisie voorziet in de aanleg van een langzaam verkeersroute (ontsluiting) langs de bestaande speelvoorziening en daarmee ook tegenover de tuin van inspreker. De inspreker vindt dit zeer ongewenst. De situering van de verkeersroute gaat ten koste van de privacy van inspreker. De inspreker stelt een alternatief voor waarbij de verkeersroute in noordelijke richting wordt verschoven. Daarvoor zijn volgens de inspreker twee opties beschikbaar. Deze opties worden in de reactie nader toegelicht en onderbouwd. Daarbij wijst de inspreker op verlichting, de aanwezige groenstructuur, de lengte van de gekozen route en de ontsluiting van andere delen van het plangebied. Tot slot stelt de inspreker zich op het standpunt dat de Structuurvisie niet tegemoet komt aan de wens van veel bewoners om de groene afscheiding in stand te laten.

Beantwoording

De Structuurvisie legt de basis voor de verdere uitwerking van de woningbouwplannen in het plangebied. De visiekaart legt de toekomstige hoofdstructuur van het gebied vast, met een aantal "vlekken" waar in de toekomst nieuwbouw kan worden gerealiseerd. In het vervolgtraject worden deze vlekken verder ingevuld. Ook de exacte locatie van de woonstraten en fietsverbindingen en overige langzaam verkeerroutes worden dan nader bepaald. De in de reactie voorgestelde verplaatsingen van de langzaam verkeersroute (opties 1 en 2) vormen binnen de voorgestelde hoofdstructuur een interessante mogelijkheid om nader te verkennen en zal bij de verdere uitwerking worden meegenomen. Belangrijk is daarbij dat er een goede, logische en veilige verbinding gaat ontstaan tussen de bestaande en de woonbuurt. De alternatieve optie 2 geniet daarbij vooralsnog onze voorkeur, vanwege de directe aansluiting op de groene singel en de centrale ligging in het nieuwe woongebied. Dit geeft aanleiding om de beoogde locatie van de verbinding in een nader uit te werken Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) te heroverwegen.

De suggesties voor een extra langzaam verkeersroute (wandelen en fietsen) aan de rand van het nieuwe woongebied (langs de watergang in noord-zuidrichting), met een mogelijke verbinding naar de Suyderhoflaan, is een toevoeging die eveneens bij de nadere uitwerking van de plannen verder kan worden onderzocht. Hiervoor geldt dan wel dat de door de inspreker genoemde bezwaren tegen de

eerder genoemde verbinding (i.v.m. privacy en verlichting) ook hier van toepassing zullen zijn voor de bestaande woningen langs de Doornhoecklaan. De gemeente gaat er immers vanuit dat het bestaande geluidsscherm verdwijnt.

In het voorkeursmodel is aangegeven dat de karakteristieke bomen en laanstructuur gehandhaafd blijft. Ook op de locatie van de hoge groene wand is dit op die manier ingetekend. Het groen en de watergang langs de achtertuinen van de woningen aan de Doornhoecklaan blijft behouden. Deze groene omranding van het nieuwe woongebied zorgt voor een fraaie aansluiting van het nieuwe woongebied op de bestaande woonwijk. Een mogelijke beperkte onderbreking van de bestaande groenstructuur ten behoeve van een nieuwe langzaam verkeersroute geeft geen aanleiding voor het standpunt dat daarmee het volledige plan niet tegemoet komt aan de wens van bewoners voor behoud van het groenstructuur.

Conclusie

Deze zienswijze heeft tot gevolg dat:

- het voorstel voor verplaatsing langzaam verkeer route wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen in het SPvE.
- het voorstel voor toevoeging extra langzaam verkeersroute langs de huidige watergang (aan de rand van het afvalscheidingsstation) verder wordt onderzocht bij verdere planuitwerking.

2.11

Samenvatting

De inspreker vraagt in zijn zienswijze voornamelijk aandacht voor een mogelijke ontwikkeling op het perceel Straatweg 164 te Maarssen. Dit perceel is gelegen “tegenover” het plangebied, aan de overzijde van De Vecht. De inspreker ondersteunt de Structuurvisie maar stelt voor deze te verbreden door de locatie Straatweg 164 te Maarssen mee te nemen in de visie. Inspreker stelt zich op het standpunt dat op die manier beter ingespeeld kan worden op de toekomstige woningbehoefte en woonwens van onze inwoners.

Beantwoording

De locatie aan de Straatweg 164 te Maarssen ligt aan de overzijde van het plangebied. De locatie wordt gescheiden door De Vecht en is gelegen buiten de rode contour van het provinciaal ruimtelijk beleid. Het perceel maakt geen onderdeel uit van de “scope” van deze Structuurvisie en de procedure die het gevolg is van het vestigen van de Wet voorkeursrecht Gemeenten. De reactie wordt gelezen als een verzoek tot ontwikkeling van deze locatie. Hiervoor dient echter een apart traject te worden doorlopen. De eigenaar kan een vooroverlegplan indienen bij de gemeente (voor zover dit al niet gedaan is), waarbij hij zijn plannen kenbaar maakt en nader onderbouwd. Dit plan kan dan worden getoetst op haalbaarheid, wenselijkheid en ruimtelijke inpasbaarheid. Het plan zal uiteindelijk een zelfstandige ruimtelijke procedure moeten doorlopen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geen wijzigingen in de Structuurvisie tot gevolg.

2.12

Samenvatting

De inspreker is actief betrokken geweest bij de eerdere participatieronden. De reactie die zij heeft ingediend is echter buiten de daarvoor bedoelde termijn ingediend. Desondanks nemen we de reactie op in deze nota. Inspreker geeft aan dat de metingen niet kloppen, de werkelijke situatie wordt gebagatelliseerd. Wij hebben aangenomen dat dit betrekking heeft op de verkeerssituatie rondom het plangebied. Daarnaast geeft inspreker aan dat er nog een verkeersonderzoek zou plaats vinden. Het bevreemd inspreker dat de gemeente al is overgegaan tot besluitvorming.

Beantwoording

Bij het uitvoeren van verkeersstudie van RH/DHV moest rekening gehouden worden met de gevolgen van Corona. Vanuit de Rijksoverheid worden en werden mensen gevraagd zoveel mogelijk thuis te werken, waren scholen (een gedeelte van de periode) gesloten en was er in het algemeen minder verkeer. Verkeerstellingen zouden geen representatieve weergave van de werkelijkheid geven. Om die reden zijn er geen feitelijke verkeerstellingen op het Zandpad en op de Plesmanlaan uitgevoerd en

is besloten om in dit stadium een bureaustudie uit te voeren. Het verkeersonderzoek heeft inzichtelijk gemaakt dat de afwikkeling van het verkeer op de bestaande wegen als gevolg van de toevoeging van 100 tot 130 woningen wel mogelijk is. Echter, het heeft ook inzichtelijk gemaakt dat de inrichting van de kruispunten en de wegen niet optimaal is. Dit zorgt voor een slechtere verkeersdoorstroming en een groter gevoel van onveiligheid bij weggebruikers. In het vervolgproces wordt gekeken hoe de inrichting van de Diependaalsedijk, Driehoekslaan en de Dr. Plesmanlaan kan worden verbeterd om de doorstroming en de verkeersveiligheid te verbeteren. Ook wordt dan nader onderzoek uitgevoerd naar de rotonde Plesmanlaan. Door de Coronamaatregelen is er tot nu toe geen representatief beeld geweest en daarom is het aanvullende onderzoek nog niet uitgevoerd. De bedoeling is om tijdens dit onderzoek verschillende scenario's uit te werken, waarbij ook de invloed van de fietsers op de rotonde in beeld wordt gebracht. Na de zomer wordt dit onderzoek gestart. Ook de uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt om de inrichting van de ontsluitingswegen te optimaliseren. Met betrekking tot de besluitvorming wordt opgemerkt dat het college van burgemeester en wethouders tot nu toe uitsluitend heeft besloten om de Structuurvisie in ontwerp vrij te geven voor inspraak. Uiteindelijk is de gemeenteraad beslissingsbevoegd. De gemeenteraad zal met inachtneming van de ingekomen zienswijzen een besluit moeten nemen met betrekking tot de vaststelling van deze Structuurvisie. Met het ter inzage leggen van de Structuurvisie volgt de gemeente de gebruikelijke procedure.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geen wijzigingen in de Structuurvisie tot gevolg.

3 Zienswijzen vooroverlegpartners.

Nr.	Indiener	Datum ontvangst
3.1	Wijkvereniging Zogwetering, Dichters en Lanen	14-07-2021
3.2	Belangenvereniging	14-07-2021
3.3	Vechtplassen Commissie	14-07-2021
3.4	Historische Kring Maarsen	15-07-2021
3.5	Provincie Utrecht	16-07-2021
3.6	Waternet / AGV	13-08-2021 (na overleg op 12-07-2021)

3.1 Wijkvereniging Zogwetering, Dichters en Lanen (brief ontvangen d.d. 14 juni 2021)

Samenvatting

Inspreker is betrokken geweest bij de eerdere participatieronden en geeft aan dat tijdens de bijeenkomsten meerdere varianten gepresenteerd zijn. Volgens inspreker ging de voorkeur uit naar model A. De ontwerp Structuurvisie betreft echter een combinatie tussen de eerder gepresenteerde modellen A en B. Inspreker stelt dat deze keuze niet is gemotiveerd en vreest dat dit ten koste gaat van het draagvlak voor het project. Overigens heeft inspreker bij model A bedenkingen met betrekking tot de bebouwingsdichtheid en het bouwvolume. Deze sluit niet aan bij de omgeving en de karakteristiek van de bestaande wijk. Inspreker vindt dat het aantal woningen moet worden verkleind.

Inspreker geeft aan dat tijdens het participatieproces ernstige zorgen zijn geuit over de verkeersproblematiek. Daarbij ging het vooral om het bestemmingsverkeer van en naar de locatie, via de Plesmanlaan, de Driehoekslaan en de Diependaalsedijk. Inspreker geeft aan dat het verkeersonderzoek geen representatief beeld geeft omdat het uit gaat van gemiddelde over een hele dag. Er zou gekeken moeten worden naar het verkeer gedurende de spits. Op die momenten doen de problemen (opstoppen) zich namelijk voor. Inspreker wijst op de aanbevelingen uit het onderzoek en de onderzoeken die nog uitgevoerd moeten worden. Volgens inspreker moeten de in het onderzoek en tijdens de bijeenkomsten genoemde, nog nader uit te werken, oplossingen randvoorwaardelijk zijn voor een mogelijke ontwikkeling aan de Zogwetering.

De inspreker vraagt zich af in hoeverre de in de Structuurvisie opgenomen indicatieve voorbeelduitwerking kaderstellend is en op welke wijze de Structuurvisie kaderstellend is. Dit biedt duidelijkheid ook wat betreft de inspraakmogelijkheden van omwonenden in de toekomst.

De inspreker wijst erop dat de buurtbewoners het bestaande groen erg waarderen. Het is echter niet duidelijk of het bestaande geluidscherm en de aarde wal behouden blijven. Voor de buurtbewoners zijn dit echter belangrijke onderdelen van de bestaande groenstructuur en bepalend voor het woongenot in de wijk. De inspreker vraagt duidelijkheid ten aanzien van de geplande groenvoorziening en vraagt de gemeente om het woongenot van de bestaande bewoners hierin mee te wegen.

De inspreker heeft tijdens de participatieronden diverse keren gewezen op de wenselijkheid van maatschappelijke voorzieningen in de wijk. De inspreker vindt echter dat hier niets mee gedaan is. Denk hierbij aan de aanwezigheid van openbaar vervoer en de aanwezigheid van medische voorzieningen. Inspreker vindt dat deze voorzieningen gehuisvest kunnen worden in de beoogde ontmoetingsruimte. Met betrekking tot deze ontmoetingsruimte vindt inspreker dat deze gepositioneerd zou moeten zijn middenin de nieuwe wijk. De door de gemeente beoogde functies (BSO en werkruimte ZZP'ers) zijn niet passend omdat deze een grote verkeersaantrekkende werking hebben. Een maatschappelijke voorziening zou beter passen. De gemeente wordt gevraagd het plannen van een ontmoetingsruimte verder te onderzoeken om deze vervolgens opnieuw voor te leggen aan de bewoners.

De inspreker vindt de bouwkaal bij de groepsschuilplaats niet wenselijk omdat deze ten koste gaat van de waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW).

Tijdens de bouw dient geluids- en trillingsoverlast zoveel mogelijk beperkt te worden. Er moet voldaan worden aan de richtlijnen met betrekking tot stikstof. Inspreker blijft graag betrokken bij het vervolg van de procedure en de daaruit voortkomende vervoltrajecten.

Tot slot stelt inspreker dat de Structuurvisie onleesbaar is voor ongeletterden. De inspreker vraagt om een vereenvoudigde versie uit te brengen.

Beantwoording

De modellen A en B zijn beiden als discussiestuk voorgelegd aan de wijkbewoners, gebiedspartijen en stakeholders. Aan de participanten is gevraagd om voor beide modellen zowel de sterke als zwakke punten aan te geven. Het uiteindelijke voorkeursmodel bevat een combinatie van onderdelen uit beide modellen. Het voorkeursmodel is daarbij grotendeels gebaseerd op model A, aangezien voor dit model het meeste draagvlak bleek te bestaan vanuit de wijkbewoners (met name vanwege het vrijhouden van het weiland). De Structuurvisie bevat echter ook enkele onderdelen uit model B, die als sterk punt naar voren zijn gekomen van de participatie en die tevens bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Dat verklaart waarom model A niet integraal is overgenomen, maar op enkele onderdelen is aangevuld met enkele onderdelen uit model B.

Verbinding en ontmoeting

Tijdens de voorbereidende participatieronden zijn er meerdere modellen besproken en gepresenteerd. Toen is gebleken dat model A, waarbij de bebouwing zich voornamelijk concentreert op het terrein van de voormalige RWZI en het huidige afvalscheidingsstation, kon rekenen op een groot draagvlak. In het participatieproces zijn er ook deelnemers geweest die juist gewezen hebben op de groenstrook bij het bestaande appartementengebouw als mogelijke ontwikkellocatie. Ook bleek er een grote vraag te zijn naar functies met een maatschappelijke meerwaarde, welke een bijdrage kunnen leveren aan sociale cohesie en de "ontmoeting" tussen bestaande en nieuwe bewoners. Daarom is de gemeente op zoek gegaan naar een plek waar deze wensen bij elkaar gebracht zouden kunnen worden. Met de voorliggende ontwerp Structuurvisie heeft de gemeente geprobeerd zoveel mogelijk rekening te houden met alle opmerkingen, aanbevelingen, suggesties en zorgen die naar voren zijn gebracht tijdens het participatieproces. De ter inzagelegging is bedoeld om het voorlopige resultaat nog een keer aan de buurtbewoners en stakeholders voor te leggen. Op deze manier worden zij nogmaals gehoord en kunnen zij ook reactie geven op onderdelen die voor hen nieuw zijn.

Uit het participatietraject is naar voren gekomen dat veel bewoners graag zien dat de groenstrook en de speelplaats in de huidige staat behouden blijven. Een deel van de participanten geeft echter ook aan dat de groenstrook (deels) bebouwd zou mogen worden (zie beeldverslag Participatie). Vanuit de ruimtelijke kwaliteit en sociale samenhang heeft het de voorkeur om de nieuwe woonwijk te verbinden met de bestaande wijk. Dit om te voorkomen dat de nieuwe wijk een geïsoleerd gelegen enclave achter het groen wordt. De nieuwe wijk moet een logisch onderdeel worden van de rest van de wijk. In de ontwerp Structuurvisie is er daarom voor gekozen om de (ruimtelijke en sociale) verbinding te verbeteren tussen de bestaande en nieuwe woonbuurt. Die verbinding vindt plaats door de speelplaats te behouden (sociale ontmoetingsplek), nieuwe voet- en fietspaden aan te leggen (fysieke verbindingen) én de mogelijkheid te bieden voor een nieuwe gebouwde voorziening met appartementen aan de rand van de groenstrook (ruimtelijk-functionele samenhang).

Woningbouw en dichtheden

Het woningbouwprogramma dat nu is opgenomen in de Structuurvisie staat nog niet definitief vast. Met de indicatieve voorbeelduitwerking, waar we straks nog op terug komen, is wel globaal verkend welke woningaantallen en woningtypes binnen het voorkeursmodel haalbaar zijn. Op basis van de deze voorbeelden komen wij tot een aantal van 100 tot 130 woningen. Als op basis daarvan gekeken wordt naar de bebouwingsdichtheid voor deze nieuwe wijk, dan bedraagt deze gemiddeld 32 tot 35 woningen per hectare in model A. Het klopt dat gemiddelde wat hoger ligt dan de direct aangrenzende wijk. In deze wijk staan voornamelijk grondgebonden woningen. Hierdoor is de dichtheid per ha lager. De volgens de gemeentelijke Woonvisie gewenste mix van sociale woningbouw, middenhuur en vrije sector woningen, zoals ook gerealiseerd moet worden in de nieuwe wijk, ontbreekt hier. De vergelijking met de rand van de bestaande wijk kan dus niet exact gemaakt worden.

Bij de ontwerpstructuurvisie is het "beeldverslag" van de eerdere participatieronden als bijlage toegevoegd. Deze zijn ook ter inzage gelegd. Daarin wordt naast een verslag van de bijeenkomsten ingegaan op gestelde vragen en wordt in bijlagen 5, 6 en 7 een vergelijking gemaakt met de

bebouwingsdichtheid in de wijk Zogwetering, Dichters en Lanen en de uitbreidingen van OpBuuren (Maarssen) en Cronenburgh (Loenen). Uit die vergelijkingen blijkt dat de bebouwingsdichtheid van de nieuwe wijk nauwelijks afwijkt en in gevallen lager is. In (delen van) wijken waar sprake is van een lagere bebouwingsdichtheid is voornamelijk sprake van vrijstaande woningen. Vanwege het relatief hoge aandeel van appartementen in het woningbouwprogramma, wordt de gemiddelde woningdichtheid per ha hoger dan in de aangrenzende woonbuurt. De beoogde dichtheden in het gebied Zogwetering zijn desondanks wat ons betreft dan ook passend bij de omgeving en passend bij een dorps karakter.

Daarnaast is tijdens de participatieronden altijd gesproken over een appartementengebouw met 3 tot 4 bouwlagen, met een terugliggende vierde bouwlaag. Ook dit vinden wij passend binnen het dorps karakter, in aansluiting met de bestaande omgeving. Onze indruk is dat hiervoor draagvlak was tijdens het eerdere participatieproces. Wij willen nadrukkelijk herhalen dat, in tegenstelling tot wat inspreker suggereert, de Structuurvisie (blz. 27) uit gaat van maximaal 3 tot 4 bouwlagen, waarbij de vierde laag als terugliggende kap wordt gerealiseerd.

Verkeer

Bij het uitvoeren van verkeersstudie van RH/DHV moest rekening gehouden worden met de gevolgen van Corona. Vanuit de Rijksoverheid worden en werden mensen gevraagd zoveel mogelijk thuis te werken, waren scholen (een gedeelte van de periode) gesloten en was er in het algemeen minder verkeer. Verkeerstellingen zouden geen representatieve weergave van de werkelijkheid geven. Om die reden zijn er geen feitelijke verkeerstellingen op het Zandpad en op de Plesmanlaan uitgevoerd en is besloten om in dit stadium een bureaustudie uit te voeren. Het verkeersonderzoek heeft inzichtelijk gemaakt dat de afwikkeling van het verkeer op de bestaande wegen als gevolg van de toevoeging van 100 tot 130 woningen wel mogelijk is. Echter, het heeft ook inzichtelijk gemaakt dat de inrichting van de kruispunten en de wegen niet optimaal is. Dit zorgt voor een slechtere verkeersdoorstroming en een groter gevoel van onveiligheid bij weggebruikers. In het vervolgproces wordt gekeken hoe de inrichting van de Diependaalsedijk, Driehoekslaan en de Dr. Plesmanlaan kan worden verbeterd om de doorstroming en de verkeersveiligheid te verbeteren. Ook wordt dan nader onderzoek uitgevoerd naar de rotonde Plesmanlaan. Door de Coronamaatregelen is er tot nu toe geen representatief beeld geweest en daarom is het aanvullende onderzoek nog niet uitgevoerd. De bedoeling is om bij de verdere onderzoeken tevens verschillende scenario's uit te werken, waarbij ook de invloed van de fietsers op de rotonde in beeld wordt gebracht. Na de zomer wordt dit onderzoek gestart. Ook de uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt om de inrichting van de ontsluitingswegen te optimaliseren.

Kaderstellend

De Structuurvisie legt de basis voor de verdere uitwerking van een woningbouwplan in het gebied. De visiekaart legt de toekomstige hoofdstructuur van het gebied vast, met daarin onder andere een aantal "vlekken" waar in de toekomst nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Deze visiekaart wordt samen met de onderbouwing in de Structuurvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Deze zijn kaderstellend voor de verdere uitwerking van het plan. In het vervolgtraject worden de vlekken verder ingevuld. Daarbij wordt gekeken naar het woningbouwprogramma, de bouwhoogte, de materiaalkeuze en de uitstraling. In dit stadium ligt dit nog niet vast. Bij die verdere uitwerking worden omwonenden, stakeholders en overlegpartners opnieuw betrokken. Met de vaststelling van de Structuurvisie wordt de indicatieve voorbeelduitwerking niet vastgesteld en dus ook niet kaderstellend. Deze is bedoeld als globale verkenning van woningaantallen en woningtypes die binnen de verschillende modellen gerealiseerd kunnen worden. De indicatieve voorbeelduitwerking is nodig om op voorhand een indicatie te kunnen krijgen met betrekking tot de (financiële) uitvoerbaarheid van een eventuele ontwikkeling en de gevolgen voor de omgeving. Denk hierbij aan de gevolgen voor verkeer.

Groen

Een groene en goed ingepaste omgeving draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat. Tijdens de participatie is inderdaad naar voren gekomen dat er veel waardering is voor de bestaande groenstructuur en dat deze bijdraagt aan het woongenot van de bewoners. Uit de enquête gehouden tijdens het participatieproces (zie bijlage beeldverslag bij de Structuurvisie) wordt duidelijk dat het daarbij vooral gaat om het weiland aan de Machinekade en de groenstrook ter plaatse van de speeltuin. De Structuurvisie ziet er daarom op toe dat deze structuur zoveel mogelijk behouden blijft. Het is daarnaast ook belangrijk om een goede verbinding te realiseren tussen de bestaande en de nieuwe wijk. Bij het realiseren van die verbinding zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met het in stand houden

van de bestaande groenstructuur. Vanuit die kwaliteit zal een verbinding gerealiseerd worden tussen de nieuwe en de bestaande wijk. De bestaande groenvoorzieningen zijn echter deels gerealiseerd op en aan bouwwerken (aarden wal en geluidsschermbank) die als functie hadden om de bestaande wijk af te schermen van de naastgelegen functies (RWZI en afvalscheidingsstation). Deze functies zullen komen te vervallen en daarmee komt ook de noodzaak van een geluidsschermbank en de aarden wal te vervallen. Om de ruimtelijke en sociale verbinding tussen de bestaande en nieuwe woonbuurt te verbeteren, zal het overige deel van de aarden wal (evenals de hoge geluidsschermbank ter plaatse van het afvalscheidingsstation) worden verwijderd. Beide voorzieningen hebben na het vertrek van de RWZI en het afvalscheidingsstation geen functie meer. Hierdoor wordt het nieuwe woongebied uit zijn isolement gehaald en maakt het een volwaardig onderdeel uit van het dorp. Aan de zuidzijde van het plangebied blijft het plantsoen langs de Suyderhoflaan behouden, evenals de aarden wal ter hoogte van de speelplaats.

Maatschappelijk functie en ontmoeting

Eerder gaven wij al aan dat uit de participatie naar voren leek te komen dat er een grote vraag zou zijn naar functies met een maatschappelijke meerwaarde, welke een bijdrage kunnen leveren aan sociale cohesie en de “ontmoeting” tussen bestaande en nieuwe bewoners. Daarom is de gemeente, zoals eerder gezegd, op zoek gegaan naar een plek waar deze wensen bij elkaar gebracht zouden kunnen worden. De gekozen plek ter plaatse van de groenstrook naast het bestaande appartementengebouw ligt centraal in de wijk en zou beter toegankelijk zijn voor bewoners van de bestaande en nieuwe wijk dan een plek midden in het nieuwe deel van de wijk. De functies en voorzieningen in een mogelijk gebouw op deze plek zouden wat ons betreft gericht moeten zijn op de buurt en haar bewoners. Gedacht is aan werkruimte voor ZZP'ers uit de buurt, (bijeenkomst)ruimte voor buurtbewoners en verenigingen. Duidelijke voorwaarde, zoals ook is opgenomen in de Structuurvisie, is dat functies en voorzieningen maar een beperkte verkeersaantrekkende werking kunnen hebben. Om de financiële uitvoerbaarheid hiervan te kunnen garanderen is een combinatie gemaakt met (senioren)woningen.

Uit deze en andere reacties is echter naar voren gekomen dat er nog altijd weinig draagvlak is voor het bebouwen van de groenstrook en veel onzekerheid is over de mogelijke invulling van de beoogde voorzieningen. De reacties hebben ertoe geleid dat gemeente de bouwmogelijkheid op deze plek heeft heroverwogen. Hoewel de gemeente in de Structuurvisie nog altijd ruimte wil bieden aan functies en voorzieningen die een maatschappelijke meerwaarde betekenen op het gebied van “ontmoeten” en “verbinding”, zal niet langer ingezet worden op een nieuwe ontwikkeling in deze groenstrook. De gemeente wil wel ruimte bieden voor een dergelijke voorziening elders in het plangebied. Dat betekent overigens niet dat de inrichting van de groenstrook ongewijzigd zal blijven. Zoals aangegeven zal deze zodanig ingericht worden dat hier sprake is van een fysieke verbinding tussen de bestaande en nieuwe woonwijk.

Kavel in de groene randzone

Aan de noordrand van het plangebied is op de visiekaart een groene woonkavel opgenomen ter plaatse van de huidige locatie van een bassin van de waterzuivering. Een andere mogelijkheid is behoud en herbestemming van het bassin op deze locatie. De scouting heeft aangegeven dit als mogelijkheid nader te willen verkennen. Een deel van het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van het Unesco Werelderfgoed, de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). Ook het perceel met het en het naastgelegen perceel met de nieuwe bouwkavel is gelegen binnen dit gebied. Ontwikkelingen in dit gebied kunnen uitsluitend plaats vinden wanneer deze bijdragen aan de bescherming en het versterken van de waarden van de NHW. Het verplaatsen van het scoutinggebouw naar de andere zijde van de bestaande groepsschuilplaats (bunker) zou zo'n bijdrage kunnen zijn omdat hiermee de oorspronkelijke zichtlijnen tussen de groepsschuilplaatsen aan weerszijde van de Machinekade weer hersteld worden. Met een goede inrichting van het perceel en de uitleg over de NHW zou rondom de groepsschuilplaats een historisch informatiepunt gerealiseerd kunnen worden. De bouwkavel is onder andere opgenomen in de ontwerpstructuurvisie omdat de scouting heeft aangegeven een verplaatsing te overwegen en andere vooroverlegpartners graag een versterking zien van de kwaliteit van NHW ter plaatse van weiland langs de Machinekade en de aanliggende groepsschuilplaatsen. Het verwijderen van het bassin levert een grote kwaliteitswinst op. Echter, zijn hier ook hoge kosten aan verbonden. De bouwkavel moet gezien worden als mogelijke financiële drager van deze ontwikkeling. De haalbaarheid van een mogelijke ontwikkeling op deze locatie moet verder onderzocht worden en kan alleen uitgevoerd worden als elders in het plangebied kwaliteitswinst wordt gerealiseerd. Als uit dat onderzoek blijkt dat het mogelijk is om op deze locatie een woonkavel te ontwikkelen en/of het bassin opnieuw te gebruiken, dan wordt de beoogde ontwikkeling voorgelegd aan een nieuw HIA onderzoek.

Overlast

Uiteraard zal bij de realisatie van het project overlast zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. Het is echter nog te vroeg om hier verder op in te kunnen gaan. Bij de verdere uitwerking van het project worden eisen en randvoorwaarden geformuleerd over sloop- en bouwactiviteiten. Feit is dat de locatie dicht tegen bestaande bebouwing aan ligt. Bij de selectie van aannemers en ontwikkelaars zullen eisen worden meegegeven ten aanzien van de sloop, afvoer en bouwmethodes. Bij de aanvraag omgevingsvergunning (bouwvergunning) zal een ontwikkelaar kenbaar moeten maken hoe geluids- en trillingsoverlast wordt voorkomen. Op dat moment zal ook nagedacht worden over het moment van de uitvoering van werkzaamheden, de aan- en afvoertijden van verkeer en materiaal etc. Het is gebruikelijk dat de directe omgeving hierbij wordt betrokken en hiervan op de hoogte is. Bij de vergunningverlening zal ook moeten worden voldaan aan normen met betrekking tot stikstof.

Betrokkenheid

Inspreker zal in het vervolgproces ook betrokken te blijven bij het project. Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking van de Structuurvisie zal opnieuw input worden gevraagd van stakeholders, bewoners en andere betrokken gebiedspartijen. Participatie met de omgeving blijft dus een belangrijke rol spelen in de planontwikkeling.

De Structuurvisie kan inderdaad als een formeel en hier en daar technisch document ervaren worden. Dit is onder andere het gevolg van de beschrijving van het ruimtelijk beleid en de resultaten van de onderzoeken. Het is echter wel noodzakelijk om dergelijke onderdelen op te nemen in de structuurvisie. Wij begrijpen dat het hierdoor soms een taai en lastig leesbaar document kan zijn. Daarom heeft de gemeente, naast de Structuurvisie, andere hulpmiddelen ingezet om de inhoud toegankelijk en laagdrempelig te maken. Zo is een presentatie met ondertiteling vrijgegeven, is er een interview (film) met de wethouder gepubliceerd, heeft de gemeente een samenvatting op de website geplaatst en is de ambtelijke ondersteuning altijd bereikbaar geweest voor vragen of verdere begeleiding..

