BUREAU NIEUWE GRACHT

gemeente Stichtse Vecht

Beeldverslag Participatieronde 1

KWALITEITEN, VERBETERPUNTEN, UITGANGSPUNTEN & DENKRICHTINGEN

Nota van Uitgangspunten Zogwetering

Een beeldverslag van de stakeholdersbijeenkomst en bewonersavond over Zogwetering in Maarssen-Dorp

22 oktober 2019

0
25
50
100 m

Het project Zogwetering in Maarssen-Dorp

Het project Zogwetering betreft de mogelijke ontwikkeling van een circa 5 hectare groot terrein (zie kaart plangebied op pagina 2) tot een nieuw woongebied aan de rand van Maarssen-Dorp. In dit gebied ligt het huidige terrein van de rioolwaterzuivering (in eigendom van Waternet), waarvan de functie per januari 2019 is beëindigd, met aangrenzend het gemeentelijk afvalscheidingsstation. Beide locaties komen naar verwachting binnen enkele jaren vrij en bieden dan een interessante mogelijkheid om als woningbouwlocatie te worden ontwikkeld binnen de rode contour. Het aangrenzende agrarisch perceel aan de Machinekade (in particulier eigendom) zou mogelijk ook bij deze ontwikkeling kunnen worden betrokken.

Wet voorkeursrecht gemeente

Op 29 januari 2019 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht ingestemd met het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de gronden van de rioolwaterzuivering en aan de Machinekade. Dit betekent dat deze grond bij verkoop eerst aan de gemeente moet worden aangeboden. De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) schrijft voor dat de raad binnen drie jaar na het vestigen van het voorkeursrecht een visie (structuurplan) op het gebied moet vaststellen. Om deze visie te kunnen maken, dienen eerst de uitgangspunten te worden geformuleerd.

Nota van Uitganspunten

Vooruitlopend op de mogelijke ontwikkeling van het gebied als woningbouwlocatie dienen de functionele, ruimtelijke en programmatische kaders en randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling te worden vastgelegd. Bureau Nieuwe Gracht uit Utrecht is gevraagd om deze uitgangspunten vast te leggen in een zogenaamde Nota van Uitgangspunten (NvU). De NvU zal op participatieve wijze tot stand worden gebracht. Omwonenden uit de buurt Zogwetering, bewoners van de Machinekade en de Diependaalsedijk, stakeholders en andere relevante gebiedspartijen uit de omgeving worden daarbij actief betrokken. Hiervoor wordt een tweetal participatierondes georganiseerd.

Stakeholdersbijeenkomst en bewonersavond

In de eerste participatieronde met stakeholders en bewoners (oktober 2019) is verkend welke kwaliteiten en verbeterpunten volgens de betrokkenen een rol dienen te spelen bij de mogelijke ontwikkeling van het gebied als woningbouwlocatie. Dit is op 7 oktober 2019 eerst met de stakeholders besproken. Hiertoe is een werkbijeenkomst georganiseerd in de Orangerie van het gemeentehuis in Maarssen. Met enkele stakeholders die niet aanwezig konden zijn bij deze bijeenkomst is bilateraal overleg gevoerd.

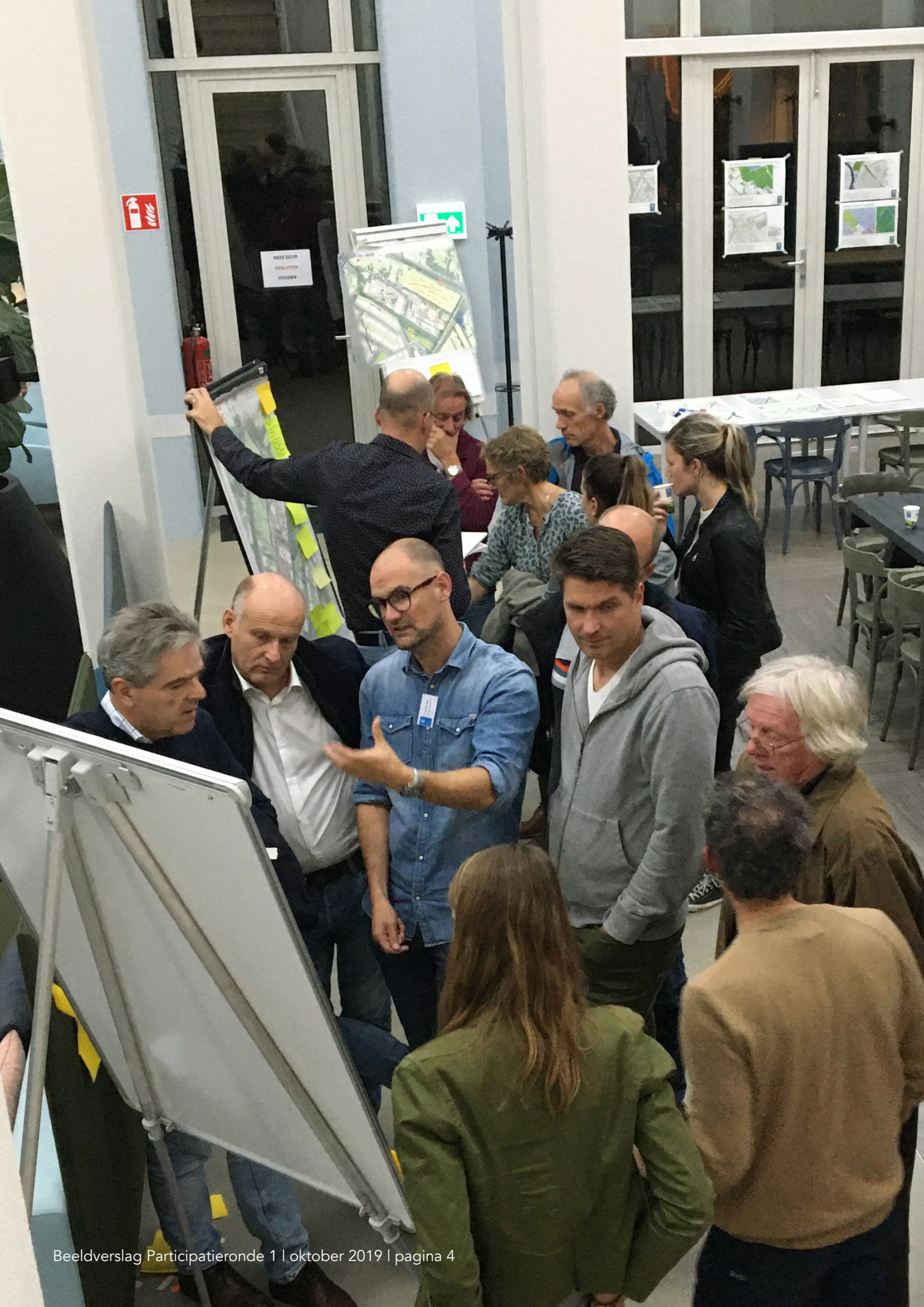
Op maandagavond 14 oktober 2019 is een bewonersavond georganiseerd. Die avond bestond uit twee delen. In het eerste deel van de avond is samen met een werkgroep van ruim 20 actief betrokken bewoners nagedacht over de kwaliteiten en verbeterpunten van het gebied. Aan drie werktafels zijn deze kwaliteiten en verbeterpunten - waar mogelijk - ruimtelijk vertaald naar een kaart van het plangebied. Aansluitend vond een openbare inloopavond plaats, waarbij de resultaten van de drie werktafels zijn gepresenteerd en de aanwezigen de kans kregen om hierop te reageren en verder aan te vullen. De inloopavond werd druk bezocht. Er waren in totaal circa 80 mensen aanwezig.

Een beeldverslag van de 1e participatieronde

De volgende vragen stonden tijdens de eerste participatieronde centraal:

- benoem de kwaliteiten en verbeterpunten van het gebied (vanuit uw eigen achtergrond als stakeholder of bewoner);
- formuleer uitgangspunten voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied als mogelijke woningbouwlocatie.

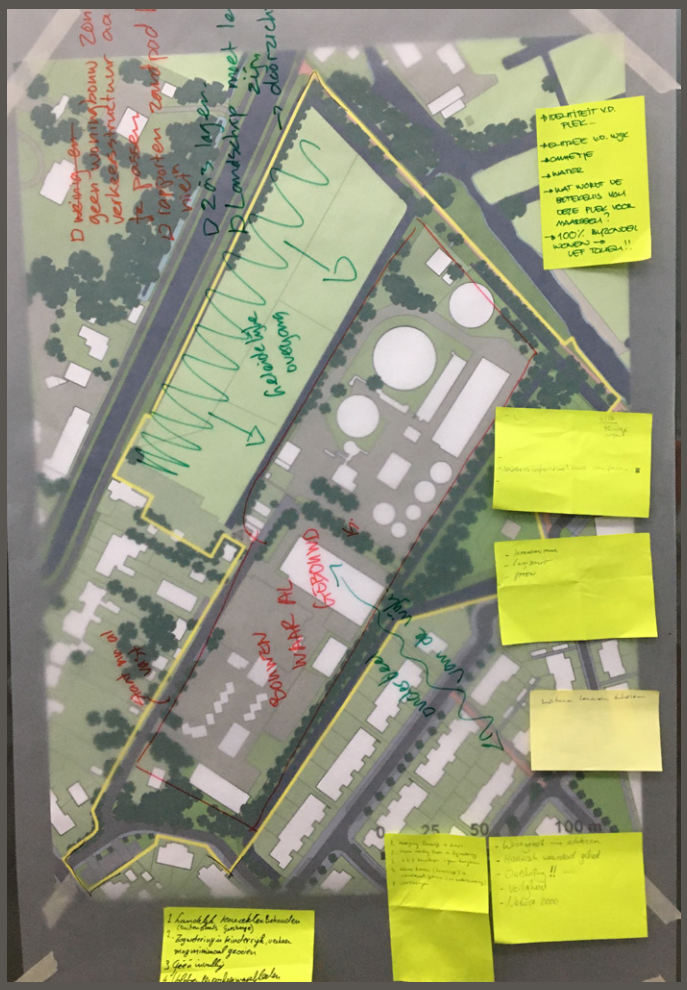
In dit beeldverslag zijn de resultaten van de stakeholdersbijeenkomst, de werkgroep en de openbare inloopavond gebundeld. Op basis van de in dit verslag geformuleerde kwaliteiten, verbeterpunten en uitgangspunten zal een eerste ruimtelijke vertaling worden gemaakt met een aantal mogelijke stedenbouwkundige invullingen voor het plangebied (‘denkrichtingen’).

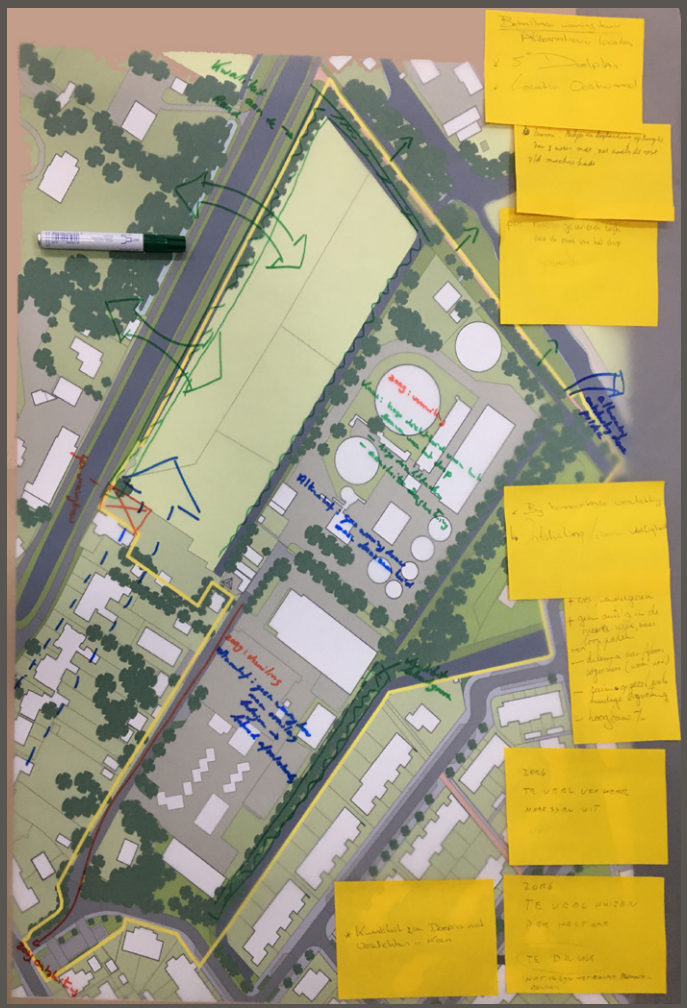


Resultaten stakeholdersbijeenkomst

Op 7 oktober 2019 is een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd met de Wijkcommissie Zogwetering, Dichters en Lanen, de Historische Kring Maarssen en de scouting Jan Campert Maarssen. Ook de Vechtplassencommissie en de Stichting Maarssens Overleg Leefklimaat (MOL) waren uitgenodigd voor deze bijeenkomst, maar konden helaas niet aanwezig zijn. Daarnaast is bilateraal overleg gevoerd met de provincie Utrecht en met de Veiligheidsregio Utrecht. Vanuit de betrokken stakeholders zijn de volgende punten naar voren gebracht.

- Er wordt aangegeven dat vanuit de wijk zorgen bestaan dat het hele plangebied maximaal wordt volgebouwd.
- Ook zijn er zorgen over sluipverkeer door de wijk en over het Zandpad.
- Er wordt aandacht gevraagd voor behoud van voldoende ruimte voor groen en spelen.
- Vanuit de wijkcommissie is aangegeven dat behoud van de groene speelplaats aan de Doornhoecklaan belangrijk is voor de wijk.
- Behoud van privacy en het tegengaan van geluidoverlast en inkijk vragen om aandacht voor de huidige wijkbewoners. Nu wordt dat voorkomen door een aarden wal ter hoogte van de rioolwaterzuivering en het hoge groene scherm langs het afvalscheidingsstation. Maar wat gaat daarmee gebeuren als deze functies verdwijnen?
- Vanuit de wijkcommissie wordt aangegeven dat het agrarisch perceel bij voorkeur onbebouwd moet blijven. Dit weiland hoeft echter niet per se agrarisch van karakter te blijven. Een andere, groene inrichting is ook mogelijk. Belangrijk is dan wel dat er een goede landschappelijke overgang komt van de wijk naar het buitengebied.
- De wijkcommissie vraagt aandacht voor voorzieningen in de nieuwe woonwijk. Is er bijvoorbeeld ook plaats voor een school of een huisartsenpraktijk als daar behoefte aan blijkt te bestaan?
- Tot slot geeft de wijkcommissie nog aan dat hoogbouw wat hen betreft niet past bij het karakteristieke dorpsgezicht. Hogere gebouwen dan 3 bouwlagen zijn vanuit de wijkcommissie onwenselijk op deze locatie.
- De historische kring geeft aan dat het weiland vroeger deel uitmaakte van de (verdwenen) buitenplaats Sluyswijck. De historische parkaanleg is zelfs nog gedeeltelijk herkenbaar in de oude verkavelingsstructuur. Het buitenplaatskarakter zou in ere hersteld kunnen worden d.m.v. historische tuinaanleg of de aanleg van moestuinen.
- Het plangebied maakt deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Vanuit de historische kring wordt aangegeven dat dit nu weinig zichtbaar is in het gebied en beter beleefbaar zou kunnen worden gemaakt.
- De historische kring geeft aan dat nader archeologisch onderzoek gewenst is.
- De scouting heeft op dit moment een terrein van circa 600 m^2 in gebruik en maakt daarnaast gebruik van het aangrenzende terrein langs de Zogwetering voor het jaarlijkse Timmerdorp (circa 900 m^2).
- Voor de scouting is een groene, natuurlijke omgeving van belang waar veilig en ongestoord gebruik van kan worden gemaakt door kinderen in de jongste leeftijdscategorieën van 5-7 jaar (bevers) en 7-10 jaar (welpen).
- De huidige locatie van de scouting is niet bereikbaar met de auto. Voor de scouting is dat echter geen bezwaar. Kinderen en ouders komen op de fiets. Voor andere gebruiksfuncties en/of verhuurmogelijkheden (zoals in het verleden een BSO-locatie) is dit wel belangrijk.
- Voor de scouting is de hechting aan Maarssen-Dorp heel belangrijk. Dat hoeft niet per se te betekenen dat de scouting op de huidige locatie moet blijven. Verplaatsing (binnen het plangebied) is bespreekbaar.
- Een goede relatie met het aangrenzende terrein voor het Timmerdorp is belangrijk voor de scouting. Dit vormt bij een eventuele verplaatsing dus een belangrijke voorwaarde.
- Daarnaast spelen bij een eventuele verplaatsing van de scouting de overige hiervoor genoemde voorwaarden (minimale terreinomvang, groene omgeving, bereikbaarheid voor halen en brengen) een belangrijke rol.





De resultaten van de drie werktafels zijn genoteerd op een grote basiskaart van het plangebied. Dit leverde drie globale schetsen op met enkele eerste aanzetten voor verschillende denkrichtingen voor de invulling van het gebied. In de komende periode zullen die denkrichtingen verder worden uitgewerkt.

- Veiligheidsregio Utrecht (VRU) heeft op basis van een eerste scan aangegeven dat er om en nabij het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die invloed hebben op de omgevingsveiligheid (externe veiligheid, risicovolle inrichtingen, buisleidingen, transportroutes gevaarlijke stoffen).
- Veiligheidsregio Utrecht geeft aan dat het plangebied goed te bereiken moet zijn voor de hulpdiensten. Daarbij is het wenselijk om het gebied via twee zijden te bereiken, ook al is dit geen harde eis.
- Daarnaast moet bij de invulling van het gebied rekening gehouden worden met de bluswatervoorzieningen. Vanuit het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de afstand tot de opstelplaats van de brandweer: deze mag maximaal 40 meter bedragen.
- Met de provincie vindt overleg plaats over de kansen en mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie.
- De provincie geeft aan dat de locatie hoge cultuurhistorische waarde heeft voor zowel de Nieuwe Hollandse Waterlinie (nominatie UNESCO werelderfgoed) als de buitenplaatszone. De Uitzonderlijke Universele Waarden van de waterlinie (de militaire werken, het watermanagementsysteem en het strategisch landschap) zijn uitgebreid beschreven in het Nominatiedossier.
- Als met alle cultuurhistorische waarden voldoende rekening wordt gehouden, zijn er op zich wel kansen voor woningbouw. De effecten van woningbouw op de cultuurhistorische waarden dienen echter nader te worden onderzocht.

