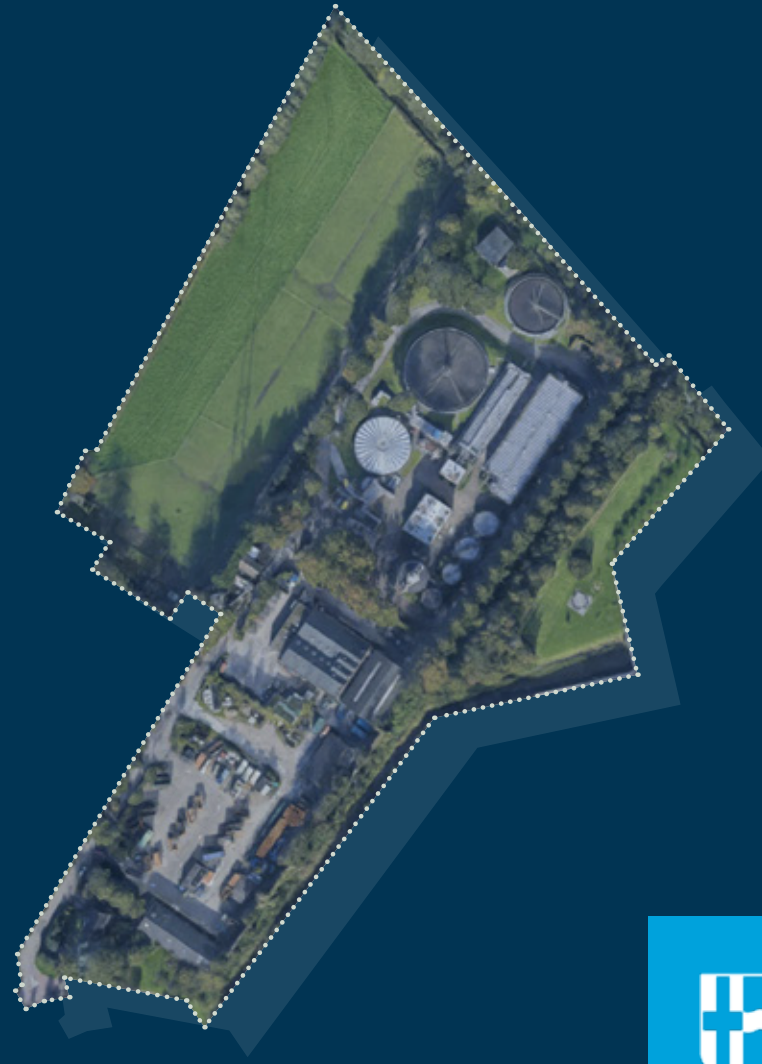


STRUCTUURVISIE

Gebiedsontwikkeling Zogwetering

CONCEPT EINDRAPPORT

29 APRIL 2021



BUREAU NIEUWE GRACHT



gemeente
Stichtse Weyt





INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	05
2. RUIMTELIJKE ANALYSE	09
3. NIEUWBOUWPROGRAMMA	23
4. RUIMTELIJKE MODELLEN	27
5. VISIE OP HOOFDLIJNEN	31
6. VERVOLG	35
BIJLAGE: INDICATIEVE VOORBEELDUITWERKING	37
COLOFON	42
LOSSE BIJLAGEN:	
BEELDVERSLAGEN PARTICIPATIERONDE 1 EN 2	
RAPPORTAGE BEWONERS-ENQUÊTE	



INLEIDING

Het plangebied

Aan de noordelijke rand van Maarssen-Dorp ligt een rioolwaterzuivering (in eigendom van Waternet), waarvan de functie per januari 2019 is beëindigd. Aangrenzend ligt het gemeentelijk afvalscheidingsstation. Beide locaties komen naar verwachting binnen enkele jaren vrij en bieden dan een interessante mogelijkheid om als woningbouwlocatie te worden ontwikkeld. Ook de aangrenzende groenstrook en een agrarisch perceel langs de Machinekade (particulier eigendom) kunnen mogelijk bij deze ontwikkeling worden betrokken. Daarmee ontstaat in potentie een bijzondere woningbouwlocatie van in totaal zo'n 3,5 hectare, of ongeveer 5 hectare als het weiland wordt meegenomen bij de ontwikkeling.

Doelstelling en ambitie

Het provinciaal ruimtelijk beleid verplicht gemeenten om in eerste instantie binnen de rode contour invulling te geven aan de woningbouwopgave. Hiermee worden de waarden van het landelijk gebied indirect beschermd. Het gehele plangebied van de locatie Zogwetering (inclusief het aangrenzende weiland) ligt binnen de rode contour. De gemeente heeft voor de gebiedsontwikkeling op de locatie Zogwetering dus een duidelijke doelstelling. 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 aanleiding geweest om een voorkeursrecht te vestigen op de gronden die niet in gemeentelijk eigendom zijn. Bij de vestiging van het Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) is ook het weiland meegenomen als onderdeel van het plangebied. Dit deel ligt binnen de begrenzing van het UNESCO Werelderfgoed van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (zie pagina 16 en 17). Hier gelden strenge kaders en richtlijnen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Woningbouw is slechts onder strikte voorwaarden beperkt mogelijk. In tegenstelling tot de rest van het plangebied is eventuele woningbouw op het weiland dus geen doel op zich. Hoewel elke nieuwe woning bijdraagt aan de woningbouwopgave, kan woningbouw op het weiland vooral een manier zijn om een ontwikkeling op gang te brengen die bijdraagt aan behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden en het verbeteren van de herkenbaarheid van het erfgoed van de waterlinie.

Wet voorkeursrecht gemeente

De gemeenteraad van Stichtse Vecht heeft op 29 januari 2019 ingestemd met het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de gronden van de rioolwaterzuivering en het weiland aan de Machinekade. Dit betekent dat deze gronden bij verkoop eerst aan de gemeente moeten worden aangeboden. De Wvg schrijft voor dat de raad binnen drie jaar na het vestigen van het voorkeursrecht een visie op de betreffende gronden moet vaststellen, waarin aanwijzingen

worden gegeven voor de (nieuwe) bestemming van het gebied. Aan die gronden moet dan een niet-agrarische bestemming zijn toegedacht. Met deze structuurvisie komt de gemeente Stichtse Vecht tegemoet aan deze voorwaarde.

Stappen in het planproces

Vooruitlopend op de beoogde gebiedsontwikkeling op de locatie Zogwetering wil de gemeente Stichtse Vecht de functionele, ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en randvoorwaarden vastleggen. Hiervoor zijn de volgende stappen doorlopen.

stap 1: ruimtelijke analyse en uitgangspunten

Eerst is een ruimtelijke analyse uitgevoerd, zodat een goed beeld ontstaat van de kwaliteiten, opgaven en knelpunten in het plangebied en de nabije omgeving. Deze analyse is in de periode juli-september 2019 uitgevoerd en op 24 september 2019 in een informatieve sessie gepresenteerd aan de gemeenteraad. Vervolgens is aan stakeholders, direct omwonenden en de overige bewoners van de wijk gevraagd welke uitgangspunten voor hen belangrijk zijn om mee te nemen bij de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Hiertoe is een eerste participatieronde georganiseerd in oktober 2019. De resultaten van participatieronde 1 zijn vastgelegd in een beeldverslag (22 oktober 2019).

stap 2: uitvoeren nadere onderzoeken

Op basis van de informatie die is verkregen uit de ruimtelijke analyse en de eerste participatieronde is een aantal mogelijke invullingen geschetst voor het gebied. Die globale invullingen zijn in de periode tussen december 2019 en

september 2020 nader onderzocht op een aantal aspecten. De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

- Aanvullend woningbehoefte onderzoek per kern, in het kader van Actualisatie Woonvisie 2017-2022 (Companen, december 2019);
- Effecten op de kernkwaliteiten van het werelderfgoed van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (HIA, Land-id, 20 januari 2020);
- Globale financiële verkenning Zogwetering (Planmaat, 11 februari 2020);
- Studie naar de verkeerskundige effecten van de woningbouwlocatie Zogwetering (Royal HaskoningDHV, september 2020).

stap 3: beleidsinventarisatie en bouwstenen

In diezelfde periode is het gemeentelijke en provinciale beleid geïnventariseerd dat kaderstellend is voor de ontwikkeling van de locatie Zogwetering. Die beleidskaders zijn vastgelegd in diverse beleidsdocumenten, zoals de Omgevingsvisie Provincie Utrecht, het Bestemmingsplan Maarssen-Dorp Woongebied, de Cultuurhistorische Waardenkaart, de Trendlijnen Stichtse Vecht, het Landschapsontwikkelingsplan, het Beleidskader Speelruimte en -voorzieningen, het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) en de Actualisatie Woonvisie 2017-2022. De beleidskaders geven aan wat er vast ligt vanuit het gemeentelijk en provinciaal beleid. Daarbinnen zijn soms nog wel 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).

stap 4: bespreken modellen met omgeving

De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en de beleidsinventarisatie hebben op onderdelen geleid tot een aanscherping van de eerder geschetste invullingen voor het gebied (zie stap 2). Een tweetal stedenbouwkundige invullingen bleken op basis van het aanvullend onderzoek haalbaar te zijn. In voorbereiding op de tweede participatieronde (november 2020) zijn de twee overgebleven invullingen vertaald naar twee ruimtelijke modellen: model A en model B. Die modellen schetsen op hoofdlijnen een beeld van de ruimtelijke hoofdopzet van het nieuwe woongebied en geven een indicatie van het te realiseren woningbouwprogramma op de locatie Zogwetering. De modellen zijn op 5 november 2020 voorgelegd aan de stakeholders en een werkgroep van omwonenden en vastgelegd in een beeldverslag (7 december 2020). Eind december zijn de modellen via een online enquête voorgelegd aan de overige wijkbewoners.

stap 5: van voorkeursmodel naar visie

De inbreng vanuit participatieronde 2 en de resultaten van de bewoners-enquête zijn gebruikt om een zo breed mogelijk gedragen voorkeursmodel op te stellen. Daarbij is rekening gehouden met de geuite wensen, zorgen en belangen vanuit de participatie, maar is ook rekening gehouden met het algemene belang. Bijvoorbeeld op het gebied van sociale woningbouw, zorg en welzijn, verkeersveiligheid en financiële haalbaarheid. Het voorkeursmodel is uitgewerkt in een 'visie op hoofdlijnen', die is vastgelegd in deze Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Zogwetering. De structuurvisie legt hiermee de basis voor de verdere uitwerking van de plannen.

Participatie met de omgeving

De structuurvisie voor de gebiedsontwikkeling Zogwetering is op participatieve wijze tot stand gebracht. Omwonenden uit de buurt Zogwetering, bewoners van de Machinekade, Diepen-daalsedijk en de Driehoekslaan, stakeholders en andere gebiedspartijen uit de omgeving zijn actief betrokken. Hiervoor zijn twee participatie-rondes georganiseerd.