Conclusie

Deze zienswijze heeft de volgende wijzigingen in de Structuurvisie tot gevolg:

- dat de indicatieve voorbeelduitwerking uit het integrale document gehaald. Uit deze en andere reacties maken wij op dat er onduidelijkheid is over de status van de indicatieve voorbeelduitwerking. Deze is als bijlage aan de Structuurvisie toegevoegd en dus niet het uitgangspunt voor de uitwerking in de volgende fase. Omdat de indicatieve voorbeelduitwerking nu onderdeel is van één integraal document (Structuurvisie) kan de indruk ontstaan dat hier sprake is van een kaderstellend onderdeel van de Structuurvisie.
- dat de bebouwingsmogelijkheid uit de groenstrook wordt gehaald. Wel wordt gekeken op welke manier er (fysiek) een verbinding kan worden gecreëerd tussen de bestaande wijk en de nieuwe wijk. Daardoor kan op voorhand niet toegezegd worden dat huidige inrichting van de groenstrook gehandhaafd blijft.

3.2 Belangenvereniging (brief ontvangen d.d. 17 juli 2021)

Samenvatting

Allereerst geeft inspreker aan bedenkingen te hebben bij het proces. De ervaring van inspreker is dat niet geluisterd wordt naar de inbreng van de inwoners. De inbreng wordt aangehoord maar er wordt niets gedaan met de gemaakte aan- en opmerkingen. Dat past niet binnen de nieuwe Omgevingswet en de nieuwe bestuurscultuur waar Nederland voor staat. Inspreker heeft de indruk dat er al een plan ligt en dat de gemeente zich onderwerpt aan "wensdenken". Alle rapporten zijn volgens inspreker geschreven voor 100 tot 135 woningen en door inspreker ingebrachte argumenten (verkeer, kleiner aantal woningen Vechts bouwen) worden niet meegenomen. Inspreker geeft aan dat er in principe geen weerstand was tegen woningbouw maar dat het aantal te bouwen woningen, op een relatief klein gebied, velen tegen de brost stuiten. Daarnaast heeft inspreker inhoudelijk gereageerd op het de RH/DHV uitgevoerde verkeersonderzoek. Met de opmerkingen over het aantal verkeersbewegingen, de breedte van de Driehoekslaan en Diependaalsedijk en de noodzaak voor nader onderzoek van de rotonde op de Plesmanlaan is volgens de inspreker, inhoudelijk, weinig gedaan. De inspreker wil benadrukken niet achter de ontwerpStructuurvisie te staan.

Inspreker stelt dat er dat geen aandacht geschonken is aan de verkeersdruk. Zo is in geen enkele verkeersstudie de invloed van extra verkeersbewegingen in de spitsuren meegenomen. Daarbij wijst

inspreker er op dat de Diependaalsedijk, Driehoekslaan en Plesmanlaan niet voldoen aan de CROW-richtlijnen. De inspreker geeft aan dat dit is bevestigd door de gemeente waardoor volgen hen de schijn wordt gewekt met twee maten te meten. Zowel bij 100 of 135 woningen of 98 en 108 woningen is grote drukte te verwachten in de spitsuren op het kruispunt van Suyderhoflaan en de Diependaalsedijk. Dit zal leiden tot onveilige situaties. Om verkeersdruk te voorkomen moet het aantal woningen verkleind worden naar maximaal 60 woningen.

Volgens inspreker wordt in de Structuurvisie onterecht uitgegaan van plangebied van 3,5 tot 5 hectare. In werkelijkheid beslaat het plangebied volgens inspreker 1,8 hectare en wordt ten onrechte de woning op het perceel Diependaalsedijk 118 meegenomen. Wanneer uitgegaan wordt van een plangebied van 1,8 hectare dan komt bij een aantal van 100 woningen neer op 138m² per woning. Dit past niet binnen het de definitie van “dorps wonen” en is volgens inspreker niet vergelijkbaar bij de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het plan Haagstede waar volgens inspreker sprake is van 266m² per woning. Verwijzend naar de publicatie “Verleden, heden en toekomst; trendlijnen Stichtse Vecht (2019)” van Steenhuis Meurs wordt gesteld dat het aantal van 100 woningen niet aansluit bij de dorps sfeer. De inspreker vraagt zich af waarom de gemeente vasthoudt aan 100 woningen. De voorgestelde woningbouw sluit niet aan de bestaande woonwijk en de ambitie om goede verbindingen te realiseren vanuit ruimtelijk, functioneel en sociaal oogpunt. Het plan is volgens inspreker zeer afwijkend, in zowel volume als bouwhoogte. De inspreker pleit opnieuw voor een plan met maximaal 60 woningen.

De inspreker vraagt zich af waarom in de Structuurvisie Zorgwetering, in tegenstelling tot de plannen voor Haagstede en Zuilense Vecht, aan de normen uit de geactualiseerde Woonvisie (30% sociale huur, 30% middenhuur en 40 % vrije sector) moet worden voldaan.

De inspreker geeft aan dat het van belang is om de in te passen bebouwing te laten aansluiten bij de reeds aanwezige bebouwing. Het ontwerp (de indicatieve voorbeelduitwerking red.) toont echter een ontwerp dat niet aansluit in volume, bouwhoogte en geen verbinding heeft met de omliggende huizen en gaat ten koste van de integriteit van de waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). Inspreker stelt dat bij 3 of 4 bouwlagen de “visuele integriteit” in tact blijft maar dat in het ontwerp uitgegaan wordt van 5 bouwlagen. De bouwhoogte heeft tot gevolg dat de privacy en bezonning van omliggende percelen wordt aangetast. Inspreker vreest ook dat de opbrengst van zonnepanelen op bestaande bebouwing zal afnemen. Inspreker vindt het ongepast om hoogbouw met 5 bouwlagen toe te staan. Inspreker stelt dat het huidige plan, door zijn dichtheid en bouwhoogten, zal leiden tot een achterstandswijk. Dit past niet binnen de omgeving.

De inspreker benadrukt dat de omliggende woningen en andere gebouwen aan de Machinekade, Zandpad en Diependaalsedijk niet onderheid zijn. De inspreker vreest dat sanerings- en bouwwerkzaamheden (trillingen en bodembemaling) leiden tot schade aan de omliggende woningen. Vooral de kans op verzakkingen (van percelen) wordt reëel geacht en kan leiden tot de aansprakelijkheidsstelling van een toekomstig aannemer.

Inspreker heeft op basis van de indicatieve voorbeelduitwerking, de beoogde woningaantallen en het geactualiseerde Woonvisie het aantal benodigde parkeerplaatsen vergeleken met het aantal parkeerplaatsen dat in ingetekend in de indicatieve voorbeelduitwerking. Daaruit volgt de conclusie dat net niet wordt voldaan aan de parkeernorm. Bij 108 woningen om gaat 196 parkeerplaatsen terwijl er 198 benodigd zouden zijn. Bij 98 woningen gaat het om 180 parkeerplaatsen terwijl er 178 benodigd zijn. Daarbij komt inspreker tot de conclusie dat bijna 15% van het plangebied (12,12% en 13,35%) verhard moet worden om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Ongewenst volgens inspreker, juist in een gemeente die hemelwater juist op een natuurlijke wijze wil afvoeren. De inspreker stelt voor de het ruimtebeslag voor parkeren te verminderen, om meer groen te kunnen realiseren, door het aantal woningen te verminderen.

De inspreker vindt de bouwkavel bij de groepsschuilplaats niet wenselijk omdat deze ten koste gaat van de waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). Inspreker zegt onaangenaam verrast te zijn aangezien dit voornemen in geen enkel eerder plan is gepresenteerd. Inspreker vraagt naar de herkomst van dit idee en zal eventueel een WoB-verzoek indienen om hier opheldering over te krijgen. Vermoed wordt dat iemand hier een mooi plekje voor zichzelf heeft gereserveerd. Inspreker heeft tijdens het participatieproces gepleit voor ouderenhuisvesting in de vorm van een “Knarrenhof”. Daar is volgens inspreker niets mee gedaan en ouderhuisvesting beperkt zich nu alleen tot het ge-

bouw naast het bestaande appartementengebouw (De Ruige Leeuwentand). Ouderenhuisvesting zal leiden tot minder verkeersbewegingen, vooral in de spits. Overigens geeft inspreker in het vervolg van zijn reactie aan dat ouderen juist afhankelijk zijn van een auto. Inspreker erkent de woningbehoefte onder ouderen maar stelt dat zij niet op zoek zijn naar appartementen maar naar kleine grondgebonden woningen. Wanneer ouderen niet verhuizen ontstaat er geen doorstroming op de woningmarkt. Daarom pleit inspreker voor meer ouderenhuisvesting, in de vorm van laagbouw en hofjes. Dit sluit beter aan bij het karakter van de omgeving en de omliggende bebouwing.

Een goede financiële onderbouwing ontbreekt. De kosten voor de sanering van het afvalscheidingsstation zijn niet onderzocht maar zullen wel voor rekening voor de gemeente komen. Dit ligt voor het terrein van de RWZI anders als de gemeente hier goede afspraken over maakt met Waternet / AGV. De inspreker verwacht hoge saneringskosten. De hoge kosten zijn volgens inspreker waarschijnlijk de reden van het hoge aantal woningen in de Structuurvisie. Eerder werd gesteld dat de financiering van het nieuwe afvalscheidingsstation geheel los staat van het project Zogwetering. Een column in de VAR van 1 juli 2021 doet inspreker vermoeden dat dit anders ligt.

Inspreker pleit voor het behoud van een dependance van het afvalscheidingsstation, alleen voor klein chemisch afval, klein afval en GFT. Hierdoor blijft wegbrengen van afval dat niet in de container past of daar niet thuis hoort, laagdrempelig. Het voorkomt dat mensen, vanwege een langere reistijd, dit soort afval in de ondergrondse afvalcontainers gooit. Hiervoor zou volgens inspreker gebruikt gemaakt kunnen worden van het bestaande kantoorgebouw en er kunnen “wagens” gestald worden. De dependance hoeft niet constant bemand te zijn. Hergebruik van de bestaande bebouwing verlaagd de kosten en komt tegemoet aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen (recycling).

Volgens de inspreker wordt de zendmast niet genoemd. Woningen zo dicht bij een bestaande mast zullen, ook al is er een bepaalde minimale afstand, toch op bezwaren stuiten. In de reactie verwijst inspreker op enkele negatieve gevolgen voor de gezondheid en wijst op de gevolgen blootstelling als gevolg van de cumulatieve zendstraling. De inspreker vraagt zich af of hier onderzoek naar gedaan is en ontvangt het onderzoek graag. Volgens inspreker is de aanwezigheid van de zendmast een extra reden om te pleiten voor laagbouw in de nabijheid van de zendmast.

In het laatste deel van de reactie presenteert de inspreker een alternatief ontwerp bestaande uit een Knarrenhof, een dependance voor het afvalscheidingsstation, een middenblok met maximaal drie-bouwlagen (22 woningen), een tweede middenblok met 12 twee-onder-één- kapwoningen en een blok van 12 vrijstaande woningen tegen de Zogweteringlaan aan. Voor de volledige toelichting wordt geadviseerd de oorspronkelijke reactie te raadplegen.

De reactie wordt afgesloten met een samenvattende conclusie van de eerder besproken onderdelen.

Beantwoording

Met participatie wordt in de Omgevingswet bedoeld “het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit om tijdig belangen, meningen en creativiteit op tafel te krijgen”. Het stimuleren van participatie in een vroegtijdig stadium van de plan- en besluitvorming heeft als doel om tot kwalitatief betere ideeën te komen. Door belanghebbenden vroegtijdig te betrekken, kunnen immers verschillende perspectieven, kennis en creativiteit snel op tafel komen. De gemeente Stichtse Vecht wacht niet op de invoering van de Omgevingswet en hecht al vele jaren een groot belang aan een goede participatie. Ook voor dit project heeft de gemeente een in haar ogen zorgvuldig participatietraject doorlopen. Omwonenden, vooroverlegpartners en stakeholders zijn in een vroeg stadium bij het proces betrokken en van de beschikbare informatie voorzien. Belanghebbenden, zoals inspreker, hebben dus de gelegenheid gehad om vroegtijdig en doorlopend hun opmerkingen, standpunten en zorgen kenbaar te maken. Het feit dat niet alle opmerkingen en standpunten zijn overgenomen wil niet zeggen dat er geen goed participatieproces is doorlopen. Participatie is er namelijk niet alleen op gericht dat de gemeente moet luisteren. Uiteindelijk is de gemeente namelijk altijd de eindverantwoordelijke en moet het zorgvuldig *alle* betrokken belangen en standpunten afwegen. Dit betekent dat ook het maatschappelijk belang wordt meegenomen bij het nemen van de beslissing. Er kunnen dus ook keuzes gemaakt worden die het maatschappelijk belang of de belangen van andere betrokkenen dienen en niet per se worden gedragen door één betreffende (groep)participant(en).

Dat in het geval van de Structuurvisie geen sprake is geweest van “wensdenken” blijkt onder andere uit het feit dat bij de eerste participatieronde verschillende denkrichtingen gepresenteerd. Hierbij waren woningbouwprogramma's opgenomen van 100 tot 187 woningen. Uiteindelijk is dit terug gebracht naar twee modellen, A en B. Hierbij varieerde de woningaantallen tussen de 100 en 130. Deze modellen zijn gepresenteerd en besproken tijdens een tweede participatieronde. Inspreker is ook aanwezig geweest bij een extra bijeenkomst over het verkeersonderzoek. De vraag van omwonenden om minder woningen is uitvoerig besproken. Echter, de gemeente heeft ook een algemeen maatschappelijk belang te dienen. Namelijk die van de vele woningzoekenden in onze gemeente. Dit zijn inwoners die in dit participatietraject niet expliciet hebben deelgenomen. Er is in de regio Utrecht en specifiek in de gemeente Stichtse Vecht een grote vraag naar woningen. Inwoners van onze gemeente staan gemiddeld 12 jaar op de wachtlijst voor bijvoorbeeld een sociale huurwoning. De ruimte voor woningbouw is schaars. De locatie Zogwetering is één van de weinige locaties die binnen de rode contouren ligt en een mogelijkheid biedt voor woningbouw. Om te bepalen welk programma haalbaar en wenselijk is, wordt geluisterd naar de inbreng van omwonenden. Daarnaast wordt een goede ruimtelijke afweging gemaakt voor de invulling van dit gebied. Daarbij wordt gekeken naar de kwaliteiten en kenmerken van dit gebied. Ook wordt gekeken welke ruimtelijke gevolgen een ontwikkeling heeft op de bestaande omgeving en het huidige woon- en leefklimaat, bijvoorbeeld door te onderzoeken wat verkeerskundig haalbaar is. De uiteindelijke visie is een afweging van het maatschappelijk belang en alle argumenten, standpunten en zorgen die belanghebbenden tijdens het participatieproces naar voren hebben gebracht.

Verkeersonderzoek

Bij het uitvoeren van verkeersstudie van RH/DHV moest rekening gehouden worden met de gevolgen van Corona. Vanuit de Rijksoverheid worden en werden mensen gevraagd zoveel mogelijk thuis te werken, waren scholen (een gedeelte van de periode) gesloten en was er in het algemeen minder verkeer. De verkeersbewegingen die op dat moment meetbaar waren, gaven geen goede weergave van de werkelijkheid. Om die reden zijn er geen verkeerstellingen op het Zandpad uitgevoerd en zijn er geen tellingen op de Plesmanlaan uitgevoerd. Besloten is om in dit stadium een bureaustudie uit te voeren. In de bureaustudie is gekozen voor het provinciale verkeersprognosemodel dat door de provincie wordt samengesteld. In dit model worden geprognosticeerde cijfers gehanteerd die passen bij de verkeerssituatie tot 2030. Ook de voorbereidingen en ondersteunende werkzaamheden ten behoeve van de bureaustudie hebben vanwege de Corona-maatregelen zoveel mogelijk digitaal en op afstand plaats gevonden. Zo ook het opmeten van de breedte van de weg. Hierdoor kan het zijn dat de breedte van de weg in het rapport niet overal exact overeenkomt met de werkelijkheid. De breedte van de weg is echter geen knelpunt, maar vooral de inrichting van de voorrangssituaties en de aanwezigheid van eenzijdige versmallingen. Dit is ook al toegelicht tijdens de extra bijeenkomst die in het teken stond van de verkeersstudie.

Het verkeersonderzoek heeft inzichtelijk gemaakt dat de afwikkeling van het verkeer op de bestaande wegen als gevolg van de toevoeging van 100 tot 130 woningen wel mogelijk is. Daarbij nemen wij ook in overweging dat in de berekeningen nog geen rekening gehouden met het positieve effect op de verkeerssituatie als gevolg de sanering van het afvalscheidingsstation. De definitieve sluiting van deze voorziening zal, op zichzelf, een positief effect hebben op het aantal verkeersbewegingen. Echter, het heeft ook inzichtelijk gemaakt dat de inrichting van de kruispunten en de wegen niet optimaal is. Dit zorgt voor een mindere verkeersdoorstroming en een groter gevoel van onveiligheid bij weggebruikers.

In het vervolgproces wordt gekeken hoe de inrichting van de Diependaalsedijk, Driehoekslaan en de Dr. Plesmanlaan kan worden verbeterd om de doorstroming en de verkeersveiligheid te verbeteren. Ook wordt dan nader onderzoek uitgevoerd naar de rotonde Plesmanlaan. Door de Coronamaatregelen is er tot nu toe geen representatief beeld geweest en daarom is het aanvullende onderzoek nog niet uitgevoerd. De bedoeling is om bij de verdere onderzoeken tevens verschillende scenario's uit te werken, waarbij ook de invloed van de fietsers op de rotonde in beeld wordt gebracht. Na de zomer wordt dit onderzoek gestart. Ook de uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt om de inrichting van de ontsluitingswegen te optimaliseren.

In het verkeersonderzoek is niet gerekend met een autoluw Zandpad. Uit een kentekenonderzoek is naar voren gekomen dat een groot deel van het verkeer (40%) op het Zandpad, doorgaand verkeer is. Het autoluw maken van het Zandpad zal volgens RH/DHV het doorgaand verkeer ontmoedigen en daarmee een positief effect hebben op de verkeersintensiteiten op het Zandpad en op de Diepen-

daalsedijk. Inspreker vreest hierdoor wel een concentratie van het verkeer richting de Plesmanlaan en daardoor een knelpunt (en daarmee een potentieel onveilige situatie) rondom de Driehoekslaen. Hierbij moet echter ook rekening gehouden worden met het positieve effect van minder verkeer van Breukelen naar Maarssen over het Zandpad.

Bij de voorbereiding van de ontwerp Structuurvisie is gebruik gemaakt van alle beschikbare gegevens en kengetallen om, gelet op de omstandigheden, tot een zorgvuldige en representatieve afweging met betrekking tot de verkeersafwikkeling te komen. Dat een feitelijke telling nu niet heeft kunnen plaats vinden zal iedereen kunnen begrijpen. Het is in het belang van alle partijen om op een later, representatief, moment nader onderzoek te verrichten om de in de bureaustudie uitgesproken verwachtingen te kunnen staven. Op basis van de huidige informatie is in ieder geval al inzichtelijk gemaakt dat de toevoeging van woningen mogelijk is maar dat inrichting van de verkeersstructuur niet optimaal is.

Dichtheid, aantal woningen en indicatieve voorbeelduitwerking

Inspreker vindt dat in de Structuurvisie uitgegaan moet worden van de 1,8 ha die genoemd wordt als het te bebouwen gebied voor woningen en parkeren (blz. 24 van de Structuurvisie). Dit terwijl het totale oppervlak van het plangebied 5 hectare bedraagt, inclusief het weiland aan de Machinekade (blz. 5 van de Structuurvisie). Hiermee sluit de inspreker aan bij de reactie die eerder is besproken onder 2.3 van deze Nota. In de inleiding van de Structuurvisie wordt een beschrijving gegeven van het totale plangebied waar de visie betrekking op heeft. Dit gebied wordt onder andere gevormd door de percelen die betrokken zijn bij de vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Waarbij overigens opgemerkt moet worden dat het perceel Diependaalsedijk 118, in tegenstelling tot het standpunt van inspreker, ook in de Structuurvisie als bestaande bebouwing wordt aangeduid. Wij verwijzen hiervoor naar de afbeeldingen op blz. 19, 22, 24 en 30 van de Structuurvisie. Verderop in de Structuurvisie (hoofdstuk 3) wordt de oppervlakte van de bestaande functies nader uiteengezet en afgebeeld. Door de oppervlakte van het RWZI en het afvalscheidingsstation op te tellen, komt de inspreker tot een oppervlakte van 1,8 ha. Omdat de Structuurvisie betrekking heeft op een groter gebied dan het bebouwingsgebied uit de voorkeursmodellen is het passend om de oppervlakte van het volledige gebied benoemen. Dat voor sommige delen van plangebied geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden opgenomen doet hier niets aan af.

De inspreker gebruikt de door hen genoemde oppervlakte van 1,8 ha om de bebouwingsdichtheid van het plan vast te stellen. Wij kunnen de inspreker hierin niet volgen omdat bij het bepalen van de woningdichtheid niet alleen het bebouwde deel meegenomen dient te worden in de berekening maar ook de tot het woongebied behorende ruimte voor wegen, verharding, water en buurtgroen. Dit is in lijn met de definitie van "dorps karakter" zoals eerder ook besproken bij de beantwoording onder 2.3. De inspreker maakt ook een vergelijking met de wijk Haagstede in Maarssenbroek. Als gekeken wordt naar de wijk Haagstede, dan krijgt Zogwetering een lagere woningdichtheid. Daarbij dient opgemerkt te worden dat in de vergelijking, de inspreker in het geval van Haagstede wel uit lijkt te gaan van het totale plangebied (inclusief water en groen etc) terwijl hij zich, zoals gezegd, bij de Zogwetering beperkt tot het bebouwd gebied. Hierdoor maakt de inspreker een "kromme" vergelijking.

In de reactie (onder ruimtelijke modellen) gaat de inspreker bij toepassing van 100 woningen, uit van een gemiddelde oppervlakte van 138 m² per woning, terwijl er gerekend wordt met 1,8 ha / 100 woningen. Dit uitgangspunt klopt in ieder geval niet. Bij een dergelijke rekensom zou de uitkomst in ieder geval 180m² per woning zijn.

Bij de ontwerp Structuurvisie is het "beeldverslag" van de eerdere participatieronden als bijlage toegevoegd en ter inzage gelegd. Daarin wordt naast een verslag van de bijeenkomsten ingegaan op gestelde vragen en wordt in bijlagen 5, 6 en 7 een vergelijking gemaakt met de bebouwingsdichtheid in de wijk Zogwetering, Dichters en Lanen en de uitbreidingen van OpBuuren (Maarssen) en Cronenburgh (Loenen). Uit die vergelijkingen blijkt dat de bebouwingsdichtheid in Zogwetering nauwelijks afwijkt en in veel gevallen lager is. In (delen van) wijken waar sprake is van een lagere bebouwingsdichtheid is voornamelijk sprake van vrijstaande woningen.

De volgens de gemeentelijke Woonvisie gewenste mix van sociale woningbouw, middenhuur en vrije sector woningen, zoals ook gerealiseerd moet worden in de Zogwetering, ontbreekt hier. De beoogde dichtheden voor het gebied Zogwetering zijn wat ons betreft passend bij de omgeving en passend bij een dorps karakter.

De Structuurvisie legt de basis voor de verdere uitwerking van de woningbouwplannen in het plan-gebied. De visiekaart legt de toekomstige hoofdstructuur van het gebied vast, met een aantal 'vlekken' waar in de toekomst nieuwbouw kan worden gerealiseerd. De visiekaart wordt samen met de onder-bouwing in de Structuurvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Deze zijn kaderstellend voor de ver-dere uitwerking van het plan. In het vervolgtraject worden de vlekken verder ingevuld. Daarbij wordt gekeken naar het woningbouwprogramma, de stedenbouwkundige hoofdopzet, de verkaveling, de bouwhoogte, de materiaalkeuze en de karakteristiek. Dit staat in dit stadium nog niet vast. Ook het woningbouwprogramma staat nog niet definitief vast, maar op basis van een indicatieve voorbeelduit-werking is wel globaal verkend welke woningaantallen en woningtypes binnen het voorkeursmodel haalbaar zijn. Hier komen de aantallen van 100 tot 130 woningen vandaan. Er is voor gekozen om een indicatieve voorbeelduitwerking als bijlage op te nemen in de Structuurvisie omdat een 3D beeld meer tot de verbeelding spreekt dan een 2D plattegrond. Het zegt echter niets over de architectuur, vormgeving en materiaalkeuze. Dit komt bij de uitwerking van de Structuurvisie in een Stedenbouw-kundig Programma van Eisen (SPvE). Op dat moment zal ook verder gewerkt worden aan de aansluiting met de bestaande wijk, de uitwerking van de "dorpse sfeer" en de definitieve bouwhoogte en volumes van bebouwing. Bij die verdere uitwerking worden omwonenden, stakeholders en over-legpartners opnieuw betrokken. Met de vaststelling van de Structuurvisie wordt de indicatieve uitwer-king niet vastgesteld en dus ook niet kaderstellend. Deze is bedoeld als globale verkenning van wo-ningaantallen en woningtypes die binnen de verschillende modellen gerealiseerd kunnen worden. De indicatieve uitwerkingen zijn nodig om op voorhand een indicatie te kunnen krijgen met betrekking tot de (financiële) uitvoerbaarheid van een eventuele ontwikkeling en de gevolgen voor de omgeving. Denk hierbij aan de gevolgen voor verkeer.

Actualisatie woonvisie en woonprogramma

Voor het woningbouwprogramma wordt aangesloten bij de gemeentelijke Woonvisie. De gemeente-raad hecht bij nieuwbouwprojecten aan een goede mix van (sociale) huur en (betaalbare) koop met een diversiteit aan doelgroepen om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. Ten behoeve van de Actualisatie Woonvisie is de woningbehoefte daarom per kern nader gespecificeerd. Juist om zo goed mogelijk in te spelen op de huidige situatie op de woningmarkt in het algemeen en de specifieke vraag binnen onze gemeente. Voor Maarsen-Dorp levert dit de verdeling 30% sociale huur, 30% middeldure huur en 40% vrije sector woningen op. Voor de locatie Zogwetering ligt daarbij de nadruk van het nieuwbouwprogramma op de huisvesting van kleine een- en tweepersoonshuishoudens in appartementen. Hiermee wordt ook bijgedragen aan de doorstroming in de bestaande woningvoor-raad van Maarssen-Dorp. De geactualiseerde Woonvisie is door de gemeenteraad vastgesteld en geldt als uitgangspunt voor alle bouwplannen die na de vaststelling van de Woonvisie worden uitgewerkt. Bij de vaststelling van de Woonvisie heeft de gemeenteraad een uitzondering gemaakt voor een aantal projecten. Voor Zuilense Vecht is een uitzondering gemaakt, voor een mogelijke ontwikkeling bij de Zogwetering niet. De recent vastgestelde Woonvisie heeft uiteraard geen gevolgen voor projecten waarvoor de ruimtelijke procedure al is doorlopen, zoals Haagstede.

De status van de indicatieve voorbeelduitwerking is eerder besproken. In de Structuurvisie ligt de nadruk inderdaad op de aansluiting op de bestaande omliggende omgeving en het behouden van een dorps karakter. Dat in de Structuurvisie ook wordt uitgegaan van het realiseren van gestapelde woningen doet hier niets aan af. In de participatieronde is altijd gesproken over appartementen met 3 tot 4 bouwlagen, met een terugliggende vierde bouwlaag. In tegenstelling tot wat inspreker suggereert wordt ook in de Structuurvisie (blz. 27) niet uitgegaan van appartementengebouwen van 5 bouwlagen maar van 3 tot 4 bouwlagen, waarbij een vierde laag als terugliggende laag wordt gerealiseerd. Daar-mee komt de Structuurvisie tegemoet aan de wens van de inspreker, zoals deze ook uitgesproken wordt in de conclusie van de reactie. Het naastgelegen bestaande appartementengebouw (De Ruige Leeuwentand) bestaat wel uit vijf bouwlagen en verderop langs de Piet Heinstraat zijn ook gebouwen van 5 bouwlagen aan de rand van het dorp, op de overgang naar het landelijk gebied, gerealiseerd. In de nieuwe wijk Zogwetering is er geen sprake van een voornemen om een appartementengebouwen met 5 bouwlagen te realiseren. Juist vanwege de door inspreker genoemde bezwaren (privacy, zicht-lijnen, bezonning) wordt uitgegaan van 3 tot 4 bouwlagen waarbij voldoende afstand kan worden ge-houden tussen bestaande woningen en nieuwe appartementengebouwen om overlast te voorkomen. Met betrekking tot de waarden van de NHW verwijzen wij naar de uitkomsten van het onderzoek (HIA) en de conclusies ten aanzien van gevolgen voor de beschermde waarden. In de reactie verwijst inspreker ook naar de ligging van het Natura 2000-gebied. Daarmee wordt gesuggereerd dat het plangebied heel dicht bij het Natura 2000-gebied. In werkelijkheid is de afstand van het bestaande,

bebouwde, terrein van de RWZI, het terrein waar ook in de toekomst woningbouw beoogd wordt, en de grens van het Natura 2000-gebied circa 230 meter. Voor inspreker geeft de ligging “nabij” een Natuurgebied aanleiding voor het standpunt dat laagbouw minder bezwaarlijk is dan “hoogbouw”. Wij gaan er vanuit dat de inspreker niet doelt op de verschijningsvorm van de bebouwing maar om het aantal woningen. Voor een Natura 2000-gebied is uiteraard niet de verschijningsvorm maar de stikstofdepositie van belang. Bij een toekomstige ontwikkeling moet voldaan worden aan de geldende normen met betrekking tot stikstofdepositie. Dit moet later onderzocht worden op het moment dat er een uitgewerkt stedenbouwkundig plan en woningbouwprogramma is vastgesteld. Aannemelijk is echter dat de door de hoge duurzaamheidseisen van de gemeente in ieder geval de uitstoot van stikstof door het gebruik van de woningen heel klein zal zijn. Daarbij moet ook in overweging genomen dat de activiteiten in het plangebied van onder andere de RWZI en het bestaande afvalscheidingsstation voor de nodige stikstofdepositie zorgen en hebben gezorgd. Een functieverandering van de gebied kan dus ook een positieve bijdragen leveren aan het behoud en versterken van het Natura 2000-gebied.