Resultaten werkgroep

Op 14 oktober 2019 kwam de werkgroep voor het eerst bij elkaar. De geformeerde werkgroep bestaat uit ruim 20 personen die in de wijk Zogwetering of aan de Machinekade wonen en actief betrokken willen worden bij de planvorming voor het gebied. Aan deze werkgroep is het plan- en participatieproces van het project kort toegelicht en zijn de resultaten van de ruimtelijke analyse en beleidsinventarisatie gepresenteerd.

Algemene vragen en reacties

Vanuit de werkgroep werden na de inleidende presentatie enkele kritische vragen gesteld. Waarom wordt er bijvoorbeeld alleen naar woningbouw gekeken als mogelijke invulling van het gebied? Er zijn toch ook andere functies denkbaar op deze locatie, zoals een zonneweide of zonnepark. Daarnaast werd aangegeven dat in het verleden al is onderzocht wat de verkeerskundige effecten zijn van diverse woningbouwontwikkelingen in Maarssen-Dorp. De resultaten van die verkeersonderzoeken dienen mee te worden genomen bij dit project. Daaruit zou kunnen blijken dat woningbouw geen haalbare optie is voor deze locatie.

In reactie op deze vragen antwoordde de gemeentelijk projectleider Ymke Harmens dat de locatie Zogwetering voor de gemeente Stichtse Vecht een interessante woningbouwlocatie is. De locatie ligt binnen de rode contour waar volgens provinciale regelgeving gebouwd mag worden, en sluit aan bij de bestaande wijk Zogwetering. Ook in het coalitieakkoord en het collegewerkprogramma is het uitgangspunt vastgelegd om in Stichtse Vecht te bouwen binnen de rode contouren. Met het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht wordt bovendien meer sturing verkregen op het woningbouwprogramma dat op deze locatie kan worden gerealiseerd. Zo kan een bijdrage worden geleverd aan de gewenste nieuwbouw van sociale woningen en woningen in het middensegment, zoals dat is vastgelegd in de geactualiseerde Woonvisie 2017-2022.

Bij de uitwerking van de plannen voor woningbouw op de locatie Zogwetering wordt uiteraard goed gekeken naar de verkeerskundige effecten van de realisatie van woningbouw op het terrein in relatie tot het stopzetten van het afvalscheidingsstation en de rioolwaterzuivering. Er zal dan ook gekeken worden naar de reeds bestaande knelpunten in Maarssen-Dorp en op het Zandpad. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van reeds uitgevoerde verkeerskundige onderzoeken, voor zover de daarin gehanteerde verkeersgegevens nog actueel zijn.

Werktafels

Na de plenaire presentatie en de beantwoording van de vragen is aan drie werktafels verder gewerkt in kleinere groepen. De belangrijkste punten die vanuit de groepen zijn teruggemeld zijn hieronder kort samengevat. Deze uitgangspunten zijn (waar mogelijk) op een kaart van het plangebied genoteerd. Deze kaarten vormen een eerste aanzet voor enkele 'denkrichtingen' voor de invulling van het plangebied. Die denkrichtingen worden in de komende periode verder uitgewerkt en in de 2e participatieronde teruggekoppeld aan de stakeholders, werkgroep en bewoners.

Groep 1

- Er zijn vanuit de eerste groep allereerst grote zorgen geuit over de verkeersafwikkeling. Als er op deze locatie woningbouw wordt gerealiseerd vormt dit een probleem, zowel binnen het plangebied zelf (er is maar één uitvalsweg) als verder weg in het dorp (Dr. Plesmanlaan). De verkeersafwikkeling in Maarssen-Dorp is nu al een knelpunt en dat neemt alleen maar toe.
- De overgang van het plangebied naar het buitengebied moet geleidelijk worden vormgegeven, met een groen karakter.
- Behoud van de groene speelplek is belangrijk voor de wijkbewoners, de huidige locatie is fijn. Eventuele verplaatsing naar een andere plek in het nieuwe woongebied is voor sommige werkgroepleden bespreekbaar, voor anderen niet.
- Het groene scherm langs het afvalscheidingsstation biedt de direct aanwonenden privacy. Dit moet voor hen zo blijven, maar dat hoeft niet per se door middel van een hoog scherm te worden vormgegeven. Een stevige groenstructuur en (ver)brede watergang kunnen er wellicht ook voor zorgen dat er geen inkijk is vanuit de nieuwe woonwijk op de bestaande woningen en tuinen.
- Als er woningen worden ontwikkeld op de locatie Zogwetering, dan moet het gebied zeker niet te vol worden gebouwd.
- Er is behoefte aan seniorenwoningen in het dorp. Daarmee kan de doorstroming op de woningmarkt worden bevorderd.
- Behoud van de historische groen- en waterstructuren op het terrein is belangrijk voor de identiteit van het gebied (Zogwetering, molenvliet, oude kavelpatronen). Als deze structuren worden ingepast in het nieuwe woongebied, dan moet hierbij een ruime maat worden aangehouden.
- Duurzaamheid is een belangrijk thema. Dit dient zowel in de nieuwbouw terug te komen (gasloos bouwen, zonnepanelen, duurzaam materiaalgebruik), maar ook in de inrichting van de openbare ruimte.
- Er is een idee geopperd om op het terrein van het afvalscheidingsstation bedrijvigheid te huisvesten die nu elders langs het Zandpad is gevestigd (Schulp Vruchtensappen BV). Hierdoor neemt het zware vrachtverkeer op het Zandpad af.

Groep 2

- Ook in de tweede groep is aangegeven dat woningbouw op de locatie Zogwetering alleen mogelijk zal zijn als de verkeersstructuur wordt aangepast. Anders leidt dit tot knelpunten.
- Het landschap moet leidend zijn bij de ontwikkeling van deze locatie. Dit vraagt om een geleidelijke overgang naar het buitengebied en doorzichten naar de omgeving.
- De locatie wordt niet geschikt geacht voor hoogbouw. Dit past niet bij deze plek en sluit niet aan bij de bebouwing van de rest van de wijk. Als maximale bouwhoogte wordt 2 à 3 bouwlagen aangegeven. Daarmee wordt de nieuwbouw een logisch onderdeel van de bestaande wijk.
- Als woningbouw wordt ontwikkeld op het terrein, bouw dan bij voorkeur alleen waar nu ook al bebouwing staat.
- Als woningbouw wordt ontwikkeld op de locatie Zogwetering moet worden gezorgd voor een goede aansluiting op de bestaande wijk. Er moet een samenhangend geheel ontstaan.
- Een van de werkgroepleden geeft aan dat het verkeersonderzoek dat is uitgevoerd voor het Zandpad niet klopt. Het geeft geen goed beeld van de werkelijkheid.
- Het idee om diverse woonmilieus te ontwik-

kelen die passen bij de verschillende gebiedstypen op het terrein (hoog en droog, laag en nat) biedt kansen voor de ontwikkeling van bijzondere woonvormen.
- Durf bijzondere woonvormen te ontwikkelen, waarbij de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied goed tot uitdrukking komen.

Groep 3

- Net als in de groepen 1 en 2 bestaan ook in deze groep grote zorgen over de verkeersontsluiting van de wijk voor autoverkeer.
- De mogelijkheden om op deze locatie woningbouw te ontwikkelen, worden binnen de groep nogal verschillend ingeschat. Dit variëert van geen enkele woning tot enkele honderden woningen.
- De nieuwbouw van woningen dient toekomstbestendig te zijn en dus ook gericht te zijn op volgende generaties. Dit vraagt wellicht om andere woningtypen en levensloopbestendige woningen.
- Gezien het huidige gebruik als afvalscheidingsstation, waterzuivering en agrarische gronden wordt verwacht dat op het terrein sprake zal zijn van (ernstige) bodemvervuiling. Dit dient nader te worden onderzocht.
- De ruimtelijke kwaliteit van de Machinekade is belangrijk. Deze weg aan het water is een belangrijke wandel- en fietsroute.
- De woningen aan de Machinekade zijn 'op staal' gebouwd (er zijn geen heipalen toegepast in de fundering). Bij de sloop van de gebouwen op het rioolwaterzuiveringsterrein moet dus worden uitgekeken voor schade aan de bestaande gebouwen.
- Er is voorgesteld om andere functies dan wonen op het terrein te ontwikkelen die gericht zijn op duurzaamheid, zoals bijvoorbeeld een zonnepark.

Resultaten openbare inloopavond

Tijdens de inloopavond zijn de kaarten en uitgangspunten van de drie werkgroepen gepresenteerd aan alle bewoners en door hen verder aangevuld. Dit leverde per onderwerp de volgende reacties en aanvullingen op.

Woningbouw op de locatie Zogwetering

Het tweede deel van de avond liet met betrekking tot het onderwerp woningbouw een genuanceerd beeld zien. Bij de vraag 'wat vindt u van woningbouw op deze locatie?' was slechts een enkeling tegen woningbouw op de locatie. De reacties waren over het algemeen "logisch", "onvermijdelijk", "gewenst" en "voorstelbaar". Dat wil niet zeggen dat woningbouw overál wenselijk wordt gevonden binnen het plangebied. Daarover zijn de volgende opmerkingen gemaakt.

- Concentreer nieuwe woningbouw op de locatie waar nu al bebouwing is. Oftewel: bouw uitsluitend ter plaatse van de rioolwaterzuivering en het afvalscheidingsstation.
- Laat de woningbouw starten vanaf de huidige begrenzing van het terrein van het afvalscheidingsstation, dus geen nieuwbouw aan de Suyderhoflaan. Behoud daar het groene karakter van de entree tot de wijk.
- Geen woningbouw op het weiland langs de Machinekade; er wordt door veel mensen waarde gehecht aan het groene en onbebouwde karakter van dit deel van het plangebied. Dit is de landschappelijke overgang van het dorp naar het buitengebied.
- Er waren ook mensen die het weiland juist geschikt vinden voor landelijke woningtypen. Bijvoorbeeld woningen die qua karakter en uitstraling aansluiten bij de huidige woonbebouwing langs de Machinekade. Denk dan bijvoorbeeld aan vrijstaand wonen op ruime kavels, met veel groene ruimte en doorzichten tussen de woningen.
- Daarop voortbordurend waren er ook mensen die aangaven dat op het weiland bebouwing kan worden gerealiseerd met een verwijzing naar de rijke cultuurhistorie (buitenplaatsen en waterlinie).

Andere functies in het gebied

Door enkele leden van de werkgroep zijn alternatieven voorgesteld voor andere functies dan woningbouw op de locatie. Bijvoorbeeld een zonneweide of zonnepark op het terrein van de waterzuivering of de (her)vestiging van het bedrijf Schulp Vruchtensappen op het terrein van het afvalscheidingsstation. Deze voorstel-

len werden tijdens de inloop nauwelijks gesteund. Er werden wel enkele andere suggesties gedaan.

- De locatie biedt kansen voor geothermie (waarbij een deel van de bestaande wijk kan meeprofiteren van de energieopwekking).
- De locatie biedt kansen voor (water)sport en recreatie. Bijvoorbeeld voor een tennisvereniging of een jachthaven met een vaarverbinding naar de Vecht.
- Het weiland kan worden ingericht als wandelgebied, hoewel dit waarschijnlijk te klein is voor een echt park. Maar een wandelroute door het weiland kan wel bijdragen aan het maken van een klein recreatief ommetje vanuit de wijk. Dat wordt hier nu gemist.
- De locatie biedt wellicht ruimte voor een basisschool. Of daar behoefte aan is, zou nader onderzocht moeten worden.
- Denk creatief na over andere functies, zoals bijvoorbeeld culturele voorzieningen of horeca. Dit maakt het gebied ook aantrekkelijk voor bezoekers en toerisme.
- De scouting kan een mooie toevoeging zijn voor de nieuwe woonwijk.
- Kan behoud van het afvalscheidingsstation op deze locatie niet worden meegenomen bij de planontwikkeling?

Beeldkwaliteit en karakteristiek van de wijk

Er zijn verschillende ideeën geopperd voor de invulling van het nieuwe woongebied. Die ideeën sluiten overigens niet altijd goed op elkaar aan. Dit zou in de verschillende denkrichtingen dus nader kunnen worden uitgewerkt.

- Kies aan de randen voor groen en ruimte tussen de bebouwing met doorzichten op de omgeving.
- Bebouwing aan de randen dient uit laagbouw te bestaan (2 tot 3 lagen). Midden op het terrein is eventueel meer verdichting mogelijk en is hoogbouw denkbaar. De bouwhoogte zou dan vergelijkbaar kunnen zijn met het naastgelegen bestaande appartementengebouw (4 of 5 bouwlagen, met een terugliggende vijfde laag).
- Behoud van privacy en het uitzicht vanuit de bestaande woningen wordt belangrijk gevonden door de huidige bewoners. Daarom wordt een extensieve invulling gewenst met laagbouw aan de zijde van de Diependaalsedijk en de Doornhoecklaan. Intensievere invulling en hogere bebouwing (4 bouwlagen) is wel mogelijk aan de zijde van de Zogwetering. Daar hebben de bestaande bewoners er het minste last van.
- Een enkeling sprak over de mogelijkheid voor één groter gebouw binnen het plangebied, mits de bestaande bewoners daar geen zicht op hebben.
- Er is bij verschillende aanwezigen weinig waardering voor het eenvormige karakter en de rechtlijnige opzet van de naastgelegen wijk Zogwetering. Het nieuwe woongebied zou een andere opzet moeten krijgen. Niet 'recht toe, recht aan' met alleen maar rijtjeswoningen en niet overal hetzelfde gevel- en straatbeeld.
- De locatie leent zich voor nieuwe wooncon-cepten zoals o.a. combinaties voor wonen en zorg voor ouderen. Denk bijvoorbeeld ook aan hofjes of aan Tiny Houses.
- De entree van de wijk heeft een rommelige uitstraling. Dat vraagt om aandacht. Aan de huidige toegangsweg naar het afvalscheidingsstation grenzen vooral achtertuinen en de achterom van bestaande woningen.
- Verschillende mensen geven aan dat bij nieuwbouw moet worden nagedacht over vernieuwende woonvormen, met een grotere nadruk op duurzaamheid en veel minder parkeren.

Herbestemming bestaande gebouwen

Over het algemeen is er weinig waardering voor de kwaliteiten van de bestaande bebouwing binnen het plangebied. Veel mensen vinden herbestemming van de huidige bebouwing daarom niet wenselijk. Er zijn echter ook andere opmerkingen over gemaakt.

- Een enkeling vindt het juist wel een goed idee om bestaande gebouwen of installaties een nieuwe bestemming te geven. Bijvoorbeeld als onderdeel van een avontuurlijk speelterrein of een brede groenstrook.
- Het ronde bakstenen gebouw op het zuiveringsterrein kan mogelijk tot een bijzonder woongebouw worden omgebouwd of een culturele of horecabestemming krijgen.

Woningbouwprogramma en doelgroepen

Dat er op deze locatie voor verschillende doelgroepen binnen de Maarssense bevolking wordt gebouwd, wordt door de meesten als een logische keuze gezien. Het sterke accent op sociale woningbouw en betaalbare woningen (dat voortkomt uit de Woonvisie) wordt echter niet door iedereen als een passende invulling gezien voor deze locatie. Deze plek leent zich volgens hen beter voor woningen in het duurdere segment. Met betrekking tot het woningbouwprogramma is het volgende opgemerkt.

- Er wordt veel aandacht gevraagd voor de bouw van seniorenwoningen. Bouwen voor senioren brengt de doorstroming op gang in het dorp. Daarnaast is het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte bij seniorenwoningen over het algemeen lager dan bij gezinswoningen. Nieuwbouw van seniorenwoningen zou dus gunstig kunnen zijn voor de verkeersdruk.
- Seniorenwoningen zouden in enkele appartementengebouwen kunnen worden gebouwd. Een bouwhoogte van 3 tot 4 lagen wordt daarbij meestal als maximum genoemd. Voor een enkeling zijn hogere gebouwen ook bespreekbaar, mits dit niet leidt tot overlast voor de bestaande bewoners in de wijk.
- Het bouwen van woningen in de sociale sector wordt niet erg waarschijnlijk geacht op de locatie van het weiland. Dat deel van het plangebied wordt bestempeld als de ‘gouden rand’ van het gebied. Daar zal naar verwachting dus juist in het dure segment worden gebouwd.
- Als een denkrichting wordt uitgewerkt waarbij alleen het nu al bebouwde terrein voor wonen wordt ontwikkeld, dan dient ook daarbij met een mix van woningen in het sociale, middeldure en dure segment rekening te worden gehouden.
- Voorkomen moet worden dat al het wonen in de sociale sector op het terrein van de afvalscheiding wordt gerealiseerd, middelduur bij de zuivering en dure woningen op het weiland. Zorg voor een goede mix.
- Niet alle opgaven op het gebied van sociale woningbouw kunnen in dit gebied worden opgelost. Het gebied kan wel een bijdrage leveren.
- Biedt bij de ontwikkeling van het gebied ook kansen voor bijzondere woon-zorg-concepten en Tiny Houses.

Groene kwaliteiten van de randen

Het groene karakter van de dorpsrand wordt over het algemeen als een belangrijke kwaliteit gezien van de locatie. Dit komt in de volgende punten naar voren.