In het najaar van 2019 is een eerste participatie-ronde georganiseerd met stakeholders, lokale belangenpartijen en bewoners. Met hen is gezamenlijk verkend welke kwaliteiten en verbeterpunten een rol dienen te spelen bij de mogelijke ontwikkeling van het gebied als woningbouwlocatie. 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.

Deze vragen zijn 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 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 bewoners nagedacht over de kwaliteiten en verbeterpunten van het gebied.

De werkgroep bestaat uit circa 20 personen die in de wijk Zogwetering of nabije omgeving wonen en actief betrokken willen worden bij de planvorming voor het gebied. Aan verschillende werktafels zijn met hen de kwaliteiten en verbeterpunten ruimtelijk vertaald naar een kaart van het plangebied. Aansluitend vond een openbare inloopavond plaats, waarbij de resultaten van de 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. De resultaten van de eerste participatieronde zijn vastgelegd in een beeldverslag. In dat verslag zijn alle kwaliteiten, verbeterpunten en wensen vanuit de omgeving gebundeld.

Op 5 november 2020 is een tweede participatie-ronde georganiseerd met de stakeholders en de werkgroep van bewoners. Na een kort welkomstwoord van wethouder Maarten van Dijk werd eerst het doorlopen planproces van het afgelopen jaar toegelicht. Daarna is de verkenning van mogelijke invullingen van de locatie gepresenteerd, evenals de uitkomsten van de uitgevoerde nadere onderzoeken. Tot slot zijn twee modellen getoond voor de stedenbouwkundige invulling van het plangebied: model A en B. Aan de hand van die modellen konden de deelnemers in kleine groepjes hun zorgen uiten en wensen aangeven met behulp van (digitale) post-it's. De resultaten zijn opnieuw gebundeld in een beeldverslag. Op 14 januari 2021 heeft een aanvullend gesprek plaatsgevonden met de wijkcommissie en de belangenvereniging van buurtbewoners over de resultaten van het verkeersonderzoek.

Vanaf 21 december 2020 tot 15 januari 2021 konden alle buurtbewoners via een online enquête aangeven wat hun wensen en eventuele zorgen zijn rond de woningbouwontwikkeling op de locatie Zogwetering. Er zijn 137 respondenten die de enquête hebben ingevuld. Hiervan had 73% nog niet eerder deelgenomen aan een eerdere participatiebijeenkomst. De uitkomsten van de enquête zijn geanalyseerd en samengevat in een rapportage. De belangrijkste conclusies uit de enquête zijn in het kort:

wensen vanuit de omgeving:

- behoud van het huidige groen;
- behoud van het huidige landelijke karakter;
- meer wandelpaden creëren;
- meer speelgelegenheid voor kinderen;
- nieuwe woningen uitvoeren in laagbouw;
- geen eentonige uitstraling van nieuwbouw;
- betaalbare woningen voor starters en ouderen.

zorgen vanuit de omgeving:

- toename verkeersdruk;
- toename parkeren in de wijk;
- verdwijnen van groen a.g.v. bebouwing;
- slecht onderhoud van groen;
- geen hoogbouw in de nieuwe wijk;
- niet te veel bebouwing.

De wensen en zorgen vanuit de omgeving zijn meegenomen bij de uitwerking van een verkeersmodel voor de gebiedsontwikkeling op de locatie Zogwetering (zie ook pagina 28 en 29).



Op de locatie Zogwetering ligt de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) van Waternet. Deze rioolwaterzuivering is in 2019 gesloten. Grenzend aan het terrein van de RWZI ligt het gemeentelijke afvalscheidsstation. Dit afvalscheidsstation is aan vervanging/verplaatsing toe. De ruimte die dan beschikbaar komt, aan de rand van Maarssen-Dorp, kan een nieuwe functie krijgen. Denk hierbij aan wonen en recreatie. Ook wordt mogelijk een particulier perceel aan de Machinekade bij deze gebiedsontwikkeling betrokken.

De foto's hiernaast geven een impressie van de huidige inrichting en de gebruiksfuncties in de bestaande situatie.

2 RUIMTELIJKE ANALYSE

De locatie Zogwetering ligt aan de rand van het dorp Maarssen, op de overgang van het oude polderlandschap naar de Vecht. De Vechtzone vormt een fraai gebied met historische buitenplaatsen en prachtige wandel-, fiets- en vaarroutes in de directe omgeving. Het gebied maakt deel uit van het historische militaire verdedigingssysteem van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Vechtoevers, het waterrijke polderlandschap en het waterlinieverleden bieden aanknopingspunten bij het zoeken naar passende ontwikkelingen in en rond het gebied.

De ruimtelijke aspecten die relevant zijn voor de toekomstige ontwikkeling van de locatie zijn in dit hoofdstuk in kaart gebracht en beknopt beschreven. Daarbij is naar het plangebied zelf gekeken, maar zijn ook verbanden gelegd met de omliggende gebieden in de nabije omgeving.

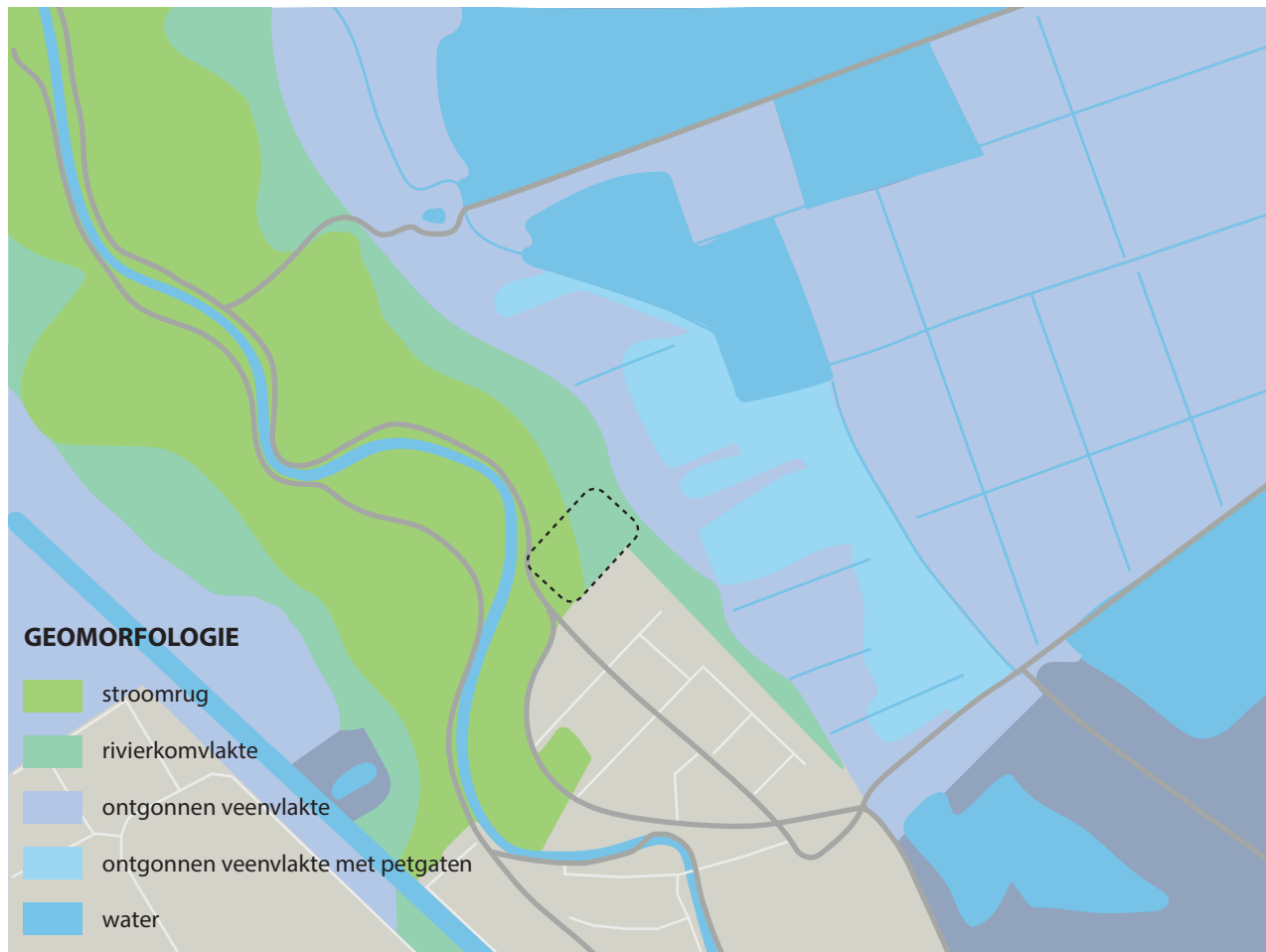
De volgende onderwerpen komen aan bod bij de ruimtelijke analyse:

- ondergrond
- historische ontwikkeling
- cultuurhistorische waarden
- landschap
- militair erfgoed
- verkeersstructuur
- ontsluiting
- natuurwaarden
- voorzieningen
- overige randvoorwaarden

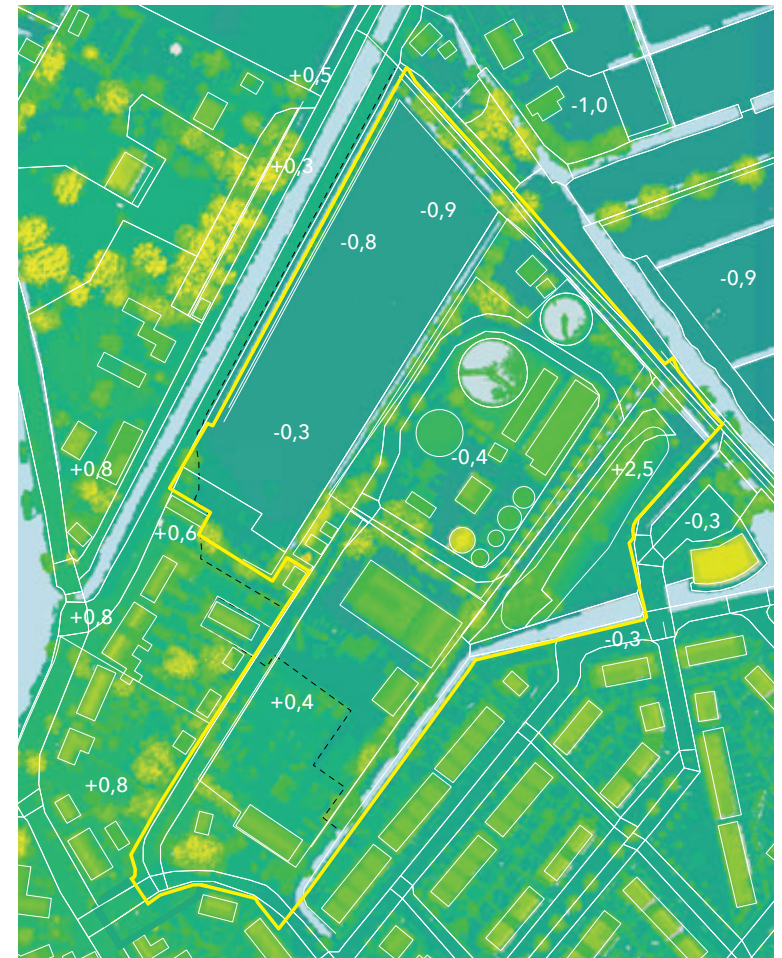
De locatie Zogwetering ligt voor een deel binnen de grenzen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) en voor een deel daarbuiten (zie pagina 16 en 17). De NHW is de grootste militaire verdedigingslinie in Nederland en heeft een unieke historische waarde. In 2015 is de NHW genomineerd als UNESCO Werelderfgoed. UNESCO hanteert een eigen methode en beoordelingssystematiek voor Werelderfgoed, de zogenaamde Heritage Impact Assessment (HIA). In de systematiek van de HIA vraagt UNESCO om al het mogelijke te doen om nadelige gevolgen voor de 'Outstanding Universal Value' (OUV) van de Nieuwe Hollandse Waterlinie te vermijden, te elimineren of te minimaliseren.

