



Gemeenteraad Stichtse Vecht  
Postbus 1212  
3600 BE Maarssen

Wijkcommissie Zogwetering, Dichters en Lanen  
p/a Royaardslaan 6  
3601 HA Maarssen

Betreft: Zienswijzen bij voorstel voor het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de percelen Maarssenveen sectie A nummer 4048, 2904 en 4814.

Maarssen, donderdag 3 januari 2019.

Geachte heer, mevrouw,

Met belangstelling heeft de wijkcommissie Zogwetering, Dichters en Lanen kennis genomen van het voorstel van B&W voor het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de kadastrale percelen Maarssenveen sectie A nummer 4048, 2904 en 4814. Als bewonersgroep van de aanliggende buurten hebben we de mogelijke consequenties van dit voorstel voor de aanliggende buurten beoordeeld. Op basis van deze beoordeling hebben we voor de besluitvorming relevante zienswijzen opgesteld. Door middel van deze brief brengen we als bewonersgroep van de buurten Zogwetering, Dichterswijk en Lanenkwartier onze zienswijzen bij de besluitvorming in.

Het voorstel gaat uit van een toekomstige bebouwing van de betrokken percelen. Verder sorteert het voorstel voor op het aanwijzen als toekomstige bouwlocatie van de huidige gemeentewerf (kadastraal perceel nummer 4769), een grasveld grenzend aan de Suyderhoflaan, een speeltuin gelegen aan de Doornhoecklaan en een afscheidingswal tussen de Doornhoecklaan en het appartementengebouw 'Ruige Leeuwentand' aan de Doornhoecklaan in Maarssen. Het voorstel beoogt meer sturing van de gemeente op de ontwikkeling van de locatie / woningbouw. In het voorstel wordt daarbij expliciet als voorbeeld genoemd een ondersteuning van het beleid van de gemeente om meer sociale woningen en woningen in het middensegment te bouwen. Ten aanzien van deze ontwikkelen hebben we de volgende zienswijzen:

#### **De argumenten om meer sturing te krijgen door de gemeente bij de ontwikkeling missen belangrijke landschappelijke- en leefbaarheidsaspecten**

De argumentatie om meer regie van de gemeente te krijgen bij de ontwikkeling van de locatie voor woningbouw is eenzijdig en richt zich met name op sturing van doelgroepen voor bebouwing. Om te besluiten tot meer regie van de gemeente bij de ontwikkeling, moet deze regie tenminste ook landschappelijke- en leefbaarheidsaspecten als doel hebben.

#### *Landschapsaspecten*

Een versterkte regiefunctie van de gemeente door middel van het voorliggende besluit behoort zich ook expliciet te richten op landschappelijk passende bebouwing op een uniek stukje Maarssen.



#### Passend in het landschapsbeeld

Het beoogde plangebied van de mogelijke toekomstige woningbouwlocatie ligt op een kruispunt van uniek Vechtlandschap en Polderlandschap aan de rand van Maarssen Dorp. Mogelijke bebouwing moet het landschapsbeeld niet aantasten en uit de toon vallen.

#### In lijn met bestaande omringende bebouwing

Mogelijke bebouwing moet ook passend zijn bij de aangrenzende buurt Zogwetering en de bebouwing aan de Diependaalsedijk en Machinekade van maximaal 2 en 3 laags hoogte. Het doortrekken van hoogbouw zoals het appartementengebouw 'Ruige Leeuwentand' of een hogere bebouwing is met een uitbreiding van bebouwing richting de rand van Maarssen Dorp zowel landschappelijk niet passend als overwegend niet in lijn met bestaande bebouwing. Binnen een regierol van de gemeente moet ook expliciet de regie op het creëren van passende laagbouw omvatten.

#### Behoud van ruimte en uniek karakteristiek dorpsgezicht

Met verdere bebouwing binnen de rode contouren wordt weer een open plek bebouwd. De gemeente kan er ook voor kiezen om de percelen onbebouwd te laten om vrije leefruimte binnen Maarssen te behouden. Niet bebouwen heeft in beginsel de voorkeur van de wijkcommissie. Binnen het voorstel valt ook het voorkeursrecht voor het 'paardenveldje' aan de Machinekade (kadastraal nummer 4814). Met dit voorstel wordt ook voor dit veldje een niet agrarische bestemming toegedacht. Het 'paardenveldje' heeft een uniek karakteristiek dorpsgezicht welke hierdoor behouden zou moeten blijven. Een regierol van de gemeente bij de ontwikkeling van de locatie moet ook borgen dat dit karakteristieke dorpsgezicht behouden blijft.