- De omgeving van het gebied is aantrekkelijk als wandel- en fietsgebied. Die recreatieve kwaliteiten moeten ook in de toekomst behouden blijven.
- Er is veel waardering voor het weiland aan de rand van het dorp, ook al is dit gebied nu niet echt beleefbaar.
- Er is veel waardering voor de bestaande groene randen langs de Zogwetering en voor de speeltuin bij het appartementengebouw. Behoud van deze groengebieden wordt door velen belangrijk gevonden.
- De groene bomenrij tussen het appartementencomplex en de rioolwaterzuivering moet behouden blijven. Sommigen vinden ook dat de aarden wal moet blijven liggen.
- De vraag is of het groene scherm langs het afvalscheidingstation behouden kan blijven. Dat is voor de direct aanwonenden wel een optie. Het gaat hen overigens vooral om behoud van het groene karakter en de afscherming tegen inkijk vanuit het nieuwe woongebied. Maar dat hoeft niet per se met een hoog scherm te worden vormgegeven.
- Behoud het aanwezige groen bij de entree van het plangebied. Dit is belangrijk voor het groene karakter van de wijk.
- Het belang van de historische structuren op het terrein voor de uitstraling en identiteit van het gebied wordt onderschreven. Deze structuren moeten zorgvuldig worden ingepast in het nieuwe woongebied.
- Herstel van het buitenplaatskarakter op de voormalige buitenplaats Sluyswijck spreekt tot de verbeelding. Dit biedt kansen voor een aantrekkelijk wandelgebied in een parkachtige omgeving. Daarmee wordt het gebied beter beleefbaar en toegankelijk voor recreatief gebruik.

Ontsluiting en verkeersstructuur

De verkeersafwikkeling vanuit het gebied naar de Dr. Plesmanlaan en het sluipverkeer over het Zandpad vormen voor veel mensen de grootste zorgpunten. De verkeersveiligheid van schoolgaande kinderen is daarbij ook een belangrijk zorgpunt. Er is vooral vrees dat door de toevoeging van nieuwe woningen op de locatie Zogwetering de bestaande verkeersproblemen in het dorp zullen verergeren. Daarbij zijn de volgende opmerkingen gemaakt.

- Betrek de resultaten van al eerder uitgevoerde verkeersonderzoeken bij dit project.
- De huidige verkeersproblematiek concentreert zich vooral in de spits en ter hoogte van de Albert Heijn in het winkelcentrum langs de Dr. Plesmanlaan.
- Neem de effecten van de geplande aanpassing van het Zandpad tot een fietstraat (inrichting als 30 km-zone) mee in de verkeersonderzoeken.
- Begin snel met het realiseren van de fietsstraat op het Zandpad. Hier wordt al zo lang over gesproken, het is nu tijd voor actie.
- Het gebruik van de bestaande toegangsweg via de Diependaalsedijk (de weg langs het afvalscheidingsstation) ligt het meest voor de hand als hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied voor autoverkeer.
- Er wordt betwijfeld of deze bestaand weg als enige uitvalsweg vanuit de nieuwe woonwijk voldoende zal zijn voor de verkeersafwikkeling. De weg moet dan waarschijnlijk verbreed worden.
- Een tweede auto-ontsluiting voor het gebied is wenselijk. Want waar moet het verkeer anders heen als er iets ernstigs gebeurt op de Dr. Plesmanlaan?
- Er zijn geen eenvoudige opties voor een tweede auto-ontsluiting van het gebied. Waar zou zo'n tweede weg dan moeten aansluiten op het bestaande wegennet?
- Een extra ontsluiting die langs het huidige groene scherm van het afvalscheidingsstation zou komen te lopen, kan niet op steun rekenen bij de bewoners van de aangrenzende woningen.
- Hoe wordt het gebied straks ontsloten met het openbaar vervoer? Een opstappunt voor OV wordt gemist.
- Verschillende aanwezigen geven aan dat ook voor de bestaande wijk kritisch moet worden gekeken naar de mobiliteit. "Er kan veel meer gefietst worden. Sommige wijkbewoners hebben wel vier auto's voor de deur staan. En de huidige wijkbewoners veroorzaken ook zelf sluipverkeer door de wijk en over het Zandpad."

Parkeren

Er worden diverse ambitieuze suggesties gedaan voor een autoluwe of zelfs autovrije woonwijk. Hiervoor worden de volgende punten genoemd.

- Maak een volledig autovrije woonwijk. Realiseer bij nieuwe woningen dus helemaal geen parkeerplaatsen.
- Realiseer een centraal parkeerterrein aan het begin van de wijk, waar alle nieuwe bewoners hun auto's parkeren en verder te voet (of op de fiets) door de wijk bewegen.
- Streef ernaar om het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied terug te dringen. Dit kan bijvoorbeeld door voldoende deelauto's in de wijk te plaatsen.
- Stel als eis dat er overwegend geparkeerd moet worden op eigen terrein.
- Er zijn zorgen dat nieuwe bewoners de auto gaan parkeren in de bestaande wijk. Dit zou tot parkeeroverlast leiden.
- Realiseer bij parkeerplaatsen in de nieuwe woonwijk ook oplaadpunten voor elektrische auto's.

Milieu en duurzaamheid

Op het gebied van milieu en duurzaamheid zijn de volgende zaken genoemd.

- Bij nieuwe ruimtelijke onwikkelingen dient klimaatbestendig bouwen en CO_2-neutraal bouwen de norm te zijn.
- Stel hoge duurzaamheidseisen aan nieuwbouw (o.a. gasloos bouwen, zonnepanelen, duurzaam materiaalgebruik).
- Besteed ook bij de inrichting van de openbare ruimte en het watersysteem in de wijk aandacht aan duurzaamheidsaspecten.
- Zoek van te voren uit hoe het zit met de bodemkwaliteit en mogelijke bodem- en waterverontreinigingen op het terrein.

- Verkavel ‘op de zon’ georiënteerd en zorg voor daken en dakhellingen die kansen bieden voor zonnepanelen.

Overige opmerkingen

De op de analysekaart aangegeven persleiding buigt in het noordelijke deel van het plangebied af naar het oosten.

Door enkele mensen zijn tot slot zorgen geuit over het optreden van schade aan bestaande woningen. Bijvoorbeeld als er gebouwen gesloopt gaan worden op het terrein van de rioolwaterzuivering of bij het afvalscheidingsstation. Houdt daar ook rekening mee als er op termijn nieuwbouw gerealiseerd gaat worden.

Dit beeldverslag is opgesteld door Bureau Nieuwe Gracht uit Utrecht met bijdragen van de gemeente Stichtse Vecht. De participatieronde is georganiseerd en begeleid door:

Gemeente Stichtse Vecht

- *Ymke Harmens*
- *Joost Broeke*
- *Willemijn Luchtenbelt*
- *Kim Pruntel*

Bureau Nieuwe Gracht

- *Robert Arends*
- *Jan Willem Tap*
- *Veerle Merk*

Utrecht, 22 oktober 2019

BUREAU NIEUWE GRACHT

gemeente Stichtse Vecht

Beeldverslag Participatieronde 2

DENKRICHTINGEN & BOUWSTENEN VOOR EEN VOORKEURSMODEL

Zogwetering Maarssen-Dorp

Verslag van de stakeholdersbijeenkomst en werkgroep op 5 november 2020

7 december 2020

Plangebied en opgave

Aan de noordelijke dorpsrand van Maarssen ligt een rioolwaterzuivering (in eigendom van Waternet), waarvan de functie per januari 2019 is beëindigd, met aangrenzend het gemeentelijk afvalscheidingsstation. Beide locaties komen naar verwachting binnen enkele jaren vrij en bieden dan een interessante mogelijkheid om als woningbouwlocatie te worden ontwikkeld binnen de rode contour. Ook een aangrenzend agrarisch perceel (particulier eigendom) kan mogelijk bij deze ontwikkeling worden betrokken. Daarmee ontstaat in potentie een woningbouwlocatie van in totaal zo'n 3,5 tot 5 hectare, op de overgang van Maarssen-Dorp naar de Vecht en het buitengebied.

Door hier nieuwe woningen te bouwen, kan voor een deel in de lokale woningbehoefte van Maarssen worden voorzien. Bovendien kan hiermee een bijdrage worden geleverd aan het op gang brengen van de doorstroming in de huidige woningvoorraad.

Voor de gemeente Stichtse Vecht is dit mede aanleiding geweest om een voorkeursrecht te vestigen op de gronden die niet in gemeentelijk eigendom zijn (Raadsbesluit, 29 januari 2019). In het Raadsbesluit wordt aan de aangewezen gronden een niet-agrarische bestemming toegedacht.

Beeldverslag participatieronde 2

Beleidskaders en bouwstenen

Vooruitlopend op de beoogde ontwikkeling van woningbouw op de locatie Zogwetering in Maarssen-Dorp wil de gemeente Stichtse Vecht de functionele, ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en randvoorwaarden vastleggen. Hiertoe is allereerst het gemeentelijke en provinciale beleid geïnventariseerd dat kaderstellend is voor de ontwikkeling van de locatie Zogwetering. Die beleidskaders zijn vastgelegd in diverse beleidsdocumenten, zoals het Bestemmingsplan Maarssen-Dorp Woongebied, de Cultuurhistorische Waardenkaart, het Beleidskader Speelruimte en -voorzieningen, het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan en de Actualisatie Woonvisie 2017-2022.

Deze beleidskaders geven aan wat er vast ligt vanuit het gemeentelijk en provinciaal beleid. Daarbinnen zijn soms nog keuzes mogelijk. Dat levert verschillende bouwstenen op voor de ruimtelijke invulling van de locatie Zogwetering. De beleidskaders en bouwstenen die relevant zijn voor de ontwikkeling van de locatie Zogwetering zijn vastgelegd in de notitie 'Beleidskaders & Bouwstenen' (15 september 2020). Zij hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- cultuurhistorie, groen en water;
- verkeer;
- wonen;
- voorzieningen.

Aan de hand van deze 4 onderwerpen zijn de beleidskaders en bouwstenen besproken met stakeholders en een werkgroep van bewoners uit de omliggende woonbuurt en omgeving.

Stakeholdersbijeenkomst en bewonersavond

De planvorming voor de locatie Zogwetering komt op participatieve wijze tot stand. Omwonenden uit de buurt Zogwetering, bewoners van de Machinekade en de Diependaalsedijk, stakeholders en andere relevante gebiedspartijen uit de omgeving worden daarbij actief betrokken. Hiervoor worden participatierondes georganiseerd.

In de eerste participatieronde met stakeholders en bewoners (oktober 2019) is verkend welke kwaliteiten en verbeterpunten volgens de betrokkenen een rol dienen te spelen bij de mogelijke ontwikkeling van het gebied als woningbouwlocatie. Op 5 november 2020 vond de tweede participatieronde plaats. Ook dit keer werden zowel de stakeholders als een werkgroep van bewoners geraadpleegd. Vanwege de corona-maatregelen vonden de bijeenkomsten digitaal plaats m.b.v. MS Teams (online gesprekken) en Mural (digitale post-it's).

Aan de hand van de hiervoor genoemde vier onderwerpen werd aan alle deelnemers gevraagd om bij elk onderwerp hun belangrijkste zorgen en wensen voor de toekomst aan te geven en deze te noteren op (digitale) post-it's. Uiteraard konden de deelnemers ook zelf andere onderwerpen aandragen.

Een beeldverslag van de 2e participatieronde

In dit beeldverslag zijn de resultaten van de stakeholdersbijeenkomst en de werkgroep gebundeld. Daarbij hebben we de inbreng van de deelnemers beknopt samengevat. Alle (digitale) post-it's die tijdens de bijeenkomsten zijn genoteerd, zijn als bijlage toegevoegd. Dit betreft schermafbeeldingen die direct na afloop van de online sessies zijn gemaakt. Hiermee is de feitelijke input van alle bijeenkomsten vastgelegd. Het lukt enkele deelnemers niet om tijdens de online werksessie input te leveren m.b.v. digitale post-it's. Zij hebben per e-mail alsnog hun reacties doorgegeven. Deze reacties zijn toegevoegd aan het verslag.

Vraag & antwoord

Tijdens de stakeholdersbijeenkomst en werkgroep met bewoners zijn verschillende algemene vragen gesteld. Waar mogelijk zijn die vragen tijdens de bijeenkomst beantwoord. Voor enkele vragen was eerst enig uitzoekwerk nodig om de vraag te kunnen beantwoorden. In de vorm van een Q&A hebben we de meest gestelde vragen op de volgende pagina's alvast voorzien van een antwoord. Een groot aantal schriftelijk gestelde vragen op het gebied van verkeer wordt in een afzonderlijk overleg met enkele vertegenwoordigers van de omwonenden beantwoord.

Vraag & antwoord

Cultuurhistorie, groen en water

VRAAG 1: Het HIA-rapport geeft aan dat bebouwing van het weiland niet mogelijk is. Waarom worden er dan toch voorstellen gedaan voor bebouwing van het weiland?

Antwoord: In het HIA-rapport zijn verschillende denkrichtingen getoetst. Het rapport schetst een genuanceerder beeld voor wat betreft het weiland. Het rapport geeft aan dat gedeeltelijke bebouwing van het weiland een matig negatief effect zal hebben op de kernwaarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Er worden in het onderzoek echter ook oplossingsrichtingen gegeven waarmee de matig negatieve effecten voor een deel kunnen worden teruggebracht. Bijvoorbeeld door bebouwing op het weiland te concentreren in een smalle strook aan de oostrand van het weiland, waardoor de zichtlijn vanaf de hoofdverdedigingslijn open wordt gehouden en de zichtrelatie met de groepsschuilplaatsen langs de Machinekade kan worden hersteld. Deze oplossingsrichtingen zijn overgenomen in model B. Dat biedt tevens mogelijkheden om de rest van het weiland een groene inrichting te geven die aansluit bij de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied (inundatieveld). Daarmee kunnen de natuurwaarden van het weiland worden vergroot en kan een wandelrondje worden gerealiseerd aan de rand van de nieuwe woonbuurt. Het uiteindelijke voorkeursmodel wordt nog getoetst door de provincie.

Verkeer

VRAAG 2: Hoe kan een veilige schoolroute worden gecreëerd?

Antwoord: De kinderen uit de nieuw te bouwen wijk op de locatie Zogwetering gaan naar verwachting dezelfde routes gebruiken voor hun gang naar school als de kinderen van de naastgelegen wijk Zogwetering, Dichters en Lanen. Op dit moment bestaan op die routes naar CBS Klaroen en KBS De Pionier geen knelpunten. De oversteekbaarheid van de Dr. Plesmanlaan is - gezien de constatering dat deze weg de uitstraling en gebruik heeft van een 50 km-weg - wel een aandachtspunt. In het vervolg van dit project wordt bekeken hoe de Driehoekslaan ingericht moet gaan worden. De verkeersveiligheid van alle weggebruikers wordt hierbij meegenomen. Bij eventuele werkzaamheden aan de Dr. Plesmanlaan wordt de verkeersveiligheid van schoolgaande jeugd betrokken.

VRAAG 3: Hoe zit het met de verkeersveiligheid van fietsers (met name scholieren) op de Driehoekslaan / Diependaalsedijk?

Antwoord: De huidige vormgeving van de kruispunten levert onduidelijke voorrangssituaties op voor auto's en fietsers. In het verkeersonderzoek wordt daarom voorgesteld om de weg veiliger in te richten. Fietsers zijn kwetsbare verkeersdeelnemers. De focus in het verkeersonderzoek ligt daarbij op een veilige fietsroute voor basisscholieren. Er is niet expliciet gekeken naar middelbare scholieren. Wel is het zo dat de route vanuit Maarssen naar Breukelen via het Zandpad veiliger wordt voor fietsers als deze straat autoluw wordt gemaakt.

VRAAG 4: Kan de nieuwe woonwijk voorzien in voldoende parkeerplaatsen of ontstaat er een hogere druk in de omliggende straten?

Antwoord: Al het parkeren voor het nieuwe woongebied wordt in het plangebied zelf opgelost. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen wordt berekend hoeveel parkeerplaatsen er in de nieuwe woonwijk dienen te worden gerealiseerd. Dit wordt niet afgewenteld op de omliggende straten.

VRAAG 5: Wat is het effect van het project Zogwetering op de verkeersafwikkeling van de rotonde Dr. Plesmanlaan?

Antwoord: Het verkeersonderzoek heeft aangetoond dat het bestaande wegennet de toename van het aantal motorvoertuigen aan kan. Wel laat het onderzoek zien dat er enkele punten zijn op de ontsluitingswegen, waar nader naar gekeken moet worden. De Dr. Plesmanlaan is er daar een van. In een aanvullend onderzoek zal worden gekeken naar de doorstroming en de verkeersveiligheid van het verkeer op de Dr. Plesmanlaan en de rotonde met de Huis ten Boschstraat. Voor het aanvullende rotonde-onderzoek, dat in de loop van 2021 zal worden uitgevoerd, wordt de ontwik-

keling van Daalse Hoek ook meegenomen. We zullen dan een inschatting maken van de nieuwe invulling en de hoeveelheid verkeersbewegingen die dit genereert.

VRAAG 6: Zijn de cijfers die zijn gebruikt in het verkeersonderzoek wel correct?

Antwoord: Er is voor dit onderzoek gekozen om een bureaustudie te doen. In verband met Corona waren feitelijke tellingen niet representatief. In de bureaustudie is gekozen voor het provinciale verkeersprognosemodel dat door de provincie wordt samengesteld. In dit model worden geprognoticeerde cijfers gehanteerd die passen bij de verkeerssituatie tot 2030.

VRAAG 7: (Hoe) zijn andere bouwprojecten meegenomen in het verkeersonderzoek?

Antwoord: In het onderzoek is uitgegaan van de geprognosticeerde groei van het verkeer. We hebben daarbij vooral gekeken wat de verkeerseffecten zijn van de toevoeging van de locatie Zogwetering op het bestaande wegennet. Specifieke bouwprojecten, zoals Daalse Hoek, zijn in het huidige verkeersonderzoek niet meegenomen. Voor dit project is ook nog niet zeker wat het bouwprogramma gaat worden. Het stedenbouwkundig plan voor Daalse Hoek is niet vastgesteld door de gemeenteraad.

Wonen

VRAAG 8: Wat is de visie van de gemeente voor deze woningbouwlocatie? Moeten er zoveel mogelijk woningen komen of een bijzondere woonwijk op een unieke locatie?