Dit betekent dat aan de cultuurhistorische waarde van de NHW de grootste betekenis is toegekend. Dat neemt niet weg dat ook andere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn in en rondom het plangebied. Zo maakt het gebied deel uit van een reeks van historische buitenplaatsen langs de Vecht en zijn er ook nog oude structuren en relictten aanwezig die verbonden zijn met de oude ontginning van het waterrijke veengebied. Ook deze waarden zijn geanalyseerd en in kaart gebracht. Zij spelen in de beoordelingssystematiek van de HIA echter geen rol van betekenis.





bron: Geomorfologische kaart, provincie Utrecht



bron: Algemene Hoogtekaart Nederland

Ondergrond

geomorfologie, bodem en reliëf

De locatie Zogwetering ligt op de overgang van een hoger gelegen stroomrug langs de Vecht naar een lager gelegen rivierkomvlakte en diepe veenpolders in de omgeving. Dit komt op de locatie tot uitdrukking in landschappelijke gradiënten en hoogteverschillen in het terrein. De locatie heeft een verloop van bijna 1 meter boven NAP ter hoogte van de Vecht tot circa 1 meter onder NAP langs de Zogwetering.

De lager gelegen veenpolders aan de noordzijde zijn waterrijk met lange sloten en open graslanden, de hoger gelegen delen op de Vechtoever hebben meer bomen en opgaande beplanting. De landschappelijke verschillen tussen 'dicht, hoog & droog' en 'open, laag & nat' kunnen in het nieuwe woongebied als aanknopingspunt worden gebruikt om gevarieerde woonmilieus te maken met verschillende karakteristieken.

Historische ontwikkeling

een rijke geschiedenis vanaf de Vroege Middeleeuwen

Vroege ontginning veenmoerassen

Al vóór de 10^e eeuw waren delen van de oeverwallen langs de Vecht, vooral tussen Utrecht en Breukelen, bewoond en ontgonnen. De vroegste bewoning in Maarssen ontstond op de hoger gelegen delen van de oeverwallen en stroomruggen langs de Vecht. De lager gelegen veengebieden aan weerszijden van de Vecht werden vanaf de 11^e eeuw geleidelijk aan ontgonnen. De ontginningen van de moerassen ten oosten van Maarssen zijn bekend als Maarsseveen. De Zogwetering vormde hierbij de eerste ontginningsas vanaf de oostelijke Vechoever. In één lange, doorlopende lijn werd een wetering (een door de mens gegraven watergang) aangelegd. Haaks erop werden afwateringssloten gegraven in het moerassige veengebied. Dit resulteerde in de langgerekte strokenverkaveling die nog altijd kenmerkend is voor het veengebied ten oosten van Maarssen-Dorp.

Op de kaart van Nicolaes Visscher (zie hiernaast), gemaakt tussen 1677 en 1702, is de loop van de 'Soghwetering' duidelijk te zien. Er is langs de wetering geen kade weergegeven. Er is ook nog geen sprake van bewoning langs de wetering. Op dezelfde kaart is ook de Diependaalsdijk te zien. Deze dijk loopt op circa 200 meter afstand vrijwel evenwijdig aan de meanderende rivier de Vecht. Op de rivieroever in het noorden gaat deze dijk over in het Zandpad, een voormalig jaagpad langs de Vecht.

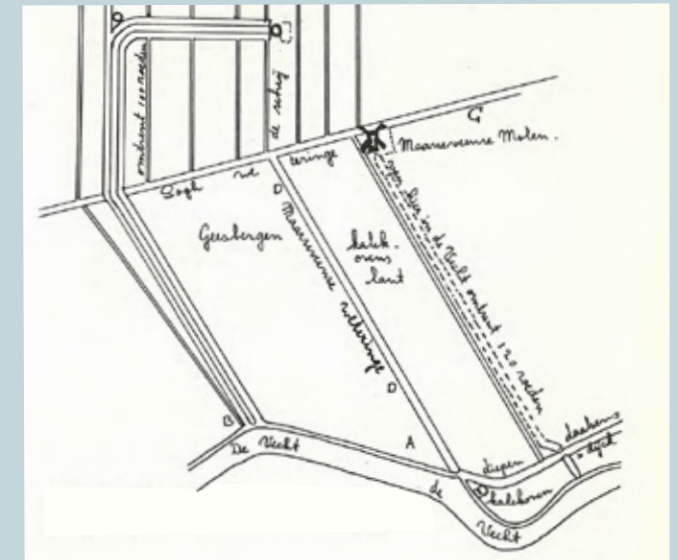
Poldermolens

In de Middeleeuwen worden de natte veenmoerassen steeds verder in cultuur gebracht. In de zeventiende eeuw breekt echter een periode aan waarin de strijd tegen het water door het graven van sloten en weteringen niet meer volstaat. Het land is in het voorjaar pas laat droog en in het najaar al weer vroeg nat. Dit maakt de veengebieden tot een onaantrekkelijk landbouwgebied. Men besluit om de waterhuishoudkundige problemen aan te pakken door de bouw van een sluis en twee molens in de polders.

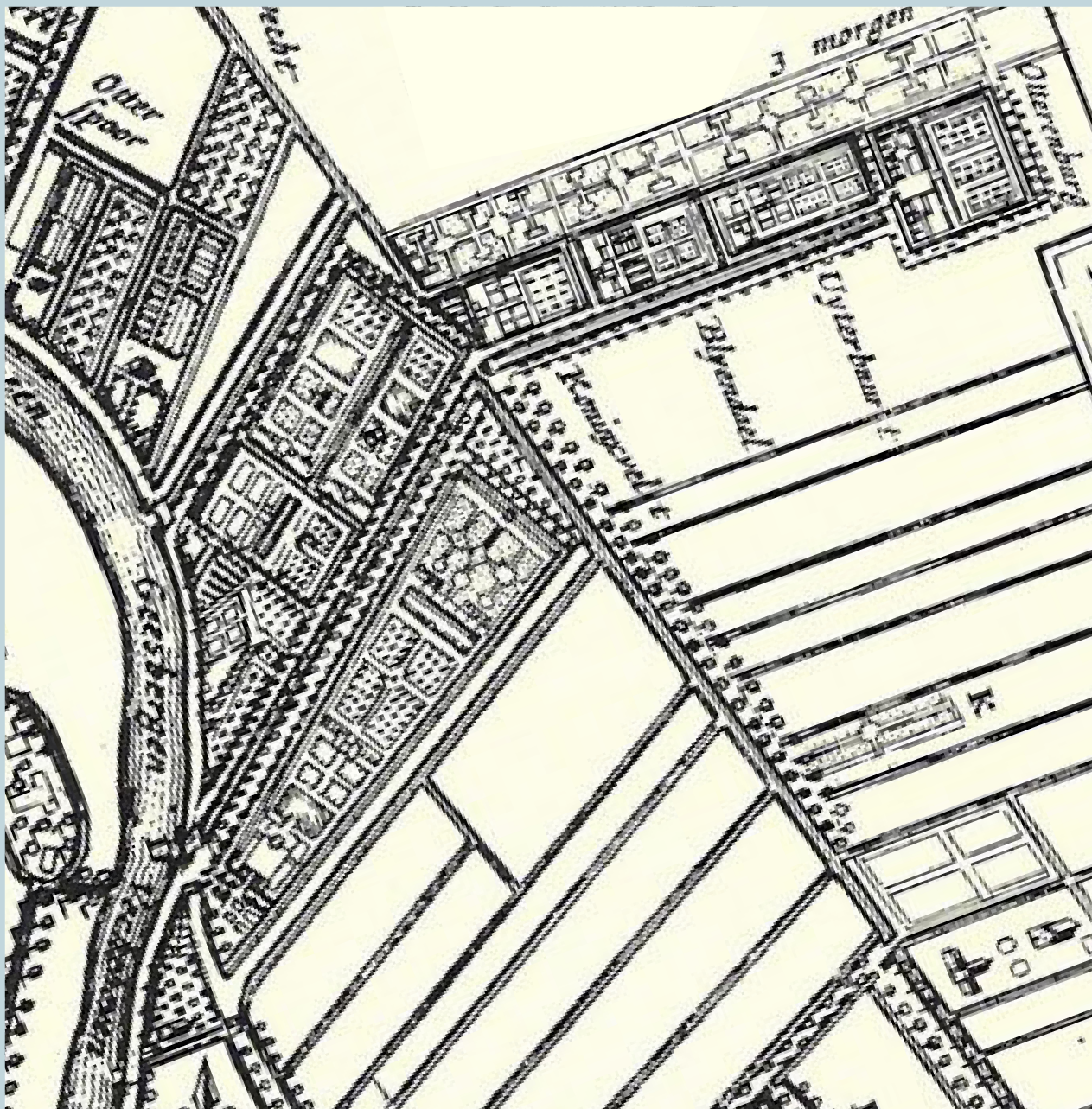
In 1644 werd de eerste poldermolen in dienst gesteld. Deze molen maalde het water uit de Maarsseveense Polder en heeft tot 1928 dienst gedaan. In 1832 werd een tweede poldermolen in dienst genomen; deze heeft tot 1891 gefunctioneerd. Eén van de poldermolens werd gebouwd langs de kade van de Zogwetering (ter hoogte van het huidige clubhuis van de scouting). In het plangebied loopt nog altijd een sloot die een gedeelte vormt van deze (inmiddels deels gedempte) molenvliet. In vroeger tijden liep de molenvliet door naar de Diependaalsche Dijk en daarvandaan via een duiker naar de Vecht (zie kaart hiernaast).