Bij de verdere uitwerking van het project worden eisen en randvoorwaarden geformuleerd over sloop- en bouwactiviteiten. Feit is dat de locatie dicht tegen bestaande bebouwing aan ligt. Hier zal bij de sloop en bij de bouw rekening mee moeten worden gehouden. Bij de selectie van aannemers en ontwikkelaars zullen eisen worden meegegeven ten aanzien van de sloop, afvoer en bouwmethodes. Ook de bronbemaling wordt hierbij meegenomen. Op dat moment zal ook nagedacht worden over het moment van de uitvoering van werkzaamheden, de aan- en afvoertijden van verkeer en materiaal etc. Het is gebruikelijk dat de directe omgeving hierbij wordt betrokken en hiervan op de hoogte is. Dit overleg vindt echter pas plaats in een later stadium. Op het moment dat er ook daadwerkelijk vergunningen verleend kunnen worden voor de sloop en nieuwbouw.

Parkeren en verharding

Inspreker heeft aangegeven dat de indicatieve voorbeelduitwerking (net) niet voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen en dat het beoogde ruimtebeslag voor parkeren niet gewenst is. Eerder zijn we al ingegaan op de status van de indicatieve voorbeelduitwerking. Er kunnen op dit moment op detailniveau (zoals voor parkeren) nog geen conclusies verbonden worden aan de indicatieve voorbeelduitwerking. Bij de uitwerking van de Structuurvisie wordt het ontwerp verder uitgewerkt en worden de parkeerplaatsen berekend en ingetekend op basis van het uiteindelijke woningbouwprogramma. Uitgangspunt hierbij is dat voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen en dat parkeren binnen het plangebied wordt opgelost. Op dit moment kan om dezelfde reden ook nog niets gezegd worden over het ruimtebeslag van parkeren binnen het plangebied. Met betrekking tot de verharding willen wij er op wijzen dat het huidige terrein van de RWZI en het afvalscheidingsstation nagenoeg geheel verhard is. Het is zeer waarschijnlijk dat een toekomstige ontwikkeling binnen het plangebied zal leiden tot een toename van de oppervlakte aan groen en een afname van de verharding. Dit zal, zeker als er water wordt toegevoegd aan het plangebied, leiden tot een sterke verbetering van een natuurlijke afvloeiing van regenwater. Voorzieningen in het groen kunnen vervolgens ook nog bijdragen aan het langer vasthouden van regenwater.

Kavel in het groen

Aan de noordrand van het plangebied is op de visiekaart een groene woonkavel opgenomen ter plaatse van de huidige locatie van een bassin van de waterzuivering. Een andere mogelijkheid is behoud en herbestemming van het bassin op deze locatie. De scouting heeft aangegeven dit als mogelijkheid nader te willen verkennen. Een deel van het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van het Unesco Werelderfgoed, de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). Ook het perceel met het en het naastgelegen perceel met de nieuwe bouwkavel is gelegen binnen dit gebied. Ontwikkelingen in dit gebied kunnen uitsluitend plaats vinden wanneer deze bijdragen aan de bescherming en het versterken van de waarden van de NHW. Het verplaatsen van het scoutinggebouw naar de andere zijde van de bestaande groepsschuilplaats (bunker) zou zo'n bijdrage kunnen zijn omdat hiermee de oorspronkelijke zichtlijnen tussen de groepsschuilplaatsen aan weerszijde van de Machinekade weer hersteld worden. Met een goede inrichting van het perceel en de uitleg over de NHW zou rondom de groepsschuilplaats een historisch informatiepunt gerealiseerd kunnen worden. De bouwkavel is onder andere opgenomen in de ontwerpstructuurvisie omdat de scouting heeft aangegeven een verplaatsing te overwegen en andere vooroverlegpartners graag een versterking zien van de kwaliteit van NHW ter plaatse van weiland langs de Machinekade en de aanliggende groepsschuilplaatsen. Het verwijderen van het bassin levert een grote kwaliteitswinst op. Echter, zijn hier ook hoge kosten aan verbonden. De bouwkavel moet gezien worden als mogelijke financiële drager van deze ontwikkeling. De haal-

baarheid van een mogelijke ontwikkeling op deze locatie moet verder onderzocht worden en kan dus alleen uitgevoerd worden als elders in het plangebied kwaliteitswinst wordt gerealiseerd. Als uit dat onderzoek blijkt dat het mogelijk is om op deze locatie een woonkavel te ontwikkelen en/of het bassin opnieuw te gebruiken, dan wordt de beoogde ontwikkeling voorgelegd in een nieuw HIA onderzoek.

Ouderenhuisvesting

De gemeente onderschrijft de grote woningbehoefte onder senioren. Op basis van de geactualiseerde Woonvisie is de woningbehoefte in de gemeente hoofdzakelijk terug te voeren op een groei van het aantal eenpersoonshuishoudens (vooral ouderen) en gezinnen zonder kinderen, als gevolg van vergrijzing en huishoudensverduunning. De woningvraag van deze doelgroepen spitst zich, volgens onze verwachting, vooral toe op appartementen. De nadruk van het nieuwbouwprogramma voor de locatie Zogwetering ligt dus op de huisvesting van kleine een- en tweepersoonshuishoudens in appartementen. Hiermee wordt ook bijgedragen aan de doorstroming in de bestaande woningvoorraad van Maarssen-Dorp. Dat wil niet zeggen dat de appartementen uitsluitend bedoeld zijn voor ouderen of dat ouderhuisvesting zich volgens de Structuurvisie uitsluitend hoeft te richten op appartementen. Net als in de geactualiseerde Woonvisie kan ook bij de verdere uitwerking van de Structuurvisie ingezet worden op levensloopbestendige woningen, combinaties van wonen met welzijn en zorg en kan ruimte geboden worden aan woonvormen zoals een “Knarrenhof”. Sterker nog, in de indicatieve voorbeelduitwerking is een “Knarrenhof” als referentie toegepast.

Financiële onderbouwing

Het uitgangspunt voor deze ontwikkeling is een financieel haalbaar plan en een sluitende businesscase. De verplaatsing van het afvalscheidingsstation is een apart project en staat financieel los van de ontwikkeling op de Zogwetering. Dat betekent dat de kosten voor verplaatsing niet gedekt worden uit de opbrengsten van de woningbouwontwikkeling Zogwetering. De inspreker geeft aan dat de financiële onderbouwing van dit plan ontbreekt. Het college van B&W heeft op grond van de Wet openbaarheid van bestuur geheimhouding opgelegd op de financiële stukken. Vanwege de economische positie van de gemeente is deze informatie niet openbaar beschikbaar.

Dependance afvalscheidingsstation

De Structuurvisie heeft geen betrekking op het besluit tot verplaatsing van het afvalscheidingsstation. Het is een vervolg van een eerder door de gemeenteraad genomen besluit. Er is besloten om geen dependances of ondersteunende locaties te realiseren of te handhaven.

Zendmast

In tegenstelling tot de reactie van inspreker wordt in de Structuurvisie wel ingegaan op de aanwezigheid van de bestaande zendmast. Niet allen op verschillende afbeeldingen met een cirkel ter indicatie van de veilige afstand rond zendmasten, ook in toelichting van de Structuurvisie wordt ingegaan op de mogelijke gevolgen. Op blz. 22 is onder ruimtelijke randvoorwaarden onder andere gewezen op de aanwezigheid van de zendmast. Hierover zegt de Structuurvisie het volgende:

“Rond de zendmast dient ten opzichte van de directe woonomgeving een veilige afstand te worden aangehouden. Deze is met een cirkel aan gegeven. De veldsterkte van de antennes in de zendmast mag de limiet voor blootstelling aan elektromagnetische velden niet overschrijden. Er moeten nog metingen worden uitgevoerd om vast te stellen of alle veldsterkten onder de limieten voor blootstelling blijven.” Bij de laatste meting in 2014 was dit ruimschoots het geval.

Daarbij moet opgemerkt worden dat inspreker op komt voor de belangen van een deel de bestaande bewoners. Uit de door de inspreker aangeleverde gegevens gaat het om bewoners van de Doornhoeklaan, Driehoeklaan, Boshovenlaan, Syderhoflaan, Diependaalsedijk, Zandpad, Machinekade en Royaardslaan. Een groot deel van deze bewoners woont op (zeer) grote afstand van de zendmast. Hoeveel wij uiteraard ook veel belang hechten aan de gezondheid van de huidige bewoners hebben de beperkingen als gevolg van de aanwezigheid van de zendmast op de invulling van het plangebied in de Structuurvisie vooral betrekking op nieuwe bewoners. Deze worden niet vertegenwoordigd door de inspreker. Het is de plicht van de gemeente om bij een inrichting van een nieuwe ontwikkeling rekening te houden met alle mogelijke belemmeringen en zorg te dragen voor een goed woon- en leefklimaat voor alle inwoners.

Alternatief ontwerp

Gemeenste streeft een ontwikkeling na die voldoende ruimtelijke kwaliteit biedt, maar daarnaast ook een substantieel aantal nieuwe woningen toevoegt met woningtypen die aansluiten bij de woning-behoefte. Tot slot moet het plan ook financieel haalbaar zijn. Met het voorliggende plan wordt in de beleving van de gemeente voldaan aan deze drie voorwaarden. Het voorgestelde 'Alternatief ontwerp' bevat niet echt een nieuw of ander stedenbouwkundig ontwerp, maar vooral een meer concrete invulling van het woningbouwprogramma binnen de voorgestelde 'woonblokken'. De nadruk lijkt daarbij te liggen op meer grondgebonden woningen en ruimere kavels. Hiermee wordt echter onvoldoende rekening gehouden met de vraag zoals die in de woonvisie is vastgelegd, waarbij het accent vooral ligt op betaalbare woningen en appartementen voor kleine huishoudens, jonge starters en ouderen. Dat neemt niet weg dat het "Alternatief ontwerp" onderdelen bevat die bij de verdere uitwerking kunnen worden meegenomen, zoals de hofjes voor ouderenhuisvesting en meer differentiatie van het programma binnen de verschillende "woonblokken". Bij de verdere uitwerking van de plannen ligt de opzet met "woonblokken" overigens helemaal niet vast. De verkavelingsopzet zal bij de planuitwerking verder worden besproken.

Conclusie

Deze zienswijze heeft de volgende wijzigingen in de Structuurvisie tot gevolg:

- dat de indicatieve voorbeelduitwerking uit het integrale document gehaald. Uit deze en andere reacties maken wij op dat er onduidelijkheid is over de status van de indicatieve voorbeelduitwerking. Deze is als bijlage aan de Structuurvisie toegevoegd en dus niet het uitgangspunt voor de uitwerking in de volgende fase. Omdat de indicatieve voorbeelduitwerking nu onderdeel is van één integraal document (Structuurvisie) kan de indruk ontstaan dat hier sprake is van een kaderstellend onderdeel van de Structuurvisie.
- dat het verslag van de bijeenkomst over de verkeersstudie voor stakeholders wordt toegevoegd aan het beeldverslag Participatie.

3.3 Vechtplassencommissie (brief ontvangen d.d. 14 juli 2021)

Samenvatting

Inspreker geeft aan dat de ligging en de kwaliteiten van het plangebied kansen bieden voor het realiseren van een bouwproject met een heel eigen Vechts karakter. Maar de stap van model naar ontwerp moet nog gemaakt worden. De inspreker is als stakeholder bij de totstandkoming van de Structuurvisie betrokken geweest en geeft de uitnodiging om deel te nemen aan het opstellen van het SPvE aan te nemen. Inspreker zegt dat geconcludeerd mag worden dat er geen draagvlak is voor model B, maar dat zegt niet automatisch dat model A omarmd moet worden als uitgangspunt voor verdere uitwerking. Inspreker vindt het wenselijk dat het weiland niet wordt bebouwd maar ziet wel kansen voor verdere versterking van de waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW).

Inspreker ziet weinig verschillen in de stedenbouwkundige uitwerking van modellen A en B. Inspreker geeft aan gepleit te hebben voor een alternatief en contrasterend ruimtelijk model. De opzet van model A, met vier bouwblokken is onvoldoende onderbouwd. Inspreker is ook van mening dat het aantal woningen niet onderbouwd is. De dichtheid en bouwhoogte sluit niet aan bij de naastgelegen wijk. Inspreker stelt dat voortborduren op model A leidt tot een nietszeggend wijkje dat op geen enkele manier inspeelt op de Vechtse kenmerken en waarden. Door model A in de Structuurvisie op te nemen als "indicatieve voorbeelduitwerking" wordt de indruk gewekt dat dit de gewenste ontwikkelingsrichting is. Inspreker constateert dat bij de inventarisatie van de historische gebiedskenmerken voorbij is gegaan aan de geschiedenis van de waterzuivering en de waardenstelling van het industrieel erfgoed ontbreekt. Inspreker onderschrijft het rapport van de Heritage Impact Assessment (HIA) naar de impact op de NHW. Inspreker adviseert de uitkomsten van het rapport als leidend te hanteren en in dat kader nader onderzoek te verrichten naar de mogelijkheden die het weiland biedt in relatie tot het zichtbaar maken van de NHW.

Beantwoording

De Structuurvisie legt de basis voor de verdere uitwerking van een woningbouwplan in het gebied. De visiekaart legt de toekomstige hoofdstructuur van het gebied vast, met daarin onder andere een aantal "vlekken" waar in de toekomst nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Deze visiekaart wordt samen met de onderbouwing in de Structuurvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Deze zijn kaderstellend voor de verdere uitwerking van het plan. In het vervolgtraject worden de vlekken verder ingevuld. Daarbij wordt gekeken naar het woningbouwprogramma, de bouwhoogte, de materiaalkeuze en de uitstraling.

In dit stadium ligt dit nog niet vast. Bij die verdere uitwerking worden omwonenden, stakeholders en overlegpartners opnieuw betrokken. Met de vaststelling van de Structuurvisie wordt de indicatieve uitwerking niet vastgesteld en dus ook niet kaderstellend. Deze is, zoals inspreker ook aangeeft, bedoeld als globale verkenning van woningaantallen en woningtypes die binnen de verschillende modellen gerealiseerd kunnen worden. De indicatieve voorbeelduitwerking is nodig om op voorhand een indicatie te kunnen krijgen met betrekking tot de (financiële) uitvoerbaarheid van een eventuele ontwikkeling en de gevolgen voor de omgeving. Denk hierbij aan de gevolgen voor verkeer. Deze voorbeelduitwerking is echter geenszins bedoeld als het “ontwerp” van de nieuwe woonwijk

Na vaststelling van de Structuurvisie zal een Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPvE) opgesteld worden. In het SPvE zal verder aandacht worden besteed aan de concrete stedenbouwkundige invulling van de verschillende deelgebieden, de beoogde beeldkwaliteit en de gewenste bouwstijl (Vechts bouwen) van de nieuwbouw. De indeling met de vier bouwblokken zoals opgenomen in de indicatieve voorbeelduitwerking is niet kaderstellend. Bij de nadere uitwerking van de Structuurvisie zal ruimte zijn voor andere (contrasterende) inrichtingen. De inspreker is als stakeholder uitgenodigd om daar een bijdrage aan te leveren.

Het behoud van karakteristieke bebouwing kan een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de toekomstige inrichting. In de Structuurvisie wordt hier rekening mee gehouden. In eerste instantie is daarbij gedacht aan de aanwezige gebouwen maar ook aanwezige elementen (bassin) en structuren zouden ook zeker een rol in kunnen spelen. Uiteraard moet deze bebouwing wel een passende functie krijgen in de toekomst en zijn nieuwe bouw mogelijkheden afhankelijk van verschillende (constructieve) voorwaarden. Deze zijn op dit moment nog niet volledig in beeld. Ter voorbereiding op de Structuurvisie zijn de gebouwen uiteraard bezocht. De RWZI is begin jaren 60 gerealiseerd en rond 1967 was er naast een bassin slechts één gebouw aanwezig. De rest van de bebouwing, structuren en elementen zijn later toegevoegd. Het gaat dus om een relatief “jonge” voorziening, welke ook relatief kort op deze plek heeft gefunctioneerd. De aanwezige bebouwing heeft in zijn “korte” bestaan geen beeldbepalende rol gespeeld in de karakteristiek van de omgeving. Het terrein is achteraf gelegen, afgeschermd van de directe omgeving en heeft geen directe relatie met het Vechtse karakter en de omliggende waarden. De aard en omvang van de bebouwing maakt het ook niet eenvoudig om hier een passende vervolgfunctie aan te geven. Uit de eerste inventarisatie is duidelijk geworden dat, hoewel lastig, het technisch mogelijk kan zijn om enkele panden een nieuwe functie te geven maar dat dit zeer waarschijnlijk gepaard gaat met zeer hoge kosten. Hoewel wij op dit moment dus de nodige kanttekeningen plaatsen bij de historische waardenstelling van de aanwezige bebouwing en de mogelijkheden voor nieuwe functies zullen wij het hergebruik van bestaande bebouwing zeker laten meewegen bij de verdere invulling van het project.

De denkrichtingen zijn door bureau Land-ID getoetst op te beschermen kernkwaliteiten. Het bevat aandachtspunten voor de verdere planontwikkeling vanuit het perspectief van het werelderfgoed. Op basis van de aandachtspunten die uit dit rapport zijn gekomen, is het uiteindelijke voorkeursmodel gemaakt. Het uiteindelijke ontwerp zal nogmaals worden getoetst op haalbaarheid. De inspreker verzoekt de gemeente om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden die het weiland biedt in relatie tot het zichtbaar maken van de NHW. Hiervoor is echter medewerking van de eigenaar van het weiland nodig. Met de keuze om het weiland niet te bebouwen, vervalt de grond voor het voorkeursrecht dat de gemeente heeft gevestigd. De bestemming van de grond wordt immers niet veranderd. Voor de toekomstige invulling van het weiland zullen er gesprekken plaatsvinden met de eigenaar van het weiland. Vanuit de gemeente zijn er wel wensen en gedachten voor invulling en gebruik van het weiland, waarbij zeker aandacht is voor het versterken van de waarden van de NHW, maar is er na vaststelling van de Structuurvisie, geen intentie om de grond aan te kopen. Bij een toekomstige invulling van het weiland wil de gemeente ook rekening houden met de oproep van velen om het weiland in zijn huidige staat te behouden.

Conclusie

Deze zienswijze heeft de volgende wijzigingen in de Structuurvisie tot gevolg:

- dat de indicatieve voorbeelduitwerking uit het integrale document gehaald. Uit deze en andere reacties maken wij op dat er onduidelijkheid is over de status van de indicatieve voorbeelduitwerking. Deze is als bijlage aan de Structuurvisie toegevoegd en dus niet het uitgangspunt voor de uitwerking in de volgende fase. Omdat de indicatieve voorbeelduitwerking nu onderdeel is van één integraal document (Structuurvisie) kan de indruk ontstaan dat hier sprake is van een kaderstellend onderdeel van de Structuurvisie.

3.4 Historische Kring Maarssen (brief ontvangen d.d. 12 juli 2021)

Samenvatting

De inspreker is van mening dat de Heritage Impact Assessment (HIA) een fout bevat omdat er uitgegaan is van de onjuiste begrenzing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) en er geen rekening gehouden met watergang uit 1243 (!) die de grens vormde tussen Tienhoven en Maarsseveen.

Beantwoording

Omdat de inspreker in zijn reactie aangeeft contact te hebben opgenomen met de provincie Utrecht hebben wij de provincie gevraagd om hier op te reageren in hun reactie (3.5 van de nota). De grensaanduiding van de NHW is op basis van deze reactie dus nogmaals gecontroleerd. De provincie geeft aan dat inspreker een onjuiste uitleg heeft gegeven aan de begrenzing door op de kaart de verkeerde kaartlaag aan te klikken. De inspreker is hierdoor in zijn reactie uitgegaan van de attentiezone. Deze loopt inderdaad door het plangebied van de Zogwetering. Deze ligt op 50 meter afstand van de werkelijke grens. Zie onderstaande afbeelding welke wij toegezonden gekregen hebben van de provincie Utrecht. De oranje lijn is de begrenzing van het genomineerde Werelderfgoed. De blauwe grens is de grens van de attentiezone. De begrenzing van het Werelderfgoed staat goed in de HIA weergegeven en is als zodanig overgenomen in de Structuurvisie.



In de zienswijze wordt melding gemaakt van een watergang die in 1243 de grens vormde tussen Tienhoven en Maarsseveen en is een watergang op kaart aangeduid. In de ruimtelijke en cultuurhistorische analyse die is uitgevoerd (en beknopt is samengevat in de Structuurvisie, pagina 12 t/m 15) is een historische watergang opgenomen als een waardevolle historische waterlijn die behouden dient te blijven bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Zo vervulde deze watergang in het verleden onder andere een rol als molenvliet in het historische watersysteem met poldermolens. Deze watergang komt overeen met de in de zienswijze genoemde grenslijn (water met groen). Deze watergang is in de huidige situatie overigens slechts beperkt zichtbaar in het landschap. Op de visiekaart is de watergang daarom opgenomen als een behoudenswaardige waterstructuur. Het verder doortrekken van de watergang wordt in de zienswijze als een kans omschreven, die voor het oprapen ligt. De gronden die hiervoor benodigd zijn, zijn in het verleden echter uitgegeven ten behoeve van de woningen langs de Machinekade. In de huidige situatie zijn hier achtertuinen gelegen, waardoor het doortrekken van de watergang weinig kansrijk lijkt te zijn. Overigens bevindt het eventueel door te trekken deel van de watergang zich dan ook buiten de begrenzing van het plangebied van de Structuurvisie.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geen wijzigingen in de Structuurvisie tot gevolg.

3.5 Provincie Utrecht (mail ontvangen d.d. 16 juli 2021)

Samenvatting

Inspreker is als stakeholder betrokken geweest bij de totstandkoming van de ontwerp Structuurvisie. Inspreker geeft aan dat de HIA goed en volledig is. Inspreker deelt de conclusie dat er door dit plan geen aantasting ontstaat van de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed gebied. Vanuit erfgoed zijn er geen bezwaren tegen de nu voorgelegde Structuurvisie Zogwetering Ten aanzien van de overige cultuurhistorie ligt er een kans om (op termijn) aandacht te schenken aan het feit dat het weiland onderdeel heeft uitgemaakt van een buitenplaats (Sluyswyck) met een rijke aanleg qua tuin. Restanten hiervan zijn nog in het slotenpatroon (greppeltjes) in het weiland terug te vinden. Dit zou kunnen dienen als inspiratiebron voor een mogelijk nieuwe inrichting van het weiland, mocht dat gewenst zijn. Dat zit nu niet in de plannen.

Beantwoording

Voor de toekomstige invulling van het weiland zullen er gesprekken plaatsvinden met de eigenaar/eigenaren van het weiland. Vanuit de gemeente zijn er wel wensen en gedachten voor invulling en gebruik van het weiland, maar bestaat er geen intentie (meer) om woningbouw te realiseren.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geen wijzigingen in de Structuurvisie tot gevolg.

3.6 Waternet / AGV (mail ontvangen 13-08-2021, na overleg op 12-07-2021)

Samenvatting

Inspreker voert alle waterbeheertaken van Amstel, Gooi en Vecht, uit en vraagt aandacht voor oppervlaktewater, aquathermie (TEO), waterinfrastructuur en waterkwaliteit.

Oppervlaktewater

Al het oppervlaktewater zal na ontwikkeling bij het waterschap in beheer en onderhoud komen e.e.a. volgens het handboek onderhoud oppervlaktewater. Om de onderhoudbaarheid te garanderen zal het water moeten voldoen aan de eisen in de Leidraad ontwerp nieuwe waterinfrastructuur water. Het aanleggen van nieuw primair water is vergunningplichtig op grond van de Keur AGV 2019.

Aquathermie (TEO)

Mogelijk wordt binnen het plangebied thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) toegepast. Inspreker denkt graag mee over hoe deze duurzame energiebron gerealiseerd kan worden. Bij een TEO-systeem wordt warmte onttrokken en ontstaat er een "koud water" stroom. Het lozen van deze "koud water" stroom is vergunningplichtig op basis van de Waterwet. Het waterschap is hiervoor het bevoegd gezag.

Waterinfrastructuur

Het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verhard oppervlak binnen stedelijk gebied is vergunningplichtig op grond van de Keur AGV 2019. Echter ook als de toename van verhard oppervlak <1.000 m² is er altijd nog een zorgplicht. De uitvoerende partij moet voorkomen dat de waterhuishouding er niet op achteruit door het wijzigen van de huidige situatie. Hemelwater wordt waar mogelijk eerst vastgehouden in het gebied voordat het wordt afgevoerd. Hierbij kan worden gedacht aan infiltratiekragen in de ondergrond, wadi's, een vijver met afwateringsduiker of extra open wateroppervlak. Het hangt van het type gebouw en/of bedrijf af of het hemelwater zonder voorbehandeling mag worden geloosd op het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

Voor de waterkwaliteit zijn wij door de KRW-wetgeving gezamenlijk verplicht deze te verbeteren. Er mag door de gebiedsontwikkeling geen achteruitgang optreden. Bomen langs watergangen zijn niet wenselijk i.v.m. bladval in de watergang en de nutriënten die daarbij vrijkomen.

Beantwoording

De inspreker is als vooroverlegpartner bij de voorbereiding van Structuurvisie betrokken geweest. Ook bij de verdere uitwerking van het plan zullen wij de inspreker blijven betrekken. Tijdens de verdere uitwerking gaan we graag in gesprek over de naar voren gebrachte aandachtspunten. Bij het

uitvoeren van werkzaamheden en oprichten van bebouwing zal voldaan moeten worden aan de richtlijnen en geldende wet- en regelgeving. De gemeente zal moeten zorgen voor het tijdig aanvragen van de benodigde vergunningen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geen wijzigingen in de Structuurvisie tot gevolg.

4 Wijzigingen inspraak- en vooroverlegreacties.

In de Structuurvisie zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht als gevolg van ambtshalve wijzigingen en de ingekomen zienswijzen.

Nr.	Inhoud
1	De indicatieve voorbeelduitwerking wordt uit het integrale document van de Structuurvisie gehaald. Omdat de indicatieve voorbeelduitwerking nu onderdeel is van één integraal document kan de indruk ontstaan dat hier sprake is van een kaderstellend onderdeel van de Structuurvisie. De indicatieve voorbeelduitwerking zal een aparte bijlage worden.
2	Het verslag van de afzonderlijke bijeenkomst over de verkeersstudie voor stakeholders wordt toegevoegd aan het "beeldverslag Participatie".
3	De bebouwingmogelijkheid ter plaatse van de groenstrook bij de speelplaats wordt geschrapt. Uit reacties is naar voren gekomen dat er nog altijd weinig draagvlak is voor het bebouwen van de groenstrook en er veel onzekerheid is over de mogelijke invulling van de beoogde voorzieningen. De reacties hebben ertoe geleid dat gemeente de bouwmogelijkheid op deze plek heeft heroverwogen. Hoewel de gemeente in de Structuurvisie nog altijd ruimte wil bieden aan functies en voorzieningen die een maatschappelijke meerwaarde betekenen op het gebied van "ontmoeten" en "verbinding", zal niet langer ingezet worden op een nieuwe ontwikkeling in deze groenstrook. De teksten afbeeldingen in de Structuurvisie wordt hierop aangepast.
4	Ambtshalve wijziging: De Structuurvisie is er op gericht om de bestaande groenstructuur en bestaande beplanting zoveel mogelijk behouden maar met de nieuwe woonwijk zal (een gedeelte van) de aarden wal en het geluidsscherm in ieder geval verdwijnen. Dit uitgangspunt zal nadrukkelijker opgenomen in de Structuurvisie.
5	Ambtshalve wijziging: op aanwijzing van Waternet / AVG is dat niet altijd correct is verwezen naar de eigenaren van de gronden. Dit zal tekstueel worden aangepast.
6	Ambtshalve wijziging: ter plaatse van het betreffende weiland zijn indicatief aanduidingen opgenomen voor recreatieve wandelpaden. Om het extensieve karakter te benadrukken wordt het aantal aanduidingen terug gebracht naar 1 aanduiding.

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Project Zogwetering
Datum: vrijdag 4 juni 2021 16:52:44

Beste [REDACTED], vanmiddag post ontvangen van het ontwerp plan Zogwetering. Het belangrijkste en waar uiteraard vele mensen dit al aangaven wat blijft is gelukkig en volkomen terecht het weilandje. Het aanzicht tot de inganspoort naar de prachtige Bethunepolder. Echter wat ik tot m'n schrik las, is dat er evt een plan bestaat om er wandelpaden te gaan maken.! Waarom moet er evt toch weer getornd worden aan deze grond. Er lopen hier beesten rond, maar ook kieviten broeden hier soms. Laat het aub met rust, de mensen kunnen het pad gebruiken langs de scouting of via de Diependaalsedijk wat al vele jaren de ingangen zijn als ze willen wandelen. Verstoor niet onnodig nog meer onrust op dit weiland waar vogels en dieren met nieuwbouw al te maken krijgen. Ik hoop van harte dat je dit evt foute plan definitief naar de prullenbak loodst. groeten [REDACTED].

Inspraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: di 08-06-2021 13:38

Indiener

U bent een natuurlijk persoon

Voornamen

Achternaam

Postcode

Huisnummer

Straatnaam

Woonplaats

Telefoonnummer

E-mailadres

Dient u de inspraakreactie of zienswijze in voor uzelf

ja

Inspraak

Wat wilt u indienen

een zienswijze op een ontwerpbestemmingsplan
ontwerpstructuurvisie zogwetering

Op welk ontwerpbestemmingsplan dient u een zienswijze in

Zaaknummer

?

Zienswijze

Korte omschrijving van uw zienswijze

Wat is uw zienswijze

verdeling woningen
gezien de krapte op de woonmarkt lijkt mij een andere verdeling tussen sociale huur, middenhuur en koop verstandiger. 40, 30, 30

Bijlagen

Wilt u bijlagen toevoegen

nee

Maarssen, 14 juni 2021

Gemeente Stichtse Vecht

Postbus 1212

3600 BE Maarssen

Declaration of Conflicting Interests

Betreft: Zienswijze ontwerpstructuurvisie Project Zogwetering

Geachte mevrouw [REDACTED],

Allereerst wil ik u danken voor het feit dat de bebouwing van het weiland aan de Machinekade inmiddels niet langer onderdeel is van de voorkeursvariant A. De gemeente komt hiermee tegemoet aan zowel de beperkingen van de status van UNESCO Werelderfgoed als de belangrijke bezwaren van de omwonenden. Ik ga ervan uit dat voorkeursvariant B om deze reden niet verder onderzocht zal worden: geen draagvlak!

Wat resteert is een ontwerp structuurvisie waar helaas nog steeds belangrijke bezwaren aan kleven en waarbij de indruk blijft bestaan dat Bureau Nieuwe Gracht de opdracht heeft gekregen van de gemeente om een minimaal aantal woningen te realiseren in het resterende plangebied, dit ondanks het feit dat de gemeente heeft aangegeven in een bewonersbijeenkomst dat er geen ondergrens is gesteld aan het aantal woningen.

Voor de goede orde, ik ben geen tegenstander van nieuwbouw op de locaties van de waterzuiveringsinstallatie en het afvalscheidingsstation. Echter, de huidige visie is om een groot aantal redenen ongewenst: te veel, te hoog, te krap en stedenbouwkundig volstrekt afwijkend t.o.v. van de bestaande bebouwde omgeving.

Bebouwing van de percelen van Waternet en het afvalscheidingsstation zijn geen probleem mits als uitgangspunt wordt genomen de bestaande opzet en sfeer van de Zogwetering en de (omgeving) van de Diependaalsedijk.

Het huidige plan heeft geen dorps karakter, ondanks het feit dat Bureau Nieuwe Gracht / de gemeente stelt dat dit wel zo is.

De huidige plannen lijken teruggerekend te worden op basis van mij onbekende uitgangspunten en (financiële) afspraken met Waternet.

Als direct betrokkene zou ik graag inzage krijgen in de rekenmodellen (grondexploitatie) die de gemeente hanteert en welke leidend lijken te zijn bij de studie van Bureau Nieuwe Gracht. Hiermee bedoel ik specifiek het volgende:

- a. Afspraken met betrekking tot de grondaankoop door de gemeente van Waternet
- b. Afspraken met betrekking tot de sanering van deze grond;
- c. Eventuele tegemoetkomingen van de gemeente verstrekt aan Waternet m.b.t. de verplaatsing van de waterzuiveringsinstallatie;
- d. Overige relevante afspraken met Waternet;
- e. Kosten verplaatsing afvalscheidingsstation en de wijze waarop deze kosten betaald worden (incl. saneringskosten);
- f. Overige financiële eisen die de gemeente zichzelf heeft opgelegd met betrekking tot de planvorming (bijvoorbeeld kosten neutraliteit of minimale winstgevendheid);
- g. Wijze waarop de verdeling sociale huur, midden huur en vrije sector tot stand is gekomen;
- h. Opdrachtbrief en scope van de gemeente aan Bureau Nieuwe Gracht;
- i. Opdrachtbrief en scope van de gemeente aan Royal Haskoning.

Vriendelijk verzoek ik u mij deze documenten zo spoedig mogelijk ter beschikking te stellen, bij voorkeur voor eind Juni zodat er voldoende tijd blijft om additionele zienswijzen naar voren te brengen.



Bijlage bij brief aan Gemeente Stichtse Vecht inz. Project Zogwetering dd. 13 juni 2021

Ik heb mijn bezwaren/vragen tegen de huidige structuurvisie gerangschikt naar de volgende onderwerpen (en volg daarmee de indeling van het concept eindrapport):

1. Gebied
2. Verkeersstructuur
3. Ruimtelijke modellen (bebouwing)

1. Gebied

In de inleiding van het rapport wordt gesteld dat hier sprake is van – in potentie – een plangebied van ca. 5 ha. (inclusief het weiland). Zonder het weiland zou het gaan om een gebied met een oppervlakte van 3,5 ha. Op pagina 24 wordt gespecificeerd dat het te bebouwen gebied voor woningen en parkeren iets meer dan 1,8 ha. is waarbij de groenstrook aan de Zogwetering zijde buiten beschouwing wordt gelaten. Bij het vaststellen van het definitieve ontwerp lijkt het mij verstandig om van dit oppervlakte uit te gaan. Op basis van modelvariant B dus ca. 138 vierkante meter per woning...

2. Verkeersstructuur

Op verzoek van de gemeente heeft Royal Haskoning een verkeersanalyse gemaakt. Ik begrijp dat in deze analyse de effecten van een volledige afsluiting van het Zandpad wel zijn meegenomen maar dat niet o.b.v. een feitelijke telling is vastgesteld hoeveel ontsluitingsverkeer momenteel verwerkt wordt door het Zandpad.

Ook begrijp ik dat er geen analyse gemaakt is van de toenemende verkeersdruk op de Plesmanlaan ter hoogte van rotonde naar de Avia. Het is juist deze plek waar het nu in de spits al enorm druk is.

Voorts heeft Haskoning de breedte van de weg ter hoogte van de aansluiting van de nieuwe woonwijk op de Diependaalsedijk onnauwkeurig vastgesteld (deze is smaller).

Het beeld dat uit deze analyse (wederom) opdoemt is dat er toegerekend wordt naar een gewenste uitkomst.

In de voorbeelduitwerking van Model A worden op dit moment 176 parkeerplaatsen ingetekend terwijl op basis van de in de visie genoemde normering voor Model B er zelfs 236 parkeerplaatsen nodig zijn (45 GWW x 2,2, 40 sociale huur appartementen x 1,4 en 45 midden huur appartementen x 1,8).

Op pagina 25 wordt verondersteld dat autobezit bij de beoogde doelgroepen lager zal zijn dan gemiddeld. Deze aanname wordt niet onderbouwd en de vraag is dan ook of dit niet onder de noemer “wens denken” valt. Gegeven de hoeveelheid parkeerplaatsen gaat de gemeente er blijkbaar toch van uit dat het feitelijke autobezit eerder gemiddeld zal zijn.

In de huidige analyse van Haskoning wordt de feitelijke verkeerssituatie niet goed in beeld gebracht en daarmee “zonniger” voorgesteld dan deze in werkelijkheid is. Het gehele

oostelijke deel van Maarssen Dorp zal bij afsluiting van het Zandpad als enige ontsluiting de Plesmanlaan hebben.

Eenieder die wel eens rond de spits Maarssen dorp in of uit probeert te komen, weet als ervaringsdeskundige dat dit geregeld leidt tot filevorming het dorp in of uit.

Kortom: de voorlopige conclusies van Haskoning lijken te optimistisch, mogelijk o.b.v. een te beperkte vraagstelling door de gemeente.

Ik zou willen aandringen op een integrale verkeersstudie waarbij de effecten van het Zandpad en de doorstroming op de rotonde einde Plesmanlaan ook in kaart worden gebracht en de aannames m.b.t. autobezit / gebruik worden gevalideerd.

3. Ruimtelijke modellen

In beide modellen valt het enorme aantal woningen op alsmede de voorgenomen hoogbouw. Het is bizar om op de overgang van een rustige, groene woonwijk en een Natura 2000 gebied zoveel woningen op deze manier in te plannen (los van het verkeersinfarct dat dit teweeg gaat brengen).

De vraag is dus waarom?

Zoals ook eerder aangegeven in mijn e-mail van 15 oktober 2019, wekt de gemeente de indruk dat zij een aantal uitgangspunten heeft die zij niet deelt met omwonenden maar die de uitkomst van de plannen wel in hoge mate (heeft) bepaald.

Ik noem er een paar: (i) de kostprijs van de te verwerven gronden van Waternet; (ii) de saneringskosten van de beide percelen; (iii) de minimaal te realiseren winst voor de gemeente bij doorverkoop van de gronden aan de projectontwikkelaar; (iv) verplichtingen van de gemeente met betrekking tot het te realiseren aantal nieuwbouw woningen, (v) de verhouding huur en vrije sector koopwoningen.

Kortom, de gewenste uitkomst lijkt het proces te dicteren.

Ik zou de gemeente dan ook willen oproepen om openheid van zaken te geven over de afspraken die zijn gemaakt met Waternet en op welke wijze de verplaatsing en sanering van het afvalscheidingsstation bekostigd gaan worden.

Klopt het dat deze kosten allemaal door de planvorming gedragen moeten worden?

Mijn specifieke bezwaren tegen zowel Model A als Model B zijn:

- In relatie tot de omgeving worden veel te veel woningen op dit stuk grond "geperst". Er is bijna geen plek voor groenvoorzieningen en het tweede bouwvlak in Model A lijkt zelfs meer op een parkeerplaats met huizen erop dan andersom.
- De voorgenomen hoeveelheid hoogbouw conflicteert met de omgeving en iedere weldenkende stedenbouwkundige zal dit direct beamen.

- Indien ik Model A “super impose” over de bestaande wijk Zogwetering, dan zouden er maximaal 60 a 70 woningen gebouwd kunnen worden.
- U gaat uit van 3 a 4 bouwlagen. Hierdoor zullen de appartementencomplexen boven de Machinekade uit torenen en dat lijkt mij zeer ongewenst. Overigens lijkt op de vierde bouwlaag dan nog een puntdak getekend te zijn waardoor we feitelijk naar 5 lagen lijken te gaan.
- U stelt dat dit aansluit bij de bouwlagen in de bestaande wijk. Dit is feitelijk onjuist. Er staat een (1) appartementencomplex in de Zogwetering met drie verdiepingen en een vierde, terug liggende Penthouse (in totaal 9 woningen) en geplaatst op een zeer ruime kavel. Dat zou ik geen aansluiting willen noemen; de gehele Zogwetering bestaat verder enkel uit grondgebonden woningen.
- Ook de “dorpse” uitstraling waar u aan refereert lijkt mij bezijden de waarheid; dit wordt op basis van de nu voorliggende plannen allesbehalve een dorps gebied. De intensiteit van de bebouwing is daarvoor veel te hoog.

In dit kader verwijs ik graag naar de visie die door de gemeente gepubliceerd is over de nieuwe wijk Haagstede in Maarssenbroek. Op dit gebied van ruim 4 ha. worden potentieel 155 woningen gebouwd (107 GWW en 48 appartementen).

De visie definieert “dorps karakter” als volgt (en ik citeer uit het beleidsdocument):

*“De stedenbouwkundige structuur van de wijk (Haagstede) is gebaseerd op het tuindorp-principe. Een tuindorp of tuinwijk is een term voor wijken met een typisch kleinschalig en **dorps karakter**, met een voortuin en achtertuin, veel pleintjes en veel groen.”*

Uit onderstaande schets van de nieuwe wijk Haagstede blijkt het enorme verschil met het project Zogwetering (zowel variant A als B).



Schematische weergave Haagstede, Maarssenbroek

In Haagstede is er gemiddeld 260 (!) vierkante meter grond beschikbaar voor een woning terwijl dit in variant B Zogwetering neerkomt op 138 vierkante meter.

In het project Zogwetering is er geen plaats voor groen en tuinen en wordt alles dicht bebouwd of tot parkeerplaats gebombardeerd. Dit vertaalt zich dan veel meer in een stedelijk karakter dan in het dorpse karakter wat blijkbaar wel wordt nagestreefd.

Het is dan ook duidelijk dat het nieuwe plan Zogwetering stedenbouwkundig op geen enkele wijze aansluit bij de bestaande bebouwing.

Interessant is dat project Haagstede gebouwd zal worden op braakliggend terrein en dat milieuonderzoek heeft aangetoond dat er geen noemenswaardige milieu problematiek speelt. Het gevolg hiervan is dan ook dat de grondprijzen lager zijn zodat de bebouwing minder intensief hoeft te zijn...

Dat deze problematiek anders ligt in project Zogwetering is evident. Echter, de saneringskosten van zowel de waterzuivering als het afvalscheidingsstation dienen verhaald te worden op de huidige gebruikers en zouden niet verrekend moet worden in de grondexploitatie van de gemeente (en daarmee opgebracht te worden door de nieuwe bewoners / huurders).

De conclusie is dan ook dat de gemeente minimaal 30 tot maximaal 70 woningen “te veel” in dit gebied wenst te ontwikkelen.

Ik roep de gemeente hierbij op om een plan te ontwikkelen dat wel aansluit bij de bestaande bebouwing van de omgeving en openheid te geven over de eisen en aannames die aan de huidige plannen ten grondslag liggen.

Maarssen, 14 juni 2021



2.4

Inspraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: za 26-06-2021 12:04

Aanvraag

Je bent een
Voor wie doe je de inspraakreactie of
zienswijze

natuurlijk persoon
mezelf

Persoonsgegevens

Voornamen
Achternaam
Postcode
Huisnummer
Straatnaam
Woonplaats
E-mailadres

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
Maarssen
[Redacted]

Inspraak

Wat wil je indienen
Zienswijze
Op welk ontwerpbestemmingsplan dien je
een zienswijze in
Heb je een zaaknummer
Korte omschrijving van uw zienswijze
Wat is jouw zienswijze

zienswijze op ontwerpbestemmingsplan
Zogwetering
nee
Behoud speelmogelijkheden
kinderen/verkeersoverlast
Mbt de nieuwbouwplannen op de plek van de
waterzuivering maak ik mij zorgen over 2
dingen:
1. Sinds het veranderen van de speeltuinen is
er voor de wat oudere kinderen geen
uitdaging meer in deze speeltuinen en spelen
zij op 'de berg'. Dat is de groene heuvel/dijk
tussen de wijk en de waterzuivering in. Hier
bouwen zij hutten en in de winter is het bij
sneeuwval 'the place to be'. Mijn angst is dat
deze heuvel weggaat en er dus wéér een
speelplek minder is voor de kinderen.
2. Verkeersoverlast. De drukte op de
Driehoekslaan/Plesmanlaan is nu op sommige

Inspraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: **za 26-06-2021 12:04**

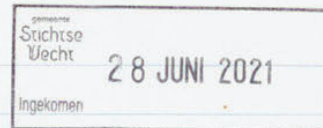
momenten al enorm, soms sta ik voor de Albert Heijn al stil. Mijn kinderen moeten deze weg met de fiets oversteken. Meer huizen betekent alleen maar meer verkeer wat nóg meer opstoppen betekent. Wordt daar iets aan gedaan? En hoe zit het met de veiligheid van de fietsers?

Bijlagen

Wil je een bijlage toevoegen

nee

Gemeente Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen



Betreft: schriftelijke zienswijze project zogwetering

Maarssen, 25 juni 2021

Geachte dame, heer,

Onderstaand onze zienswijze betreffende project zogwetering.

De ontsluitingsroute voor dit project gaat volgens dit plan via de Diependaalsedijk.

De Diependaalsedijk is een oude dijk die totaal niet berekend is het verkeer van nog een gehele woonwijk te verwerken.

De Diependaalsedijk heeft de laatste jaren al te maken met steeds meer en zwaarder verkeer wat zorgt voor trillingen in de grond en aan de huizen

Met als gevolg schade aan funderingen en muren van de woningen aan de Diependaalsedijk.

Voorbeeld van reeds opstane schade door vrachtverkeer medio 2018 heeft zwaar transport (boven 100 ton) richting RW21 enige tijd stil gestaan op de Diependaalsedijk ter hoogte van nummer 98-100 de vrachtwagen is toen door de weg gezakt.

Dit voervall persoonlijk gemeld bij opzichter gemeente (incl foto's) waarna gat in weg is gemaakt.

Bovens gaan wij zeer veel overlast en mogelijk schade aan de Diependaalsedijk en onze woning krijgen door de werkzaamheden om dit project te realiseren t.w.

Vrachtverkeer voor sloop en afvoer beton rioolzuivering en scherdingstation

Vrachtverkeer voor bouwrijp maken project

Vrachtverkeer aanvoer bouwmaterialen voor het realiseren van project zogwetering

Gemeente dient serieus te kijken naar een andere ontsluitings route voor dit project

Hoogachtend,



Inspiraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: ma 05-07-2021 16:17

Aanvraag

Je bent een rechtspersoon
Voor wie doe je de inspraakreactie of een organisatie
zienswijze

Persoonsgegevens

Voornamen
Tussenvoegsel(s)
Achternaam
Geboortedatum
Telefoonnummer
E-mailadres

[Redacted]

Contactgegevens organisatie

Naam organisatie Scouting Jan Campert Groep
KvK-nummer
Postcode
Huis-/Postbusnummer
Straatnaam
Woonplaats
Telefoonnummer

[Redacted]

U treedt als gemachtigde op voor:

Gegevens 1e organisatie

Naam organisatie Scouting Jan Campert Groep
Adres of postbus
Postbus/huisnummer
Postcode
Woonplaats

[Redacted]

Inspiraak

Wat wil je indienen zienswijze op ontwerpbestemmingsplan
Zienswijze

Inspraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: ma 05-07-2021 16:17

Op welk ontwerpbestemmingsplan dien je een zienswijze in

Weet je het zaaknummer

Korte omschrijving van uw zienswijze

Wat is jouw zienswijze

Gebiedsontwikkeling Zogwetering

nee

Fiets-wandelpad en scouting in Riool-bassin
Wij hebben kennisgenomen van het concept eindrapport structuurvisie. Dank dat u ons steeds op de hoogte houdt van alle ontwikkelingen!

Wij zijn dankbaar dat u onze scouting groep op de huidige locatie wil laten zitten.

Naar aanleiding van de concept structuurvisie hebben wij drie opmerkingen:

- Wij zagen echter in de plannen dat u een fiets- en wandelpad wilt laten aanleggen over het door ons in gebruik zijnde terrein om zo de nieuwe woonwijk te verbinden met de Machinekade. Met dit (begrijpelijke) voorstel zijn wij niet blij. Hiermee wordt ons kleine speelveld nog kleiner. Graag zouden we zien dat dit voetpad niet ten koste gaat van ons terreinoppervlak.
- Ons clubhuis is per auto officieel niet bereikbaar. Dit is nog wel eens lastig met het halen en brengen van materialen. Graag willen we u vragen met de overige invulling van het terrein rekening te houden met een achteruitgang van ons terrein naar de weg van de woonwijk. Dit draagt ook bij aan onze veiligheid met betrekking tot bereikbaarheid van hulpdiensten.
- De Zogweteringlaan is niet verlicht, graag zouden we zien dat dit wordt meegenomen in de plannen.

In het traject van de structuurvisie is gesproken over behoud van het bassin van de voormalige rioolzuivering naast ons clubhuis als industrieel erfgoed. Wij zagen dat voorgesteld wordt om een rioolgebouw te laten staan en deze een herbestemming te

Inspraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: ma 05-07-2021 16:17

geven.

Graag willen wij u kenbaar maken dat wij mogelijkheden zien het scoutingclubhuis te vestigen in dit bassin. Het biedt een mooie solide basis voor een karakteristiek gebouw. Het geven van een nieuwe bestemming aan de oude bebouwing spreekt ons erg aan. Naast dat een nieuw gebouw goed is voor onze toekomstbestendigheid, kunnen we hier ook de buurt en andere partijen mee van dienst zijn. Denk bijvoorbeeld aan de mogelijkheid van een samenwerking met een BSO of andere (jeugd-)vereniging. Hiermee kunnen wij iets betekenen voor de buurt.

Met vriendelijke groet en hoogachting,
Namens het bestuur van de scouting Jan
Campert Groep


Voorzitter

P.S.

Persleiding
Volgens een tekening in de stuctuurvisie ligt de persleiding boven de door ons getekende rode lijn.

Wij wijzen u erop dat, dat niet juist is.

De persleiding ligt onder de door ons getekende rode lijn en loopt onder de sloot door.

Inspraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: ma 05-07-2021 16:17

Bijlagen

Wil je een bijlage toevoegen

Bijlage(n)

ja

Zogwetering Zienswijze Scouting Jan
Campert Groep.pdf, Zogwetering Scouting
Jan Campoert Groep.pdf



Secretariaat

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Stichtse Vecht

Betreft: Gebiedsontwikkeling Zogwetering

Maarssen, 5 juli 2021.

Geacht college,

Maandag 21 juni ontvingen wij een e-mail met de filmpresentatie over het concept structuurvisie Zogwetering. We zijn als scoutinggroep zeer verheugd met het feit dat wij op het terrein kunnen blijven zitten waar we al sinds de jaren '60 gevestigd zijn. Het is een prachtige locatie in een groene omgeving aan de rand van het dorp waar met veel plezier het scoutingspel wordt gespeeld en we jaarlijks het Timmerdorp faciliteren.

Als scouting waren wij in de veronderstelling dat deze locatie ons eigendom was. Zo hebben wij ons ook altijd gedragen. Bij de vestiging van het voorkeursrecht door de gemeente kwamen wij erachter dat wij alleen het recht van opstal hebben.

Na onderzoek in de archieven hebben wij het volgende vastgesteld.

Op 13 juni 1961 heeft de raad van de gemeente besloten het terrein nabij de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan ons te verhuren voor tien (10) gulden per jaar. Tevens kregen we toestemming om er een "welpen" verblijf te realiseren. Op 15 augustus 1961 heeft de gedeputeerde staten van Utrecht dit besluit goedgekeurd.

Op 22 april 1964 is door notaris [REDACTED] het recht van opstal gevestigd.

Op 2 juli 1980 heeft de gemeente Maarssen dit terrein verkocht aan de Provincie Utrecht, die dit vervolgens op 16 januari 1998 heeft doorverkocht aan het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht. (nu waternet)

Omdat wij van mening waren dat het terrein ons eigendom was en wij ons altijd als zodanig hebben gedragen hebben wij aan Waternet gevraagd of wij op basis van verjaring eigenaar konden worden. Van Waternet hoorde wij dat dit door het recht op opstal niet mogelijk was. Wij hebben vele contacten gehad met Waternet over deze kwestie. Waternet heeft toen aangegeven de grond wel aan ons te willen overdragen als de gemeente het niet kocht middels het voorkeursrecht. Inmiddels weten we dat de gemeente de grond heeft aangekocht.

Omdat wij onze vereniging graag toekomstbestendig willen maken, hebben wij veel belang bij de vastigheid van ons eigen terrein. We zijn nu onzeker over bijvoorbeeld de financiële toekomst. We hebben immers sinds 1980 geen huur meer betaald maar blijft dit in de toekomst ook zo? Graag zouden we de gemeente ontlasten met het onderhoud van het terrein en het zelf blijven onderhouden zoals we al jaren doen.

Wij hebben kennisgenomen van het concept eindrapport structuurvisie. Dank dat u ons steeds op de hoogte houdt van alle ontwikkelingen!

Naar aanleiding van de concept structuurvisie hebben wij onze zienswijze ingediend.

Twee onderdeel daarvan willen wij graag onder uw aandacht brengen:

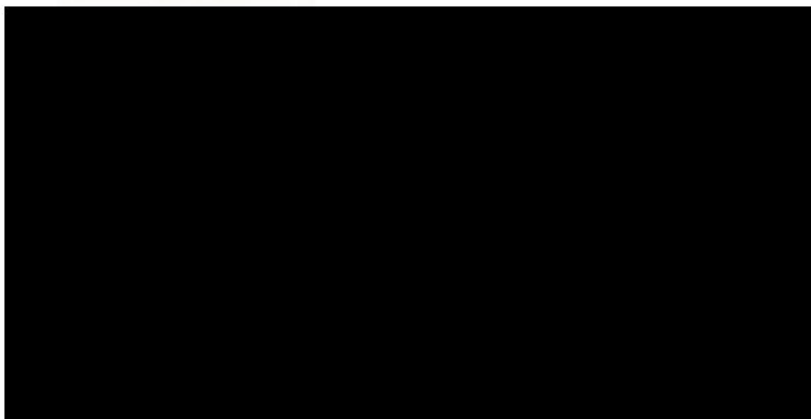
- In de plannen zit een voorstel om een fiets- en wandelpad aan te leggen over het door ons in gebruik zijnde terrein om zo de nieuwe woonwijk te verbinden met de Machinekade. Met dit (begrijpelijke) voorstel zijn wij niet blij. Hiermee wordt ons kleine speelveld nog kleiner. Graag zouden we zien dat dit voetpad niet ten koste gaat van ons terrein oppervlak.
- In het traject van de structuurvisie is gesproken over behoud van het bassin van de voormalige rioolzuivering naast ons clubhuis als industrieel erfgoed. In de plannen wordt voorgesteld om een riool-gebouw te laten staan en deze een herbestemming te geven.
In de eerste planvorming is ook het idee geopperd om het scoutinggebouw te verplaatsen om zo de zichtlijnen naar de bunker te realiseren in verband met het Unesco wereld erfgoed.

Dit bracht ons op het idee om het scouting clubhuis te vestigen in dit bassin. Het biedt een mooie solide basis voor een karakteristiek gebouw. Het geven van een nieuwe bestemming aan de oude bebouwing spreekt ons aan. Naast dat een nieuw gebouw goed is voor onze toekomstbestendigheid kunnen we hier ook de buurt en andere partijen mee van dienst zijn. Denk bijvoorbeeld aan de mogelijkheid van een samenwerking met een BSO of andere (jeugd) verenigingen. Ook kunnen wij het Timmerdorp blijven faciliteren. Op deze wijze kunnen wij nog nadrukkelijker iets voor de buurt en maatschappij betekenen.

Dit heeft nog twee bijkomende voordelen. Ons gebouw is oud (bijna 60 jaar) en weer aan groot onderhoud toe, sloop van dit gebouw zou ons compensatie geven voor de grond die nodig is voor het fiets- en wandelpad. Met ons idee is de aanleg van een fiets- en wandelpad geen probleem en kunnen wij een ander gebouw betrekken.

Misschien is het zelfs mogelijk om met circulaire bouwstoffen het riool gebouw aan te passen aan de nieuwe bestemming.

Met vriendelijke groet en hoogachting,
Namens het bestuur van de scouting Jan Campert Groep



Gemeenteraad Stichtse Vecht

~~ingediend via de website van de gemeente~~

Zienswijze Ontwerp Structuurvisie Zogwetering

Maarssen, 7 juli 2021

Geachte Raad,

Ik heb deelgenomen aan de twee participatierondes. Daarin is door velen bezwaar gemaakt tegen model B waarbij het weiland zou worden bebouwd. Ik ben heel blij dat nu de conclusie is getrokken dat er voor die bebouwing te weinig draagvlak is.

In het concept-eindrapport van het Bureau Nieuwe Gracht (29 april 2021) staat dat model A en B die in de tweede participatieronde werden besproken, "op hoofdlijnen een beeld van de ruimtelijke hoofdropzet van het nieuwe woongebied [schetsen] en een indicatie [geven] van het te realiseren woningbouwprogramma op de locatie Zogwetering." Die voorstelling van zaken is heel misleidend: er is alleen uitvoerig gesproken over *waar* er al of niet gebouwd zou worden, niet over *hoe* er gebouwd zou worden (materialen, bouwhoogte, uitstraling, stijl), behalve dat er wat vage voorbeelden werden getoond. Ik heb de projectleider, [REDACTED], expliciet gevraagd of die tweede participatieronde tot uitspraken over die aspecten moest leiden. Zij gaf een duidelijk ontkennend antwoord: over het *hoe* zou pas later worden gesproken. De discussie over de "ruimtelijke hoofdropzet" moet dus nog beginnen.

Dat is van belang omdat in de structuurvisie die nu ter inzage ligt, een indicatie van die invulling wordt gegeven die zeer ongewenst is. De "Impressie van de indicatieve voorbeelduitwerking van het voorkeursmodel in volgelvlucht" (p. 40) laat een heel slecht plan zien. De gewenste "dorpse uitstraling" is hier volledig afwezig. De wensen en zorgen die nadrukkelijk werden uitgesproken in de tweede participatieronde, zouden zijn "meegenomen" (p. 31), maar daarvan is hier niets te zien. Zo stond er bij de belangrijkste wensen "laagbouw" (en omgekeerd bij de belangrijkste zorgen "hoogbouw"), maar terwijl eerder over 3 of 4 bouwlagen (zie p. 27 over model A) werd gesproken, met een terugliggende vierde bouwlaag, lees ik nu over een "voorkeursmodel" (dat nooit eerder is besproken!) met 4 of 5 bouwlagen. Het is duidelijk dat hier een belangrijke wens gewoon wordt genegeerd, waarschijnlijk om een hoger aantal woningen mogelijk te maken.

De impressie laat een mengeling van woningtypes zien. Dat is mooi, maar die verscheidenheid vertoont geen enkele samenhang (zoals bijvoorbeeld in Op Buuren wel heel goed is gelukt). Er staan hier heel veel, veel te veel, woningen bijeen in een erg krappe ruimte met een stedenbouwkundige opzet die volledig afwijkt van het bestaande: er is geen enkele aansluiting met de omgeving gezocht. Het lijkt zelfs wel alsof de ontwerpers nooit in de omgeving hebben rondgekeken om die aansluiting te vinden. Om op deze bijzondere plek een aantrekkelijke woonwijk te kunnen maken zal het aantal woningen drastisch moeten worden verlaagd, van ongeveer 100 naar 60. Ik hoop dat u het bureau zult vragen om dergelijke varianten uit te werken. (Waar het aantal van 100 vandaan komt is niet duidelijk. In de offerte van Bureau Nieuwe Gracht wordt bijvoorbeeld geen aantal woningen genoemd.)