Antwoord: De gemeente wil op de locatie Zogwetering een passende afronding realiseren van Maarssen-Dorp, een nieuwe dorpsrand waar bebouwing over gaat in het buitengebied. Nieuwbouw moet hier bij aansluiten. Er wordt uiteraard rekening gehouden met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied. Tegelijkertijd is in de gemeente en Maarssen-Dorp een grote behoefte aan woningen. Het college heeft ervoor gekozen om de woningen binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen en niet te kiezen voor uitbreiding buiten de rode contour. Woningbouwlocaties zoals de Zogwetering zijn er niet veel in onze gemeente. We willen daarom een wijk realiseren die een goede balans vormt tussen kwaliteit en kwantiteit. En we hebben daarbij rekening te houden met de beleidskaders waar het plan aan dient te voldoen, zoals het woningbouwprogramma (Woonvisie), parkeernormen en de auto- en fietsontsluiting (GVVP). Het plan moet uiteraard ook financieel haalbaar zijn.

VRAAG 9: Waarom is er gekozen voor 30% sociale huur?

Antwoord: In 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld voor de hele gemeente. Hierin staan de kaders voor woningbouwprogramma's. Daarnaast is per kern nog een onderverdeling gemaakt voor de middeldure huurwoningen. In de Woonvisie staat dat elke ontwikkeling van 6 woningen of meer minimaal 30% sociale huur moet bevatten. De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn in onze gemeente 12 jaar. Er is een grote behoefte aan sociale huurwoningen. Het is daarom belangrijk om minimaal 30% sociaal te realiseren. Daarnaast streeft het college naar gemengde wijken waar een gevarieerd aanbod aan woningen wordt gerealiseerd.

VRAAG 10: De gemeente heeft grond verkocht aan de Klokjeslaan voor de bouw van vier woningen. Waarom mogen bewoners niet meedenken over deze ontwikkeling?

Antwoord: De gemeente heeft geen grond verkocht aan de Klokjeslaan. Er zijn wel ontwikkelingen geweest aan de Klokjeslaan, maar daarbij is de gemeente alleen publiekrechtelijk betrokken geweest (ruimtelijke procedures en vergunningverlening). Dit valt bovendien buiten de kaders van dit project.

VRAAG 11: Wat is het minimaal aantal woningen dat hier gerealiseerd moet worden?

Antwoord: In de Actualisatie Woonvisie zijn de woningbehoefte en 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 budget neutraal 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 mee, maar ook het type woningen. Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen leveren meer grondwaarde op dan sociale woningen. Het aantal en type woningen wordt dus bepaald door het programma dat vanuit de Woonvisie gerealiseerd dient te worden en door de kosten die hiervoor gemaakt moeten worden.

VRAAG 12: Wordt met 100 of 130 woningen niet in een veel te hoge dichtheid gebouwd?

Antwoord: Tijdens de werkgroep werd aangegeven dat de dichtheid van de nieuwbouw op het terrein van de waterzuivering en het afvalscheidingsstation 55 woningen per hectare bedraagt (100 woningen op 1,8 hectare). Bij het bepalen van de woningdichtheid dient echter niet alleen het bebouwde deel van een locatie te worden meegenomen in de berekening (1,8 ha), maar ook de tot het woongebied behorende ruimte voor wegen, verharding, water en buurtgroen. Als dat wordt meegenomen, dan heeft het woongebied een omvang van circa 3 hectare en bedraagt de gemiddelde woningdichtheid in model A 32 tot 35 woningen per hectare. Voor model B ligt dit nog iets lager.

VRAAG 13: Hoe verhoudt de dichtheid van de locatie Zogwetering zich dat tot andere woonbuurten in Maarssen-Dorp?

Antwoord: We hebben een vergelijking gemaakt met de dichtheid in de omliggende woonwijken (zie bijlage 5). In delen van Maarssen-Dorp waar ook sociale woningbouw voorkomt (deels appartementen, deels huizen met een tuin) bedraagt de dichtheid 32 tot 44 won/ha. In de aangrenzende woonbuurt bedraagt de dichtheid 20 tot 32 woningen per hectare. Aan de randen komen ook lagere dichtheden voor van 14 tot 20 won/ha. Hier zijn vooral vrijstaande woningen op riante kavels gebouwd. Uitgaande van een mix van grondgebonden woningen en gestapeld wonen (waarvan 30% sociaal) op de locatie Zogwetering sluit een gemiddelde dichtheid van 32 tot 35 woningen dus aan bij de dichtheden in de omliggende woonbuurten van Maarssen-Dorp.

VRAAG 14: In welke dichtheid is er gebouwd bij andere nieuwbouwlocaties langs de Vecht?

Antwoord: We hebben voor twee recent gerealiseerde nieuwbouwlocaties langs de Vecht een globale verkenning uitgevoerd naar de daar toegepaste woningdichtheden: Op Buuren (Oud-Zuilen) en Cronenburgh (Loenen aan de Vecht). Zie hiervoor bijlage 6 en 7.

VRAAG 15: Komt er hoogbouw?

Antwoord: In de indicatieve proefverkaveling die gepresenteerd is, wordt gewerkt met grondgebonden woningen van 2 tot 3 lagen en appartementengebouwen van 3 tot 4 lagen hoog (met een terugliggende vierde laag). Ter vergelijking: de woningen in de aangrenzende woonbuurt zijn overwegend drie lagen hoog. Het huidige appartementencomplex aan de Doornhoecklaan heeft een hoogte van vijf bouwlagen (met een terugliggende vijfde laag).

VRAAG 16: Hoe komen de woningen er uit te zien?

Antwoord: In deze fase van het project worden nog geen concrete uitspraken gedaan over de architectuur en vormgeving van de gebouwen. De getoonde proefverkavelingen en referentiebeelden zijn niet bedoeld om aan te geven hoe de nieuwe woonwijk er precies uit komt te zien, maar om de inpasbaarheid van het voorgestelde woningbouwprogramma te onderzoeken. In een latere fase worden nog keuzes gemaakt over de concrete invulling van de wijk. Dan worden bewoners en stakeholders ook weer uitgenodigd om mee te denken over woningtypen, bouwhoogtes, architectuur, etc.

Algemeen

VRAAG 17: Waarom zijn niet alle bijlagen van het collegevoorstel (online) gepubliceerd?

Antwoord: Bij het collegevoorstel zaten drie bijlagen waar door het college geheimhouding op is gelegd. Op de bijlagen met de nummers 1, 2 en 7 ligt geheimhouding op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente, artikel 10 lid 2 sub b van de Wob. Deze uitzonderingsgrond is aan de orde als de gemeente door het verstrekken van informatie financieel of als marktpartij nadeel kan oplopen. Bijvoorbeeld bij het openbaar maken van grondprijzen, het ramen van kosten voor

aanbestedingen of het opstellen van overeenkomsten. Door de opheffing van de geheimhouding en openbaarmaking van de bijlagen kan de onderhandelingspositie van de gemeente nadelig worden beïnvloed, waardoor de financiële belangen van de gemeente in ernstige mate kunnen worden geschaad. Deze werkwijze wordt bij alle ruimtelijke projecten gehanteerd, waarbij de gemeente een financiele positie heeft.

VRAAG 18: Moet de opbrengst van het project Zogwetering ook de realisatie van het nieuwe afvalscheidingsstation bekostigen?

Antwoord: Nee. De verplaatsing van het afvalscheidingsstation is een project op zich. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden niet betaald uit de realisatie van het project Zogwetering.

VRAAG 19: Is er al onderzoek gedaan naar bodemvervuiling in het plangebied?

Antwoord: Er liggen enkele bodemonderzoeken die laten zien dat er mogelijk sprake is van ernstige bodemverontreiniging. De onderzoeken zijn echter gedateerd en worden opnieuw uitgevoerd. Deze onderzoeken gaan komend jaar plaatsvinden.

VRAAG 20: Waarom is model B nog steeds in beeld als de buurt zo overduidelijk tegen is?

Antwoord: Er waren tijdens de eerste participatieronde in oktober 2019 (en bij de werkgroep op 5 november 2020) ook deelnemers die voorstander zijn van het (deels) bebouwen van het weiland en/of een groter aantal woningen. Zij zien in de (gedeeltelijke) bebouwing van het weiland kansen om nieuwe kwaliteiten en gebruikswaarden toe te voegen aan het gebied, zoals het openbaar toegankelijk maken van het weiland met wandelpaden, groene speelvoorzieningen of nieuwe natuur. Die kansen zijn verkend in model B (zie ook vraag 1). Als kostendrager voor de aankoop van het weiland en de groene herinrichting van het weidegebied maakt (gedeeltelijke) woningbouw op het weiland deel uit van dat model. Bijvoorbeeld in de vorm van Tiny Houses of alternatieve woonvormen. Daarmee kan tevens een extra bijdrage worden geleverd aan de grote vraag naar betaalbare woningen of ruimte worden geboden aan nieuwe woonconcepten.

RUIMTELIJKE HOOFDOPZET - MODEL A

- nieuw woongebied
- handhaven huidige locatie scouting
- speelplek
- openbaar groen in de wijk
- agrarisch gebied / weiland
- handhaven karakteristieke bomen en laanstructuur
- waterstructuur (bestaand / nieuw)
- handhaven bestaande bebouwing
- herbestemming bebouwing (nader te onderzoeken)
- hoofdontsluiting voor autoverkeer
- erfontsluiting woongebied (indicatief)
- fietspad (bestaand / nieuw)
- beschermingszone persleiding rioolgemaal
- veilige afstand zendmast (o.b.v. veldsterktemeting)
- ruimtereservering t.b.v. TEO (duurzame energie)
- begrenzing UNESCO werelderfgoed NHW
- begrenzing plangebied

0 25 50 100 200 m

RUIMTELIJKE HOOFDOPZET - MODEL B

- nieuw woongebied
- mogelijke gronduitgifte aan omwonende(n)
- verplaatsen scouting (inclusief nieuw clubgebouw)
- natuurlijke inrichting groene randzone (inundatieveld)
- speelplek
- openbaar groen in de wijk
- handhaven karakteristieke bomen en laanstructuur
- waterstructuur (bestaand / nieuw)
- handhaven bestaande bebouwing
- herbestemming bebouwing (nader te onderzoeken)
- ontsluitingsroute voor autoverkeer
- erfontsluiting woongebied (indicatief)
- fietspad (bestaand / nieuw)
- recreatief wandelpad naar groene randzone
- beschermingszone persleiding rioolgemaal
- veilige afstand zendmast (o.b.v. veldsterktemeting)
- ruimtereservering t.b.v. TEO (duurzame energie)
- begrenzing UNESCO werelderfgoed NHW
- begrenzing plangebied

0 25 50 100 200 m

Vervolgstappen

Op basis van de in dit verslag gebundelde input van de stakeholders en werkgroepleden, wordt op hoofdlijnen een voorstel uitgewerkt voor de invulling van het plangebied. Hiervoor fungeren de gepresenteerde modellen A en B (zie pagina 8) als vertrekpunt. Beide modellen worden eerst nog voorgelegd aan alle wijkbewoners. Daarbij wordt opnieuw gebruik gemaakt van een digitaal hulpmiddel voor online participatie (Maptionnaire).

De inbreng van alle bijeenkomsten wordt door de gemeente gebruikt om de modellen verder aan te scherpen. Op basis hiervan zal een eerste voorzet worden gemaakt voor een voorkeursmodel. De gemeente kijkt daarbij zowel naar de uitkomsten van de (digitale) participatiebijeenkomsten en de daar geuite wensen, zorgen en belangen vanuit de buurt, maar heeft ook oog voor het algemene belang. Bijvoorbeeld op het gebied van sociale woningbouw. Het voorkeursmodel wordt eerst voorgelegd aan een ambtelijke projectgroep en het college van B&W. Daarna zal het voorkeursmodel worden besproken met de omgeving. Vanwege de huidige onzekerheid omtrent het coronavirus is nog niet bekend in welke vorm en wanneer dit zal plaatsvinden. Hiervan worden de betrokken partijen en bewoners op de hoogte gehouden via een Wijkbericht of anderszins.

Resultaten stakeholdersbijeenkomst

Op 5 november 2020 (10:30-12:00 uur) is een digitale stakeholdersbijeenkomst georganiseerd. De bijeenkomst werd bijgewoond door de Wijkcommissie Zogwetering, Dichters en Lanen, een vertegenwoordiging van omwonenden, de Vechtplassen Commissie, provincie Utrecht en de scouting Jan Campert Maarssen. De Veiligheidsregio Utrecht was verhinderd en heeft per e-mail input geleverd. De Historische Kring heeft afgezien van deelname aan het digitale overleg. Stichting Maarssens Overleg Leefklimaat (MOL) heeft niet gereageerd op de uitnodiging. Vanuit de betrokken stakeholders zijn de volgende punten naar voren gebracht.

Algemeen

- Uitgaande van een goed onderling vertrouwen zijn de stappen die gezet worden in de participatie van omwonenden en belanghebbenden volgens de wijkcommissie zorgvuldig.
- De Vechtplassencommissie (VPC) mist inzicht in het planproces: wat is de status van deze bijeenkomsten en wat zijn de nog te nemen stappen en participatie- of inspraakmomenten?
- De belangenvereniging geeft aan dat het plangebied niet goed is begrensd. De bestaande woning en de parkeervoorziening aan de Diependaalsedijk zijn binnen de plangrenzen weergegeven. De vrees is dat de bestaande parkeervoorziening meegenomen wordt bij de berekening van de benodigde parkeercapaciteit. Dat is niet aan de orde. Om verwarring te voorkomen, zal de plangrens hierop aangepast worden. Daarbij wordt tevens aangegeven dat de bestaande parkeervoorziening niet meegenomen wordt bij de berekening van de parkeerbehoefte van het nieuwe woongebied.
- De verkenning richt zich op model A en model B. De wijkcommissie vraagt zich af in hoeverre er nog sprake is van een serieuze keuze tussen beide modellen. Is de keuze niet erg voorspelbaar? De wijkcommissie kiest in elk geval voor model A, omdat hierbij het weiland onbebouwd blijft.
- De belangenvereniging vraagt waarom model B nog altijd in beeld is, als de omwonenden zo duidelijk tegen zijn en het rapport van de uitgevoerde HIA ook aangeeft dat het weiland onbebouwd dient te blijven.
- De gemeente en provincie geven aan dat het advies van de HIA een genuanceerder beeld geeft over het (deels) benutten van de oostzijde van het weiland voor woningbouw. Bovendien waren er tijdens de eerste participatieronde ook andere opvattingen m.b.t. het (deels) bebouwen van het weiland. Ook is toen de wens geuit om de groene randzone van het plangebied recreatief toegankelijk te maken voor buurtbewoners en andere gebruikers. Dat is voor de gemeente aanleiding geweest om zowel model A als model B verder te verkennen.

Cultuurhistorie, groen en water

- De Vechtplassen Commissie (VPC) mist een gebiedsvisie op de invulling van de nieuwe dorpsrand, zoals die wordt ervaren vanaf de Machinekade. Daarbij zouden de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de locatie en de omgeving nadrukkelijker in beeld moeten worden gebracht. De gepresenteerde denkrichtingen en modellen zijn volgens hen nu nog te eenzijdig vanuit een kwantitatieve invalshoek benaderd.
- De VPC heeft grote bezwaren tegen bebouwing van het weiland, omdat het een zone betreft met hoge cultuurhistorische waarde. Zij wensen wel een (toegankelijke) natuurlijke inrichting van het weiland, bijvoorbeeld als inundatieveld. Herinrichting en verbetering van de toegankelijkheid van het weiland is echter niet mogelijk zonder volledige aankoop van het weiland, inclusief de realisatie van kostendragers (woningbouw).
- De VPC vraagt om meer aandacht voor het (industrieel) erfgoed op de locatie. Zij adviseren om een waardestelling uit te voeren voor het erfgoed in het gebied.
- De VPC mist in de gepresenteerde modellen aandacht voor de landschappelijke en historische kwaliteiten van de locatie en de overgangen die aanwezig zijn in het gebied. De uitkomsten van de eerder uitgevoerde landschappelijke en historische analyse zouden wat hen betreft nadrukkelijker terug moeten komen in de modellen.
- De wijkcommissie is van mening dat het weiland onbebouwd moet blijven. Bebouwing, ook aan de rand van het gebied, tast volgens de wijkcommissie het weiland als cultureel erfgoed van het NHW aan.
- De locatie is een belangrijk overgangszone van het dorp naar het open landschap; dat moet volgens de wijkcommissie zo blijven. Het is een zeer waardevol gebied met een belangrijke recreatieve functie als wandel- en fietszone. In dit verstedelijkte gebied moeten we zuinig zijn op deze unieke locatie. Een eventuele verkeerde keuze is onomkeerbaar.
- De wijkcommissie vindt het belangrijk dat het speelveldje beschikbaar blijft voor de kinderen uit de wijk. Er is door de gemeente ook zorgvuldig nagedacht en beleid gemaakt over speelveldjes tot 12 jaar en vanaf 12 jaar. De toch al schaarse buitenspeelruimte voor kinderen moeten we niet aantasten. Dus pleit de wijkcommissie voor geen bebouwing op het speelveldje.

Wonen

- De wijkcommissie mist een visie van de gemeente op het wonen op de locatie Zogwetering. Wat voor woonlocatie heeft de gemeente hier voor ogen? Moet het een wijk worden met zoveel mogelijk woningbouw of heeft de gemeente de ambitie om er een bijzondere wijk op een unieke locatie van te maken? De wijkcommissie kiest voor het tweede met als uitdaging om sociale woningbouw, starters en seniorenwoningen in een mooie en bijzondere wijk te realiseren.
- De bouw met 100-130 woningen op een relatief kleine locatie leidt volgens de wijkcommissie tot een hoge mate van verdichting, zeker in vergelijking met de naastgelegen wijk. Het gevoel van ruimte tussen de bebouwing is essentieel voor de leefbaarheid van de wijk. De wijkcommissie zou graag zien dat het bouwen in 4 woonlagen tot een minimum beperkt blijft.
- Vanuit de belangenvereniging wordt aangegeven dat al aan de woningbehoefte kan worden voldaan via de al in ontwikkeling zijnde projecten en de daarin geprognotiseerde woningaantallen. Als elders in de gemeente al in de woningbehoefte kan worden voorzien is er volgens hen dus ook geen reden om mogelijkheden voor woningbouw in het weiland te onderzoeken.
- De VPC geeft aan dat wat hen betreft woningbouw op het ‘eiland’ tegen de bestaande woonbuurt aan (en eventueel op het speelveld) toegevoegd kan worden.
- Voor de belangenvereniging is bebouwing van de strook grond tussen de waterzuivering en het reeds bestaande appartementengebouw bij de Doornhoecklaan eventueel een mogelijkheid, mits er dan geen bebouwing op het weiland komt.
- De voorgestelde proefverkavelingen voor de woonbebouwing in de modellen A en B

komen volgens de Vechtplassen Commissie niet tegemoet aan de kenmerken van het "Vechts Bouwen". De verkaveling houdt onvoldoende rekening met de bijzondere kwaliteiten van de locatie en de omgeving. Bij de verdere uitwerking van de plannen dienen deze gebiedswaarden te worden meegenomen.
- De referentiebeelden voor woningbouw suggereren volgens de VPC een zekere architectuur en uitstraling die niet past bij deze locatie. Maak ook hier gebruik van de principes van "Vechts Bouwen".
- De provincie suggereert om gebruik te maken van houtbouw (Tiny Houses). Dat is duurzaam en sluit ook aan bij de karakteristieken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
- Het plangebied ligt in toxisch effectgebied (VRU). Bij woningen dient de ventilatie derhalve eenvoudig uit te kunnen worden geschakeld.