Uitsnede kaart van Nicolaes Visscher (1677-1702)



Poldermolen en molenvliet langs de Zogwetering (bron: Historische Kring Maarssen, periodiek, uitgave nummer 4, 1984)



Uitsnede uit kaart 'Heerlijkheid van Maerseveen' met historische buitenplaatsen (omstreeks 1660)

Heerlijkheid van Maarsseveen

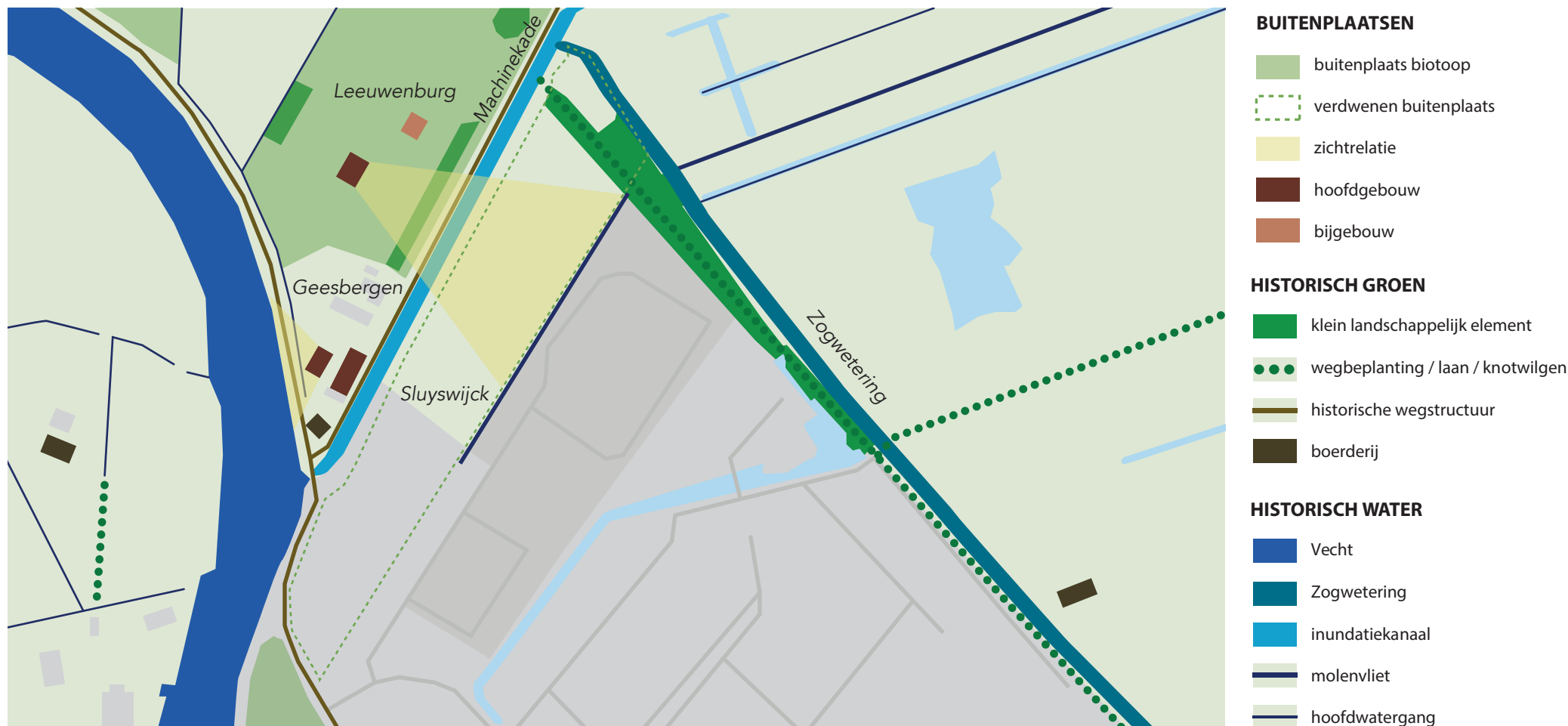
Rond 1660 lag in de 'gouden bocht' van de Vecht bij Maarssen een bijna aaneengesloten gordel van bij elkaar zo'n 40 kleine buitenplaatsen. Deze eerste buitenplaatsen waren vaak niet meer dan verbouwde boerderijen, die een nieuw dwarshuis kregen. In de latere bloeiperiode (mid-den 18^e eeuw) werden de gebouwen luxueuzer uitgevoerd, veelal met een symmetrisch blokvor-mig huis. De meeste huizen hadden een oriënta-tie naar de Vecht.

Op de kaart 'Heerlijkheid van Maarsseveen' (zie hiernaast) zijn de buitenplaatsen weergegeven ter hoogte van het plangebied omstreeks 1660. Naast de buitenplaats Goudestein (1628, her-bouwd in 1754) lagen bij de Diependaalsedijk o.a. de buitenplaatsen Geesbergen, Leeuwe-burgh en Mariënhof.

In het gebied dat wat verder was afgelegen van de Vecht waren rond 1660 ook enkele buiten-plaatsen gelegen, waaronder Blyendaal. De weg ernaartoe heette toen de Laan naar Blyendaal (de huidige Machinekade). Ten zuiden van die weg lag rond die tijd buitenplaats Sluyswyck. In 1672 werd dit huis verwoest, maar later her-bouwd. Het huis is rond 1816 definitief afgebro-ken.

Cultuurhistorische 'gelaagdheid'

In en rond de locatie Zogwetering komen in de huidige situatie nog verschillende historische elementen en landschapsstructuren voor die ver-wijzen naar de rijke geschiedenis van het gebied. Deze cultuurhistorische waarden zijn vastgelegd op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' (zie vol-gende pagina).



bron: Cultuurhistorische Waardenkaart, gemeente Stichtse Vecht

Cultuurhistorische waarden

buitenplaatsen en ontginningen

Het gebied rond de locatie Zogwetering kent een rijke ontstaansgeschiedenis. In de zeventiende eeuw lagen er verschillende buitenplaatsen langs de Diependaalsedijk, zoals Leeuwenburgh, Geesbergen en de verdwenen buitenplaats Sluyswijck. Zij maakten omstreeks 1660 deel uit van de 'Heerlijkheid van Maarsseveen'. De Zogwetering is een oude waterstructuur die belangrijk was voor de ontwatering en ontginning van

het moerasachtige veengebied. Ook de Machinekade en een oude molenvliet van de vroegere Maarsseveense watermolen herinneren nog aan het historische watersysteem. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen dient zorgvuldig te worden omgegaan met de authentieke historische elementen en structuren binnen het plangebied. Inpassing van cultuurhistorische waarden kan het nieuwe woongebied een eigen identiteit geven.

Landschap

groen- en waterstructuur

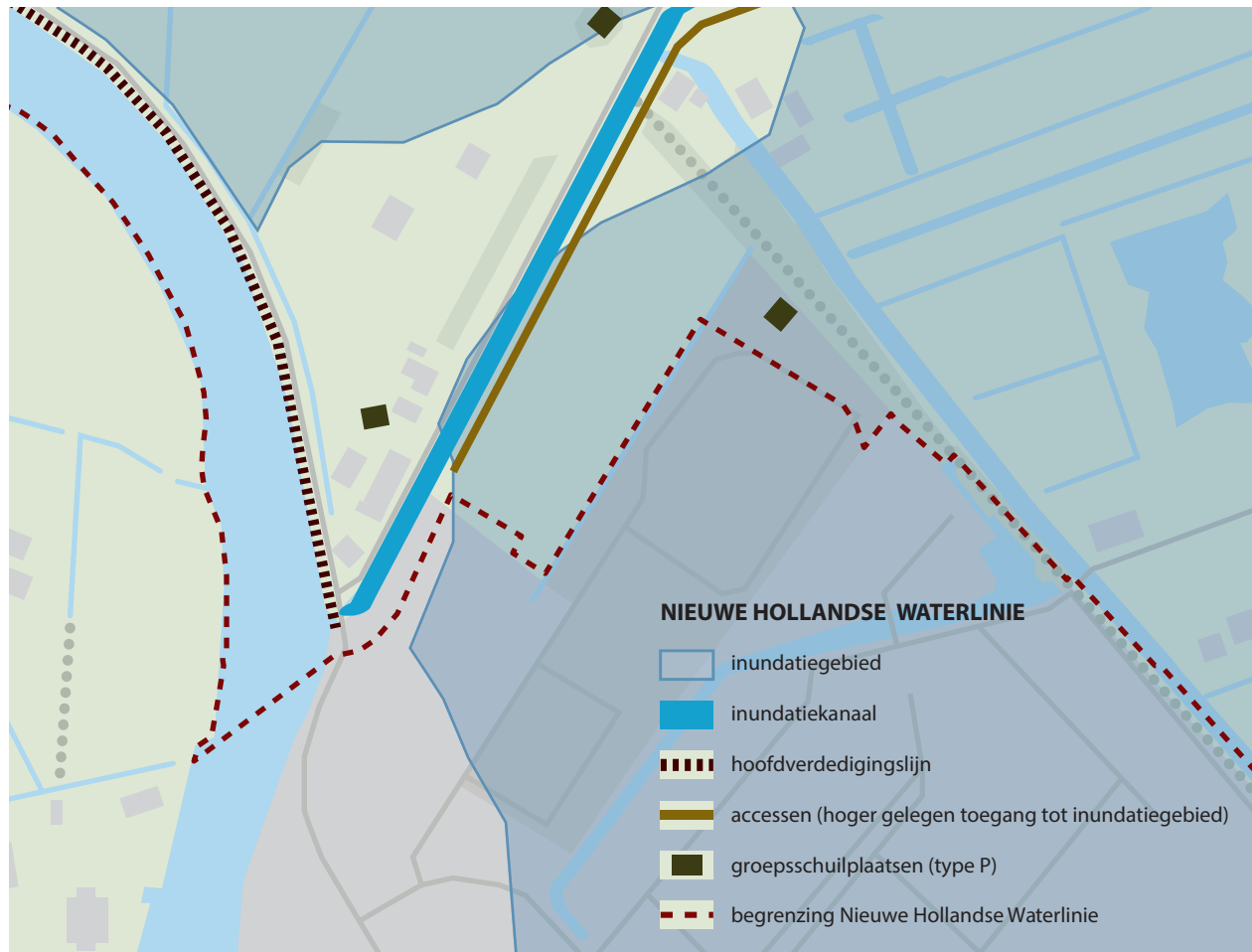
Een deel van het huidige groen en water aan de rand van Maarssen-Dorp behoort tot de historische groen- en waterstructuur die verbonden is met de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Deze landschapselementen bezitten bijzondere cultuurhistorische waarden en zijn daarom vastgelegd op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente. Binnen het plangebied betreft het de historische watergang en oude boomstructuur langs de Zogwetering (aan de noordrand van het plangebied) en een voormalige molenvliet op de grens van het weiland en het terrein van de waterzuivering. Deze molenvliet vormt een relict van het historische afwateringssysteem met poldermolens die het water afvoerden vanuit de natte veenmoerassen richting de Vecht.