#### *Leefbaarheidsaspecten*

##### Ontsluiting

De verkeersontsluiting vanuit de mogelijke bouwlocatie is momenteel onvoldoende om extra bewoners uit een nieuwbouwwijk aan te kunnen. De bestaande ontsluitingsweg via de Diependaalsedijk, Driehoekslaan en Dr. Plesmanlaan is momenteel zeer druk en geeft daarmee filevorming en verkeersonveilige situaties voor gemotoriseerd- en fietsverkeer en voetgangers. De capaciteit van de ontsluitende wegen is onvoldoende om op veilige wijze het verkeer te verwerken. Tijdens de besluitvorming over een nieuwe inrichting van het Zandpad is aangegeven dat doorgaand verkeer via het Zandpad niet gewenst is. Een alternatieve ontsluitingsmogelijkheid is daarmee niet voorhanden.

##### Voorzieningen

Een bebouwing van aanzienlijke omvang in het noorden van Maarssen Dorp zal ook druk leggen op de winkelveorzieningen aan de Dr. Plesmanlaan, scholen en medische voorzieningen (zoals een huisarts) dichtbij. De capaciteit van deze voorzieningen loopt tegen grenzen aan. Uitgaande van de huidige situatie zullen wachtlijsten ontstaan dan wel bestaande vergroten voor nabijgelegen scholen en medische voorzieningen. Het zal ook de keuzemogelijkheden voor nieuwe en bestaande bewoners voor deze voorzieningen verminderen.



Met het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht gaat de gemeente uit van bebouwing van eerdergenoemde locatie. Voordat een besluit over het voorstel kan worden genomen, dienen eerst de verkeersontsluiting en het voorzieningenniveau in Maarssen-Dorp noord te worden geborgd, anders kan een mogelijke bebouwing überhaupt niet aan de orde zijn.

#### Speelvoorzieningen

Het beoogde plangebied in het voorstel voor bebouwing omvat ook de speeltuin aan de Doornhoecklaan bestemd voor kinderen in de leeftijdscategorie 6-12 jaar. Het is onwenselijk dat de speelgelegenheid voor deze leeftijdscategorie wordt bebouwd en deze speelvoorziening voor onder andere de kinderen uit de buurt Zogwetering komt te vervallen. Deze speeltuin moet buiten het plangebied vallen.

#### **Bebouwing voor meerdere doelgroepen is noodzakelijk**

De wijkcommissie staat neutraal tegenover het beleid van de gemeente om meer sociale woningen en woningen in het middensegment binnen de gemeente te bouwen. Het bereiken van sturing op de bouw van sociale woningen en middensegment is een belangrijk argument van de gemeente voor het vestigen van het voorkeursrecht op deze locatie. De wijkcommissie vraagt zich af of bebouwing met relatief goedkope sociale woningen en middensegmentwoningen tegenstrijdig is met het bereiken van een ruim opgezette wijk met laagbouw die aansluit bij de wijk Zogwetering en de omringende bebouwing aan de Diependaalsedijk en Machinekade. Eerder genoemde landschappelijke en leefbaarheidsaspecten zijn minstens even belangrijk voor een besluitvorming tot bebouwing. Voor een dichte bebouwing met een groot aantal bewoners per vierkante meter is deze locatie niet geschikt. Een regie vanuit de gemeente bij de bebouwing van deze locatie dient daarom uit te gaan van een breed aantal doelgroepen en niet enkel sociale woningen en middensegment woningen. De huidige onderbouwing van het voorstel tot het verwerven van het voorkeursrecht is daarmee te beperkt en moeten ook de eerder in deze brief beschreven aspecten bevatten.

#### **In een vervolgtraject tot een structuurvisie en bestemmingsplan moeten omliggende bewoners worden betrokken**

Zoals onze zienswijzen aangeven moet de bestemming van de aan de orde zijnde locatie zorgvuldig vanuit meerdere invalshoeken worden bekeken. Het opstellen van een structuurvisie voor deze locatie is daarom belangrijk. Om een goed draagvlak te krijgen voor de ontwikkeling van dit deel van Maarssen is inspraak van bewoners bij een vervolgtraject tot bebouwing eveneens van groot belang. Een minimale randvoorwaarde hiervoor is het oprichten van een klankbordgroep.

Met vriendelijke groeten,

S.R. Vink

Namens,  
Wijkcommissie Zogwetering, Dichters en Lanen