Verkeer

- De lokale belangenvereniging van omwonenden uit grote zorgen over de juistheid van het uitgevoerde verkeersonderzoek. Er wordt verwezen naar de schriftelijke vragen die zij hierover hebben ingediend. Er is afgesproken dat de gemeente in een afzonderlijk overleg antwoord zal geven op de gestelde vragen.
- De toename van het verkeer zal volgens de wijkcommissie zeker tot meer problematiek in de afwikkeling van het verkeer leiden. Deze toename kan je niet los zien van het algemene verkeersprobleem in Maarssen bij de rotonde richting Noordelijke Randweg.
- De belangenvereniging wijst ook naar de verkeersoverlast bij deze rotonde op de Plesmanlaan. Dit betreft een algeheel verkeersprobleem voor het hele dorp Maarssen. De belangvereniging geeft aan dat dit reeds bestaande verkeersknelpunt niet verder belast moet worden met nog meer verkeer a.g.v. nieuwe bouwprojecten.
- De wijkcommissie vraagt zich af hoe de 929 verkeersbewegingen (minus het wegvallen van de verkeersbewegingen van en naar het afvaldepot en De Sirkel) zich verdelen over de dag. Leidt het in de spits juist niet tot opstoppingen bij de kruispunten?
- De wijkcommissie vraagt zich af hoe je een veilige schoolroute kunt realiseren? De voorgestelde herinrichting van de Plesmanlaan zou dat kunnen bevorderen.
- De wijkcommissie vraagt zich af in hoeverre het vervangen van asfalt voor straatklinkers tot meer geluidsoverlast voor omwonenden leidt.
- Het plangebied is maar via één route bereikbaar. Bij een eventuele opbreking van deze weg zijn de woningen dus niet meer bereikbaar. Dit risico valt volgens de VRU te verminderen door geen leidingen onder de toegangsweg te laten lopen.
- De bereikbaarheid voor de brandweer geeft een eis van 40 meter tot de toegang van elke woning. Dit vraagt volgens VRU om een creatieve oplossing bij de Tiny Houses in het weiland. Er wordt voorgesteld om één of twee bruggetjes over de sloot aan te leggen. Deze bereikbaarheidseis geldt ook voor alle andere woningen in het plangebied. Hier moet zorgvuldig naar worden gekeken bij de verdere uitwerking.

Voorzieningen (scouting)

- De scouting heeft geen bezwaar tegen verplaatsing. Het inrichten van het zuiveringsbassin als nieuwe locatie voor de scouting wordt ook niet uitgesloten. Wel vraagt de scouting zich af hoe een eventuele verplaatsing gefinancierd zal worden.
- Net buiten het plangebied ligt een strook grond van 880 m^2 die ook door de scouting wordt gebruikt. Het huidige terrein van de scouting (ca. 590 m^2) met het gebouw ligt naast deze strook. Een deel van het openbare voetpad licht overigens op de strook van 880 m^2 die ook door de scouting wordt gebruikt.
- De eventuele nieuwe locatie van de scouting (model B) grenst aan deze strook grond, maar dan zit er een sloot tussen. Bij verplaatsing moet er volgens de scouting dus wel iets aan de sloot gedaan worden. Waar het huidige gebouw staat, kan de sloot dan weer open worden gemaakt.
- Het gebouw van de scouting is in het verleden in gebruik geweest bij een BSO.

Daarvoor is onder andere een tweede toilet aangelegd en zijn de ramen voorzien van folie voor de veiligheid.

De resultaten van de digitale post-it's die door de stakeholders per onderwerp zijn ingebracht tijdens de online bijeenkomst zijn opgenomen in bijlage 1.

Resultaten werkgroep

Op 5 november 2020 (19:30-21:30 uur) kwam de werkgroep via MS Teams (online) bij elkaar. De geformeerde werkgroep bestaat uit circa 20 personen die in de wijk Zogwetering of aan de Machinekade wonen en actief betrokken willen worden bij de planvorming voor het gebied.

Na een kort welkomstwoord van de wethouder Maarten van Dijk werd eerst het doorlopen planproces van het afgelopen jaar toegelicht. Daarna is de verkenning van mogelijke denkrichtingen gepresenteerd, evenals de uitkomsten van de uitgevoerde nadere onderzoeken. Tot slot zijn op hoofdlijnen twee modellen getoond voor de mogelijke invulling van het plangebied: model A en B (zie pagina 8).

Drie werktafels (Mural)

Na de plenaire presentatie is verder gewerkt in drie kleinere (online) groepen. Aan de hand van model A en model B konden de deelnemers in die drie groepjes hun zorgen uiten en wensen aangeven met behulp van digitale post-it's (Mural). De belangrijkste punten die vanuit de groepen zijn teruggemeld zijn hierna kort samengevat. Alle afzonderlijke post-it's die in de drie werkgroepen zijn ingebracht, zijn per werkgroep weergegeven in bijlage 2.

Terugkoppeling vanuit de werkgroepen

Groen en water

- Het plangebied dient voldoende groen te bevatten in relatie tot de bebouwing. Veel groen is wenselijk. Behoud van de speeltuin en het weiland geniet voor veel mensen de voorkeur. De vraag is wel om meer betekenis toe te kennen aan het groen.
- Er zijn ook enkele deelnemers voor wie het weiland wel (deels) bebouwd mag worden, omdat ze daarmee kansen zien voor het toevoegen van nieuwe kwaliteiten:
  - een landschappelijke inrichting van het weiland biedt kansen voor natuurontwikkeling en sluit beter aan op de cultuurhistorische waarden van het gebied;
  - vergroten van de recreatieve kwaliteiten, bijvoorbeeld door het toevoegen van een wandelrondje in de groene randzone;
  - de zichtlijnen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie dienen wel vrij te blijven.
- Behoud van de groenstrook met de speeltuin is voor veel mensen belangrijk. Enkele deelnemers zijn van mening dat dit gebied ook bebouwd kan worden met woningen of nieuwbouw voor de scouting.
- Enkele direct aanwonenden van de Doornhoecklaan geven aan dat zij aansluitend op de achtertuin voldoende privacy wensen te behouden. Zij vragen daarom aandacht voor de inrichting van een (brede en/of hoge) groenstrook tussen het bestaande en nieuwe woongebied.

Wonen

- Er wordt in zijn algemeenheid positief gereageerd op woningbouw op de locatie Zogwetering. De woningen moeten wel bij de omgeving passen. Dat geldt zowel voor de dichtheid van het nieuwe woongbied, de bouwhoogte als voor de woningtypen.
- Er worden in model A binnen het plangebied circa 100 woningen gebouwd op het nu al bebouwde deel van het terrein van de afvalscheiding en waterzuivering. Dat terrein is bij elkaar 1,8 hectare. Dat wil zeggen dat er in model A gemiddeld 55 woningen per hectare worden gebouwd.[1] Dat sluit niet aan bij de dichtheid van Maarssen-Dorp.

[1] Bij het bepalen van de woningdichtheid dient niet alleen het bebouwde deel van een locatie te worden meegenomen in de berekening, maar ook de tot het woongebied behorende ruimte voor wegen, verharding, water en buurtgroen. Als dat wordt meegenomen, dan bedraagt de gemiddelde woningdichtheid op de locatie Zogwetering in model A circa 32 tot 35 woningen per hectare.

- De modellen A en B variëren in woningaantal van 100 tot 130 woningen. Gezien de hoge dichtheid die dat oplevert, wordt verzocht om in beide modellen lagere woningaantallen te hanteren.
- Er wordt erkend dat de grote behoefte aan betaalbare woningen en appartementen, die vooral gericht zijn op ouderen en jonge starters, over het algemeen zal leiden tot kleinere wooneenheden en kleinere kavels. Dat betekent dus ook dat er meer (kleinere) woningen gebouwd kunnen worden binnen het plangebied. Dat verklaart voor een deel dat de woningdichtheid hier relatief hoger zal zijn dan in de omliggende woonbuurt. Maar dat neemt niet weg dat de ruimtelijke kwaliteit en dichtheid van het beoogde nieuwe woongebied belangrijke aandachtspunten zijn bij de verdere uitwerking van de plannen. Het is dus zoeken naar de juiste balans.
- Woningbouw in Zogwetering kan een bijdrage leveren aan het algemeen belang van sociale woningbouw in de gemeente. De woningnood is hoog. Waarom dus niet zoveel mogelijk woningen voor starters en ouderen; waarom niet 30% als minimum i.p.v. maximum nemen? Natuurlijk moet daarbij wel rekening worden gehouden met de buurtbelangen.
- De bouw van appartementen en sociale huur is zeker nodig in het dorp. Als er appartementen worden gerealiseerd, dan vormt de bouwhoogte een aandachtspunt. Hier past geen hoogbouw.

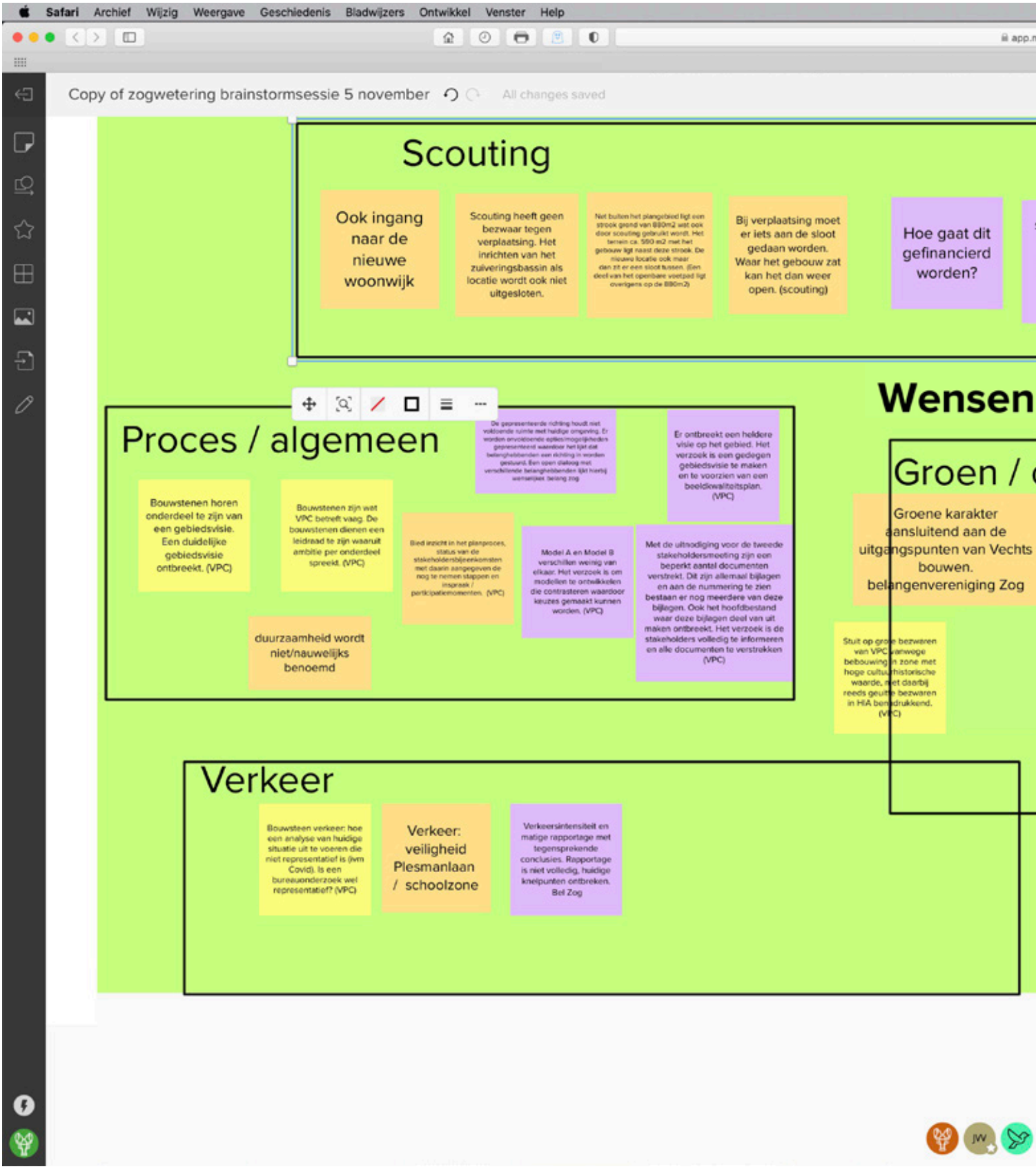
Verkeer

- De zorgen over de verkeersproblematiek zijn nog niet weggenomen. Zo had de rotonde in de Plesmanlaan meegenomen moeten worden in het verkeersonderzoek. Want bij nieuwbouw komen er alleen maar meer verkeersbewegingen bij en neemt de verkeersoverlast in het dorp dus toe.
- Er zijn eveneens zorgen over de verkeersveiligheid van fietsers (m.n. schoolgaande jeugd en middelbare scholieren). Dit dient nadrukkelijker te worden meegenomen in het verkeersonderzoek. Dit is met name van belang bij de verkeersaansluiting van de nieuwe woonwijk op de Diependaalsedijk. Maar ook het smalle Zandpad is gevaarlijk voor zowel auto's als fietsers.
- De gehanteerde verkeersgegevens in het uitgevoerde verkeersonderzoek worden betwist. In een afzonderlijk overleg worden de vragen over het verkeersonderzoek beantwoord.
- Het verkeersonderzoek geeft aan dat één auto-aansluiting voor de nieuwe woonwijk voldoende is. Ook deze conclusie wordt in twijfel getrokken.
- Langs de Plesmanlaan worden op diverse locaties woningen gebouwd. Dit gaat weliswaar om relatief kleine aantallen, maar deze toevoegingen dienen wel meegenomen te worden in het verkeersonderzoek.

Algemeen

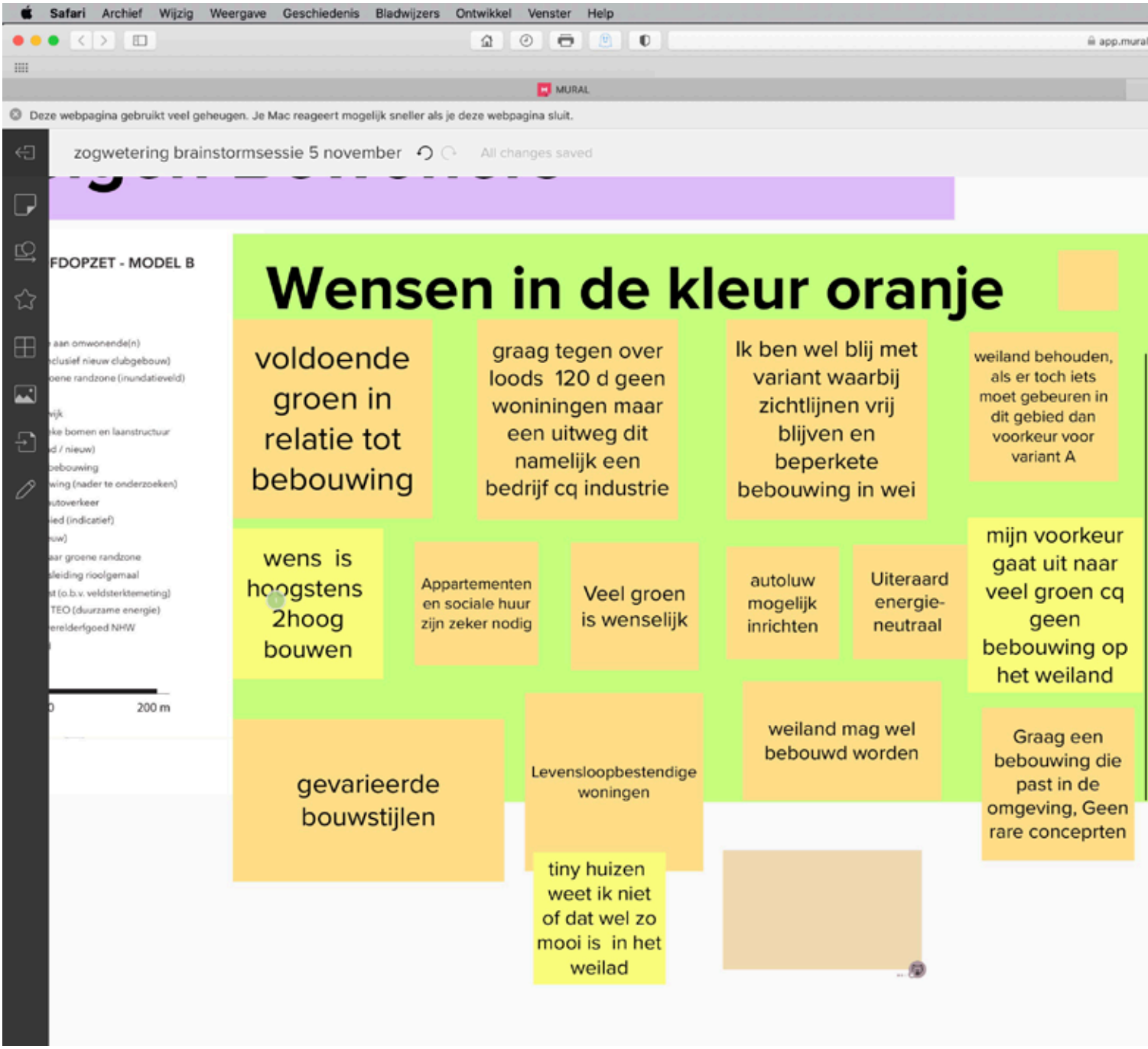
- Er worden in deze fase van het project alleen nog maar keuzes op hoofdlijnen gemaakt en vastgelegd in een soort 'vlekkenplan'. Dat geeft de omwonenden op dit moment nog weinig indruk van de uiteindelijke woonkwaliteit en uitstraling van het nieuwe woongebied. Bewoners willen daarom ook bij het vervolg worden betrokken, als er keuzes gemaakt worden over de concrete invulling van de woonwijk. Zij willen bijvoorbeeld graag meedenken over het type woningen, de bouwhoogtes, de architectuur, etc.
- Door een van de deelnemers wordt achteraf nog het idee geopperd om gezamenlijk als buurtgenoten een plan te maken om het woonplezier van de huidige en de toekomstige buurtbewoners te bevorderen. Met inzet van de huidige en toekomstige bewoners om elkaar te leren kennen en vervolgens te bezien wat nodig is. Een gemeentelijke toezegging om mee te werken als de buurt dit initiatief genomen heeft, zal zeker positief werken.