In de structuurvisie worden veel slagen om de arm houdt met termen als "impressie", "indicatief" en "voorbeelduitwerking". Zo schrijft het rapport (p. 33) "Bij de nadere uitwerking van het nieuwe

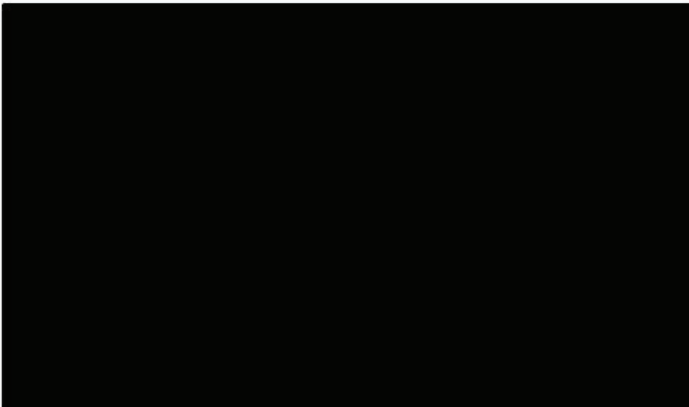


woongebied .. kan verder worden gedacht aan de volgende inspiratiebronnen voor de nieuwbouw” en dan volgt er een lange lijst met o.a. Vechts Bouwen, dorpse karakteristiek, circulair bouwen en aansluiten bij cultureel erfgoed. Er ligt dus nog niets vast. Dat wordt bevestigd door mevrouw [REDACTED] die aan omwonenden en andere betrokkenen schreef (mail van 1 juni 2021): “Na het vaststellen van de structuurvisie door de gemeenteraad gaan we deze verder uitwerken in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Hierin wordt dieper ingezoomd op de woningbouwlocatie, de type woningen, de bouwhoogte e.d.”

Dat lijkt me de juiste aanpak, maar dat betekent dat de “voorbeelduitwerking”, die al tot veel ongerustheid heeft geleid, nu naar de prullenmand kan worden verwezen.

Ik wens de Raad veel succes en wijsheid.

Hartelijke groet,



12 juli 2021

GEMEENTE STICHTSE VECHT

T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 1212
3600 BE MAARSSEN

PER AANGETEKENDE POST EN VIA WEBFORMULIER

BETREFT: ZIENSWIJZE

PROJECT: STRUCTUURVISIE

Geacht College,

Namens de [REDACTED]
[REDACTED] ontvangt u bijgaand een zienswijze op de (ontwerp) Structuurvisie Zogwetering. De Van Linge Stichting, vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] in de hoedanigheid van voorzitter van de Stichting, vertegenwoordigt in dezen de beheerstichting die door de eigenaren van het perceel aan de Machinekade in Maarssen (kadastraal bekend als Maarssen, sectie A, nummer 4814) is opgericht. Deze Stichting heeft tot doel het beheer van het betreffende perceel en is zodoende aan te merken als belanghebbende als bedoeld in de zin van artikel 1:2 Awb. De statuten van de stichting en een uittreksel KvK maken als bijlage 1 en 2 deel uit van deze zienswijze.

De (ontwerp) Structuurvisie is op 1 juni 2021 jl. door uw College gedurende 6 weken vrijgegeven voor inspraak, gedurende welke periode zienswijzen kunnen worden ingediend. Deze zienswijze is binnen deze termijn en daarmee tijdig ingediend.

De ontwerp Structuurvisie geeft voor de Van Linge Stichting aanleiding tot het plaatsen van volgende kanttekeningen:

- de Van Lingestichting / de grondeigenaren zijn buiten spel gezet door de gemeente en bewust niet betrokken in het participatieproces;
- de uitkomsten van het participatieproces zijn gestuurd op een voor de gemeente zo gunstig mogelijke uitkomst, waardoor niet alleen sprake lijkt van vooringenomenheid maar bovendien de Van Linge Stichting als grondeigenaar onevenredig wordt benadeeld;
- ten slotte zijn er ook inhoudelijk punten waar de Van Linge Stichting zich niet mee kan verenigen.

De ontwerp Structuurvisie is zodoende in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Gelet op het feit dat uitvoering van de Structuurvisie leidt tot een onevenwichtig verdeling van profijt en kosten zou deze niet door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld. Boven genoemde punten worden hieronder nader toegelicht.

Stichting - Grondeigenaren bewust buiten spel gezet

De gemeenteraad heeft op 29 januari 2019 besloten om op het kadastraal perceel Maarsseveen A 4818 een voorkeursrecht te vestigen. Deze aanwijzing geldt in beginsel voor een periode van 3 jaar na dagtekening van het besluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie of een bestemmingsplan is vastgesteld waarin de aangewezen gronden zijn opgenomen.

De Structuurvisie moet in dat licht worden gezien, zo blijkt ook uit de Structuurvisie (p. 5 en 6) waar expliciet staat dat de Structuurvisie is opgesteld vanwege het gevestigde voorkeursrecht op de weilanden aan de westzijde van het plangebied; met de Structuurvisie worden aanwijzingen gegeven voor de nieuwe bestemming van het gebied. In de Structuurvisie zijn de functionele, ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd.

In de Structuurvisie wordt herhaaldelijk benadrukt dat alle omwonenden en andere stakeholders op diverse momenten actief bij de planvorming zijn betrokken; dit geldt echter niet voor de eigenaar van het perceel Maarsseveen A 4818. Navraag bij de projectleider voor de Structuurvisie leerde dat de reden hiervoor is gelegen in het feit dat door de gemeente een voorkeursrecht op het perceel is gevestigd. Vervolgens is de Van Linge als grondeigenaar binnen het plangebied en dus belangrijke stakeholder op advies van de juridisch adviseur van de gemeente niet meer benaderd voor overleg. Evenmin heeft de Van Linge stichting een uitnodiging of andere informatie ontvangen in het kader van het participatieproces. Hierdoor voelt de Van Linge Stichting zich bewust door de gemeente buiten spel gezet. De Stichting is van mening dat het participatieproces daardoor niet voldoet aan de daarvoor geldende algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Er is immers op geen enkele manier rekening gehouden met de wensen, zorgen en belangen van de Stichting.

Geen evenredige verdeling van profijt en toerekening van kosten

In de Structuurvisie wordt verder gesteld dat de inbreng uit de participatie is gebruikt om een zo breed mogelijk gedragen voorkeursmodel op te stellen. Dit voorkeursmodel is uitgewerkt in een 'visie op hoofdlijnen', die is vastgelegd in de Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Zogwetering en vormt daarmee de basis voor de verdere uitwerking van de plannen. Van belang daarbij is dat het hele plangebied binnen de 'rode contour' ligt, maar voor bijna de helft binnen de grenzen ligt van de als UNESCO Werelderfgoed genomineerde 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' (NHW).

Deze laatste begrenzing geeft aan welke gebieden, structuren en elementen deel gaan uitmaken van het UNESCO Werelderfgoed. Binnen die grenzen dienen de unieke en uitzonderlijke waarden van het erfgoed in stand te worden gehouden. Kortom het plangebied ligt enerzijds binnen het gebied dat is aangewezen voor nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar anderzijds is het gebied aangewezen als gebied met uitzonderlijke en unieke cultuurhistorische waarden als onderdeel van de NHW met vergaande beperkingen voor ontwikkeling van het gebied. Met betrekking tot de gekozen begrenzing kan worden opgemerkt dat deze arbitrair gekozen lijkt. Onduidelijk is hoe deze zich verhoudt tot de Kringenwet 1853, die tot doel had om het schootsveld rond de vestingwerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie vrij te houden.

Overigens betekende dat niet dat er in het geheel niet mocht worden gebouwd of beplant; wel was er toestemming nodig en moest bebouwing uit hout worden opgetrokken zodat deze – indien nodig – in de brand gezet kon worden om het schootsveld snel weer open te maken.

Uit de in de Structuurvisie opgenomen samenvatting van de HIA blijkt dat de functie van het terrein als inundatiegebied gerespecteerd dient te worden. Een kaart waaruit blijkt dat het perceel inderdaad was aangewezen als inundatiegebied ontbreekt echter, zodat dit niet verifieerbaar is. Ook is opmerkelijk dat ondanks de ruimte die de Kringenwet bood voor bebouwing in de Structuurvisie wordt gesteld (p. 17) dat de kwaliteit van het inundatiegebied (alleen) kan worden behouden door het weiland langs de Machinekade onaangetast te laten.

Vervolgens wordt echter gesteld dat als er toch voor zou worden gekozen om een deel van het weiland te bebouwen (binnen de begrenzing van de NHW), dat dan in elk geval de relevante zichtlijn vanaf de hoofdverdedigingslijn naar het inundatiegebied intact gehouden zou moeten worden. Dat is opmerkelijk omdat in de bestaande (onbebouwde) situatie helemaal geen sprake is van een (waarneembare) zichtlijn. De vermeende doorzichten in het gebied worden namelijk geblokkeerd door (woon)bebouwing en opgaande beplanting. Herstel van deze zichtlijnen is dan ook niet aannemelijk omdat hiervoor woonbebouwing moet worden gesloopt.

Het is dan ook niet duidelijk op welke feitelijke informatie de begrenzing en de daaruit volgende vergaande bebouwingsbeperkingen zijn gebaseerd. De conclusie is dan ook dat nu juiste verifieerbare informatie ontbreekt en vermeende zichtlijnen niet aanwezig zijn en ook niet aannemelijk is dat deze kunnen worden hersteld, de begrenzing én de daaruit voortvloeiende beperkingen niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand zijn gekomen. Zeker nu het gebied (ook) onderdeel vormt van de ‘rode contour’. De Van Linge Stichting kan zich daar dan ook niet mee verenigen.

Groene inrichting heeft alleen meerwaarde voor de gemeente

Ten slotte wordt ook nog gesteld dat door herinrichting van de rest van het weiland (vernating) de herkenbaarheid van het inundatiegebied, als onderdeel van het strategisch landschap van de NHW, kan worden vergroot. Nog afgezien van de meerwaarde die een groene inrichting van het perceel kan hebben als recreatief uitloopgebied voor de bewoners van de in de rest van het plangebied te realiseren woningen lijkt het initiatief hiervoor volledig bij de Van Linge Stichting als grondeigenaar te worden gelegd zonder dat er kan worden meegedeeld in de meerwaarde die dit heeft voor de gemeente c.q. eventuele andere ontwikkelende partijen. De Van Linge Stichting wordt zodoende geconfronteerd met alle lasten, zonder mee te (kunnen) delen in de lusten / opbrengsten. Hierdoor is geen sprake van een evenredige verdeling van profijt, toerekening en evenredigheid in de grondexploitatie.

Onevenredige benadeling door interpretatie van nominatiebesluit in HIA

Dat klemt temeer nu deze – voor de Van Linge Stichting – zeer verstrekkende randvoorwaarden volgen uit de ‘HIA woningbouwlocatie Zogwetering Maarssen – Dorp’ (Land-id, januari 2020), waarin de mogelijke effecten van eventuele woningbouw op de locatie Zogwetering worden beschreven en beoordeeld.

Ondanks het feit dat de HIA dus vergaande beperkingen meebrengt, is de HIA niet (inhoudelijk) afgestemd met de Van Linge Stichting. Evenmin is er de mogelijkheid om in een zelfstandige procedure in rechte op te komen tegen de inhoud van de HIA, noch tegen de (naar nu blijkt vergaande consequenties) van de voorgenomen aanwijzing tot UNESCO Werelderfgoed.

Ook hierom kan worden gesteld dat de Van Linge Stichting in de in de Structuurvisie als voorkeursmodel gepresenteerde planuitwerking, die volgt uit het nominatiebesluit en de HIA, in onevenredige mate wordt benadeeld. Daarbij wenst de Van Linge Stichting op te merken dat niet alleen het inundatiekanaal, de schutsluis en de Machinekade tot de waterstaatkundige werken van de NHW behoren maar óók de groepsschuilplaats (type P) aan de noordzijde van het plangebied. Opmerkelijk is vervolgens dat hoewel ook ontwikkelingen buiten de grenzen van de NHW de uitzonderlijke en unieke waarden van de NHW niet mogen aantasten, zonder enig noemenswaardige onderbouwing wordt gesteld dat de beoogde bebouwing op de overige delen van de locatie Zogwetering geen negatieve effecten op deze waterstaatkundige werken zou hebben en dat terwijl het plan voorziet in 100 tot 130 woningen waarvan 70-85 appartementen in gebouwen met 3 tot 4 bouwlagen pal naast de gronden van de Van Linge Stichting, terwijl dat perceel (grotendeels) onbebouwd dient te blijven.

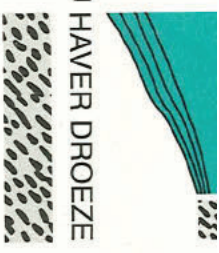
Dit terwijl 'aandacht moet worden besteed' aan de hoogte van de gebouwen, zodat er gezien vanaf de hoofdverdedigingslijn richting het inundatieveld geen 'schaalverstoring' plaatsvindt, aldus p. 17 van de Structuurvisie. De gemeente lijkt hier vanuit haar rol als planopsteller én initiatiefnemer echter de slager die zijn eigen vlees keurt en daarbij goede sier maakt met een groene omgeving die geprojecteerd is op de gronden van de Van Linge Stichting. Ook dit is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Vraagstelling participatie duidt op vooringenomenheid

Ten slotte blijkt uit de Structuurvisie dat aan stakeholders en omwonenden is gevraagd in hoeverre het weiland aan de Machinekade (gedeelte) bebouwd mag worden. Daarbij is deze vraag bovendien gekoppeld aan de voorwaarde dat bebouwing alleen zou worden toegestaan als het overige deel van het weiland gebruikt kan worden als wandel- en speelgebied. De meerderheid van de respondenten gaf aan het hier niet mee eens te zijn.

Nog afgezien dat hieruit niet kan worden opgemaakt of dat betekent dat er helemaal geen bebouwing zou mogen plaatsvinden, of dat men het niet eens is met de gestelde voorwaarde, ontstaat de indruk dat de gemeente met een dergelijke vraagstelling de antwoorden op deze vraag stuurt en bovendien aanvullende beperkingen creëert. Het is in elk geval niet verwonderlijk dat vervolgens wordt geconcludeerd dat er te weinig draagvlak is voor woningbouw op het weiland, maar dat tegelijkertijd de wens bestaat om de groene rand van de wijk beter toegankelijk te maken en (deels) geschikt te maken voor wandelen en natuurbeleving.

Die indruk wordt versterkt doordat in de Structuurvisie óók de suggestie wordt gedaan dat in de toekomst mogelijk een wandelpad kan worden aangelegd over het weiland waardoor een nieuwe recreatieve wandelroute wordt gecreëerd vanuit de wijk naar de Machinekade en de Vecht. Echter, zo wordt in de Structuurvisie gesteld, daarvoor is wel de medewerking vereist van de huidige grondeigenaar.



De Van Linge Stichting meent dan ook dat de uitkomsten van de participatie en het daarop gebaseerde voorkeursmodel zijn gestuurd op een bepaald - voor de gemeente zeer gunstig – scenario. Niet alleen roept dit de schijn van vooringenomenheid op, óók hierbij is geen sprake van een evenwichtige verdeling van de lusten en de lasten.

Inhoudelijk tegenstrijdig en feitelijke onjuistheden

Ten slotte wenst de Van Linge Stichting u erop te wijzen dat de conclusies zoals opgenomen in de Visiekaart zoals opgenomen op pagina 30, niet overeenkomt met de analysekaarten in het document en ook niet met de voorkeursmodellen. Hierdoor is op verschillende punten sprake van tegenstrijdigheid. Zo bevat de Visiekaart van p. 30 plots elementen uit beide voorkeursmodellen; onduidelijk is hoe deze keuze tot stand is gekomen en waarom uitgerekend alleen in het plangebied dat eigendom is van de gemeente extra ruimte wordt gezien voor bebouwing (zie noordoosthoek van het plangebied).

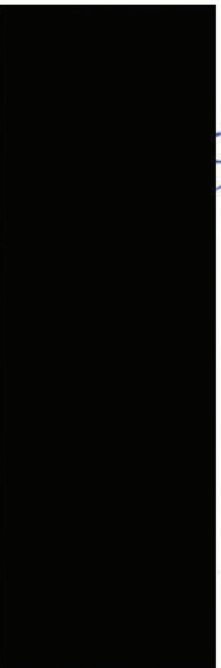
Ook is geen sprake van zichtlijnen, waar deze in de Structuurvisie wel worden verondersteld aanwezig te zijn. Zoals hiervoor reeds toegelicht wordt het zicht op verschillende plaatsen afgeschermd door bestaande (woon)bebouwing en opgaande beplanting. De aangeduide zichtlijnen zijn daarom feitelijk onjuist.

Conclusie

Gelet op het voorgaande verzoekt de Van Linge Stichting u met klem **eerst** een passende oplossing te zoeken voor de geschetste problemen, waarbij recht wordt gedaan aan **leders** belangen, alvorens wordt overgegaan tot vaststelling van de Structuurvisie.

Graag bereid tot een nadere toelichting!

Hoogachtend,



Bijlagen (2) als genoemd



VVE Ruige Leeuwetand

Aan de gemeente Stichtse Vecht

Postbus 1212

3600 BE Maarssen

Betreft: Zienswijze m.b.t. concept Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Zogwetering,

Zaaknummer: Z/21/226842

datum: 12 juli 2021

Aangeboden op 12 juli op het gemeentekantoor, tevens per mail verstuurd naar,

Geachte lezer,

De VvE, namens de bewoners van "De Ruige Leeuwetand" doet u hierbij hun gezamenlijke zienswijze inzake de ontwerpstructuurvisie Project Zogwetering toekomen.

Afwijkend voorkeursmodel A

Dit ontwerp is tot stand gekomen nadat in een eerdere fase een tweetal modellen, A en B, breed zijn besproken en voorgelegd aan de wijkbewoners. De overgrote meerderheid heeft de voorkeur uitgesproken voor Model A.

De vastgestelde ontwerpstructuurvisie behelst nu echter een voor ons verrassend voorkeursmodel, dat fors afwijkt van model A en daar hebben wij ernstige bezwaren tegen. Wij vinden het misleidend om, nadat de eerdere inspraakrondes een duidelijke voorkeur opleverden voor model A, nu met een zogenaamd voorkeursmodel te komen dat niet overeenkomt met model A.

U gaat ons inziens hierbij volledig voorbij aan de uitkomsten van de participatierondes en diskwalificeert, negeert en gaat u niet respectvol om met de mening van de wijkbewoners tot "leuk wijkbewoners maar we doen toch waar we zelf zin in hebben"

Op pagina 29 van de structuurvisie staat dat in de bijlage een indicatieve voorbeelduitwerking is gemaakt van zowel het zogenaamde voorkeursmodel als van model A.

De vraag is allereerst wat is uw bedoeling van een dergelijke indicatieve uitwerking? Wat is de status daarvan? Ons inziens geen formele.

Wat betekent dat dan, nu de ontwerpvisie zelf geen enkele uitwerking van het zogenaamde voorkeursmodel bevat? De uitwerking daarvan, mocht dit definitief vastgesteld worden, kan nog alle kanten op en zou uiteindelijk voor de bewoners van "De Ruige Leeuwetand" een onwenselijke en onaanvaardbare situatie kunnen opleveren.

Het kan ook allemaal of op onderdelen dus heel anders worden. Wij vinden dat alle betrokkenen zich pas goed over een ontwerpstructuurvisie kunnen uitlaten als in die visie een duidelijke uitwerking is opgenomen. Een indicatieve uitwerking als bijlage voldoet daar beslist niet aan.

Hoe maakt u, als betrouwbare overheid, waar dat de uitgesproken wensen vanuit de participatierondes uitgevoerd worden?

Bezwaren:

Inhoudelijk hebben wij twee, met elkaar samenhangende bezwaren.

1. In het zogenaamde voorkeurmodel wordt de aardenwal tegenover ons gebouw verwijderd en wordt de speelruimte voor kinderen ongeveer gehalveerd.

Dit is in strijd met de nadrukkelijke wens van de omgeving om het huidige groen te behouden, zie pagina 7 van de structuurvisie, een wens die "meegenomen" zou zijn.

De kinderspeelplaats, de groenstrook, de aarden wal vormen samen een integraal en harmonieus geheel, dat heel goed past bij de wijk Zogwetering en de overgang naar het poldergebied. Dit hele terrein, ook de aardenwal, dient nu als speel- en recreatiegebied voor kinderen van alle leeftijden waarbij ook ouders vaak actief deelnemen.

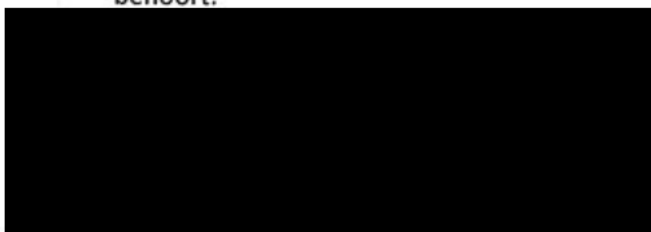
In de ontwerpversie wordt niet gemotiveerd of beargumenteerd waarom de aardenwal weg zou moeten. Je zou toch een zwaarwegende motivatie mogen verwachten als je dit mooie stuk groen, dat ook in het echte voorkeurmodel A behouden blijft, toch wilt verwijderen. Uiteraard hebben wij er geen enkel bezwaar tegen als vanuit de groenstrook naast de kinderspeelplaats een deugdelijke doorgang voor voetgangers, fietsers en calamiteiten wordt aangelegd en daarvoor een klein stukje wordt opgeofferd.

Het verwijderen van de gehele wal draagt verder helemaal niet bij aan enige verbinding of sociale interactie tussen bewoners van de nieuwe wijk en die van de oude wijk. Verbinding ontstaat door mensen zelf, die laten zich niet weerhouden door een natuurlijke wal. Een behoorlijke doorgangsrouten met behoud van de groene wal is een veel mooiere oplossing voor beide kanten!

De bewoners van de Ruige Leeuwetand gaan aankijken tegen de zijkant of achterkant van enige op afstand gelegen 3 á 4 lagen hoge woningen, dit nog exclusief het voorgenomen puntdak, wij vinden dit te hoog en niet passend bij de locatie. Vraag is ook wat de bedoeling is van de door u genoemde vrijstaande woning grenzend aan de Zogwetering, "nader te onderzoeken" geeft u aan. Volgens tekening ligt deze locatie binnen de grenzen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en is het dus maar zeer de vraag of bebouwing hier is toegestaan. Daarnaast vragen wij ons af of het aantal woningen in model A een niet te grote belasting is voor het aantal vierkante meters dat het terrein behelst.

2. Het meest bevreemdt ons het nieuwe gebouw in het zogenaamde voorkeursmodel. Uit welke hoge hoed komt dit en hoeveel bewoners/stakeholders hebben dit nu werkelijk aangegeven?

Het lijkt op een soort van uitruil om dan niet op het weiland te bouwen, wat gezien de bestemming, inundatiegebied Hollandse Waterlinie, toch al niet tot de mogelijkheden behoort.



Wij zijn de mening toegedaan dat door te bouwen op deze groenstrook het groene karakter ongewenst wordt aangetast. Wij tekenen dan ook bezwaar aan tegen de nieuwe variant en dus tegen een gebouw met een maatschappelijke? commerciële? en woonvoorziening op een gedeelte van de groenstrook richting Zogweteringlaan.

Gesteld wordt dat dit gebouw de sociale cohesie tussen beide wijken kan versterken. Dit is een slag in de lucht, zie de eerdere opmerking dat verbinding ontstaat door mensen zelf hun keuzes te laten maken. Er worden wat suggesties gedaan voor mogelijke functies van dit gebouw maar er is geen enkele onderbouwing, laat staan serieus onderzoek gedaan.

Aan een gezondheidscentrum of huisartsenpraktijk is in elk geval geen behoefte. Volgens onze mening zijn er voldoende van deze faciliteiten in Maarssen-Dorp waar wij natuurlijk ook toe behoren.

Zoals het nu omschreven is zou het met de gemengde functies van dit gebouw alle kanten op kunnen gaan en dat is voor een goede inspraak onaanvaardbaar. De functies voor een dergelijk gebouw zoals u deze schetst op pagina 32 voorziet ons inziens totaal niet in een behoefte en zijn ook niet terug te vinden de uitkomsten uit de participatierondes, u blijft in deze ook zeer vaag. Zolang die functies niet duidelijk zijn, valt er ook niet veel te zeggen over parkeerbehoefte, verkeerstoegankelijkheid en verdere afbraak van de huidige groenvoorziening. Voor ons als bewoners van "de Ruige Leeuwetand" is een pand op genoemde locatie een heel slecht idee en in welke vorm dan ook onbespreekbaar.

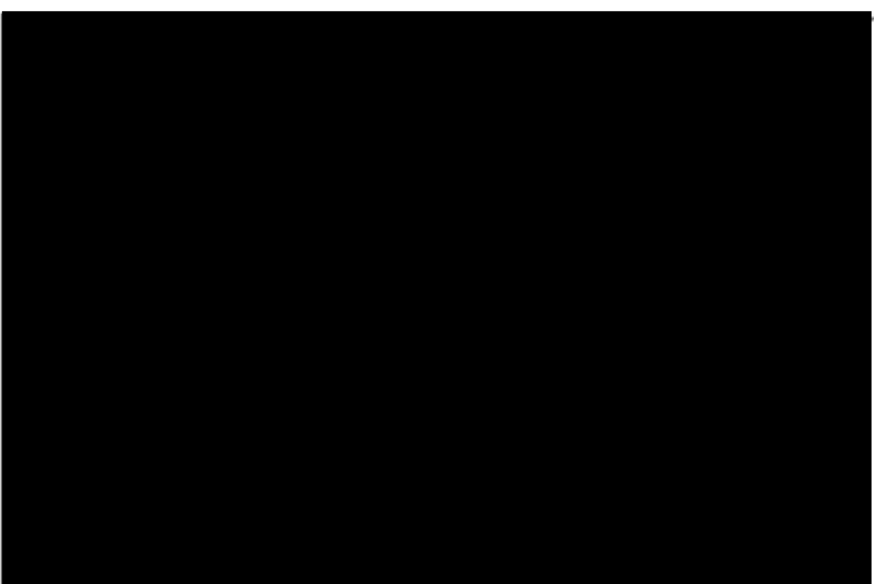
Als er werkelijk behoefte zou zijn aan een gebouw met een of meer maatschappelijke functies, plaats dat pand dan aan het begin of het centrum van de wijk en niet aan de rand. Dat lijkt ons veel verstandiger er komt dan ook geen ongewenst verkeer langs het speelterrein.

Beste beleidsmakers, ervan uitgaande dat u in deze onze argumenten ter harte neemt en het voorkeursmodel terughaalet naar de tekentafel en u zich conformeert aan de meerderheid die zich uitgesproken heeft voor Model A.

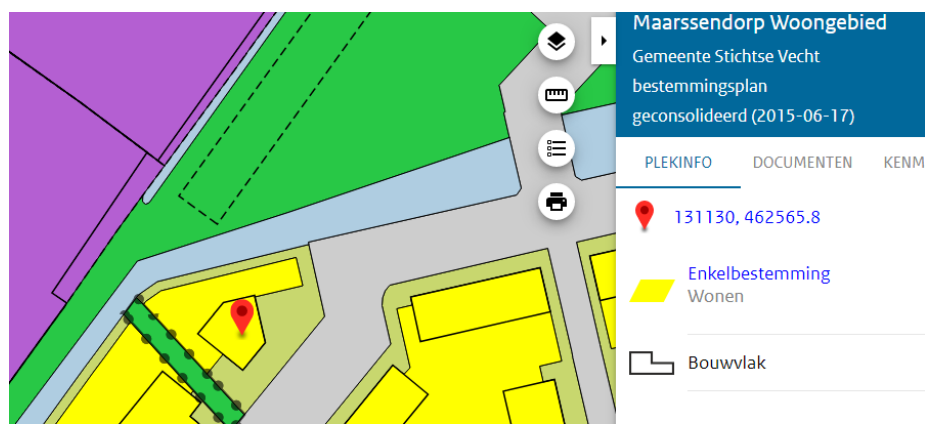
Gaarne tot een persoonlijk overleg bereid, verblijven wij,

Hoogachtend,

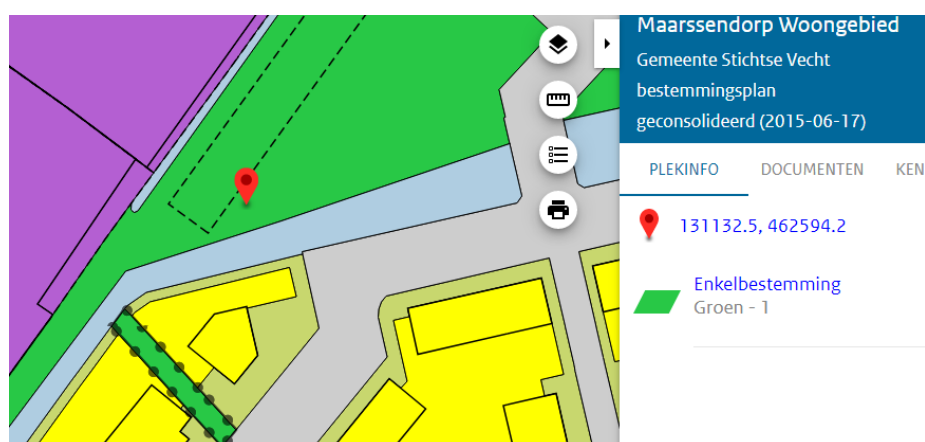
Bestuur VVE "De Ruige Leeuwetand, namens de bewoners



2.10



Op de locatie met de rode marker is de woning aangegeven. Hierdoor ben ik belanghebbend omdat [REDACTED] ben van de woning aan de [REDACTED]



Artikel 10 Groen - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Groen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. groen,

met de daarbij behorende:

2. groenvoorzieningen en water;
 3. speelvoorzieningen;
 4. kunstobjecten en straatmeubilair;
 5. nutsvoorzieningen;
 6. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 7. voet- en fietspaden;
 8. overige functioneel met de bestemming 'Groen - 1' verbonden voorzieningen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' zijn geluidwerende voorzieningen toegestaan.