Behalve het historische groen en water, bevat het plangebied ook nog een aantal andere groen- en waterstructuren van latere datum. Dit overige groen en water heeft vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen bijzondere waarde. Het is wel van betekenis voor de groene uitstraling van het gebied. Dat geldt met name voor het weiland langs de Machinekade en de groenstrook met een brede waterpartij op de overgang van de locatie Zogwetering naar de bestaande woonbuurt. In deze groenstrook is een speelterrein aangelegd, dat als een ontmoetingsplek fungeert voor de kinderen uit de wijk.

Op de locatie Zogwetering komt een aantal bomenrijen voor die het gebied een groene uitstraling geven. Deze boom- en laanstructuren volgen grotendeels het historische verkavelings- en slotenpatroon van het gebied. Aan de zuidrand ligt een klein grasveldje met enkele bomen langs de Suyderhoflaan. Dat plantsoen draagt bij aan de groene uitstraling van de entree tot het gebied.

Het afvalscheidingsstation wordt door middel van een hoog geluidsscherm afgescheiden van de aangrenzende achtertuinen en woningen langs de Doornhoecklaan. De RWZI ligt geïsoleerd achter een brede groenstrook met een aarden wal en dichte begroeiing.





bron: HIA woningbouwlocatie Zogwetering Maarssen-Dorp, Land-id

Militair erfgoed

Nieuwe Hollandse Waterlinie

De rand van Maarssen-Dorp maakt deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW), een belangrijke verdedigingslinie uit de Nederlandse militaire geschiedenis. De linie bestaat voornamelijk uit gebieden die onder water gezet konden worden, de inundatiegebieden. Hiermee kon een gebied ontstaan van enkele kilometers breed, dat tot een diepte van 30 tot 60 centimeter onder water zou komen te staan als de vijand

naderde. Op plaatsen waar inundatie niet mogelijk was, of op plaatsen waar wegen of hoger gelegen kades de linie doorkruisten (accessen), bouwde men verdedigingswerken zoals forten en groepsschuilplaatsen. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is in 2019 door Nederland voorgedragen als UNESCO Werelderfgoed. Bij aanwijzing (vermoedelijk in 2021) krijgt het gebied de UNESCO werelderfgoed-status.

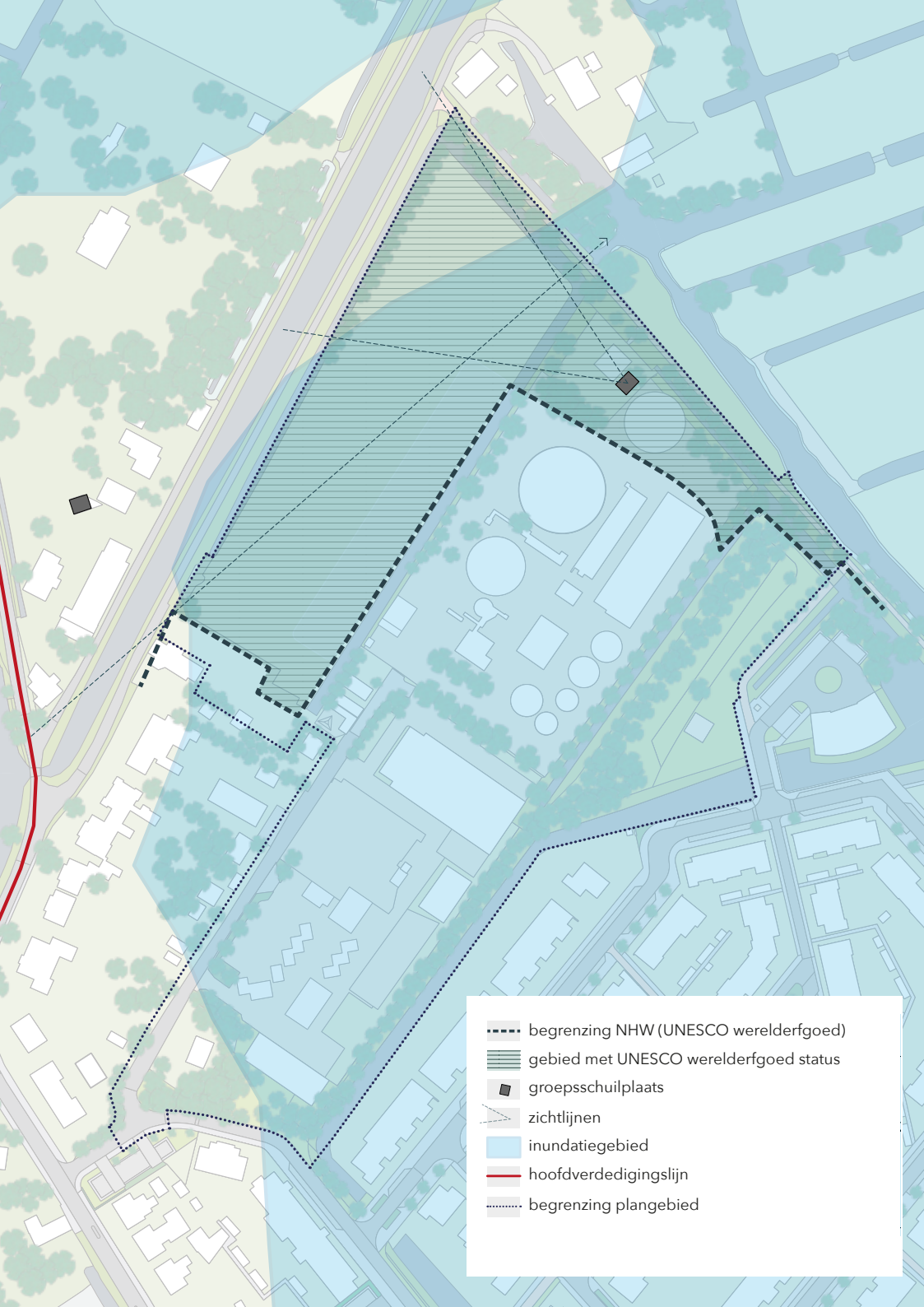
UNESCO Werelderfgoed

De begrenzing van de NHW geeft aan welke gebieden, structuren en elementen deel uit gaan maken van het UNESCO Werelderfgoed. Binnen die begrenzing dienen de unieke en uitzonderlijke universele waarden van het erfgoed in stand te worden gehouden. Die waarden zijn beschreven in de rapportage 'HIA woningbouwlocatie Zogwetering Maarssen-Dorp' (Land-id, 20 januari 2020). Daarin zijn ook de mogelijke effecten van eventuele woningbouw op de locatie Zogwetering beschreven en beoordeeld. De belangrijkste conclusies uit het rapport zijn hieronder samengevat.

De functie van het terrein als inundatiegebied dient gerespecteerd te worden. Dit kan door het weiland langs de Machinekade onaangetast te laten, zodat het in de huidige status behouden blijft. Als er toch voor wordt gekozen om een deel van het weiland te bebouwen (binnen de begrenzing van de NHW), dan dient in elk geval de relevante zichtlijn vanaf de hoofdverdedigingslijn naar het inundatiegebied intact gehouden te worden. Door herinrichting van de rest van het weiland (vernatting) kan de herkenbaarheid van het inundatiegebied als onderdeel van het strategisch landschap van de NHW worden vergroot.

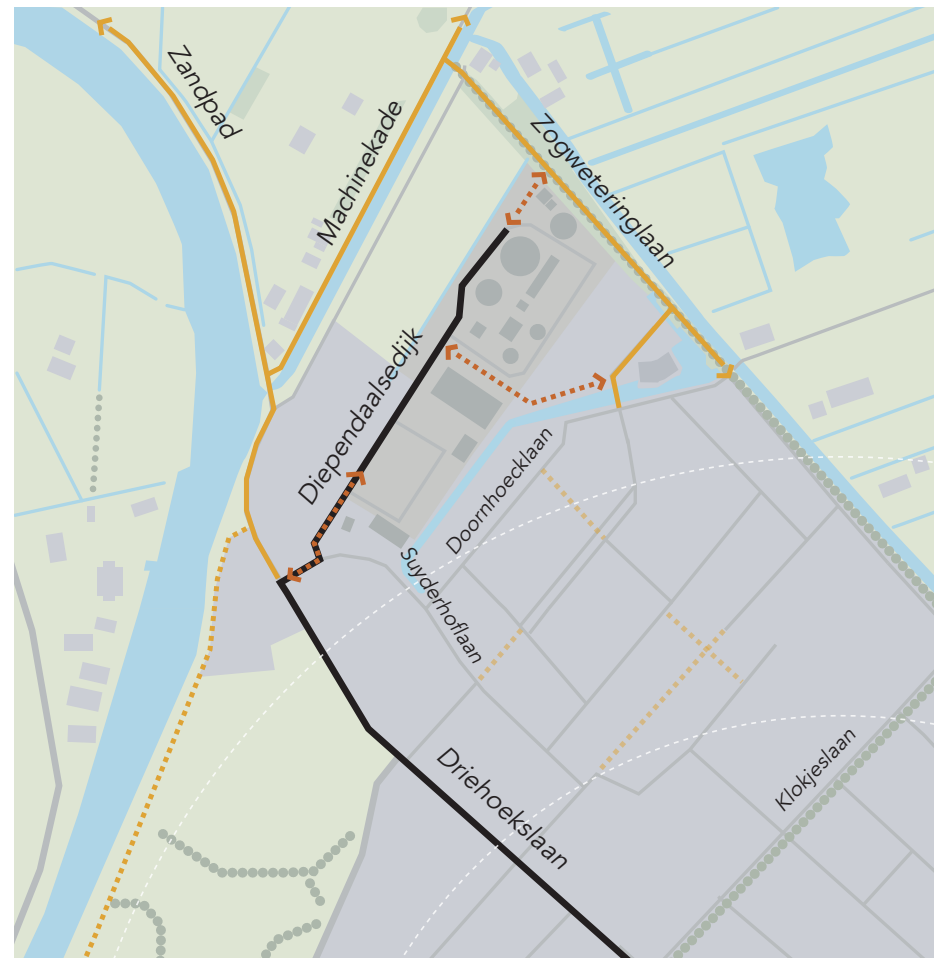
De aanwezige militaire en waterstaatkundige werken mogen niet aangetast worden. De groepsschuilplaats (Type P) aan de noordzijde van de locatie heeft een monumentale status en dient behouden te blijven. Indien mogelijk kan de zichtbaarheid van de groepsschuilplaats worden verbeterd vanuit de omgeving. Het inundatiekanaal, de schutsluis en de Machinekade behoren tot de waterstaatkundige werken van de NHW. De beoogde woningbouw op de locatie Zogwetering heeft echter geen negatieve effecten op deze waterstaatkundige werken.