Bijlage 1: resultaten digitale post-it's stakeholders (Mural)



Do 5 nov. 12:27 iMac
SHARE
Scouting: Bij verplaatsing ligt er een sloot tussen de nieuwe locatie en speelveld net buiten het plangebied. Voorkeur is dan en duiker ipv een brug.
Scouting gebouw kan ook gebruikt worden door BSO. Hadden we vroeger ook.
in de kleur oranje
Zorgen in de kleur paars
cultuurhistorie
Cq: toets aan Vechts bouwen
Voer een waardestelling uit voor landschap en (industrieel) erfgoed. (VPC)
weiland onbebouwd laten
Ook hier kan voor een (toegankelijke) natuurlijke inrichting groene randzone (inundatieveld) gekozen worden. Dat heeft de voorkeur van VPC. (VPC)
zichtlijnen Holl waterlinie. bel zog
Visie op invulling nieuwe dorpsrand zoals je die ervaart vanaf de machinekade. Hiermee Het verzoek is om deze visie te maken. (VPC)
Cq waterpartijen die op het weiland zijn ingetekend volgen niet de verkavelingsstructuur,
WdB - Tiny Houses - zorg voor zichtlijnen op achterliggende landschap
WdB - Zichtlijnen + structuur buitenplaatsen gebruiken in ontwerp openbare ruimte/park/gebied tiny houses
Onvoldoende aandacht voor (industrieel) erfgoed. (VPC)
Wonen
Geen hoogbouw, maximaal 3 bouwlagen, belang zog
De referentiebeelden grijpen niet terug op het principe van Vechts Bouwen. Het verzoek is om kennis te nemen van het principe van Vechts Bouwen en dit te projecteren op het plangebied. (VPC)
Gepresenteerde referentiebeelden Voorstel A&B sluiten niet aan bij omgeving. Stedenbouwkundig nader te beoordelen. bel zog
Cq zo je al hoger bouwt (max. 3 a 4) doe dat dan aan Vechtzijde en zeker niet tegen de Zogwering
WdB - Tiny houses in hout bouwen. Dit was gebruikelijk binnen inundatiegebieden en daarom beter te verantwoorden richting UNESCO
Wat VPC betreft kan woningbouw op eiland / speelveld toegevoegd worden. (VPC)
Cq: de 4 achter elkaar geplaatste blokken staan haaks op de verkaveling en de gradiënt hoog/droog , laag/nat
100%
Zoom settings

Bijlage 2: resultaten digitale post-it's werkgroep - groep 1 (Mural)

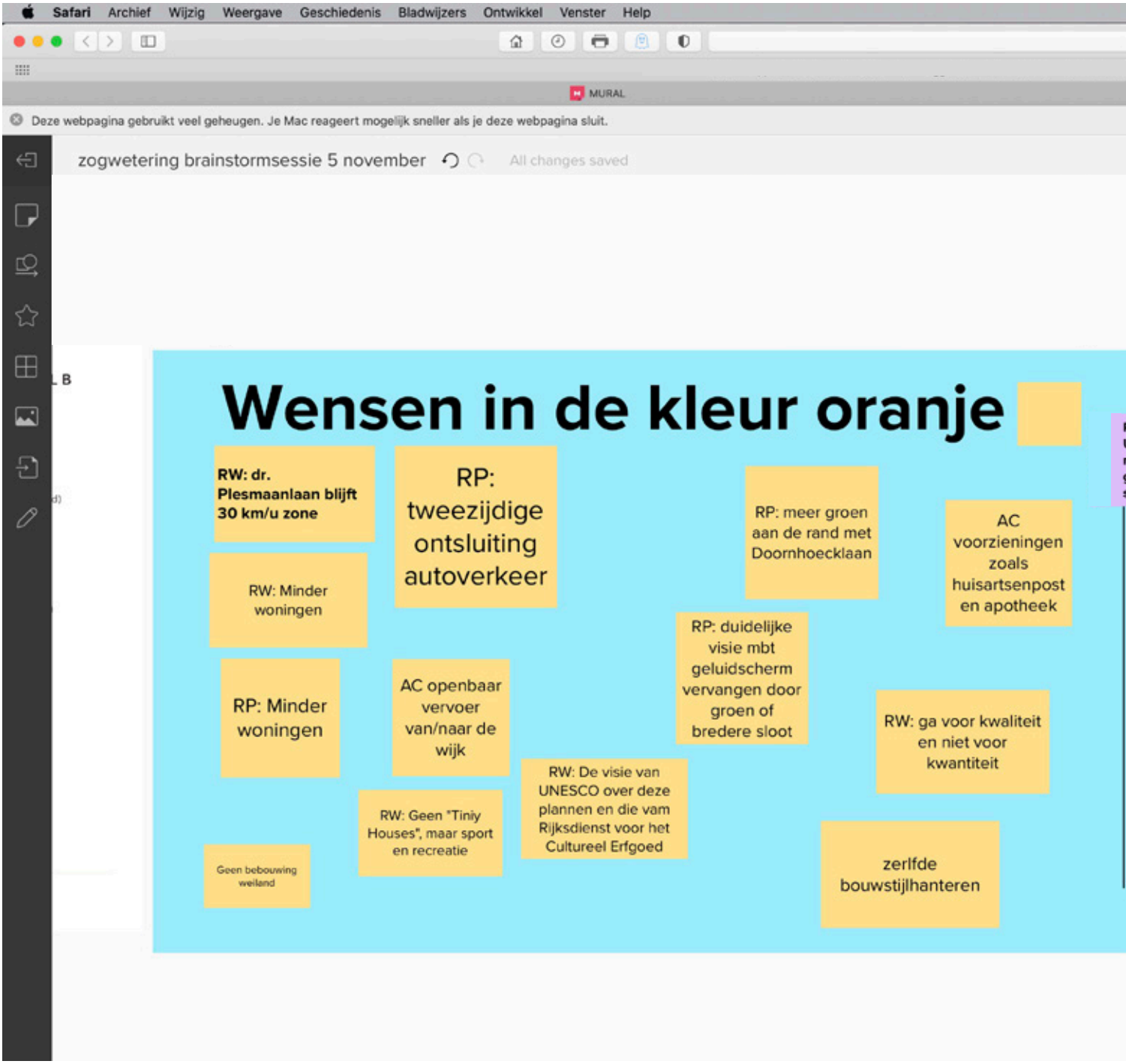


Do 5 nov. 21:58 iMac
zogwetering brainstormsessie 5 november • Buurttuin
SHARE
Zorgen in de kleur paars
Angst voor toename verkeer en de afwikkeling via de Plesmanlaan
Zou veld tegenover appertement doornhoecklaam leeg laten voor sppeltuin of evt. scouting
De bocht bij Diependaalsedijk is wel een zorg
VErkeer: vanaf diependaalsedijk de wijk in fietsen is lastig met het verkeer.
Bang dat het te veel, te veel beton en te massaal
Te weinig rekening houden met ouderen die een woonplek willen hebben
Gebrek aan ruimte in de wijk zelf
Dat belangengroepen vooral voor zichzlef bezig zijn

Bijlage 3: resultaten digitale post-it's werkgroep - groep 2 (Mural)

Do 5 nov. 21:58
app.mural.co
Pinguin Radio
zogwetering brainstormsessie 5 november - Buurttuin
SHARE
Zorgen in de kleur paars
zozozoz
Ruimte overgehouden voor terugwinnen warmte positief. Maakt dit snachts geen geluid-hinder=
wens dat alle stukken openbaar gemaakt worden (€)
kwaliteit voor kwantiteit
groen
Wat kan "groen blauw" nog meer betekenen voor de locatie (en de huidige buurt), bv steviger randen?
Speeltuin Doornhoecklaan blijft is positief
Cq: de 4 achter elkaar geplaatste blokken staan haaks op de verkaveling en de gradiënt hoog/droog ,, laag/nat
In de rapportage van RHDVH mist de cohesie met de huidige knelpunten/verkeersintensiteit belang Zog
Blijft parkeerruimte op hoek Suyderhoflaan en diependaalsedijk. Momenteel is daar tekort aan parkeerruimte
Verkeersintensiteit en matige rapportage met tegenspreekende conclusies. Rapportage is niet volledig, huidige knelpunten ontbreken. Bel Zog
verkeer
Verkeer M.H verkeersrapport niet afdoende, dieper op ingaan
Kan de parkeerbehoefte voldoende worden ingevuld. Graag geen verschuiving naar naastgelegen wijk. Is er wel voldoende ruimte?
Parkergelegenheid

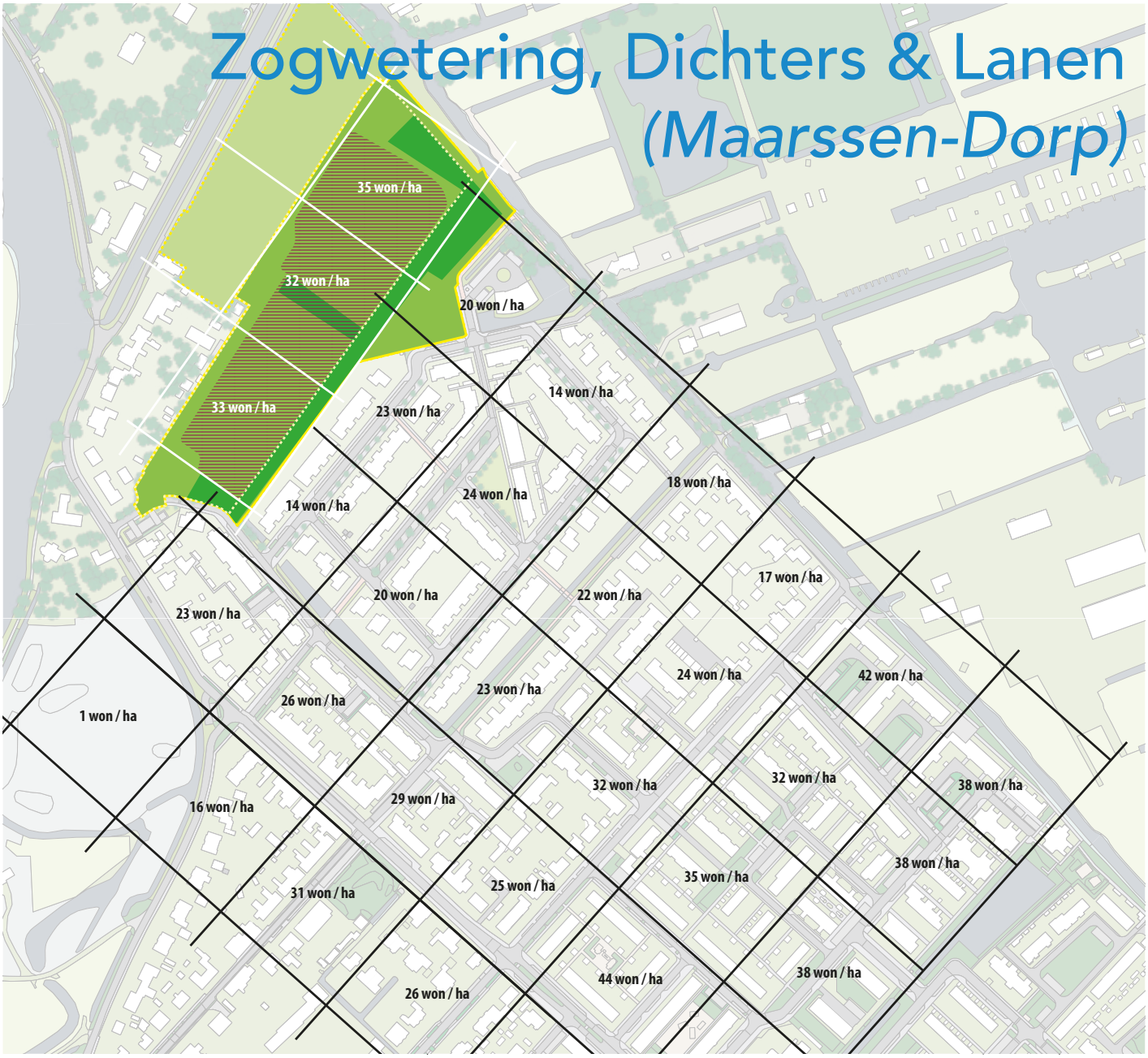
Bijlage 4: resultaten digitale post-it's werkgroep - groep 3 (Mural)



Do 5 nov. 21:58
app.mural.co
Pinguin Radio
zogwetering brainstormsessie 5 november • Buurttuin
2
SHARE
kleur paars
RW: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
De nieuwe wijk zorgt voor een verplichte aansluiting op een warmtekoppelling voor de wijk Zogwetering
RW: Plan-B ligt in UNESCO gebied, dit mag enkel en alleen gebruikt worden voor sport/recreatie
Dat de CADO bestemming wijzigt in een doorgaande weg en alsnog over de Doornhoecklaan gaat
Meer hoogbouw dan gedacht
RW: Teveel sociale woningbouw (regie bij gemeente)
RW: 1/2 Zichtlijnen verhaal is gekunsteld erg eenzijdig en mist letterlijke en figuurlijke visie vanaf de landelijke kant! 2/2 Hoe is de zichtlijn van de bewoners Leuwetand?
RW: Verkeersplan bevat heel veel aannames
Verkeersknooppunt bij Plesmanlaan en Albert Heijn (inrit) zie ik niet terug in de verkeersstudie
RW: de kwaliteit van de bebouwing
RW: vermindering van speel velden/speelplaatsen terwijl er meer woningen bijkomen
te dicht bebouwd voor een dorpsrand/UNESCO site
AC: Voor de bewoners v.d. Ruige Leeuwetand wordt het uitzicht te veel belmmerd
RP: toename autoverkeer route Zandpad - Plesmanlaan
AC: Plan A is de maximaal mogelijke variant en eigenlijk al te groot.
AC: Het speeltuintje mag niet opgeofferd worden
AC Scouting kan overlast geven bij nabije woningen
RW: Niet alle betrokkenen bij de NHW zijn (https://www.programmanieuwehollandsewaterlinie.nl/organisatie/linieteam/)
RP: ontsluiting camping via Doornhoecklaan Zogwetering

Bijlage 5: Vergelijking van woningdichtheden Maarssen-Dorp

We hebben een raster van 100 x 100 meter (1 hectare) over de kaart van Maarssen-Dorp heen gelegd. Binnen elk vak van het raster is het aantal woningen geteld met behulp van de BAG-viewer (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) van het Kadaster. Zodoende kunnen we op een objectieve wijze bepalen hoeveel woningen er per hectare zijn gebouwd en wat de dichtheid is in de omliggende woonbuurten rond de locatie Zogwetering.



Bijlage 6: Vergelijking van woningdichtheden Op Buuren

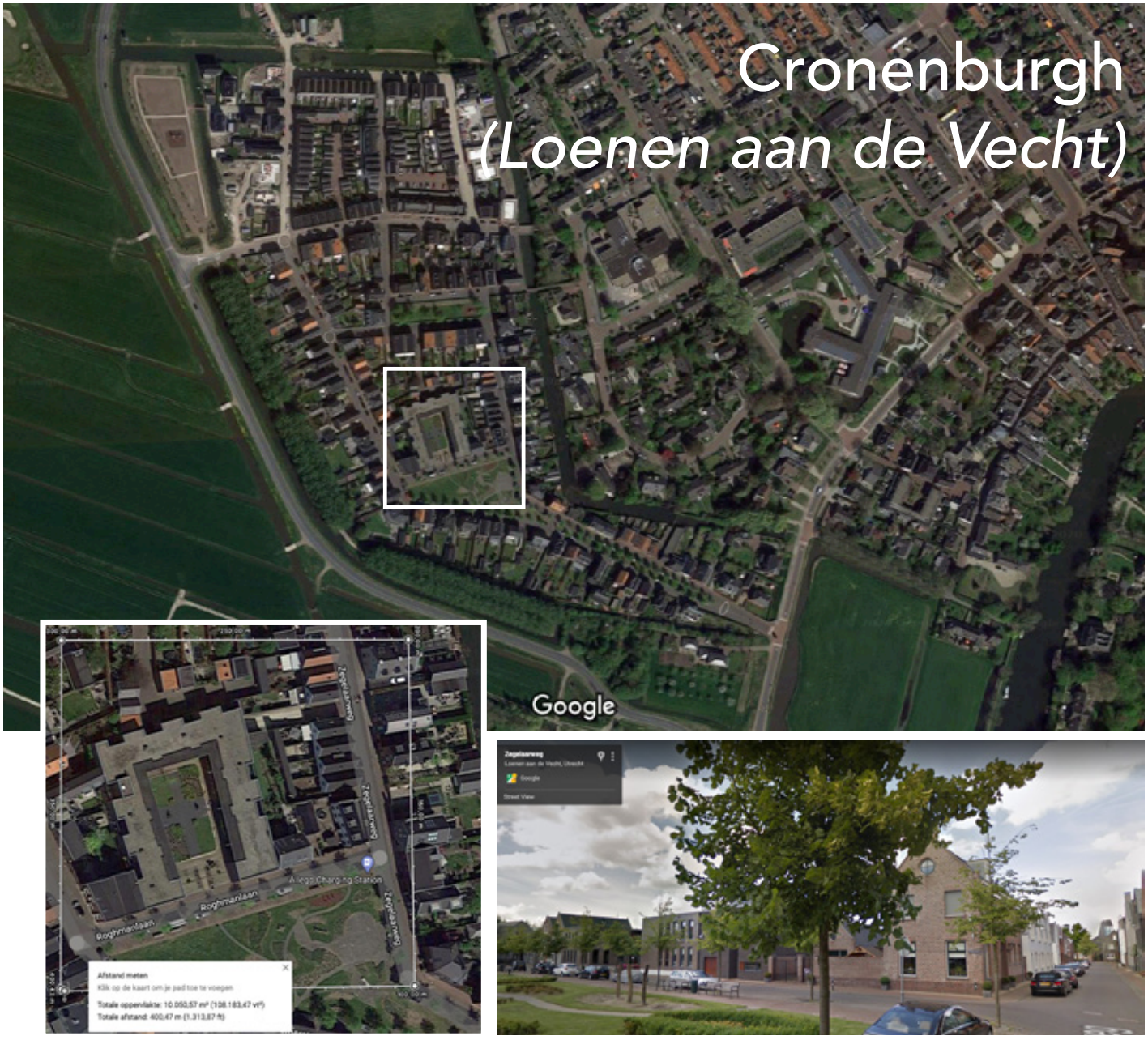
We hebben op dezelfde manier ook een vergelijking gemaakt met een aantal representatieve uitsnedes van 1 hectare op de locatie Op Buuren (Oud-Zuilen) met een vergelijkbare mix van grondgebonden woningen en appartementen (3 tot 4 bouwlagen). Daar bedraagt de dichtheid circa 30 tot 40 won/ha. Verderop in de wijk loopt de dichtheid zelfs op tot 60-80 won/ha.