Volgens het huidige bestemmingsplan Maarssen Dorp Woongebied is een voet- en fietspad toegestaan in de bestemming Groen. (zie punt 7.) Dit begrijp ik. Maar de gekozen ligging is om meerdere redenen onlogisch en onwenselijk.



1. Het is een ongewenste situatie dat bij deze ontwikkeling een langzaam verkeersverbinding wordt aangelegd over de gehele lengte van mijn achtertuin. De aanrijroute ligt op een dusdanige positie dat iedereen recht in mijn nu nog vrij liggende achtertuin en woning kan kijken. De huidige gekozen ligging is voor ons persoonlijk de meest ongewenst en meest ongelukkige.
2. De langzaam verkeersverbinding dient op zijn minst opgeschoven te worden naar het noorden waarbij de ontsluiting wordt aangesloten op de iets noordelijk gelegen ontsluitingsroute in het plangebied voor auto en fietsverkeer. (dit is weergegeven op bijgevoegde afbeelding weer gegeven als opties 1 en optie 2.
3. De locatie van optie 1 lijkt daarbij direct de meeste mensen te ontsluiten aangezien hier de nieuwe appartementen met de meeste bewoners zijn gelegen.
4. De langzaamverkeersverbinding voor deze nieuwe ontwikkeling kan op meerdere andere manieren worden ontsloten om zo op een prettige manier (voor de fietsers) aan te sluiten op het huidige langzaamverkeerssysteem (huidige woonerven).
 - De gekozen route vormt de langste route door het groen, dit is voor de gebruikers van dit pad niet wenselijk. Het fietspad moet dan 's nachts verlicht worden in verband met de veiligheid. De veiligheid van de fietsers wordt verhoogd als de ligging van het pad het kortst door het groen is.
 - De gekozen route maakt dat er extra water zal moeten worden gedempt, omdat er nu nog water aanwezig is op deze locatie.
5. Fietsers en het overige langzaam verkeer willen de kortste routes gebruiken. Deze route is de langste route en daarom eveneens de meest onwenselijk.
6. Om het fiets en autoverkeer nog verder te scheiden wordt gevraagd waarom het plangebied niet aan de zuidzijde op een extra locatie wordt ontsloten. Zie onderstaande afbeelding tekstblok A. Met het extra scheiden van het langzaamverkeer met het auto verkeer wordt het voor de fietsers nog veiliger gemaakt.
7. Verder wordt gevraagd waarom het 2^e woonerf aan de zijkant niet ontsloten wordt met een langzaam verkeersverbinding. Zie tekst blok B. Hiermee wordt een extra ontsluiting gerealiseerd naar het noorden en het zuiden. Men kan een beter " rondje door het groen wandelen (en fietsen) En ook de mogelijkheid om maar vergunning vrij aan de zijkant uit te bouwen wordt verminderd omdat er nu een openbare (langzaamverkeers verbinding aan de zijkant wordt gerealiseerd.

8. Tenslotte is er in het plan aangegeven dat gehoor wordt gegeven aan de wens van de bewoners om de groenstrook in tact te laten. Dit is bij de huidige plannen niet het geval, er wordt een opening gecreëerd waardoor de privacy niet gewaarborgd wordt. Er wordt dus helaas geen rekening gehouden met wensen van de bewoners. Het lijkt er ook op dat de huidige afscheiding tussen de sloot en de Cirkel / Gemeente Werf wordt vervangen door een rij bomen. Hierdoor verliezen de tuinen aan de Doornhoecklaan hun privacy. Graag deze afscheiding laten staan.



Gemeente Stichtse Vecht
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

Per email aan: info@stichtsevecht.nl

Datum
15 juli 2021
Betreft

Zienswijze ontwerp visie Zogwetering

Projectnummer
50214006
Contactpersoon

Document
HPL
Pagina

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Met interesse hebben wij kennis genomen van de ontwerp structuurvisie welke is opgesteld voor de locatie 'Zogwetering' te Maarssen, uw zaaknummer Z/21/226842.

In 2019 is de functie rioolzuivering op deze locatie beëindigd. Aangrenzend ligt het gemeentelijk afvalscheidingsstation. Beide locaties bieden kansen om woningbouw te realiseren.

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om een positieve zienswijze te geven op deze ontwikkeling weliswaar in de context en ligging van 'onze' locatie aan de overzijde van de Vecht.

gevestigd te Loosdrecht, heeft een overeenkomst gesloten met de eigenaar van de locatie aan de Straatweg 164 te Maarssen, zie onderstaande afbeelding. Onderhavige locatie is gelegen tegenover de locatie Zogwetering, de heer is in die hoedanigheid belanghebbende bij de voorliggende structuurvisie.



Woonvisie

In de actualisatie van de Woonvisie 2017-2022 is het volgende opgenomen: "De komende jaren heeft de gemeente Stichtse Vecht onvoldoende planvoorraad tot 2030. Belangrijk is dat er op korte termijn meer plannen in voorbereiding komen en de plancapaciteit op korte termijn ook zoveel mogelijk in harde capaciteit wordt omgezet"

Wanneer de uitkomsten van de woningmarktanalyse worden doorvertaald naar de opgaven voor de



gemeente Stichtse Vecht dan ligt er vanuit de te verwachten huishoudensgroei een nieuwbouwopgave van ca. 1600 woningen tot 2023 en nog eens 900 woningen in de periode 2023-2028. Dit is de lokale woningbehoefte. Daarnaast is er vanuit de regio U10 ook nog een opgave van ca. 800 woningen tot 2023.

Het gebied van Zogwetering biedt ruimte voor ca. 100-130 woningen waarvan ca. 30 eengezinswoningen, 75-80 appartementen en nader in te vullen vrije kavels. Om aan de totale gewenste capaciteit invulling te vullen, zullen er derhalve meer initiatieven tot ontwikkeling en uitvoering gebracht moeten worden.

Kansen Straatweg 164 Maarssen

In de toelichting van het bestemmingsplan voor de locatie Straatweg 164 staat dat er een aantal ruimtelijke ontwikkelingen niet zijn meegenomen aangezien deze te veel impact hebben op de omgeving of doordat ze nog niet voldoende waren uitgewerkt om in deze procedure meegenomen te kunnen worden. Tijdens de 10 jaar dat dit bestemmingsplan geldig is zal hier mogelijk een ontwikkeling plaats gaan vinden: - Diependaalsedijk 15, Maarssen (Buitenplaats Doornburgh) - Straatweg 5, Breukelen - Straatweg 66, Breukelen - Straatweg 76, Breukelen - **Straatweg 164, Maarssen** - Zandpad 41, Maarssen - Diependaalsedijk 35, Maarssen. Voor deze ontwikkelingen worden ruimtelijke procedures doorlopen op basis van de gangbare wet- en regelgeving.

Nu er een ontwerp visie is uitgewerkt voor Zogwetering doen wij een dringend appèl op u als College om ook medewerking te geven voor de ontwikkeling van de locatie Straatweg 164. De visie voor het plangebied Zogwetering zou dus uitgebreid kunnen worden met het gebied behorende bij Straatweg 164, hierdoor kan er nog meer invulling worden gegeven aan de woningbouwopgave van de gemeente Stichtse Vecht.

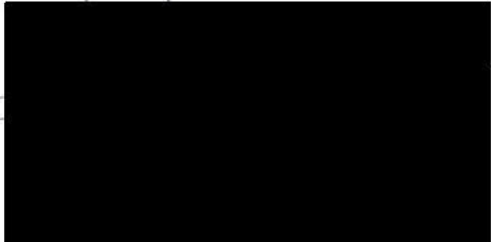
De locatie Straatweg 164 te Maarssen bestaat uit een tweetal percelen met een totale oppervlakte van 57.770m² en is uitermate geschikt voor het realiseren van een nieuwe buitenplaats voorzien van verschillende type woningen in de stijl van de bebouwing langs de Vecht zoals, koetshuizen en orangeriewoningen met respect voor de groene structuur en historische waarde van het gebied.

Zienswijze

Wij zijn ervan overtuigd dat middels verbreding van de ontwerp visie, door benoeming van de locatie Straatweg 164 als potentiële woningbouwlocatie, een integrale kwalitatieve gebiedsontwikkeling kan ontstaan. Herontwikkeling van deze plek in combinatie met Zogwetering genereert daarmee een substantiële versnelling van de ontwikkeling van duurzame, klimaatadaptieve en natuurinclusieve woongebieden die goed aansluiten op de woonwensen van grote groepen woningzoekenden. De structuurvisie voor Zogwetering biedt daar zeker ruimte voor.

Extra woningen zijn hard nodig binnen de gemeente Stichtse Vecht, laten we samen kijken naar de mogelijkheden om Straatweg 164 in de ontwerpvisie mee te nemen. Separaat zullen we het college hierover nog een brief doen toekomen.

Wij vertrouwen erop u hiermee correct te hebben geïnformeerd en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.



Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Ontwerpstructuurvisie vrij gegeven voor inspraak
Datum: zaterdag 24 juli 2021 12:49:01
Bijlagen: [image002.png](#)
[image003.png](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)
[image006.png](#)
[image007.png](#)
[image008.png](#)

Beste [REDACTED]

Het is mij een beetje ontschoten om een zienswijze in te dienen. Bij deze doe ik dat dan toch.

De manier waarop het verkeer afwickelen is opgenomen in deze structuurvisie kan ik me niet goed in vinden.

1. Volgens mij kloppen metingen niet,
2. wordt de fysieke situatie gebagatelliseerd.
3. Verder was er afgesproken dat er nog een verkeersonderzoek zou plaatsvinden waar wij bij aanwezig zouden kunnen zijn of waar wij als werkgroep input voor konden leveren. Die toezegging is nog niet nagekomen en
4. daarnaast is de gemeente al over gegaan tot besluitvorming.

Nu heb je mij laten weten dat ik bezwaar kan indienen zonder dat ik een zienswijze heb ingediend maar ik wilde je dit toch laten weten en verzoek je vriendelijk of mijn zienswijze alsnog opgenomen kan worden en een reactie van de gemeente mag krijgen.

Groet

[REDACTED]



3.1



Wijkcommissie Zogwetering, Dichters en Lanen

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

Gemeenteraad van de Gemeente Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

betreft: Zienswijzen m.b.t. concept Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Zogwetering, zaaknummer
Z/21/226842
datum: 14 juli 2021

Geachte heer, mevrouw,

Met belangstelling heeft de wijkcommissie Zogwetering, Dichters en Lanen kennis genomen van de concept Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Zogwetering. Als bewonersgroep van de aanliggende buurten hebben we de mogelijke consequenties van dit voorstel voor de aanliggende buurten beoordeeld. Op basis van deze beoordeling hebben we voor de besluitvorming relevante zienswijzen opgesteld. Door middel van deze brief brengen we als bewonersgroep van de buurten Zogwetering, Dichterswijk en Lanenkwartier onze zienswijzen met betrekking tot deze structuurvisie in.

1. Eerdere inspraakrondes

Voorafgaand aan deze structuurvisie zijn er enkele participatierondes geweest, waarvan summier verslag wordt gedaan in de concept structuurvisie. Hieruit blijkt o.a. dat bij de keuze uit de destijds gepresenteerde varianten A, B en C door alle betrokkenen de grootste voorkeur voor model A is uitgesproken. In de nu gepresenteerde structuurvisie is hiervan uitgegaan maar is toch nog een bebouwing uit model B toegevoegd, namelijk een bebouwing binnen de groene randzone langs de Zogweteringlaan (tegenover het appartementengebouw De Ruige Leeuwetand). Hiermee wordt het eerder genoemde voorkeurmodel A deels terzijde geschoven. We moeten constateren dat omwonenden en stakeholders bij zo'n essentieel punt niet gehoord zijn. Wij vrezen dat dit ten koste zal gaan van het draagvlak van het project. In de uitwerking van de structuurvisie wordt de keuze voor dit sterk op model B gelijkend plan en de afwijking van de voorkeur uit participatie (variant A) niet gemotiveerd.

Overigens hebben wij ook bij plan A onze bedenkingen met betrekking tot de bouwdichtheid. Reeds in onze zienswijzen bij de eerdere vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht hebben we als wijkcommissie een sterke voorkeur aangegeven voor een bebouwing die qua dichtheid en hoogte overeenkomt met de bestaande bouw, zowel langs de Machinekade / Diependaalsedijk als in de Zogwetering. In de voorliggende concept structuurvisie wordt weliswaar gerept over een goede aansluiting bij de bestaande woonwijk Zogwetering, maar bij de concrete invulling van de voorkeursvariant is dit qua bouwhoogte en -dichtheid niet terug te vinden. Zelfs indien alsnog variant A gekozen zou worden zou hieraan ons inziens niet aan worden voldaan en zal derhalve het aantal woningen verder teruggebracht moeten worden.

2. Verkeer

In de participatierondes zijn ernstige zorgen geuit over de verkeersproblematiek: het bestemmingsverkeer van en naar de locatie, via de Plesmanlaan en de Driehoekslaan / Diependaalsedijk. Het verkeersonderzoek wat door Royal HaskoningDHV was verricht gaat uit van gemiddelde verkeersintensiteiten gedurende de dag, avond en nacht en komt daardoor tot de conclusie dat er geen problemen te verwachten zijn. Volgens ons moet echter rekening gehouden worden met de verkeersintensiteiten in de spijstijden, dus 's morgens tussen 7 en 9 uur en 's middags tussen 16.30 en 18.30 uur. In deze periodes zijn grote opstoppingen te verwachten bij de enige toegangsweg naar de nieuwe locatie alsmede verderop op de Plesmanlaan bij de grote rotonde ter hoogte van het woonzorgcentrum Merenhoef. De laatstgenoemde is nu al een bekend punt van verkeersopstoppingen en deze situatie zal in de toekomst alleen maar verergeren. In de door de gemeente georganiseerde toelichting op het onderzoeksrapport is door wethouder Klomps aangegeven dat reeds losstaand van de gebiedsontwikkeling is besloten tot herziening van de inrichting van de Plesmanlaan / Driehoekslaan en Diependaalsedijk. Daarnaast wordt de verkeersdruk bij de rotonde ter hoogte van het woonzorgcentrum Merenhoef nog nader onderzocht. Hoewel de verkeersdruk volgens het rapport binnen de geldende normen blijft, bestaat er een gevoel van onveiligheid bij verkeersdeelnemers dat moet worden opgelost. Dit is tijdens de toelichting op het verkeersonderzoek door de gemeente onderkend. De nog uit te werken oplossing is randvoorwaardelijk voor een succesvolle gebiedsontwikkeling en dient derhalve aan de structuurvisie te worden toegevoegd als reactie op de bezorgdheid over de verkeersdruk tijdens de participatie.

3. Landschappelijke inpassing

Reeds in onze zienswijzen bij de eerdere vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht hebben we als wijkcommissie aangegeven zeer veel waarde te hechten aan nette en in omgeving passende bebouwing. De concept uitwerking van de structuurvisie noemt op pagina 33 enige inspiraties voor het nieuwe woongebied. Voor verdere uitwerking wordt verwezen naar een opvolgend Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Wij vragen ons af in hoeverre de genoemde inspiraties kaderstellend zijn voor het SPvE of veeleer vrijblijvende suggesties. We vragen u om in de uitwerking van de structuurvisie duidelijk te zijn over de mate van kaderstellendheid van hetgeen beschreven is. Dit geeft omwonenden duidelijkheid over inspraakmogelijkheden in de toekomst.

Op pagina 15 van de concept structuurvisie wordt de situatie beschreven van de bestaande groenstrook, aarden wal en het geluidsscherm tussen het afvaldepot en de aangrenzende achtertuinen van de woningen aan de Doornhoecklaan. De visie op hoofdlijnen vanaf pagina 30 in de concept uitwerking geeft het behoud aan van de groene randzone op dezelfde plaats. De uitwerking doet echter geen uitspraak over de toekomst van de aarden wal dan wel het bestaande geluidsscherm. Graag wijzen we de gemeente erop dat de aarden wal en het geluidsscherm onderdeel is van de groene randzone en bedekt is met groenvoorziening. Een korte enquête onder de bewoners van de aangrenzende huizen geeft het beeld dat de geluidswal in belangrijke mate bepalend is voor het woongenot van de aangrenzende woningen. De geluidswal geeft onder meer privacy en luwte in de tuinen. We vragen de gemeente aan te geven hoe de geplande groenvoorziening eruit komt te zien en daarbij oog te hebben voor het woongenot van betrokken bewoners.

4. Maatschappelijke voorzieningen

In de participatierondes hebben wij herhaaldelijk gewezen op de wenselijkheid c.q. noodzaak voor maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de toekomstige bewoners; hiermee is in de concept structuurvisie niets gedaan. In verband met de wens tot huisvesting van senioren en hun beperkte mobiliteit is de noodzaak voor de volgende voorzieningen er echter wel degelijk:

- openbaar vervoer, bijvoorbeeld een belbuslijn;
- medische zorg zoals een huisartsen- en apotheek-dependance.

Deze voorzieningen zouden prima ondergebracht kunnen worden in een gebouw waarin nu aan een ontmoetingsruimte wordt gedacht.

5. Ontmoetingsruimte

In de concept structuurvisie wordt een ontmoetingsruimte genoemd. Wij willen vooropstellen dat deze niet gepositioneerd moet worden aan de rand van de nieuwbouwwijk – en dus niet op de plek zoals aangegeven in de concept structuurvisie (tegenover de Ruige Leeuwetand) – maar veeleer ergens middenin de wijk.

Als mogelijke invulling wordt o.a. een BSO of ontmoetingsruimte voor ZZP'ers genoemd. Deze invulling zou echter een grote aanzuigende werking hebben vanuit de rest van Maarssen en is dus niet wijkgebonden. Dit levert extra verkeer en parkeerdruk op en tevens bezoek van mensen die geen enkele binding met de wijk voelen. Dat is negatief voor de leefbaarheid in de wijk. Een dergelijke invulling voor een ontmoetingsruimte wijzen wij daarom af. Veel logischer is om, in plaats van een ontmoetingsruimte, een maatschappelijke voorziening zoals genoemd in bovenstaand punt 4 te kiezen. We vragen de gemeente het plannen van een ontmoetingsruimte nog verder te onderzoeken. Daarbij meer duidelijkheid te krijgen voor aard, doelgroep, waarborgen voor blijvende continuïteit en sluitende exploitatie. We willen dat de ontmoetingsplek een blijvende aanvulling is op de leefbaarheid in onze wijk. Dat is op dit moment onvoldoende duidelijk en daarmee voor bestaande bewoners niet te beoordelen. We vragen de gemeente dit idee eerste verder uit te werken en daarna met inspraak door bewoners te beoordelen.

6. Kavel bij groepsschuilplaats

Deze kavel is in de voorgaande plannen niet gepresenteerd en komt voor ons daarom uit de lucht vallen. De functie ervan is onduidelijk en – sterker nog – de zichtlijn op de groepsschuilplaats wordt hierdoor verstoord. Bovendien ligt deze kavel binnen de grenzen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Wij zijn dan ook van mening dat dit tot een ongewenste situatie leidt.

7. Bouwactiviteiten

Wanneer t.z.t. de bouw gerealiseerd wordt, dient de geluids- en trillingsoverlast vanwege de bouwactiviteiten zoveel mogelijk beperkt te worden. Dat betekent o.a. dat er niet geheid moet worden, maar dat bijvoorbeeld schroeffundatie wordt toegepast.

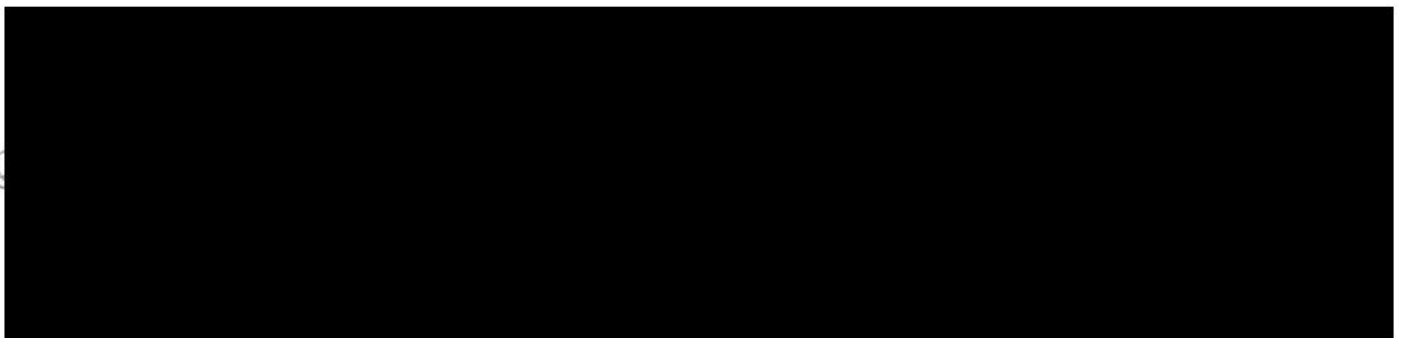
Voorts gaan we ervan uit dat voldaan wordt aan de stikstofnormen en dat er gebouwd wordt in lijn met Natura 2000.

8. Betrokkenheid in het vervolgtraject

Graag blijven wij betrokken in het vervolgtraject, zoals bij het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, zodat wij ook op de onderwerpen die in het voorgaande zijn genoemd maar wellicht momenteel nog niet aan de orde zijn, kunnen reageren.

9. Taalgebruik

Tot slot maken wij bezwaar tegen de redactionele kant van de structuurvisie; zij voldoet niet aan het niveau B1 en is absoluut onleesbaar voor laaggeletterden. Wij vragen u daarom een vereenvoudigde versie hiervan uit te brengen voor deze doelgroep.



Gemeente Stichtse Vecht

Postbus 1212

3600 BE Maarssen

Maarssen, 17 juni 2021

Betreft: Zienswijze Ontwerp Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Zogwetering

Geachte mevrouw [REDACTED]

Namens de Belangenvereniging Zogwetering dienen de ondergetekenden [REDACTED] haar zienswijze op de ontwerp Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Zogwetering (hierna: het ontwerp) in.

Het bestaat uit twee onderdelen: een visie op het proces en een visie op de inhoud.

Allereerst zijn wij verheugd dat de gemeente heeft afgezien van het plan om op het weiland aan de Machinekade te willen gaan bouwen. Dat voornemen stuitte op zeer veel weerstand, niet alleen van omwonenden maar ook van verschillende belangenorganisaties. Van groot belang is dat de Nieuwe Hollandse Waterlinie op deze manier gewaarborgd blijft. Wij gaan er vanuit dat Model B niet verder onderzocht zal worden.

Ook ons alternatief van deels bebouwing van een strook groen aan de andere kant van het huidige RWZI-terrein heeft kennelijk ingang gevonden. Hoewel wij dit als een alternatieve optie hebben aangegeven, blijft onze voorkeur uitgaan naar wat als model A is gepresenteerd.

Op de volgende pagina's zetten wij de zienswijze van de Belangenvereniging Zogwetering uiteen en hopen en verwachten dat de gemeente daarop zal reageren.

Al vast bedankt en met vriendelijke groet,
namens de Belangenvereniging Zogwetering

[REDACTED]

Zienswijze Belangenvereniging Zogwetering

Het proces

Participatie

Participatie is opgenomen in de nieuwe omgevingswet met als doel om de kloof tussen burger en politiek, welke de afgelopen decennia alleen maar groter is geworden, te verkleinen. Participeren betekent daarom niet alleen aanhoren, maar daadwerkelijk iets doen met de op- en aanmerkingen en geschetste verwachte problemen. Pas dan hebben de deelnemers aan het participatieproces iets aan hun inbreng en zal participatie meer zijn dan het alleen aanhoren van de inbreng..

De indruk blijft bestaan dat over de burgers wordt beslist en niet met de burgers. En dat is geen goede zaak. Nederland staat voor een nieuwe bestuurscultuur. Openheid, transparantie en naar de burger luisteren. De burger centraal. En daar lijkt het in dit proces weinig op zo is onze ervaring. Er wordt aangehoord, maar niet echt geluisterd. We kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat er al een plan ligt dat weinig inbreng meer behoeft. Alle rapporten zijn geschreven naar de 100 tot 135 woningen, zijn in feite panklaar en de participatie is franje. Ondanks de aangeleverde argumenten van verschillende onderzoekbureaus (Steenhuis Meurs) en participanten op het gebied van:

- Verkeersintensiteit en het niet voldoen van de huidige ontsluiting;
- Hoeveelheid woningen 100 tot 135 voorgesteld door gemeente, 40 tot 60 door de participanten;
- Toekomstige bebouwing aan laten sluiten bij de huidige bebouwing (Vechts bouwen);

blijft de gemeente vasthouden aan de door haar voorgestelde 100 tot 135 woningen. Dit geeft geen blijk van dat naar de burger geluisterd wordt. Het negeren van goede argumenten en het alleen toepassen van richtlijnen wanneer het leidt tot een gunstige uitkomst, geeft ons het vermoeden dat de gemeente zich hier onderwerpt aan wensdenken.

Het enige positieve punt dat we nu kunnen bedenken is het weiland aan de Machinekade. Daar is, onder druk van UNESCO voorschriften, gevolg gegeven aan de bedenkingen op de eerste plannen.

De verschillende participatieronden gaven de mogelijkheid tot inbreng van standpunten en visies op het te ontwikkelen gebied. De visies, niet alleen van de Belangenvereniging Zogwetering, waren in het algemeen dat er in principe geen weerstand is tegen woningbouw op zich, maar dat de ambities van de gemeente te hoog zijn. Met name het aantal te bouwen woningen (100 tot 135) op een relatief klein gebied stuitte velen tegen de borst.

Daarnaast was er inhoudelijke discussie over de uitkomsten van het verkeersonderzoek door Royal Haskoning DHV. De belangenvereniging had een aantal onjuistheden gealloceerd (breedte wegen, ontsluiting via de Langegracht, geen onderzoek naar rotonde Plesmanlaan). Naast een aantal ontkenningen op de op- en aanmerkingen is er inhoudelijk nog weinig gebeurd.

De kernbezwaren:

- Aantallen verkeersbewegingen;
- Te smalle straten met name Driehoekslaan en Diependaalsedijk;
- Een nader onderzoek naar het verkeer op de rotonde aan de Dr. Plesmanlaan moet nog uitgevoerd worden, of is nog gaande. De uitkomst daarvan is belangrijk voor zowel de verkeersveiligheid als de verkeersintensiteit. De uitkomst zal ook gevolgen hebben voor de bouwambities op het terrein;

zijn overeind gebleven.

Ook is nog onduidelijk wanneer het Zandpad autoluw wordt gemaakt en welk effect dat zal hebben op het verkeer op de Dr. Plesmanlaan, Driehoekslaan en Diependaalsedijk.

Oftewel, deze punten zijn (nog) niet opgelost of er zijn oplossingen aangedragen. Daarom roepen we de gemeente op om echt eens naar de burger te luisteren en wel iets met de ingebrachte punten te

doen en niet meer alleen maar naar haar eigen plan te kijken en dat tegen alle andere inbreng in te willen realiseren. Dat roept alleen maar meer weerstand op, met vertraging van de hele procedure als reëel risico. De Belangenvereniging Zogwetering staat bij de betrokken gebiedspartijen en organisaties genoemd. We willen door deze vermelding niet de indruk (laten) wekken dat de Belangenvereniging Zogwetering achter het huidige ontwerp structuurvisie staat. Integendeel.

Inhoud

Verkeersdrukke

Hier is niet echt aan gewerkt, zoals hierboven al geschetst. Integendeel, in het ontwerp (voorkeursmodel) wordt een maatschappelijk functie (te weten een BSO) gesuggereerd tegenover het huidige appartementengebouw in Zogwetering 1. In geen enkele verkeersstudie wordt de invloed van deze extra bewegingen in de **spitsuren** meegenomen. Onbegrijpelijk aangezien aangetoond dat de huidige ontsluiting van het bouwplan via Diependaalsedijk, Driehoekslaan en Plesmanlaan niet voldoet aan de CROW-richtlijnen.

Tijdens de participatiebijeenkomst van 14 januari is door Wethouder Klomps bevestigd dat de CROW-richtlijnen van toepassing zijn, dit wordt ook bevestigd in het ontwerp. Het is evident dat dit geldt voor de algehele ontsluiting: Diependaalsedijk, Driehoekslaan, Plesmanlaan en niet enkel voor de benoemde kruising in het ontwerp. Dit wekt bij ons de schijn van het meten met twee maten. Dit wordt versterkt door aan de ene kant de CROW-richtlijnen wel te hanteren (kruising Diependaalsedijk-Suyderhoflaan) en anderzijds de CROW-richtlijnen niet te hanteren (breedte van de bovengenoemde straten en inrichtingen van de kruisingen).

Zowel bij 100 dan wel 135 woningen, of 98 dan wel 108 zoals nu uit het ontwerp blijkt, is grote drukte in de ochtend- en avondspits op de T-splitsing Suyderhoflaan-Diependaalsedijk onvermijdelijk en zal leiden tot verkeersonveilige situaties.

De beste manier om grote verkeersdrukke tegen te gaan is een minder ambitieus en naar onze mening meer reëel bouwplan. Maximaal 60 woningen.