Ook ontwikkelingen die grenzen aan het werelderfgoed (buiten de begrenzing van de NHW) mogen de uitzonderlijke en unieke waarde van de NHW niet aantasten. Dit betekent concreet dat bij woningbouw buiten de grenzen van de NHW aandacht besteed moet worden aan de hoogte van de gebouwen, zodat er gezien vanaf de hoofdverdedigingslijn richting het inundatieveld geen 'schaalverstoring' plaatsvindt.

- 
- begrenzing NHW (UNESCO werelderfgoed)
 - ▨ gebied met UNESCO werelderfgoed status
 - groepsschuilplaats
 - zichtlijnen
 - inundatiegebied
 - hoofdverdedigingslijn
 - begrenzing plangebied



bron: Google Maps



bron: Rapport Verkeerseffecten Zogwetering, Royal HaskoningDHV

Verkeersstructuur

Autoverkeer en fietsroutes

De locatie Zogwetering ligt aan de noordrand van Maarsse-Dorp en is via de Diependaalsedijk en Driehoekslaam aangesloten op het lokale wegennet. De Dr. Plesmanlaan vormt binnen

het dorp de belangrijkste hoofdweg en leidt het autoverkeer in zuidelijke richting via de Sweserengseweg naar de N230. Vertrekkend verkeer vanuit de wijk rijdt dus via de Diependaalsedijk in zuidelijke richting. Een klein deel van het verkeer rijdt in noordelijke richting via het Zandpad. De gemeente is voornemens om deze route onaan-trekkelijker te maken voor doorgaand verkeer

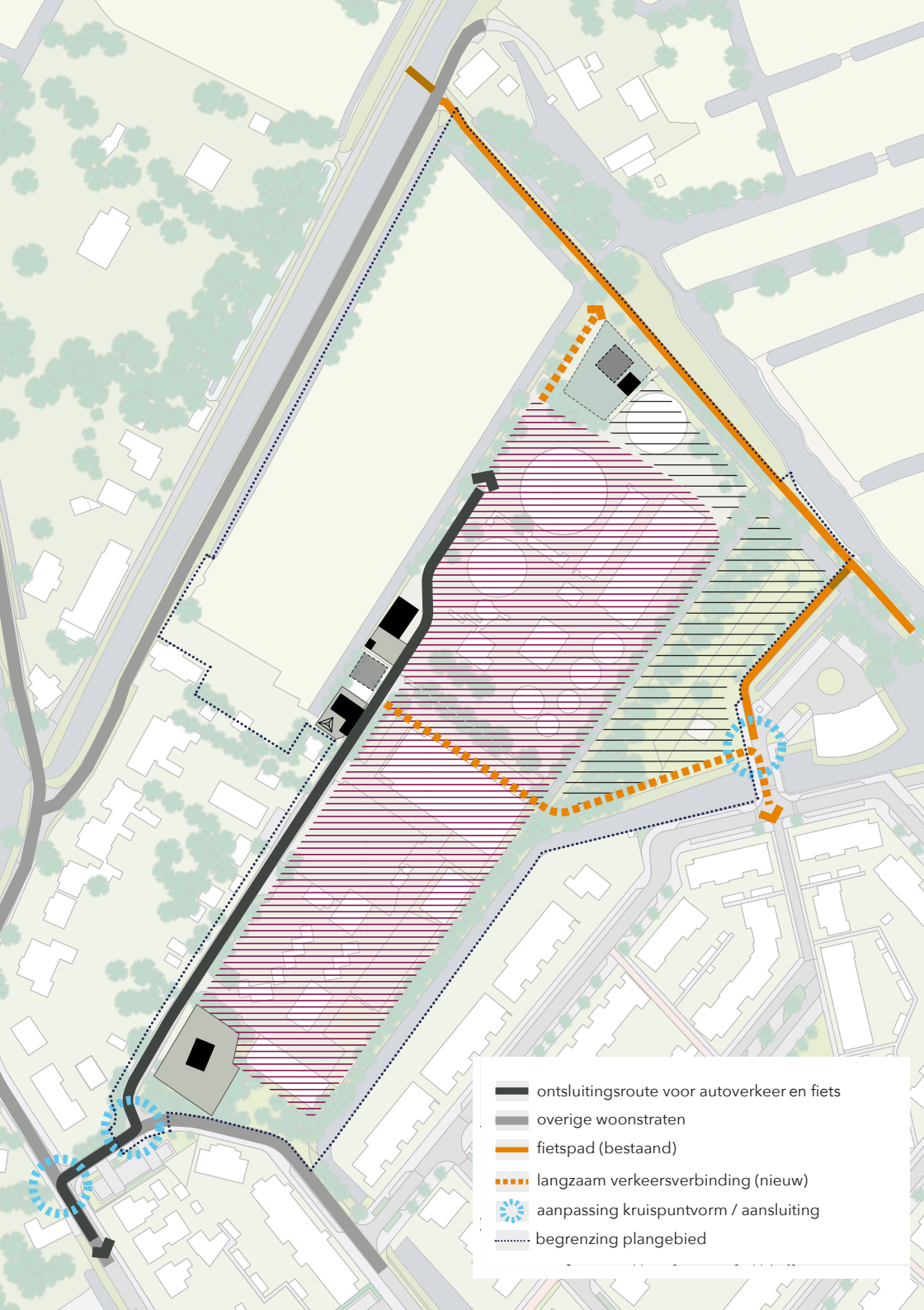
(fietsstraat). De fietsaansluitingen via Diependaalsedijk en Doornhoecklaan zijn noodzakelijk om het nieuwe woongebied optimaal te ontsluiten met de fiets en zo het fietsgebruik te stimuleren. Een fietsaansluiting op de Zogweteringlaan kan voor een betere verbinding zorgen met het re-creatieve netwerk van het Vechtplassengebied.

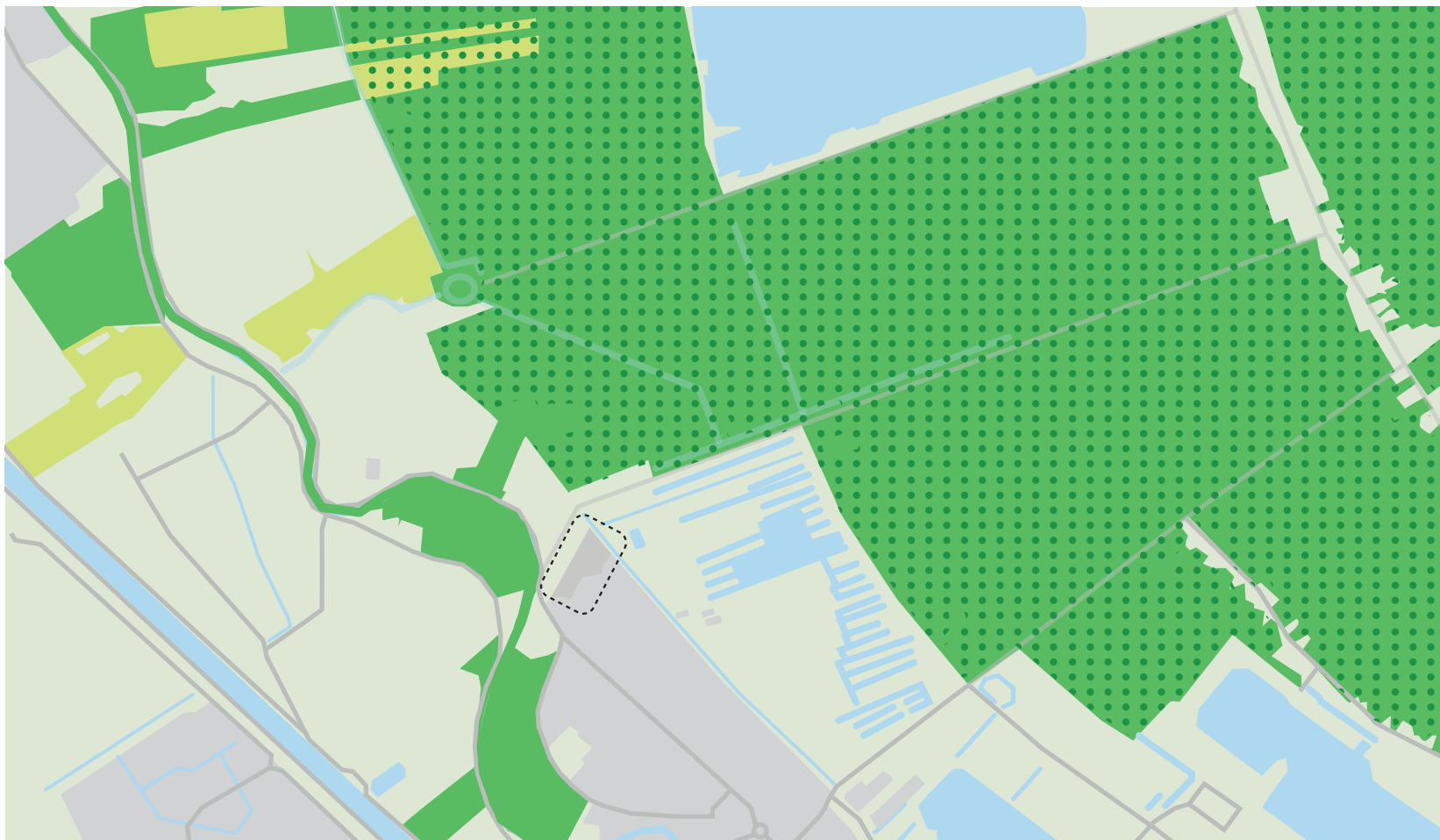
Ontsluiting van de locatie

De locatie Zogwetering wordt via de huidige toegangsweg van het afvalscheidingsstation en de waterzuivering (Diependaalsedijk) aangesloten op het omliggende wegennet in Maarssen-Dorp. De ontsluitingsroute voor het autoverkeer verloopt door het dorp verder via de Driehoekslaan en Dr. Plesmanlaan. De inrichting van deze ontsluitingsroute voldoet in de huidige situatie niet overal aan de CROW-richtlijnen. Op enkele (onhandige) plekken zijn wegversmallingen aangebracht en er zijn verschillende kruispuntvormen gebruikt (voorrang/gelijkwaardig/uitritten). In het uitgevoerde verkeersonderzoek (Royal HaskoningDHV, september 2020) wordt daarom geadviseerd om de inrichting van het wegprofiel en de kruispuntvormen plaatselijk aan te passen. Door deze aanpassingen (buiten het plangebied van de locatie Zogwetering) wordt de doorstroming van het verkeer verbeterd en ontstaat een veiliger en overzichtelijker wegbeeld.