Op Buuren (Oud-Zuilen)

Bijlage 7: Vergelijking van woningdichtheden Cronenburgh

We hebben tot slot een vergelijking gemaakt met een representatieve uitsnede van 1 hectare op de locatie Cronenburgh in Loenen aan de Vecht. Binnen een oppervlak van 100 x 100 meter is hier een mix van 12 grondgebonden woningen met tuin en 20 appartementen (in 2 bouwlagen) gerealiseerd. De appartementen liggen rondom een gemeenschappelijke binnentuin bovenop een verdiepte parkeerkelder. Binnen deze uitsnede ligt ook nog een openbaar buurtparkje. De dichtheid bedraagt hier 32 woningen per hectare.

Daarbij dient te worden opgemerkt dat de woningen binnen deze ene hectare op de locatie Cronenburgh in vergelijking met de locatie Zogwetering over het algemeen een stuk duurder zijn dan de woningen die in Maarssen-Dorp zullen worden gerealiseerd. Bovendien hebben de grondgebonden woningen over het algemeen een groter woonoppervlak.



Dit beeldverslag is opgesteld door Bureau Nieuwe Gracht uit Utrecht met bijdragen van de gemeente Stichtse Vecht. De tweede participatieronde is georganiseerd en begeleid door:

Gemeente Stichtse Vecht

- *Ymke Harmens*
- *Joost Broeke*
- *José van Vliet*
- *Nathalie van Dijk*

Royal HaskoningDHV

- *André van Nieuwenhuijzen*

Bureau Nieuwe Gracht

- *Robert Arends*
- *Veerle Merk*
- *Jan Willem Tap*

Utrecht, 7 december 2020

BUREAU NIEUWE GRACHT

gemeente Stichtse Vecht

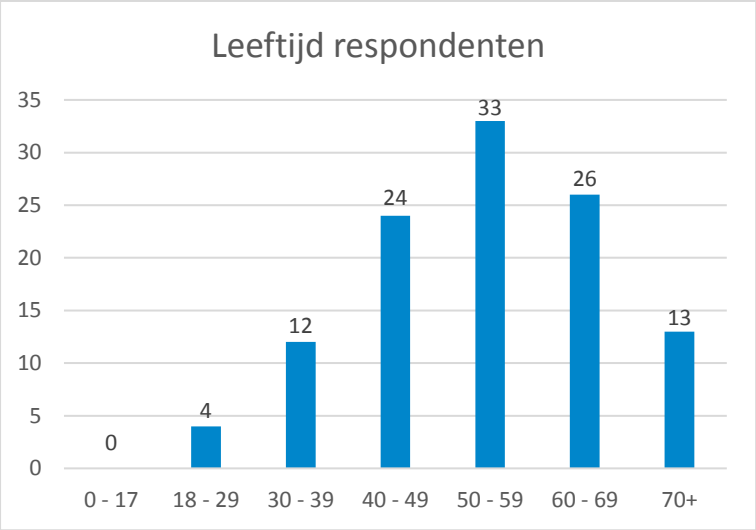
Analyse enquête Zogwetering

Demografische gegevens

Er zijn 137 respondenten die de enquête hebben ingevuld. Deze respondenten hebben niet alle vragen ingevuld. Per onderdeel is aangegeven hoeveel respondenten deze vraag hebben ingevuld. De percentages zijn afgerond op hele cijfers.

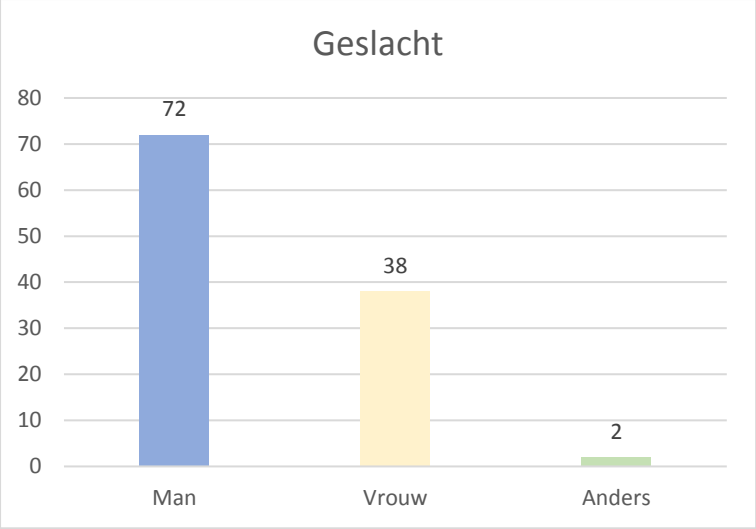
Leeftijd

De verdeling van de leeftijdsgroepen van 112 respondenten staat in onderstaande grafiek. Opvallend is dat slechts 4 respondenten onder de 30 zijn.



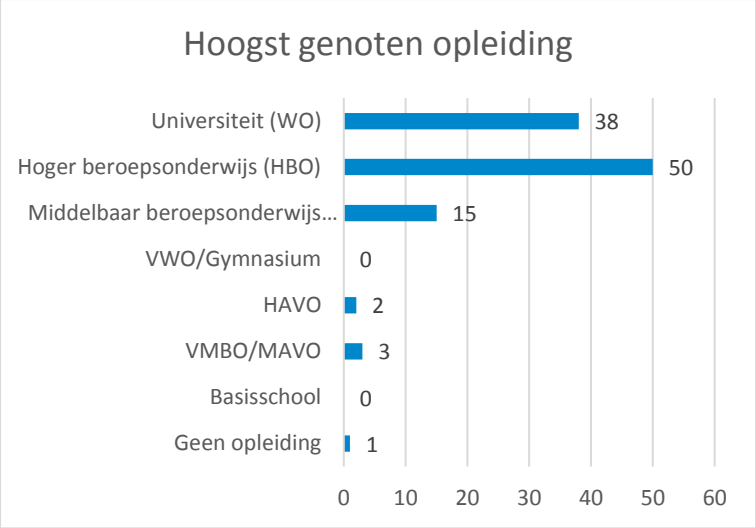
Geslacht

Van 112 respondenten geven 72 respondenten aan man te zijn (64%), tegenover 38 respondenten die aangeven vrouw te zijn (34%). Twee respondenten geven aan zich anders de identificeren (2%).



Opleidingsniveau

Van 109 respondenten hebben 88 respondenten (81%) HBO of WO aangeduid als hoogst genoten opleiding, gevolgd door 15 respondenten (14%) die MBO als hoogst genoten opleiding hebben aangeduid. Een handjevol respondenten (5%) heeft HAVO, VMBO/MAVO of geen opleiding geantwoord.



Inloopavond

Van de 111 respondenten zijn 30 respondenten (27%) bij de inloopavond geweest op 14 oktober 2019. De overige 81 (73%) geven aan niet aanwezig te zijn geweest.

Groen

Grootste wens groen

De grootste wens van een groot aantal respondenten is dat de huidige natuur behouden blijft en niet vervangen wordt door bebouwing, waarbij het erg belangrijk is dat het huidige landelijke karakter niet veranderd. Verder wordt genoemd dat er meer wandelpaden gecreëerd zouden moeten worden, evenals meer speelgelegenheid voor kinderen. Het goed onderhouden van het groen en zorgen voor diversiteit in bloemen, planten en bomen is ook een onderwerp dat door meerdere respondenten wordt genoemd.
Onderstaande tabel geeft een overzicht van de onderwerpen en hoe vaak deze benoemd zijn. Een respondent kan meerdere onderwerpen genoemd hebben. Dertien respondenten hebben deze vraag niet ingevuld.

Onderwerp	Aantal keer genoemd
Behouden van groen	98
Wandelen	16
Kinderen	14
Onderhoud groen	9
Uitbreiden groen	8
Diversiteit in flora en fauna	3
Verduurzaming	1

Grootste zorg groen

De grootste zorg van het merendeel van respondenten is overduidelijk dat het groen zou verdwijnen door nieuwe bebouwing, inclusief het landelijke karakter dat de omgeving nu heeft. Daar komen zorgen bij over verkeersdrukte en het aantal parkeerplaatsen, maar ook het onderhoud van het groen wordt vaak genoemd.
Onderstaande tabel geeft een overzicht van de onderwerpen en hoe vaak deze benoemd zijn. Een respondent kan meerdere onderwerpen genoemd hebben. Slechts vier respondenten geeft aan geen zorgen te hebben over het groen en nog eens achttien respondenten heeft de vraag niet ingevuld.

Onderwerp	Aantal keer genoemd
Verdwijnen van groen	86
Onderhoud groen	17
Verloren karakter	17
Verkeersdrukte	10
Parkeren	5
Betegelde tuinen	1

Waardevol groen in de wijk

Op onderstaande afbeelding is te zien welke plaatsen aangeduid worden als waardevol groen in de wijk door de respondenten.
Er zijn 252 plaatsen aangeduid door 72 respondenten. Daarbij hebben vijf respondenten elk meer dan tien plaatsen aangeduid.

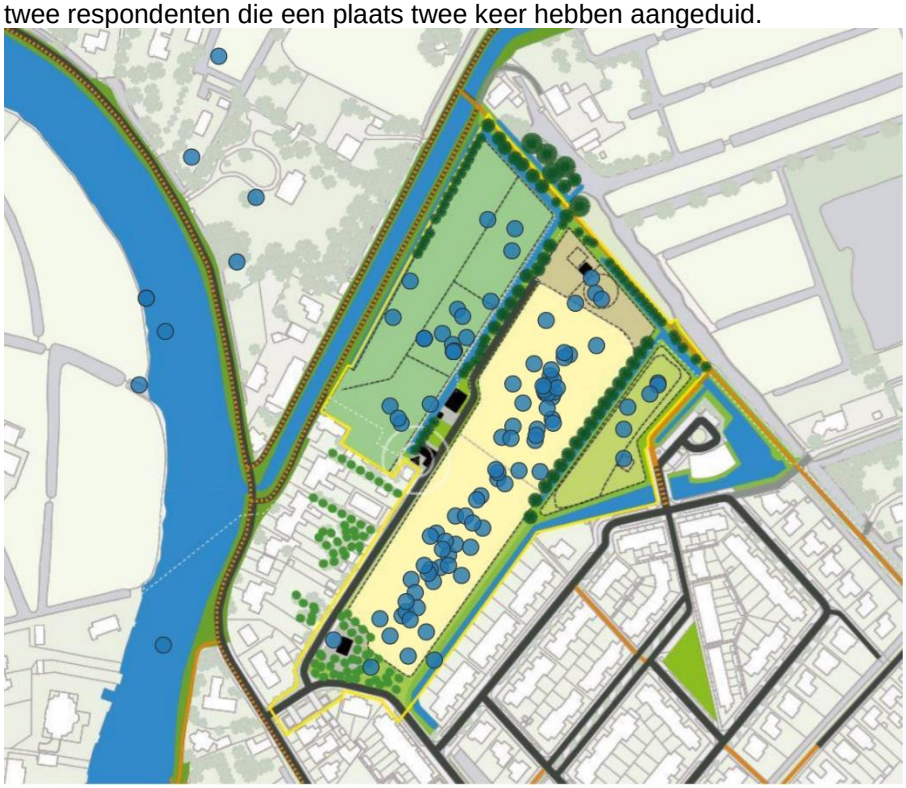
Een kanttekening is wel dat een aantal respondenten vaker dan één keer dezelfde plaats heeft aangeduid, maar vaak gaat dit slechts om twee aanduidingen. Er is een respondent die dezelfde plaats vier keer heeft aangeduid als waardevol groen.

Kaart 1: waardevol groen

Woningbouw

Woningbouw

Op onderstaande afbeelding is te zien op welke plaatsen de respondenten vinden dat er woningbouw kan plaatsvinden.
Er zijn 114 plaatsen aangeduid door 39 respondenten. Zeven respondenten hebben vijf of meer plaatsen aangeduid, de overige respondenten hebben elk één tot vier plaatsen aangeduid als potentiële woningbouw.
Een kanttekening hierbij is er twee respondenten zijn die één plaats drie keer hebben aangeduid en twee respondenten die een plaats twee keer hebben aangeduid.



Kaart 2: woningbouw

Grootste wens woningbouw

Er worden verschillende wensen geuit. Eventuele woonbouw zou in ieder geval laagbouw moeten zijn, volgens alle respondenten. De woningbouw moet aansluiten bij het huidige karakter van de omgeving. Een deel van de respondenten geeft aan graag diversiteit te zien in de woningen, zodat het niet eentonig wordt qua uitstraling.
Een andere wens is dat er betaalbare woningen gebouwd worden voor starters en ouderen.
Ook bij deze vraag komt naar voren dat het groen behouden moet blijven – een deel van de respondenten geeft zelfs aan dat ze geen woningbouw willen.
Verder is ook de wens voor genoeg parkeerplaatsen en goede doorstroming van het verkeer geuit door een aantal respondenten.
Een aantal respondenten geeft aan dat de woningen duurzaam gebouwd zouden moeten worden. Er is een aantal voorstanders, maar ook een aantal tegenstanders, van tiny houses.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de onderwerpen en hoe vaak deze benoemd zijn. Een respondent kan meerdere onderwerpen genoemd hebben. Achttien respondenten hebben deze vraag niet ingevuld.

Onderwerp	Aantal keer genoemd
Laagbouw	41
Groen behouden	23
Karakter	23
Betaalbaar	18
Geen bebouwing	12
Locatie (waar gebouwd wordt)	8
Ruimte	8

Duurzaam	8
Verkeer	3
Parkeren	2

Grootste zorg woningbouw

Eén van de grootste zorgen is het feit dat nieuwe woningbouw ook meer verkeer oplevert. Volgens de respondenten is het al erg druk qua verkeer, met name op de Plesmanlaan, en is er ook te weinig parkeergelegenheid voor nieuwe woningbouw.
Bij deze vraag wordt vaak het tegenovergestelde antwoord gegeven ten opzichte van de vorige vraag: de respondenten willen geen te hoge nieuwbouw en er moet ook niet te veel gebouwd worden. De woningen zouden niet te duur moeten zijn, maar er zijn ook respondenten die liever hebben dat er grote woningen worden gebouwd. Een aantal respondenten ziet sociale woningbouw niet zitten. De woningen zouden verder zeker wel karakter moeten hebben en niet karakterloos zoals in vinex-wijken.
Ook hier worden weer verschillende meningen geuit over tiny houses – er zijn voor- en tegenstanders.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de onderwerpen en hoe vaak deze benoemd zijn. Een respondent kan meerdere onderwerpen genoemd hebben. Achttien respondenten hebben deze vraag niet ingevuld.

Onderwerp	**Aantal keer genoemd**
Hoogbouw	35
Verkeer	34
Te veel woningen	18
Karakter	17
Groene omgeving	15
Te duur	12
Parkeren	12
Sociale woningbouw	6
Niet duurzaam	2
Luchtvervuiling	1

Weiland Machinekade

Van de 126 respondenten zijn 55 respondenten (44%) het eens met de stelling *Het weiland aan de Machinekade mag (gedeeltelijk) bebouwd worden als dit betekent dat daardoor het overige deel van het weiland gebruikt kan worden als wandel en speelgebied.*
Eén respondent heeft geen mening en 70 respondenten (55%) is het niet eens met de stelling.

Van de 55 respondenten die het eens zijn met de stelling, hebben 27 respondenten hun keuze toegelicht. Een aantal geeft aan dat ze dit een goede compromis zouden vinden, aangezien nieuwe woningbouw hard nodig is. Een deel van de respondenten wil vooral benadrukken dat het behoud van de rest van het weiland dan wel extra belangrijk is.
Van de 70 respondenten die het niet eens zijn met de stelling, hebben 59 respondenten hun keuze toegelicht. Ze geven aan dat ze willen dat al de natuur behouden blijft, evenals het landelijke karakter van de omgeving. Verder geeft een deel van de respondenten aan dat ze geloven dat als een deel van het weiland bebouwd wordt, dat de rest van het weiland dan ook bebouwd zal worden in een volgend stadium.

