



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 Maarsse-Dorp

22 oktober 2019



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 Uitgangspunten

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.

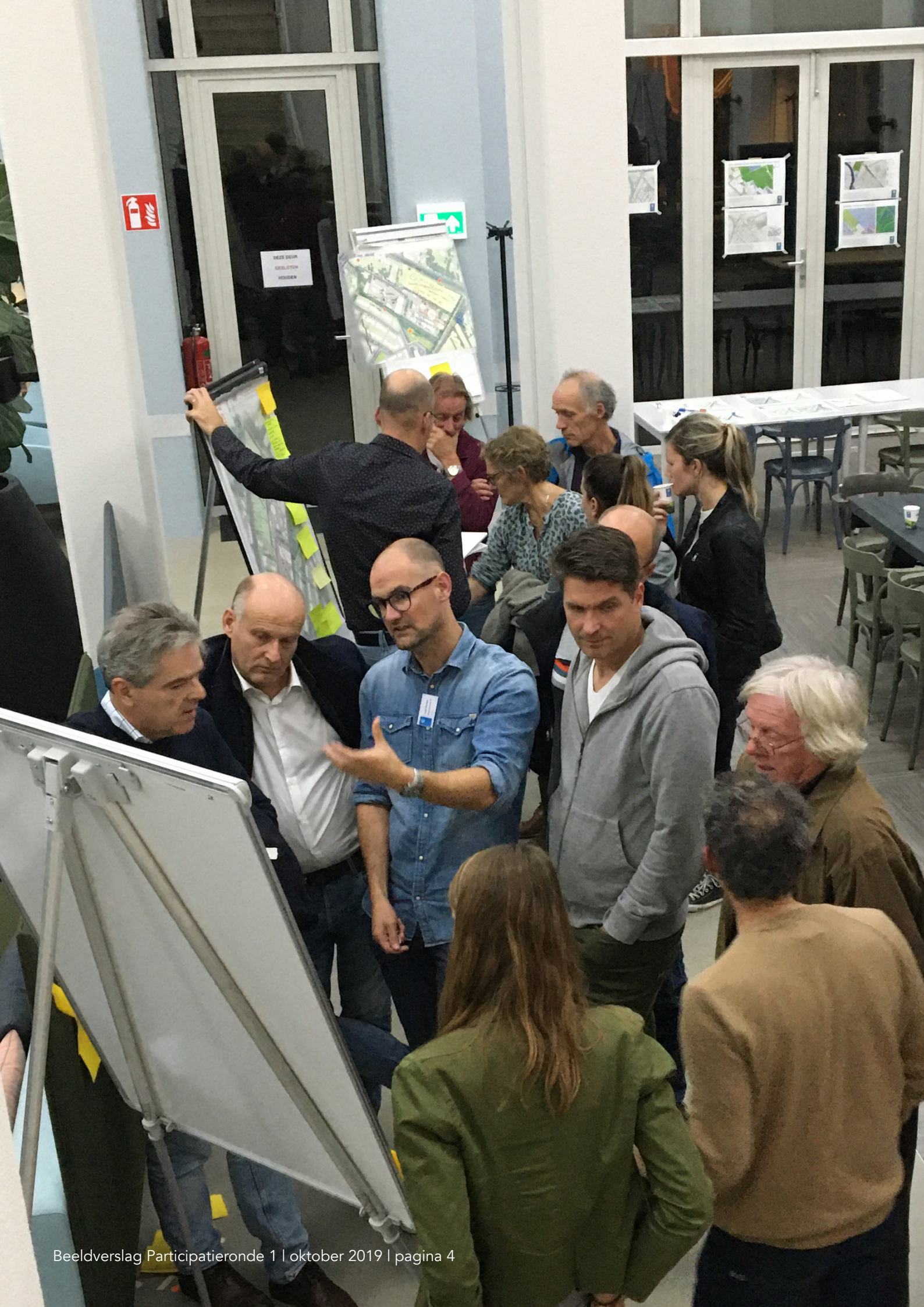
Op maandagavond 14 oktober 2019 is een bewonersavond georganiseerd. Die avond bestond uit twee delen. In het eerste deel van de avond is samen met een werkgroep van ruim 20 actief betrokken bewoners nagedacht over de kwaliteiten en verbeterpunten van het gebied. Aan drie werktafels zijn deze kwaliteiten 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 geluidsoverlast 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 m² in gebruik en maakt daarnaast gebruik van het aangrenzende terrein langs de Zogwetering voor het jaarlijkse Timmerdorp (circa 900 m²).
 - 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.

- Veiligheidsregio Utrecht (VRU) heeft op basis van een eerste scan aangegeven dat er om en nabij het plangebied geen risico-bronnen 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 Maarsse-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 Maarsse-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 2^e 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 varieert 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 afvalafscheidingsstation, 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 overal 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 afvalafscheidingsstation.
- Laat de woningbouw starten vanaf de huidige begrenzing van het terrein van het afvalafscheidingsstation, 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 afvalafscheidingsstation. 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 rechte lijnige 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 woonconcepten 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 grote 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 bestaande 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 ontwikkelingen dient klimaatbestendig bouwen en CO₂-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