Fietsverkeer vanuit het nieuwe woongebied maakt eveneens gebruik van de hoofdontsluitingsroute via de Diependaalsedijk. In het verkeersonderzoek wordt daarnaast voorgesteld om een nieuwe langzaamverkeersverbinding vanuit de wijk aan te leggen richting het bestaande fietspad aan de oostzijde van het plangebied (Doornhoecklaan). Daarmee wordt het nieuwe woongebied voor fietsers op twee manieren verbonden met de bestaande fietsroutes richting de scholen, winkels en andere voorzieningen in het dorp. Daarnaast wordt voorgesteld om aan de noordzijde van het plangebied nog een derde fietsverbinding aan te leggen, zodat de wijk rechtstreeks wordt verbonden met het recreatieve fietspad langs de Zogweteringlaan. De fietsverbinding via de Doornhoecklaan kan tevens als calamiteitenroute worden gebruikt en zal ook toegankelijk zijn voor hulpvoertuigen in geval van noodsituaties.

De drie fietsaansluitingen (via de Diependaalsedijk, Doornhoecklaan en Zogweteringlaan) fungeren ook voor voetgangers als de verbindingen vanuit het nieuwe woongebied met de omgeving. De voetpaden in de wijk dienen goed toegankelijk te zijn voor mensen die slecht ter been zijn en minder validen.





NATUUR

- Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- groene contour
- Natura2000-gebied

bron: Geo-Point, provincie Utrecht

Natuurwaarden

Natura2000-gebied en NNN

In de omgeving van de locatie Zogwetering komen natuurgebieden voor die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura2000-gebied. Er dient nader onderzoek te

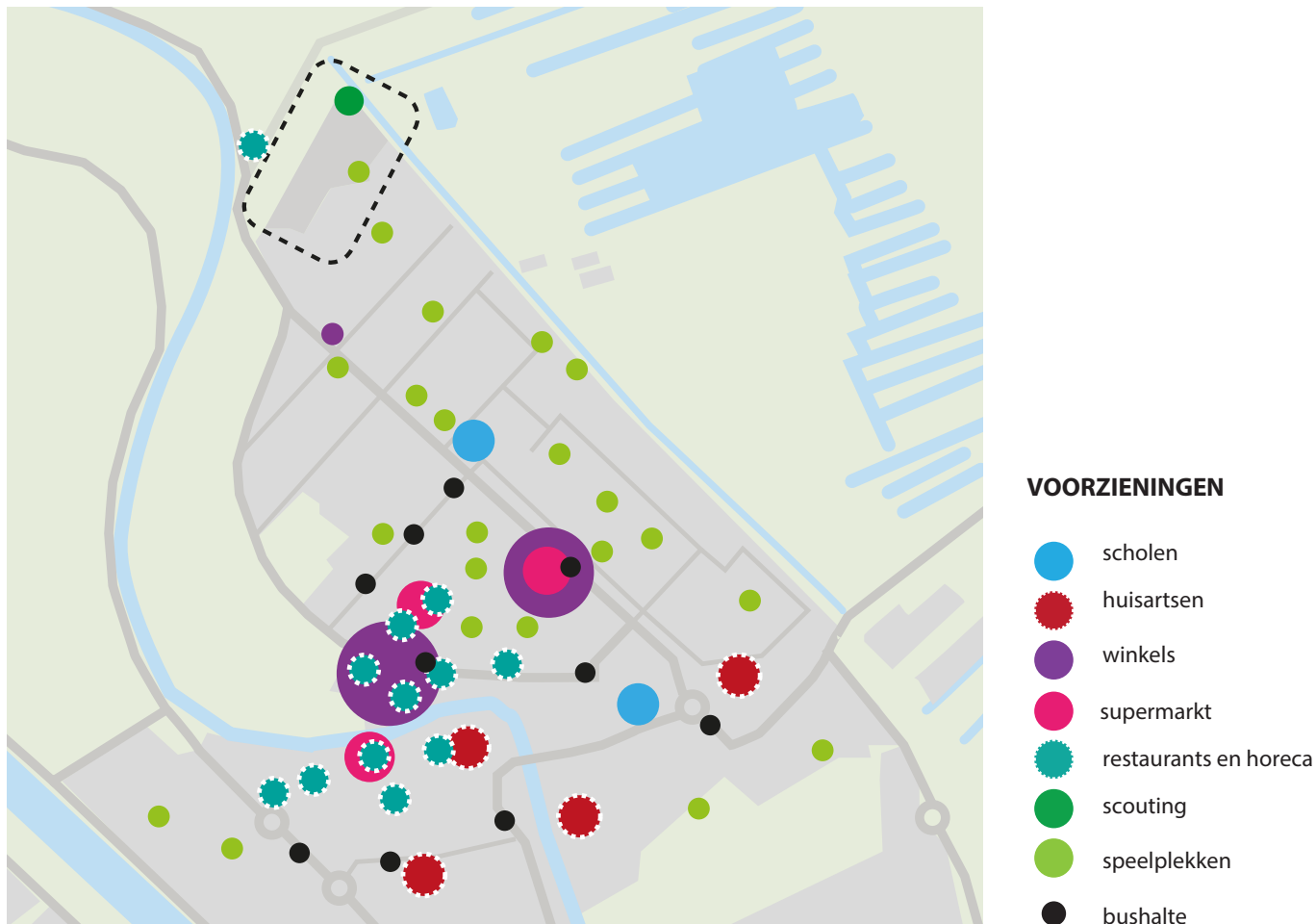
worden verricht naar de mogelijke effecten van woningbouw (realisatie- en gebruiksfase) op het naastgelegen Natura2000-gebied van de Oostelijke Vechtplassen. Eventuele negatieve gevolgen moeten zo veel mogelijk beperkt worden. Het weergegeven Natura 2000-gebied op de bovenstaande kaart is niet per definitie gelijk aan de Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige

habitattypen. In het kader van de Wet Natuurbescherming is het noodzakelijk de mogelijke stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk te maken.

Daarnaast is het nodig om een ecologische quickscan uit te voeren, zodat kan worden bepaald of er beschermde soorten in het plangebied te verwachten zijn.

Voorzieningen

Winkels, scholen, etc.



bronnen: Beleidskader Speelruimte en -voorzieningen / Google Maps

De huidige wijkvoorzieningen in Maarssen-Dorp (zoals scholen, huisarts, winkels, etc.) kunnen de toename van het aantal inwoners op de locatie Zogwetering aan. De huisartsen verwachten dat zij voldoende ruimte hebben voor extra klanten. De basisscholen gaan uit van een maximale toename van 50 leerlingen als de locatie Zogwetering bebouwd zou worden. Deze kinderen kunnen in de bestaande scholen naar school gaan.

In de kern zijn 3 supermarkten. Daarnaast zijn in het dorp diverse kleinere winkels in de food- en non-foodsector gevestigd. Naar verwachting kan het huidige winkelbestand in Maarssen-Dorp de toename van het aantal klanten aan. Voor de spreiding van speelvoorzieningen wordt de richtlijn gebruikt die is gebaseerd op de afstand die verschillende leeftijdsgroepen zelfstandig kunnen en mogen afleggen (4-6 jaar: ca. 100-300 meter).

Overige randvoorwaarden

Op de locatie Zogwetering ligt een aantal te handhaven functies en bouwwerken. Dit betreft een woonkavel aan de Diependaalsedijk 118 (1), de monumentale groepsschuilplaats van de NHW (2), het nieuwe rioolgemaal van Waternet (3) en een communicatie-zendmast (4).

Vanaf het rioolgemaal leidt een ondergrondse persleiding naar de noordrand van het gebied. Buiten het plangebied voert deze leiding verder in oostelijke richting naar de RWZI in Leidsche Rijn. Deze leiding is voorzien van een beschermingszone van circa 8 meter breed.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Machinekade. Dit is een secundaire waterkering. De beschermingszone van deze kade ligt binnen het plangebied. Een circa 17 meter brede 'vrijwaringszone' langs de Machinekade dient ter bescherming van de waterstaatkundige functie van de kade.

Rond de zendmast dient ten opzichte van de directe woonomgeving een veilige afstand te worden aangehouden. De veldsterkte van de antennes in de zendmast mag de limiet voor blootstelling aan elektromagnetische velden niet overschrijden. Er moeten nog metingen worden uitgevoerd om vast te stellen of alle veldsterkten onder de limieten voor blootstelling blijven.

Langs het Zandpad is een geluidscontour berekend voor wegverkeer in de geprognoseerde situatie voor het jaar 2030 (bron: ODRU). Nergens binnen de begrenzing van het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.

Gezien het huidige gebruik als afvalscheidingsstation, waterzuivering en agrarische gronden wordt verwacht dat op delen van het terrein sprake zal zijn van (ernstige) bodemvervuiling. Dit dient nader te worden onderzocht.

Voor de nieuwe gebiedsontwikkeling geldt als uitgangspunt dat alle eventueel aanwezige bodemverontreinigingen en andere boven- en ondergrondse belemmeringen zoals opstallen, funderingen, kabels en leidingen worden verwijderd.



3

NIEUWBOUWPROGRAMMA

De woonbehoefte van de gemeente Stichtse Vecht wordt zo veel als mogelijk binnenstedelijk opgevangen. De locatie Zogwetering ligt binnen de rode contour van Maarssen-Dorp. In januari 2019 heeft de gemeenteraad daarom een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) gevestigd voor de percelen van de voormalige rioolwaterzuivering (RWZI) en een perceel van een particulier aan de Machinekade. Samen met het al in eigendom zijnde gemeentelijke afvalscheidingsstation en het openbaar terrein daar omheen, geeft het de mogelijkheid om deze locatie in de toekomst te ontwikkelen tot woongebied en hier een deel van de woningbouwopgave van de gemeente te realiseren.

Belangrijke uitgangspunten voor het wonen binnen de gemeente zijn vastgelegd in de woonvisie. Op basis van de Actualisatie Woonvisie 2017-2022 (december 2019) is de woningbehoefte in de gemeente hoofdzakelijk terug te voeren op een groei van het aantal eenpersoonshuishoudens (vooral ouderen) en gezinnen zonder kinderen, als gevolg van vergrijzing en huishoudensverduunning. De woningvraag van deze doelgroepen spitst zich vooral toe op appartementen. De nadruk van het nieuwbouwprogramma voor de locatie Zogwetering ligt dus op de huisvesting van kleine een- en tweepersoonshuishoudens in appartementen. Hiermee wordt ook bijgedragen aan de doorstroming in de bestaande woningvoorraad van Maarssen-Dorp. Dit betekent dat nieuwbouw op de locatie Zogwetering slechts voor een deel zal leiden tot toename van het aantal inwoners in het dorp.