Geen woningbouw

Op onderstaande afbeelding is te zien op welke plaatsen geen woningbouw zou moeten komen volgens de respondenten. Er zijn 231 plaatsen aangeduid door 74 respondenten.
Vijftien respondenten hebben daarbij vijf of meer plaatsen aangeduid – één respondent heeft zelfs 28 plaatsen aangeduid waar geen woningbouw zou moeten komen.
Er zijn dit maal slechts vier respondenten die twee keer dezelfde plaats hebben aangeduid.

Kaart 3: geen woningbouw

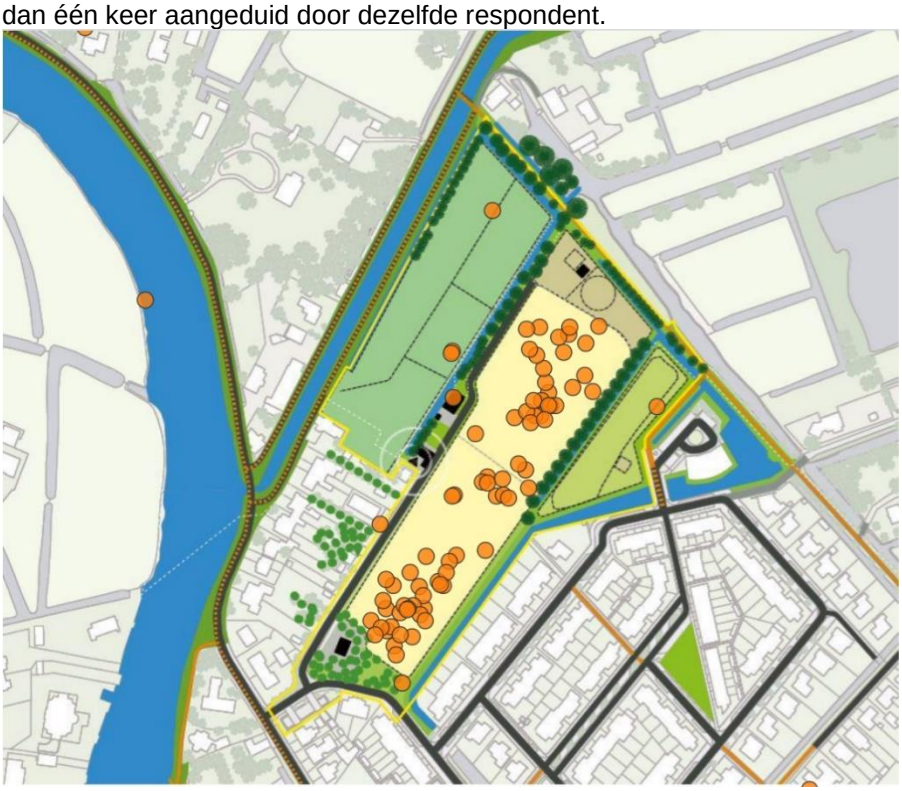
Gecombineerd leveren de aangeduide plaatsen van woningbouw en geen woningbouw de volgende afbeelding op. De blauwe bolletjes zijn de plaatsen waar respondenten woningbouw wel zien zitten, de grijze bolletjes zijn de plaatsen waar respondenten geen woningbouw willen.

Kaart 4: woningbouw (blauw) en geen woningbouw (grijs)

Woningbouwprogramma

Sociale huur

Op onderstaande afbeelding is te zien welke locaties de respondenten geschikt vinden voor sociale huurwoningen.
Er zijn 84 locaties aangeduid door 64 respondenten. Slechts één respondent heeft vijf of meer plaatsen aangeduid als geschikt voor sociale huurwoningen. Er is hierbij geen enkele locatie vaker dan één keer aangeduid door dezelfde respondent.



Kaart 5: sociale huur

Een deel van de respondenten geeft aan geen sociale huurwoningen in de wijk te willen, terwijl andere respondenten dit geen probleem vinden. Daarbij vinden sommige respondenten wel dat de sociale huurwoningen gemengd zouden moeten worden met de normale huurwoningen.

Middeldure huur

Op onderstaande afbeelding is te zien welke locaties respondenten geschikt vinden voor middeldure huurwoningen. Er zijn 73 locaties aangeduid door 60 respondenten. Geen enkele respondent heeft vijf of meer locaties aangeduid, het hoogste aantal locaties aangeduid door dezelfde respondent is vier.
Slechts één respondent heeft één locatie twee keer aangeduid.

Kaart 6: middeldure huur

Een deel van de respondenten geeft aan dat ze vinden dat er geen huurwoningen gebouwd zouden moeten worden, omdat dit niet past in de wijk. Andere respondenten geven aan dat er een mix moet komen van huur- en koopwoningen, waarbij sommige respondenten aangeven dat de koopwoningen dichter bij het groen gebouwd zouden moeten worden dan de huurwoningen.

Koopwoningen
Op onderstaande afbeelding is te zien welke locaties respondenten geschikt vinden om koopwoningen te bouwen. Er zijn 93 locaties aangeduid door 64 respondenten.
Slechts één respondent heeft vijf locaties aangeduid. Ook is er slechts één respondent die twee keer dezelfde locatie heeft aangeduid.

Een aantal respondenten geeft aan dat de koopwoningen aan de rand zouden moeten liggen, zodat de waarde van deze woningen vermeerderd wordt. Andere respondenten geven aan dat de locatie niet veel uit maakt, als het maar een goede mix is van huur- en koopwoningen. Een aantal respondenten geeft ook aan dat de locatie die ze hebben aangewezen het beste past bij het huidige karakter van de omgeving.

Kaart 7: koopwoningen

Gecombineerd levert dit de volgende kaart op, waarbij oranje de sociale huurwoningen zijn, paars de middeldure huurwoningen en blauw/groen de koopwoningen.

Kaart 8: sociale huur (oranje), middeldure huur (paars) en koopwoningen (blauw/groen)

Laagbouw met tuin

Op onderstaande afbeelding is te zien welke locaties de respondenten geschikt vinden voor laagbouw met tuin. Er zijn 118 locaties aangeduid door 67 respondenten. Er zijn vier respondenten die vijf of meer locaties hebben aangeduid. Geen enkele respondent heeft een locatie vaker dan één keer aangeduid.

Kaart 9: laagbouw met tuin

Een aantal respondenten geeft aan dat laagbouw met tuin dichtbij de huidige bebouwing gebouwd moet worden, zodat de huizen aansluiten bij de huidige omgeving. Andere respondenten geven aan dat laagbouw met tuin aan de rand gebouwd moet worden, zodat er een mooie overgang is van natuur naar bebouwing.

Appartementen (3-4 laags)

Op onderstaande afbeelding is te zien welke locaties de respondenten geschikt vinden voor appartementen. Er zijn slechts 73 locaties aangeduid door 56 respondenten. Geen enkele respondent heeft vijf of meer locaties aangeduid. Ook heeft geen enkele respondent een locatie meerdere malen aangeduid.

Een groot deel van de respondenten geeft aan dat ze de locatie niet geschikt vinden voor appartementen – specifiek hoogbouw. Een aantal respondenten geeft aan dat appartementen bij het bestaande appartementencomplex gebouwd zouden moeten worden of op het terrein van de gemeentewerf. Vrijwel alle respondenten zijn het erover eens dat de appartementen niet het uitzicht zouden moeten ontnemen van de huidige bewoners.

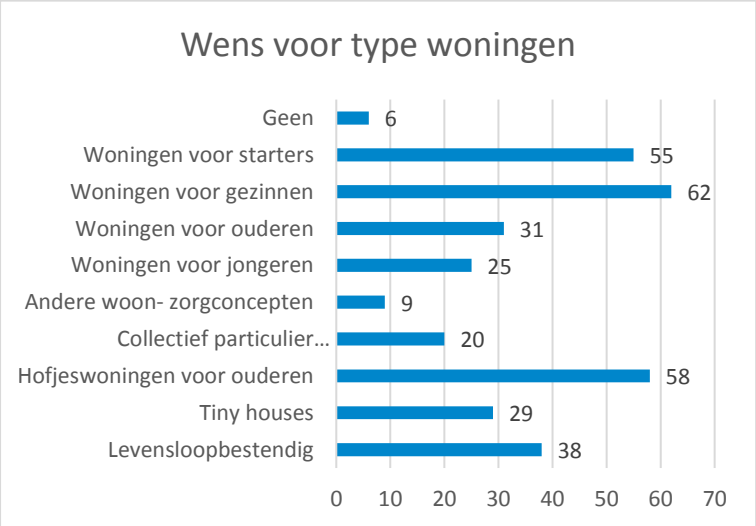
Kaart 10: appartementen

Gecombineerd levert dit de volgende afbeelding op, waarbij laagbouw met tuin rood is en appartementen roze is.

Kaart 11: laagbouw met tuin (rood) en appartementen (roze)

Type woningen Zogwetering

Er zijn 333 antwoorden gegeven op de vraag '*Welke type woningen zou u graag terug zien in de Zogwetering?*. Respondenten mochten maximaal 3 antwoorden geven. In onderstaande grafiek staat de verdeling. Woningen voor gezinnen, ouderen en starters worden het vaakst genoemd.



Verkeer

Grootste wens verkeer

De grootste wens van veel respondenten is dat de verkeersdrukte beperkt blijft, o.a. door betere ontsluiting van het verkeer en een goede doorstroming.
Er worden verschillende opties genoemd om de verkeersdrukte te beperken, zoals:

- De wijk aanduiden als bereikbaar voor bestemmingsverkeer;
- Het ontmoedigen van autogebruik;
- Een goede OV verbinding realiseren;
- Eenrichtingsverkeer instellen;
- Duidelijk voorrang aanduiden.

De meningen zijn verdeeld als het gaat om parkeren. Een aantal respondenten ziet graag dat parkeren beperkt wordt in de omgeving door bijvoorbeeld betaald parkeren in te voeren, terwijl anderen juist pleiten voor voldoende parkeerplaatsen.
De meningen zijn ook verdeeld over drempels. Een aantal respondenten wil absoluut geen drempels in de wijk, terwijl anderen dit juist wel zien zitten. Ook vinden sommige respondenten dat de straten 30 km/u zouden moeten zijn, terwijl andere respondenten dit niet nodig vinden.

Verder wordt de wens geuit om wandel- en fietspaden te behouden en fietsers voorrang te geven, door bijvoorbeeld straten aan te duiden als ‘auto te gast’. De veiligheid van spelende kinderen wordt ook als belangrijke wens benoemd door meerdere respondenten.
Een aantal respondenten geeft aan dat er genoeg laadpunten moeten zijn voor elektrische auto’s.

Grootste zorg verkeer

De grootste zorg van vrijwel alle respondenten is dat het verkeer te druk wordt, waardoor er opstoppingen ontstaan, er niet voldoende parkeerplekken zijn, de lucht vervuild raakt, het onveilig wordt en er geluidsoverlast ervaren zal worden.

Variant A en B

Voorkeur

Van de 108 respondenten hebben 85 respondenten (79%) een voorkeur voor model A tegenover 23 respondenten (21%) die een voorkeur hebben voor model B.
Een klein deel van de respondenten geeft in het open tekstveld aan het met beide modellen niet eens te zijn, omdat ze liever geen extra bebouwing willen.

Model A

De volgende punten worden als positief aspect van model A benoemd:

- Het groen en het weiland blijft behouden;
- Het karakter van de omgeving blijft behouden;
- Er zijn minder zorgen over de verkeersdrukte.

Er zijn ook zorgen over model A. Zo vrezen sommige respondenten dat de ontsluitingsroute niet goed afgestemd is op de andere wegen, waardoor het alsnog druk wordt met verkeer.
Een deel van de respondenten geeft aan dat er te weinig woningen worden gebouwd bij model A, maar er zijn ook respondenten die het aantal woningen uit model A te veel vinden.
Weer andere respondenten zijn bang dat er toch hoogbouw komt waardoor het 'buiten'-gevoel verdwijnt of dat de bebouwing te dicht op elkaar komt te staan waardoor het te vol wordt.

Model B

De volgende punten worden als positief aspect van model B benoemd:

- Tiny houses;
- Er worden meer woningen gebouwd;
- Het weiland wordt ontwikkeld tot een aantrekkelijker recreatiegebied;

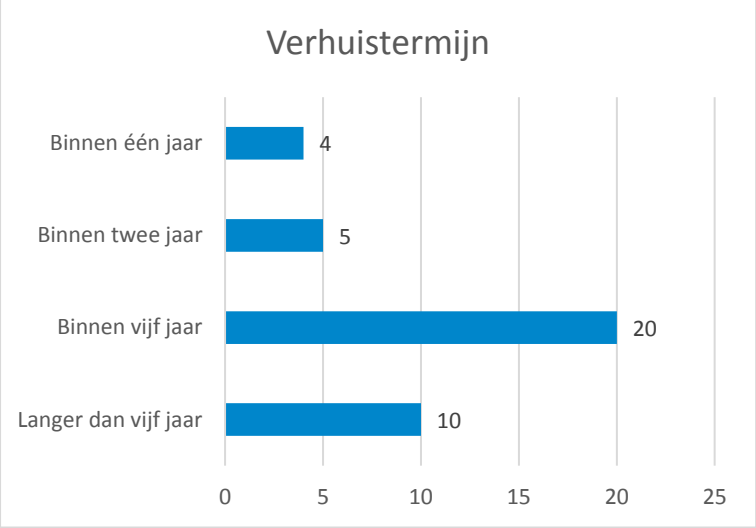
Veel respondenten geven echter aan 'niets' positief te vinden aan model B.

De zorgen over model B gaan veelal over de hoeveelheid woningen en de drukte die hierbij komt kijken. Ook het feit dat er minder groen zal zijn, wordt vaak genoemd als zorg. Hier hoort bij dat veel respondenten bang zijn dat het landelijk karakter van de wijk volledig zal veranderen of verdwijnen.

Woonwensen

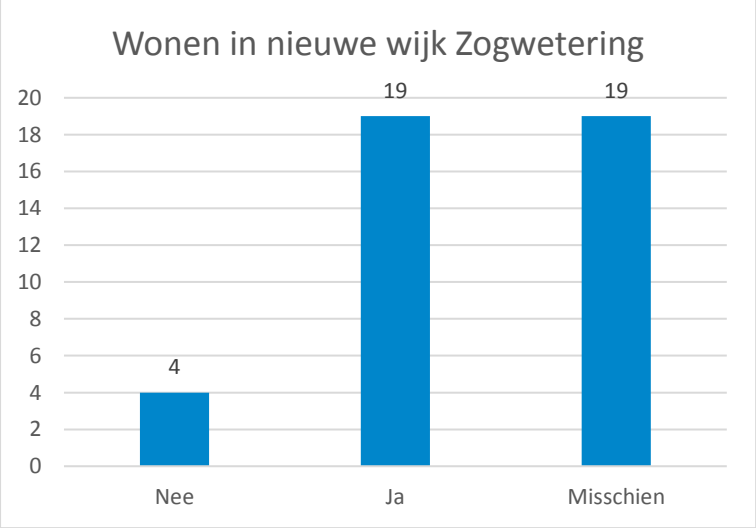
Verhuistermijn

Van de 39 respondenten die hebben aangegeven willen te verhuizen, geven slechts 9 respondenten binnen twee jaar te willen verhuizen. Net iets meer dan de helft van de respondenten geeft aan binnen vijf jaar te willen verhuizen, terwijl een vierde van de respondenten aan geeft over langer dan vijf jaar te willen verhuizen.



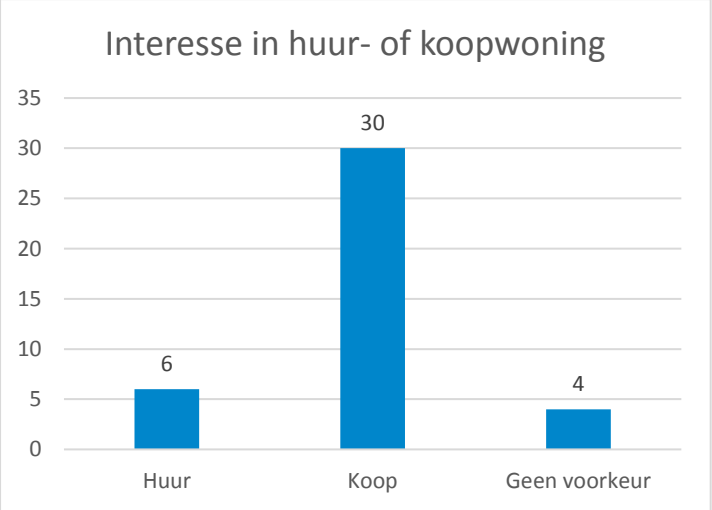
Wonen in nieuwe wijk Zogwetering

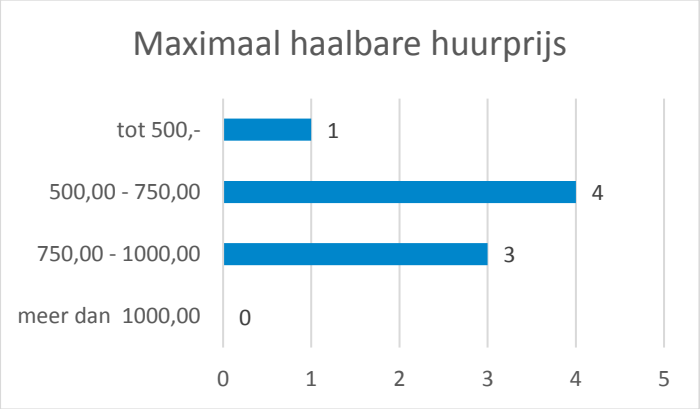
Van de 42 respondenten geven slecht 4 respondenten aan niet in de nieuwe wijk Zogwetering te willen wonen, tegenover 19 respondenten die dat wel willen. De overige 19 respondenten weten niet of ze in de nieuwe wijk zouden willen wonen. In de toelichtging geven de respondenten aan dat dit afhangt van de prijs en kwaliteit van de huizen.



Interesse in huur- of koopwoning

Van de 40 respondenten hebben 30 respondenten (75%) interesse in een koopwoning, tegenover 6 respondenten (15%) die interesse hebben in een huurwoning.



Maximaal haalbare huurprijs

In onderstaande grafiek staat weergegeven wat de maximaal haalbare huurprijs is voor de 8 respondenten die deze vraag hebben beantwoord.