Plangebied:

In het ontwerp wordt uitgegaan van een plangebied van 3,5 (exclusief weiland) tot 5 ha (inclusief weiland). In werkelijkheid beslaat het plangebied, exclusief weiland, ca 1,8 ha. voor wonen en parkeren. In het ontwerp wordt het grondoppervlak van de woning gelegen aan de Diependaalsedijk 118 meegenomen, naar onze mening onterecht daar dit al bestaande bebouwing betreft.

Wanneer het daadwerkelijke beschikbare plangebied, ca 1,8 ha, per woning wordt omgeslagen dan komt dit bij 100 woningen neer op ca 138 m² per woning.

Saillant detail is dat in een ander gemeentelijk bouwplan (Haagstede) 266 m² per woning wordt aangehouden. Dat plan wordt omschreven als Dorps wonen. Het ontwerp spreekt weliswaar van een dorps karakter, echter gezien het aantal woningen in relatie tot de beschikbare ruimte per woning kan niet van dorps wonen worden gesproken.

Aantal woningen:

Quote Steenhuis Meurs: "Verleden Heden en Toekomst trendlijnen Stichtse Vecht (april 2019)"

"Zorg dat verdere uitbreiding van de kleinere kernen past bij de eigenheid van de kern zelf en dat de kernen als losse eenheden herkenbaar blijven. Voorkom het verlies van de dorpse sfeer door voort te bouwen op de schaal en korrel van de dorpen."

Tijdens één van de participatieronden is door een participant gevraagd of het aantal van 100 woningen een ondergrens was. Het antwoord van de gemeente was: "Nee! Die is er niet."

De vervolgvraag van de participant was of het dan ook 40 woningen konden zijn. Het antwoord van de gemeente was: "Ja."

Dit liet aan duidelijkheid niets te wensen over en deze toezegging in acht nemende hoeft het plan dus geen 108 dan wel 98 woningen te beslaan. 40 Kan dus ook. Waarom wil de gemeente, gezien alle bezwaren, toch vasthouden aan die zeg 100 woningen?

Het ontwerp stelt:

"Het is belangrijk dat het nieuwe woongebied goed aansluit bij de bestaande woonwijk Zogwetering en dat er goede verbindingen worden gecreëerd, zowel vanuit ruimtelijk, functioneel als sociaal oogpunt."

De voorgestelde bebouwing doet in zijn geheel geen recht aan dit uitgangspunt, integendeel. Het is zeer afwijkend, in volume en bouwhoogte. In dit opzicht is het ontwerp intern tegenstrijdig en doet dus in het geheel geen recht aan de bestaande omliggende bebouwing.

In het ontwerp wordt geen ruimte ingericht voor nieuwe openbare voorzieningen, speelplaatsen en openbaar groen. Het beschikbare grondoppervlak, ca 1.8 ha, wordt in zijn geheel bestemd voor wonen en parkeren.

Daarom pleiten wij voor een veel lager aantal woningen op dit toch al niet heel erg grote terrein.

60 Vinden wij voldoende en dat genereert:

- Meer ruimte voor openbaar groen;
- Verhoogde leefbaarheid en kwaliteit;
- Meer ruimte voor speelplaatsen;
- Het behoud van het dorpse karakter;

Actualisatie Woonvisie en verdeling woningen:

Het ontwerp geeft 30% sociale huur, 30% midden huur en 40% betaalbare koop aan. Bij een ander plan van de gemeente, Haagstede, is de gemeente veel minder ambitieus. En gezien de soort woningen in plan Haagstede ontbreekt naar ons inzicht de verdeling 30% sociale huur, 30% midden huur en 40% betaalbare koop. Ook in het plan Zuilense Vecht wordt een andere verdeling voorgesteld: 30% sociale huurwoningen, 14% middel dure koopwoningen en 56% vrije koopsector. Dat betekent dus al 70% koop. De norm 30% sociale huur, 30% midden huur en 40 % betaalbare koop is dus niet in beton gegoten!

Wanneer de gemeentelijke Actualisatie Woonvisie de verdeling 30% sociale huur, 30% midden huur en 40% koop voorschrijft, vragen wij ons dus af waarom dit alleen voor plan Zogwetering zou moeten gelden en niet voor de andere plannen. Oftewel, wanneer de gemeente in andere plannen van de door haarzelf gestelde normen afwijkt, moet dat ook bij plan Zogwetering kunnen.

Bouwhoogte

Bij binnenstedelijke ontwikkeling is het van belang om de in te passen bebouwing te laten aansluiten bij de reeds aanwezige bebouwing. Dit is tijdens de verschillende overleggen ook altijd besproken.

Het ontwerp toont ons echter het tegenovergestelde, een ontwerp dat niet aansluit in volume, bouwhoogtes en geen enkele verbinding heeft met de bestaande omliggende huizen (woonwijk Zogwetering, Machinekade, Zandpad, Diependaalsedijk). Ook de visuele integriteit van de Nieuwe Hollandse Waterliniet (hierna: NHW) wordt door deze hoogbouw tekortgedaan. Vanaf de zichtlijnen (o.a. vanaf de Machinekade) genoemd in het rapport van bureau land.id (pagina 20) zal deze hoogbouw goed te zien zijn en verstoort daarmee het beeld. Het rapport spreekt over Proefverkaveling 1 met o.a. 35 appartementen (3-4 lagen). In het ontwerp zijn dat er al 5 geworden. Bij 3-4 lagen blijft de visuele integriteit intact. Bij 5 lagen zal dat zeker anders zijn en daarmee landschappelijk onverantwoord. .

Wat eerst als maximaal 3-4 woonlagen was genoemd, mondt nu dus uit in 4-5 woonlagen. Want bovenop de 4^e woonlaag komt nog een puntdak. En dat is dan de 5^e.

Los van het feit dat het ontwerp in geen enkel opzicht aansluiting vindt bij de bestaande bebouwing wordt de bezonning en de privacy van de omliggende woningen ernstig aangetast. Ook geplaatste zonnepanelen op daken van bijgebouwen aan de Diependaalsedijk van woningen aan het Zandpad en de Machinekade zullen hinder ondervinden van hoogbouw. De zo gewenste opwekking van zonne-energie wordt hiermee gefrustreerd.

We kennen allemaal de flats in Maarssen-dorp aan de Dr. Plesmanlaan, M.A. de Ruyterstraat, Jan van Galenstraat en andere straten die het dorpse karakter van Maarssen verstoren. En de flats aan de laatstgenoemde straten zijn dan nog lager dan de beoogde flats. Willen we dat nog wel weer? Ongepast dus om in de directe omgeving van huizen met 2-3 lagen (inclusief puntdak) hoogbouw met 5 lagen te willen bouwen. Welk doel dient het? Het ontwerp spreekt van "behoud van de groene randzone". Een zone afsluiten met hoogbouw geeft geen blijk van dit voornemen, integendeel.

We beseffen dat pas in een later stadium een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) zal worden opgesteld. Echter in dit ontwerp wordt al een voorschot genomen op dit SPvE en daar om voelen wij ons geroepen hier al op in te spelen.

De Belangenvereniging Zogwetering pleit daarom voor maximaal 3 lagen, inclusief (punt)dak. Dat doet meer recht aan de omgeving en het dorpse karakter van Maarssen en dit gebied in het bijzonder. Ook sociale woningbouw kan aan deze maximale bouwhoogte voldoen. Daarvoor hoeft niet hoog gebouwd te worden. De woningen aan de Ariënslaan zijn daar een voorbeeld van. Wij pleiten absoluut niet voor identieke architectuur maar hiermee willen wij benadrukken dat sociale woningbouw niet per definitie in hoogbouw (4-5 bouwlagen) moet worden gebouwd.

Bouwwolume

Te veel, te hoog, te dicht op elkaar. Dat is in het kort waar we voor staan. Niet alleen de hoogte en het aantal woningen, maar ook het volume van de woonblokken die op het terrein ingetekend staan. Door dit zo te plannen ontstaat er een kwalitatief zeer matig plan waarbij het realistisch is dat de gevolgen zullen leiden tot een achterstandswijk. Te weinig diversiteit, naar verhouding te veel kleinere woningen. Het deel gepland op het huidige RWZI-terrein is te volumineus en doet in zijn geheel geen recht aan het naastgelegen groene gebied (Natura 2000 en vogelweidegebied). Ook hierin dient de gemeente haar ambities bij te stellen. Zoals eerder gezegd: het past geheel niet in de omgeving.

Fundatie

Hoewel nergens in het ontwerp benoemd en voordat het SPvE zal worden opgesteld, willen wij nogmaals benadrukken dat de omliggende woningen en andere gebouwen aan de Machinekade, Zandpad en Diependaalsedijk niet onderheid zijn. Dat betekent dat bij een nieuwbouw, als ook bij de sanering van de verontreinigde grond onder het huidige afvalstoffenterrein en de RWZI, grote trillingen en grondverzetten vermeden dienen te worden om verzakkingen tegen te gaan. Dat geldt ook voor

bronbemaling. Door bronbemaling wordt (tijdelijk) de grondwaterstand verlaagd hetgeen leidt tot verzakkingen elders. Dat is gebleken bij de bouw van de huidige wijk Zogwetering. Aangrenzende percelen vertoonden ernstige verzakkingen met schade daaraan tot gevolg. Dat heeft destijds geleid tot (erkende) aansprakelijkheidstellingen jegens de aannemer maar dient vermeden te worden. Daarom pleiten wij nu reeds om in het SPvE op te nemen dat er geen heiwerkzaamheden zullen plaatsvinden en dat de fundering van alle gebouwen in het bouwplan zal bestaan uit geschroefde palen.

Parkeren

Het ontwerp stelt dat parkeren binnen het gebied plaats dient te vinden. Dat is een goede zaak. Echter, uitgaande van het voorkeursmodel (108 woningen, plus eventueel 1), komt de verdeling er als volgt uit te zien:

- $108 \times 30\% = 32,4$ sociale huur $\times 1,4$ (parkeernorm per woning) = 45,36 parkeerplaatsen
- $108 \times 30\% = 32,4$ middenhuur $\times 1,8$ (parkeernorm per woning) = 58,32 parkeerplaatsen
- $108 \times 40\% = 43$ koop $\times 2,2$ (parkeernorm per woning) = 94,60 parkeerplaatsen
- In totaal 198,28 parkeerplaatsen.

Uitgaande van model A (98 woningen) komt de verdeling er als volgt uit te zien:

- $98 \times 30\% = 29,4$ sociale huur $\times 1,4$ (parkeernorm per woning) = 41,16 parkeerplaatsen
- $98 \times 30\% = 29,4$ middenhuur $\times 1,8$ (parkeernorm per woning) = 52,95 parkeerplaatsen
- $98 \times 40\% = 39,2$ koop $\times 2,2$ (parkeernorm per woning) = 86,24 parkeerplaatsen
- In totaal 180,32 parkeerplaatsen

Op de tekening van het voorkeursmodel staan 172 parkeerplaatsen ingetekend. Tel daarbij de niet ingetekende 24 parkeerplaatsen bij de koopwoningen op, dan komt het totaal op 196 parkeerplaatsen. Uitgaande van 198,28 genormeerde parkeerplaatsen zijn er dus net niet voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

Op de tekening van model A staan 154 parkeerplaatsen ingetekend. Tel daarbij de niet ingetekende 24 parkeerplaatsen bij van de koopwoningen op, dan komt het totaal op 178 parkeerplaatsen. Uitgaande van de norm van 180,32 parkeerplaatsen komt dit aantal aardig in de richting maar is ook net niet voldoende.

Echter, uitgaande van een terrein van 18.350 m² en 12,5 m² per parkeerplaats (5 x 2,5 meter), betekent dit wel dat bij het voorkeursmodel $196 \times 12,5 \text{ m}^2 = 2.450 \text{ m}^2$ aan parkeerruimte ingeruimd dient te worden. Dat is 13,35% van het grondoppervlak.

Bij model A is dit $178 \times 12,5 \text{ m}^2 = 2.225 \text{ m}^2$, en dus 12,12%.

Dat is relatief erg veel aan bestraat oppervlak, juist in een gemeente die hemelwater zo veel mogelijk op natuurlijke wijze in de grond wil laten afvoeren. Het verharden van bijna 15% van het plangebied helpt niet bij het realiseren van dit voornemen.

Wederom is de beste manier om het beslag aan parkeerruimte te reduceren het aantal woningen te reduceren, en zo meer ruimte voor groen te creëren.

En ook in dit opzicht pleit de Belangenvereniging Zogwetering voor veel minder woningen dan gepland.

Kavel bij groepsschuilplaats

Onaangenaam verrast waren we bij het lezen van een mogelijk kavel vlak bij de groepsschuilplaats. Dat is het spreekwoordelijke konijn uit de hoge hoed. In geen enkel voorgaand plan is dit naar voren gekomen en we kunnen enkel gissen naar de herkomst van dit idee. Een WOB-verzoek hiertoe kan wellicht opheldering verschaffen tenzij nu meteen al opening van zaken wordt gegeven.

Men neigt al snel te denken dat iemand dat mooie plekje voor zichzelf heeft gereserveerd. Wie oh wie?

De zichtlijn op de groepsschuilplaats vanaf de Zogweteringlaan (komende vanaf de Kortelaan) wordt hierdoor ernstig verstoord. Juist nu het bassin weggehaald zal worden en de groepsschuilplaats van die kant weer beter zichtbaar wordt en dit onderdeel van de NHW zo meer tot zijn recht zal komen, wordt dit weer ongedaan gemaakt door er een woning te plannen. Hoe prematuur dan ook. Op pagina 10 van haar rapport stelt bureau land.id: "Voor het deel buiten de grenzen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie speelt vooral de visuele integriteit een rol binnen de beoordeling." Op pagina 23 van haar rapport stelt land.id (tweede alinea): "Door het verwijderen van het zuiveringsbassin op het gedeelte van het rioolzuiveringsterrein, dat binnen de grenzen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie valt, wordt het strategisch landschap deels hersteld ten opzichte van de nul-situatie. Dit draagt bij aan de compleetheid en gaafheid van de inundatiekom en heeft daarmee een gematigd positief effect op het strategische landschap." Het is een feit dat dit geplande kavel BINNEN de grenzen van de NHW valt. Daarom is bouw al uit den boze. Een kavel hier heeft dus een negatief effect op het strategische landschap.

Het past beter, dus vanwege de genoemde zichtlijnen en het beter recht doen aan de NHW, om dit onzalige plan meteen weer in te trekken en er geen woorden meer aan vuil te maken.

De Belangenvereniging Zogwetering pleit er dan ook voor om dit idee zo snel mogelijk te schrappen.

Ouderenhuisvesting

De enige genoemde ouderenhuisvesting is die in het gebouw bij het huidige appartementengebouw. Wij hebben eerder gepleit voor ouderenhuisvesting in de geest van de "Knarrenhof". Dat idee komt in dit ontwerp niet terug. Waarom niet? Nog steeds omdat de gemeente vasthoudt aan haar idee van 100 woningen? Zoals we al eerder aangegeven hebben zal ouderenhuisvesting minder tot veel verkeer leiden, althans niet in de spitsuren. Dus naar verhouding meer ouderenhuisvesting helpt mede om dit probleem op te lossen.

Veel ouderen die kleiner willen gaan wonen zoeken niet naar een appartement maar meer naar een grondgebonden woning met tuin(tje). De afgelopen corona-periode heeft ons geleerd dat opgesloten worden op een appartement geen goed doet aan het welbevinden van ouderen. Dan blijft men liever wonen in het (te) grote huis met tuin opdat er ruimte voor leven is. Door een tussenvorm te creëren (hofjes, laagbouw met tuin) zullen ouderen eerder hun (te) grote huis willen inruilen voor een kleinere woning. Dat bevordert de zo gewenste doorstroming op de woningmarkt. De Belangenvereniging Zogwetering pleit daarom voor meer ouderenhuisvesting in de vorm van hofjes met dito laagbouw. Niet in de vorm van hoogbouw. Laagbouw past ook beter bij het karakter van de omgeving en bij de omliggende bebouwing. De Belangenvereniging Zogwetering stelt daarom ook voor om deze ouderenhuisvesting te bouwen op het terrein van het huidige afvalstoffenstation. Dit kan dan middenhuur zijn of betaalbare koop.

Op pagina 33 van het ontwerp staat dat een eventuele gemengde functie van een gebouw tegenover het huidige appartementengebouw geen verkeer aantrekkende werking mag hebben. Met ouderenhuisvesting kan dat inderdaad het geval zijn. Aan de andere kant, veel ouderen zijn juist afhankelijk van een auto.

Financiële onderbouwing

Tot nu toe is er geen enkele financiële onderbouwing geweest. De kosten voor het saneren van de grond onder het huidige afvalstoffenstation zijn nog niet onderzocht, maar zullen voor rekening van de gemeente komen. Het is immers gemeentegrond. Dat ligt anders bij de grond onder de RWZI. De kosten van sanering van die grond zullen in principe voor rekening van Hoogheemraadschap AGV komen, tenzij de gemeente de vervuilde grond zonder voorafgaande sanering aankoopt en het hele terrein tegen een zeer lage grondprijs aan een projectontwikkelaar verkoopt met de verplichting de grond te saneren.

Dat zal niet goedkoop zijn omdat met de huidige regelgeving verontreinigde grond niet afgevoerd mag worden maar ter plekke gezuiverd dient te worden. Al deze kosten zullen in de bouwkosten terugkomen en alleen te verantwoorden zijn bij een zo groot mogelijk aantal woningen. Dat zal, zo denken wij, de financiële onderbouwing zijn voor dit volume aan woningen. Wanneer dat anders ligt vernemen wij dat graag.

Eerder is gesteld dat de financiering van het nieuwe afvalstoffenstation bij Breukelen geheel los staat van het project Zogwetering. In de VAR van 1 juli 2021 schrijft columnist Ed Kamans iets heel anders. "Financieel is door de opbrengst van woningbouw op de huidige vier locaties alles ook afgedekt." Dit geeft aan dat de financiering toch anders ligt dan de gemeente voorheen heeft doen geloven. Wij hebben al eerder gesteld dat de gemeente zich niet rijk moet rekenen omdat de sanering van de (zwaar) verontreinigde grond onder het huidige afvalstoffenstation veel geld zal gaan kosten. Dat geldt ook voor de verontreinigde grond onder het RWZI-terrein (tenzij Hoogheemraadschap AGV de kosten voor deze sanering zal gaan dragen). Dit zal dus een gat in de financiering van het nieuwe afvalstoffenstation gaan slaan.

Dependance afvalstoffenstation

Wij hebben al eerder gepleit voor het behoud van een, zij het kleiner, afvalstoffenstation. Dit alleen voor klein chemisch afval, ander klein afval (bijvoorbeeld karton en plastic) en GFT. Groot afval dient dan wel naar het nieuwe afvalstoffenstation gebracht te worden. Het voordeel van een dependance is dat het wegbrengen van afval dat niet in de nieuwe ondergrondse containers voor afval past, of daar niet in thuishoort, laagdrempelig is. Het voorkomt dat mensen, door de grotere afstand van Maarssen-Dorp naar Breukelen, dit soort afval wel in de ondergrondse afvalcontainers deponeert. De locatie voor zo'n dependance kan het huidige gebouw zijn waarin nu het kantoor gevestigd is en wagens worden gestald. Dan hoeft dit niet afgebroken te worden wat ook weer in de kosten scheelt. Hergebruik van een bestaand gebouw dus. Deze dependance hoeft niet alle dagen van de week open te zijn zodat het niet constant bemand hoeft te zijn. De Belangenvereniging Zogwetering blijft daarom pleiten voor deze dependance. Het kan de gemeentelijke ambitie van minimaal 70% recycling alleen maar ten goede komen.

Zendmast

Het ontwerp rept met geen woord over de bestaande zendmast. Er is alleen een kleine cirkel om de huidige zendmast getekend.

Woningen zo dicht bij de bestaande zendmast, ook al is er een bepaalde minimale afstand, zullen toch op bezwaren kunnen stuiten. Zeker wanneer het hoogbouw betreft waarbij de straling recht op de gevel van de woningen af komt. Onderzoeken hebben weliswaar aangetoond dat elektromagnetische straling afkomstig van telecomzendmasten geen nadelige invloed hebben op mensen. Desondanks zijn er mensen die op de een of andere manier wel last ondervinden. Ook is opwarmen van het lichaam door deze straling niet uitgesloten, met dito klachten.

Zie hiervoor <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/straling/vraag-en-antwoord/zijn-elektromagnetische-velden-gevaarlijk-voor-mijn-gezondheid>

"Antennes, zendmasten, wifi en mobiele telefoons veroorzaken velden met een hoge frequentie. Als deze velden sterk genoeg zijn, kan een lichaam daarvan te warm worden. De International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection (ICNIRP) heeft daarom grenzen voor de maximale

sterkte opgesteld. In Nederland mogen elektromagnetische velden niet boven deze limieten uit komen."

Ook heeft de GGD hierover gepubliceerd op <https://ggdleefomgeving.nl/straling/telefoons-en-zendmasten/telefoons-en-zendmasten-en-gezondheid/>

"In ieder geval moet de sterkte van alle elektromagnetische velden samen onder de blootstellingslimiet blijven. De blootstellingslimiet bepaalt hoe sterk het elektromagnetische veld mag zijn op plekken waar mensen komen. Wetenschappelijk onderzoek heeft onder die limiet geen gezondheidseffecten gevonden. In Nederland is de sterkte van het elektromagnetische veld overal onder de blootstellingslimiet. En dat blijft dus ook zoals er 5G is."

De zendmast aan de Diependaalsedijk beschikt echter over meerdere zendantennes, op verschillende hoogten. Per zendantenne zal het best zo zijn dat de zendstraling onder de blootstellingslimiet zit. De vraag is of de cumulatieve zendstraling door alle gemonteerde zendantennes samen nog wel onder de blootstellingslimiet zit.

Wij vragen ons af of hier al wel onderzoek naar is gedaan. Zo ja, dan ontvangen we graag het onderzoeksrapport. Zo nee, dan dringen we erop aan om meteen zo'n onderzoek te starten. Dit is niet alleen van belang voor de toekomstige bewoners van plan Zogwetering maar ook voor de bewoners van de omliggende woningen.

Dat er straling is is duidelijk en dat er negatieve effecten mogelijk zijn ook. Het is immers niet waarschijnlijk, maar ook niet uitgesloten. Straling laat zich niet tegenhouden door een muur of gevel maar in de directe nabijheid van de zender is de straal wel gericht. Dat is een extra reden om te pleiten voor laagbouw in de nabijheid van de zendmast want dan gaat de straling over de woningen heen in plaats van er tegenaan.

Hoogbouw elders op het terrein is ook uit den boze. Zie hiervoor alle bovenstaande.

Alternatief ontwerp

Met in achtneming van alle bovenstaande punten komt de Belangenvereniging Zogwetering met onderstaand alternatief ontwerp.

A: Afvalstoffenterrein: ouderenhuisvesting in de vorm van hofjes of anderszins, maar geen appartementen (14 woningen). Maximale bouwhoogte 2 lagen (als getoond in de referentiebeelden wonen in rapport Zogwetering Maarssen-Dorp "uitwerking denkrichtingen";

B: Afvalstoffenterrein: creëren kleine dependance afvalstoffenstation in het huidige gebouw;

C: Middenblok 1: maximaal 3 bouwlagen, inclusief punt dak (22 woningen). Zie ook rapport Zogwetering Maarssen-Dorp "uitwerking denkrichtingen";

D: Middenblok 2: 2 onder 1 kap als voorgesteld (12 woningen);

E: Blok tegen Zogweteringlaan: vrijstaande woningen of 2 onder 1 kap (12 woningen).

Toelichting:

De parkeerplaatsen die nu zijn ingetekend op het stuk grond waar nu het gebouw van het afvalstoffenstation staat kunnen verplaatst worden naar de woningen zelf.

Het aantal woningen op dit vlak wordt dan verkleind van 18 naar 14. Dat kan dan door de tussenliggende woningen te schrappen, de groenstrook tussen de twee rijen woningen iets te verbreden en parkeerplaatsen voor de woningen te creëren. Ook kan ter ontsluiting van de voorgestelde dependance van het afvalstoffenstation een uitgang worden gemaakt achter het huidige gebouw langs, uitkomend op de Suyderhoflaan. Dan hoeft verkeer niet te keren en wordt doorstroming bevorderd.

Op middenblok 1 kunnen dan 22 woningen gecreëerd worden door van de geplande 5 woonlagen 3 woonlagen te maken (inclusief punt dak). Deze 22 woningen genereren dan de zo gewenste 30% sociale huurwoningen. Voordeel hiervan is ook dat het aantal benodigde parkeerplaatsen fors gereduceerd kan worden waardoor meer ruimte ontstaat voor groen.

Op middenblok 2 kunnen de geplande 2 onder 1 kap woningen gehandhaafd blijven (12 woningen).

Op het blok het dichtst aan de Zogweteringlaan kunnen dan ook 12 2 onder 1 kap woningen gebouwd worden.

Dit geheel doet meer recht aan het dorps karakter van het gebied, sluit meer aan bij de bestaande bebouwing, is minder volumineus en genereert veel minder verkeer waardoor de druk op de ontsluitingswegen wordt verminderd.

Zie ook bijlagen 1.

Conclusies:

Participatie

De kloof tussen burger en politiek is te groot geworden en dient verkleind te worden. Wat is dan een beter middel door te luisteren naar de burger en daadwerkelijk iets met op- en aanmerkingen te doen, en dus niet vast te houden aan vooringenomen standpunten. Beslissen met de burgers in plaats van over de burgers. Dat is de uitdaging waar de overheid nu voor staat. En dat geldt dus ook voor de lagere overheid, i.c. de gemeente Stichtse Vecht. Juist nu kan de gemeente blijk geven van haar intenties om participatie daadwerkelijk wezenlijk te laten zijn. Als de meerderheid van de zienswijzen duiden in een verlaging van het aantal woningen en verlaging van de bouwhoogten, zou het de gemeente als zij participatie serieus neemt sieren, wellicht verplichten, om hier gevolg aan te geven. Anders is, zoals al eerder gesteld, de participatie een wassen neus. Zoals de Engelsen zeggen: "the proof of the pudding is in the eating".

Plangebied:

Wij zijn blij met de toezegging dat het weiland aan de Machinekade onbebouwd zal blijven, althans, de plannen wijzen niet meer in die richting. Dan resteren het voorkeursmodel en model A. Het plangebied van Model A is duidelijk omschreven met een oppervlakte van ca 1,8 ha. Het plangebied van het voorkeursmodel, dat groter is dan model A, geeft helaas geen oppervlakte aan. Uit de participatieronden, werkgroepen en stakeholders overleggen is duidelijk naar voren gekomen dat Model A de voorkeur heeft. Desondanks is er een afwijkend voorkeursmodel gepresenteerd. Als de voorkeuren duidelijk in de richting van model A wijzen, waarom dan toch een afwijkend voorkeursmodel? De Belangenvereniging Zogwetering heeft in haar brief van 30 oktober 2020 een optie aangereikt (wel onder de vermelding "liever niet") die nu als voorkeursmodel is gepresenteerd. Desondanks geeft de Belangenvereniging Zogwetering de voorkeur aan model A. Dat geeft ook meer mogelijkheden tot het creëren van meer speelplaatsen en een parkachtige omgeving als overgang naar het vogelweidegebied aan de andere kant van de Zogweteringlaan.

Verkeer:

Zoals uitgebreid aan de orde gekomen in onze brief van 30 oktober 2020 en het onlinegesprek naar aanleiding van deze brief, blijven wij van mening dat de verkeersintensiteit en daarmee de belasting van de T-splitsing Suyderhoflaan-Diependaalsedijk te groot zal zijn. In het ontwerp is het de enige ontsluitingsweg van het gebied. De druk op de te nauwe straten (Diependaalsedijk en met name Driehoekslaan en een gedeelte van de Dr. Plesmanlaan) wordt te groot. Net als de toevoer van verkeer naar de rotonde aan de Dr. Plesmanlaan. Met name de ochtendspits leidt daar tot lange rijen auto's die het dorp uit willen gaan. In het ontwerp is daarvoor nog geen oplossing geboden en dat had naar onze mening al wel het geval moeten zijn.

Onze bezwaren in dit opzicht blijven dus onverkort bestaan.

Natura 2000 en vogelweidegebied

De vraag is of zo dicht op een Natura 2000 gebied en het vogelweidegebied zo volumineus gebouwd mag worden. En los van de vraag of het mag, of het wenselijk is. Laagbouw is dan minder bezwaarlijk

dan hoogbouw, zeker als dit 5 lagen betreft. Maximaal 3 bouwlagen, inclusief puntdak, heeft onze duidelijke voorkeur.

Parkeren

De parkeerdruk en de ruimte die dit in het ontwerp inneemt (zoals berekend bijna 15% van het beschikbare oppervlak) zijn onevenredig groot. Dit gaat ten koste van groen en de zo nodige speelplaatsen. Juist in een groene omgeving zou meer groen en dus minder parkeerplaatsen beter passen. Minder woningen is dan hét middel om tot minder parkeerplaatsen te komen en meer ruimte voor groen te creëren.

Diversiteit en dorps karakter

Het dorps karakter wordt geweld aangedaan door met name de hoogbouw in het ontwerp. En zeker aan de rand van het dorp grenzend aan een Natura 2000 gebied en een vogelweidegebied. Zichtlijnen worden doorbroken. Het dorps karakter is gebaat bij lage bebouwing passend bij de omliggende woningen als in de bestaande wijk Zogwetering en aan de Diependaalsedijk, Zandpad en Machinekade. Een groot cluster aan appartementen past niet in deze omgeving.

Kortom:

- Een minder ambitieus bouwplan met 60 woningen maximaal (zie ons tegenvoorstel);
- Passend in de omgeving;
- Geen hoogbouw;
- Behoud dorps karakter;
- Creëren kleine dependance afvalstoffenstation;
- Minder verkeer;
- Meer groen;
- Aanvullend onderzoek naar totale zendstralingsbelasting;

Recht doen aan participatie!

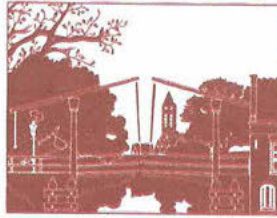
Betrokkenheid in het vervolgtraject

Graag blijven wij, Belangenvereniging Zogwetering, betrokken in het vervolgtraject zoals bij het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, zodat wij ook op de onderwerpen die in het voorgaande zijn genoemd maar wellicht momenteel nog niet aan de orde zijn, kunnen reageren.

INDICATIEVE VOORBEELDDUITWERKING - MODEL A



3.3



VECHTPLASSENCOMMISSIE

Gemeenteraad en college van B&W Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

Zienswijze concept-Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Zogwetering

Maarssen, 14 juli 2021

Geachte leden van de gemeenteraad en van het college,

Het vrijkomen van de locaties 'waterzuivering' en gemeentewerf biedt een bijzondere kans om daar woningbouw te realiseren, een kans die de gemeente terecht aangrijpt.

Het bijzondere van deze locatie, grenzend aan de buitenplaats-zône, gelegen aan de rand van het dorp, op de overgang van de oeverwal naar de veenweiden en zelfs voor een gedeelte onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en met een interessante 'Industriële' geschiedenis, is dat deze een zeldzame uitdaging biedt om hier een bouwproject te realiseren met een heel eigen Vechts karakter. Laten we deze uitdaging aannemen!

Maar we zijn er nog niet: de stap van model naar ontwerp moet nog gezet worden!

Deze concept-structuurvisie is immers slechts "een document op hoofdlijnen en wordt vervolgd door een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). In de structuurvisie worden 'vlekken' aangewezen waar in de toekomst woningbouw kan worden gerealiseerd. Na vaststelling van de structuurvisie zal in het SPvE aandacht worden besteed aan de concrete stedenbouwkundige invulling van die 'vlekken', de beoogde beeldkwaliteit en de gewenste bouwstijl van de nieuwbouw." (Aantekeningen bijeenkomst VPC d.d. 16 februari 2021)

Als Vechtplassencommissie zijn wij de gemeente erkentelijk dat wij als stakeholder in het proces konden participeren; uw uitnodiging om ons bij de totstandkoming van het SPvE te betrekken, nemen wij graag aan.

Wij delen de conclusie van het participatieproces en van het HIA-rapport dat er te weinig draagvlak is voor model B.

Maar daarmee is nadrukkelijk NIET gezegd dat wij model A omarmen als uitgangspunt voor de visiekaart en de verdere ontwikkeling. Zouden we dat doen, dan missen wij de kansen die hier liggen.

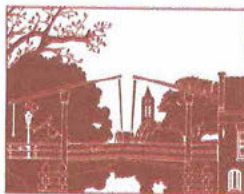
Wij delen het oordeel dat het wenselijk is om het weiland onbebouwd te laten, maar een rol in het kader van de NHW achten wij zeer wel mogelijk – wij komen daar hieronder op terug.

Gedurende het participatieproces zijn verschillende denkrichtingen en modellen gepresenteerd. In deze fase, bij het onderzoek naar de verschillende (on-)wenselijkheden en (on-) mogelijkheden, hebben wij er begrip voor dat met modellen wordt gewerkt.

De modellen A en B spelen niet of nauwelijks in op de bijzondere ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van de omgeving, maar dienen vooral als basis voor de haalbaarheidsstudie en als vingeroefening om aan te sluiten bij de Woonvisie. Qua stedenbouwkundig concept zijn A en B verregaand vergelijkbaar, het verschil zit vooral in het al dan niet betrekken van het weiland en de groenzones.

Ten einde – in de traditie van Vechts bouwen - afgewogen keuzes te kunnen maken, hebben wij er steeds op aangedrongen om juist in deze vroege fase ook tenminste één ander, contrasterend ruimtelijk model te ontwikkelen, dat de potenties en het landschappelijk laadvermogen van het gebied onderzoekt.

Terwijl zij slechts dienden als rekenmodel, zijn de vier bouwblokken of 'vlekken' via model A sluipenderwijs geïntroduceerd als vaststaand gegeven, zonder onderbouwing of nadere toelichting. Datzelfde geldt voor het aantal te realiseren woningen, dat, weer zonder onderbouwing, een factor 1,5 hoger zou moeten zijn dan in de



VECHTPLASSENCOMMISSIE

naastliggende wijken (Beeldverslag Participatieronde 2, p. 22). Iets vergelijkbaars geldt voor de maximale bouwhoogte, die gaandeweg het proces steeds hoger en hoger is geworden.

Model A heeft zijn functie vervuld voor het onderzoeken van het maximale fysieke laadvermogen van de locatie, verdeeld conform de Woonvisie. Het heeft belangrijke informatie opgeleverd en dat is nodig voorafgaand aan de volgende stap.

Maar wij kunnen model A niet accepteren als model dat kan dienen als basis voor de nadere uitwerking van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, het SPvE.

Model A is geen ontwerp. Voortbouwen op model A leidt, zoals de impressie overduidelijk illustreert, tot een nietszeggend wijkje dat op geen enkele manier inspeelt op de Vechtse kenmerken en waarden en dat dus overal -en nergens- kan staan. Niet doen dus!

Wij zien het, concluderend, als een ernstig tekort van deze concept-structuurvisie, dat het volstaat met het voortbouwen op model A en dat dit model zelfs in de bijlage als 'indicatieve voorbeelduitwerking' wordt uitgewerkt. Door het die 'status' te geven, wordt zelfs de suggestie gewekt dat dit de gewenste ontwikkelingsrichting is, terwijl dat volgens ons nadrukkelijk geenszins vanzelfsprekend het geval is.

In tegendeel, juist daarom is het zo wezenlijk om aan de hand van een contrasterend model de discussie aan te gaan en alle verschillende mogelijkheden te verkennen, zoals tijdens de stakeholdersbijeenkomsten ook steeds is aangegeven. Dergelijke discussie is een voorwaarde voor het scheppen van kwaliteit.

Hiermee zij niet gezegd dat de concept-structuurvisie geen waardevolle elementen bevat.

In tegendeel rapport beschrijft waardevolle bouwstenen voor de ontwikkeling van nieuwe Vechtse wijk die goed in de omgeving past.

In de Ruimtelijke Analyse en de Visie op Hoofdpijnen (resp. H. 2 en 5) is ingegaan op de historische ontwikkeling en de verschillende kenmerken en waarden van de locatie, elementen die van belang zijn voor de ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling van de locatie. Wij constateren dat bij de inventarisatie van de historische gebiedskenmerken voorbij is gegaan aan de geschiedenis van de waterzuivering en dat de waardestelling van het industrieel erfgoed ontbreekt. Wij achten het van belang dat dit alsnog wordt onderzocht.

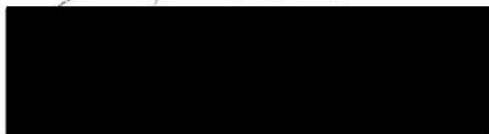
Een belangrijk document is het uitstekende Heritage Impact Assessment (HIA) rapport dat in uw opdracht door Land-id is uitgevoerd en waarin de impact op de Nieuwe Hollandse Waterlinie centraal staat. In dat rapport slaagt slechts één proefverkaveling voor het 'examen' van de NHW. En dat is model A, zolang het afziet van bouwen in de noordelijke randzone. Het volgens ons nog op te stellen contrasterend model zou op een dergelijke wijze getoetst moeten worden.

Wij adviseren de uitkomsten van dit rapport als leidend te hanteren. En in dat kader een nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden die het weiland biedt in relatie tot het zichtbaar maken van de NHW. Zeker in de context van de nominatie-aanvraag Werelderfgoed, omdat daarbij de zorg is uitgesproken of de Nederlandse gemeenten in hun ruimtelijke plannen voldoende rekening met de NHW houden. In dat licht zal een actief beleid om de zichtbaarheid van de NHW te vergroten waardevol zijn. Het weiland biedt hier interessante mogelijkheden. Vandaar ons pleidooi die optie bij het verdere proces te betrekken.

Samenvattend stellen wij vast dat de concept-structuurvisie veel waardevolle elementen bevat om te kunnen worden uitgewerkt in een SPvE dat kan leiden tot een interessante Vechtse woonwijk. Daarvoor is het nodig om het keurslijf van model A los te laten.

Wij werken graag mee de ontwikkeling van zo'n nieuwe Vechtse wijk.

Namens de Vechtplassencommissie,
Met vriendelijke groet,



3.4

Betreft: ontwerp structuurvisie Zogwetering
Datum: 12 juli 2021
Van: [REDACTED]

Inleiding

De gemeente Stichtse Vecht heeft een ontwerpstructuurvisie Zogwetering¹ vrijgegeven voor inspraak. De inspraakperiode eindigt op 16 juli aanstaande.

Na deze inspraakronde worden alle binnengekomen reacties verwerkt en mogelijk wordt de structuurvisie aangepast. De planning van de gemeente is dat het college in september 2021 een besluit neemt over deze structuurvisie en de Nota van zienswijze.

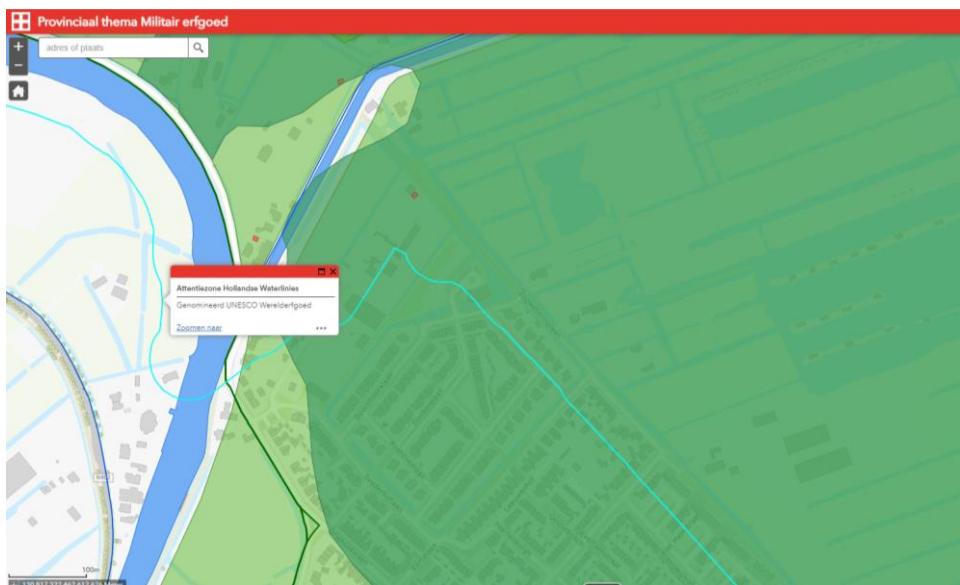
Onze zienswijze

In de omgevingsvisie van de gemeente Stichtse Vecht (mei 2021) schrijft zij onder andere dat de bestaande kwaliteiten op het gebied van erfgoed, cultuurhistorie en landschap leidend zullen zijn. Het landelijke gebied kent een rijke historie met open landschappen en de Nieuw Hollandse Waterlinie biedt kansen die verzilverd kunnen worden.

De gemeente geeft in de omgevingsvisie aan dat zij een verantwoordelijkheid heeft het cultuurhistorisch erfgoed te beschermen.

Erfgoed dat beschermd wordt, kansen biedt en als vector voor ruimtelijke ordening dient. Deze uitgangspunten herkennen wij totaal niet in de voorliggende structuurvisie Zogwetering.

Zeer storend vinden wij de fout in de Heritage Impact Assessment (HIA). Op pagina 10 wordt de grens van de Nieuw Hollandse Waterlinie verbeeld. Navraag bij de provincie Utrecht leert ons dat deze weergave niet correct is. Graag verwijzen wij naar de Cultuur Atlas van de Provincie Utrecht. Door geen of onvoldoende rekening te houden met de grens van de Nieuw Hollandse Waterlinie worden de Universele Waarden van het Cultureel erfgoed ernstig aangetast.



Figuur 1 <https://utrecht.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=db9adb0b4e4540c78a41fc66b7c246cd>

¹ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1904.SVzogweteringMRS-OW01/d_NL.IMRO.1904.SVzogweteringMRS-OW01.pdf

Voorts missen wij de oude grens tussen Tienhoven en Maarssveen. De ministeriaal van de bisschop van Utrecht Herman van Maarssen, verkocht in het jaar 1243 Tienhoven aan het Kapittel van St. Pieter. Decennialang is er juridische strijd gevoerd over de exacte grens. Door deze grens (water met groen) duidelijk aan te brengen en door te trekken is een kans die voor het oprapen ligt.



Figuur 2

<https://hisgis.fk.knaw.nl/?db=utrecht&layer=100Provincie+Utrecht+gebouwen&layer=100Provincie+Utrecht+percelen&style=0&style=0>

Let op: Het 'aanhouden' van de nominatie voor Werelderfgoed van de Waterlinie door UNESCO vindt haar oorzaak in het feit dat de universele waarde van dit erfgoed nu en straks onvoldoende geborgd wordt. Het niet voldoende respecteren van de grens van de Waterlinie zoals hierboven beschreven is een voorbeeld van de reden waarom de nominatie is aangehouden.

Wij denken dat het goed is om nogmaals heel goed naar alle grenzen van de Waterlinie te kijken.

Advies

De commissie adviseert het bestuur van de Historische Kring Maarssen onze zienswijze op deze structuurvisie² kenbaar te maken bij de gemeente.

Het correspondentieadres is: Postbus1212, 3600 BE Maarssen. Een zienswijze dient minimaal voorzien te zijn van naam, adres en een motivatie waarom je het niet eens bent met de ontwerp Structuurvisie. De zienswijze moet voorzien zijn van een handtekening. Voor het indienen van jouw zienswijze(n) kun je ook gebruik maken van een digitaal formulier op de website van de gemeente Stichtse Vecht.

Met vriendelijke groet,

Maarssen, 12 juli 2021



² <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/structuurvisie/uitleg/>

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zogwetering
Datum: vrijdag 16 juli 2021 11:14:40
Bijlagen: [image003.png](#)

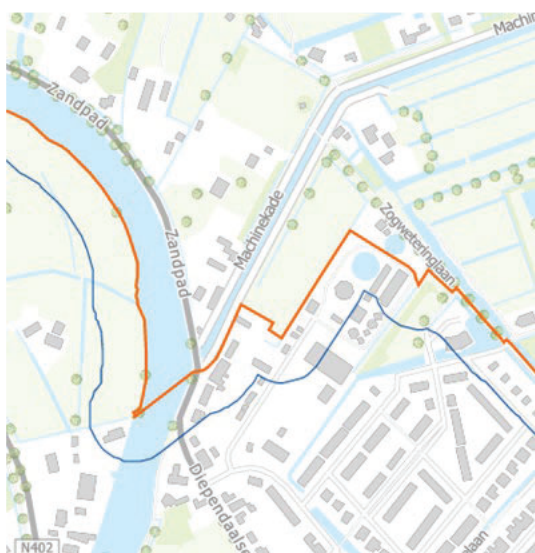
Hoi [REDACTED]

Ik begin maar met beantwoorden van jouw mail vanaf het meest recente mailtje

Ik heb inderdaad een telefoontje gehad van [REDACTED]. Hij vroeg me waar de grens van het Werelderfgoed ligt. Daarvoor heb ik hem verwezen naar de CHAT.

Uit de afbeelding die er in de zienswijze zit zie ik dat ze de verkeerde dingen hebben aangeklikt. Daardoor is er een verkeerde interpretatie van de begrenzing weergegeven. In hun plaatje laten ze de grens van de attentiezone zien. Die ligt op 50 m afstand van de werkelijke grens van de property.

Zie afbeelding hieronder. Oranje lijn is de begrenzing van het genomineerde Werelderfgoed. De blauwe grens is de grens van de attentiezone.



Dus de begrenzing van het Werelderfgoed staat goed in de HIA weergegeven.

De rest van de reactie volgt nog.

Groetjes, [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Structuurvisie Zorgwetering (Maarssen)
Datum: vrijdag 16 juli 2021 11:39:06
Bijlagen: [image004.png](#)
[image007.png](#)
[image006.png](#)
[image001.png](#)

Hoi [REDACTED],

Hier de rest van de reactie.

Er is steeds vanuit erfgoed/NHW meegekeken bij de planvorming.

In het plan is rekening gehouden met het genomineerde Werelderfgoed. Daar blijven ze geheel buiten. Zie stippellijn in visiekaart. Alles wat in het Werelderfgoedgebied ligt blijft open en groen. Hier verandert niets aan. De geplande woningbouw komt niet hier. Ook de nog aanwezige bunker in het noordelijke stukje blijft zoals hij is. Daar zou wel een kans liggen om deze meer herkenbaar te laten zijn en meer in zijn waarde te benutten. (ligt nu gebouwtje tegenaan.) De HIA is goed en volledig. Er zal door dit plan geen aantasting ontstaan van de kernkwaliteiten van het Werelderfgoedgebied.

Ten aanzien van de overige cultuurhistorie ligt er een kans om (op termijn) aandacht te schenken aan het feit dat het weiland onderdeel heeft uitgemaakt van een buitenplaats (Sluyswyck) met een rijke aanleg qua tuin. Restanten hiervan zijn nog in het slotenpatroon (greppeltjes) in het weiland terug te vinden. Dit zou kunnen dienen als inspiratiebron voor een mogelijk nieuwe inrichting van het weiland, mocht dat gewenst zijn. Dat zit nu niet in de plannen.

Wij hebben dus vanuit erfgoed geen bezwaren tegen de nu voorgelegde structuurvisie Zorgwetering.

Groetjes, [REDACTED]



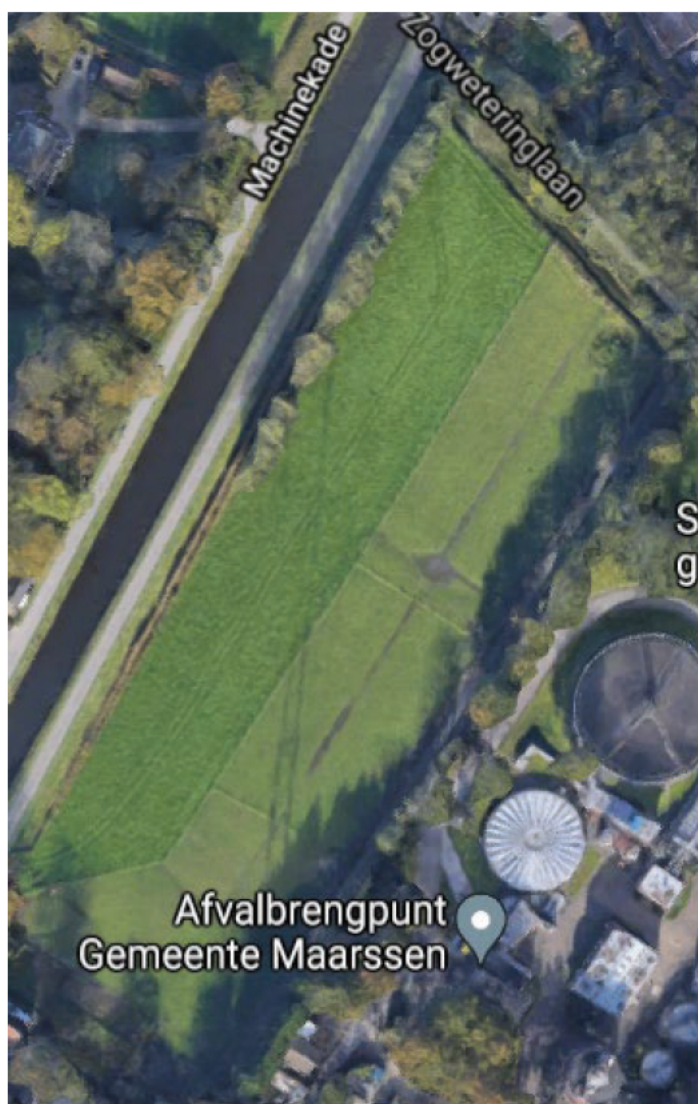
VISIEKAART

Gebiedsontwikkeling Zogwetering

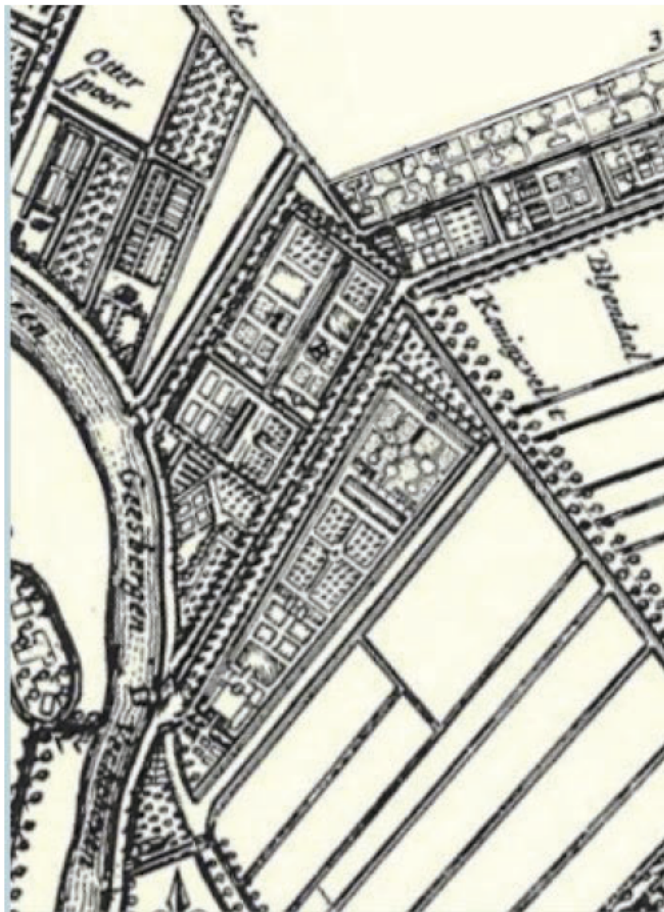
- nieuw woongebied
- nieuwe gemengde functie (wijkvoorziening / zorg / wonen)
- vrijstaande woning (nader te onderzoeken)
- behoud open weiland (met zichtlijn NHW)
- speel- en ontmoetingsplek in de wijk
- openbaar groen in de wijk
- handhaven karakteristieke bomen en laanstructuur
- waterstructuur (bestaand / nieuw)
- te handhaven bestaande bebouwing
- herbestemming industrieel erfgoed (nader te onderzoeken)
- ontsluitingsroute voor autoverkeer en fiets
- erfonsluiting woongebied (indicatief)
- fiets- en wandelpad (bestaand / nieuw)
- recreatief wandelpad over weiland (nader te onderzoeken)
- beschermingszone persleiding rioolgemaal
- veilige afstand zendmast (o.b.v. veldsterktemeting)
- ruimte-reservering t.b.v. aquathermie (duurzame energie)
- begrenzing NHW (UNESCO Werelderfgoed)
- begrenzing plangebied

0 25 50 100 m

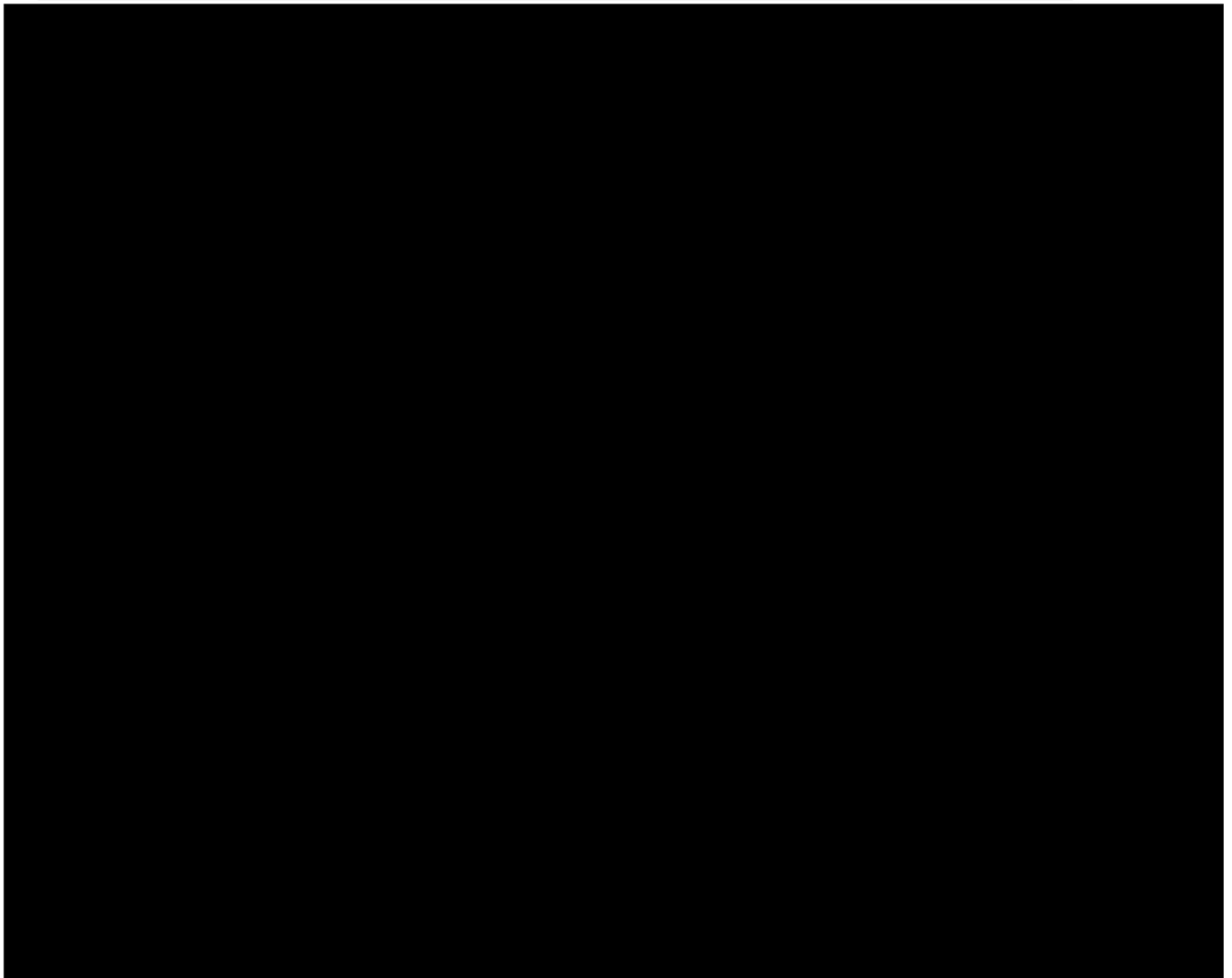




Herkenbare restanten van een mogelijk



oudere aanleg.



Van:

Aan:

Onderwerp:

Zienswijze concept structuurvisie gebiedsontwikkeling Zogwetering t.a.v de

Datum:

vrijdag 13 augustus 2021 10:22:12

Beste heer, mevrouw,

Hierbij geeft Waternet, namens het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), haar Zienswijze op de concept structuurvisie gebiedsontwikkeling Zogwetering.

Waternet voert alle waterbeheertaken van AGV uit. Vanuit dit belang vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Oppervlaktewater

Uit de concept structuurvisie komt naar voren dat er nieuw water gegraven gaat worden.

Al het oppervlaktewater zal na de ontwikkeling bij het waterschap in beheer en onderhoud komen e.e.a. volgens het [handboek onderhoud oppervlaktewater](#).

Om de onderhoudbaarheid te garanderen zal het water moeten voldoen aan de eisen in de [Leidraad ontwerp nieuwe waterinfrastructuur water](#).

Het aanleggen van nieuw primair water is vergunningplichtig op grond van de [Keur AGV 2019](#)

Aquathermie (TEO)

Mogelijk wordt binnen de gebiedsontwikkeling Zogwetering thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) toegepast. Wij denken graag mee over hoe deze duurzame energiebron gerealiseerd kan worden. Het is raadzaam vroegtijdig contact op te nemen over de randvoorwaarden die worden gesteld aan het in gebruik hebben van een TEO. Bij een TEO-systeem wordt warmte onttrokken en ontstaat er een 'koud water' stroom. Het lozen van deze 'koud water' stroom is vergunningplichtig op basis van de Waterwet. Het waterschap is hiervoor het bevoegd gezag.

Waterinfrastructuur

Het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verhard oppervlak binnen stedelijk gebied is vergunningplichtig op grond van de Keur AGV 2019.

Echter ook als de toename van verhard oppervlak <1.000 m² is er altijd nog een zorgplicht. De uitvoerende partij moet voorkomen dat de waterhuishouding er niet op achteruit door het wijzigen van de huidige situatie.

Hemelwater wordt waar mogelijk eerst vastgehouden in het gebied voordat het wordt afgevoerd. Hierbij kan worden gedacht aan infiltratiekratten in de ondergrond, wadi's, een vijver met afwateringsduiker of extra open wateroppervlak. Het hangt van het type gebouw en/of bedrijf af of het hemelwater zonder voorbehandeling mag worden geloosd op het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

Voor de waterkwaliteit zijn wij door de KRW-wetgeving gezamenlijk verplicht deze te verbeteren. Er mag door de gebiedsontwikkeling geen achteruitgang optreden. Bomen langs watergangen zijn niet wenselijk i.v.m. bladval in de watergang en de nutriënten die daarbij vrijkomen.

Graag worden wij ook bij de verdere ontwikkeling van het plangebied betrokken.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Adviseur Ruimte en Water
Team Planadvies – Waternet

[Redacted contact information]

Classificatie: Intern