De gemeente hecht bij nieuwbouwprojecten aan een goede mix van sociale huur en betaalbare koop met een diversiteit aan doelgroepen om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. Ten behoeve van de Actualisatie Woonvisie is de woningbehoefte daarom per kern nader gespecificeerd. Voor nieuwe bouwlocaties in Maarssen-Dorp (> 25 woningen) levert dat het volgende woonprogramma op:

sociale huur (huurprijs tot €720,-)	middenhuur (van €720,- tot €900,-)	betaalbare koop
minimaal 30%	minimaal 30%	ja, indien mogelijk

Voor de locatie Zogwetering wordt uitgegaan van een programma dat bestaat uit 30% sociale huur, 30% middenhuur en 40% koop (betaalbaar / vrije sector). Vanuit de Woonvisie worden daarnaast de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- voldoende aanbod van starterswoningen en levensloopbestendige woningen (ter bevordering van de doorstroming);
- combinaties van wonen met welzijn en zorg (t.b.v. maatschappelijke opvang in de wijken);
- ruimte bieden aan experimentele en alternatieve woonvormen en nieuwe woonconcepten: groepswonen, tiny houses, hofjeswoningen, collectief particulier ondernemerschap en andere vormen van nieuwe woonconcepten;
- bij alle nieuwbouw is aardgasvrij wonen en Nul op de Meter (NOM) vereist.

Ruimte voor wonen op locatie Zogwetering

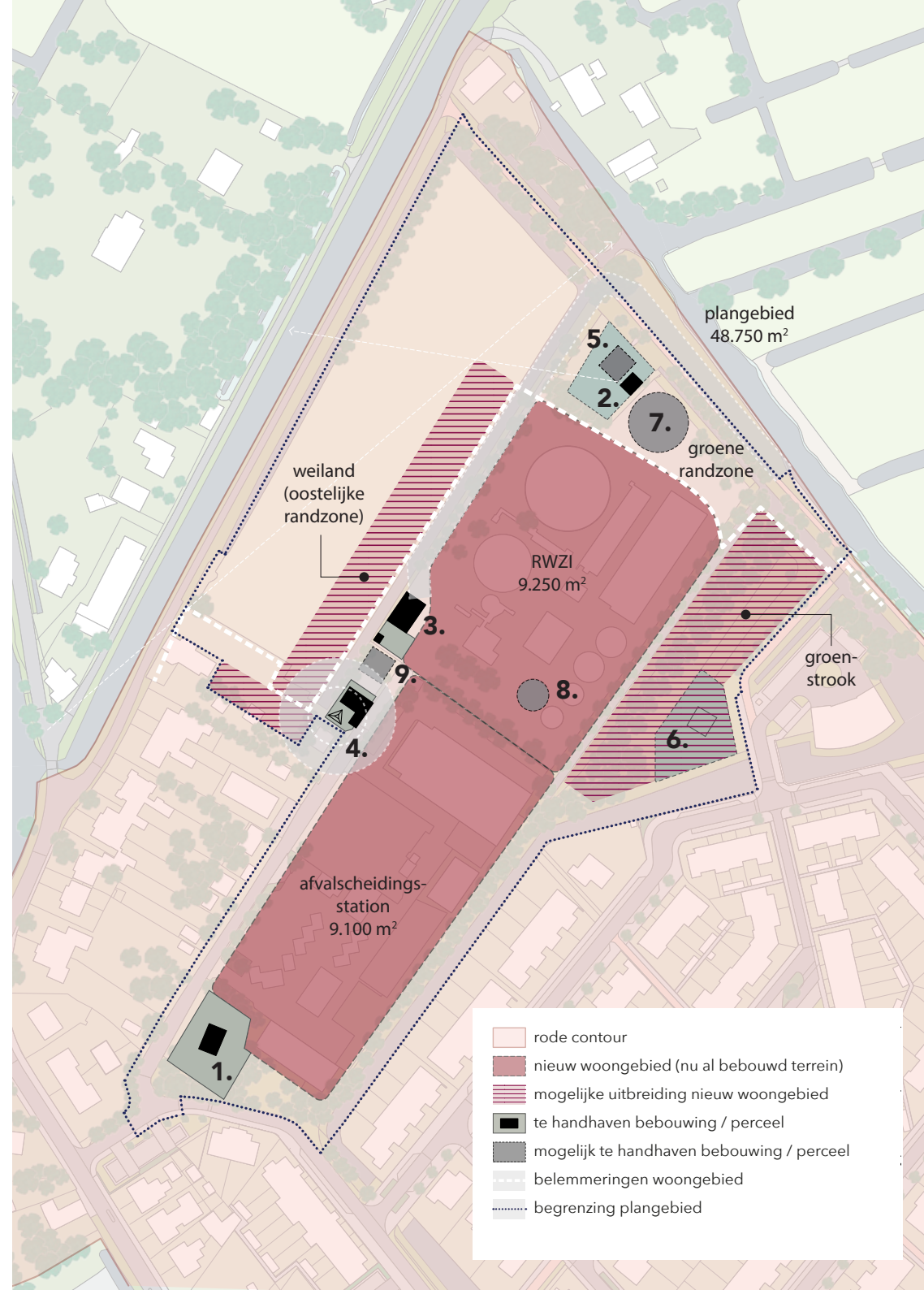
In de Actualisatie Woonvisie zijn de woningbehoefte en nieuwbouw-opgaven voor de hele gemeente Stichtse Vecht vastgelegd. Daarbij is geen specifiek aantal woningen genoemd voor de ontwikkeling van de locatie Zogwetering. In deze Structuurvisie is daarom nader onderzocht welk woningbouwprogramma (aantallen en typen) gerealiseerd kan worden bij de gebiedsontwikkeling aan de rand van Maarssen-Dorp.

Het volledige plangebied (inclusief het weiland langs de Machinekade) ligt binnen de rode contour en heeft een omvang van circa 48.750 m². Binnen dat plangebied is een onderscheid te maken tussen de nu al bebouwde terreinen van de RWZI (9.250 m² exclusief de groene randzone langs de Zogweteringlaan) en het afvalscheidingsstation (9.100 m² exclusief de toegangsweg naar de Diependaalsedijk). Daarnaast ligt binnen het plangebied een weiland langs de Machinekade (particulier eigendom) en een brede groenstrook met de buitenspeelplaats en een aarden wal op de overgang naar de bestaande woonwijk.

De mogelijkheden voor woningbouw zijn voor deze deelgebieden onderzocht. De begrenzing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (UNESCO Werelderfgoed) vormt daarbij in principe de uiterste bebouwingsgrens. Wel is onderzocht in hoeverre er mogelijk op kleine schaal bebouwing kan plaatsvinden buiten deze begrenzing, mits de bebouwing zich dan buiten de waardevolle zichtlijnen van de NHW bevindt. Zo is verkend of de oostelijke randzone van het weiland eventueel bebouwd kan worden. Met behulp van ruimtelijke modellen is globaal verkend op welke wijze woningbouw kan plaatsvinden binnen de hiervoor genoemde deelgebieden. Dit heeft geleid tot twee kansrijke modellen: model A en model B. Voor beide modellen is een inschatting gemaakt van de woningaantallen en woningtypen (zie hoofdstuk 4).

Overige functies en ruimtegebruik

Naast woningbouw dienen ook enkele andere functies en wijkvoorzieningen te worden ingepast. Het gaat dan om bestemmingen en/of gebouwen die behouden moeten blijven, of om voorzieningen die binnen de nieuwe gebiedsontwikkeling een plek kunnen krijgen.



Te handhaven bouwwerken

In het vorige hoofdstuk is al aangegeven dat een aantal bouwwerken binnen het plangebied gehandhaafd dient te worden. Dit betreft een vrijstaande woning (1) aan de Diependaalsedijk (huisnummer 118), de monumentale groepsschuilplaats van de NHW (2), het rioolgemaal van Waternet (3) en een communicatie-zendmast (4).

Clubhuis Scouting Jan Campert

Aan de noordrand van het plangebied ligt het clubhuis van de Scouting Jan Campert (5). Het gebouw staat in de huidige situatie dicht tegen de monumentale groepsschuilplaats van de waterlinie, waardoor dit militaire erfgoed naar de achtergrond wordt gedrukt. De scouting heeft rond het clubhuis op dit moment een terrein van circa 600 m² in gebruik en maakt daarnaast gebruik van het aangrenzende terrein langs de Zogweteringlaan voor het jaarlijkse Timmerdorp. 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.

Het clubhuis blijft in principe gehandhaafd op de huidige locatie. Verplaatsing binnen het plangebied is wel bespreekbaar voor de scouting. Dit zou de zichtbaarheid van de groepsschuilplaats ten goede komen, waardoor de beleving van de NHW wordt verbeterd. Een goede relatie met het aangrenzende terrein voor het Timmerdorp vormt bij een eventuele verplaatsing wel een belangrijke voorwaarde voor de scouting.

Speelplek in het groen

Op de overgang naar de bestaande woonbuurt ligt een speelterrein met enkele buitenspeeltoe-

stellen voor jonge kinderen (6). Behoud van deze speelvoorziening in de huidige groenstrook is voor veel wijkbewoners een belangrijk punt. Voor sommige bewoners is verplaatsing van de speelplaats naar een andere groene plek in het nieuwe woongebied een bespreekbare optie.

Bassins en bouwwerken waterzuivering

Nadat de waterzuivering is beëindigd, hebben de zuiveringsbassins en overige utilitaire bouwwerken op het RWZI-terrein hun oorspronkelijke functie verloren. Mogelijk kan aan enkele leegstaande bassins of industriële gebouwen (bijvoorbeeld 7 of 8) een nieuwe bestemming worden gegeven binnen het nieuwe woongebied. Door bassins en/of technische gebouwen circulair te bestemmen, wordt duurzaam hergebruik van gebouwen en materialen gestimuleerd bij de nieuwe gebiedsontwikkeling. Ook kan worden onderzocht of de bassins of installaties op het terrein bijvoorbeeld kunnen worden benut voor warmte- of koudeopslag (zie hierna). De cultuurhistorische waarde en eventuele herbruikbaarheid van de bassins en overige utilitaire gebouwen op het terrein van de waterzuivering vragen om nader onderzoek. Op dit moment is nog niet duidelijk wat de bouwtechnische en financiële consequenties daarvan zijn.

Aquathermie (TEO of TEA)

Mogelijk wordt in het plangebied een duurzame energiebron aangelegd voor het nieuwe woongebied en de omliggende bestaande woonbuurten. Voor de locatie Zogwetering lijkt de winning van thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) of afvalwater (TEA) een kansrijke optie te zijn, waarbij warmte- en koude-energie uit het water kan worden onttrokken.

Aquathermie maakt gebruik van het temperatuurverschil in het water. Een aquathermisch energiesysteem is 100% aardgasvrij, schoon en uit het zicht. Een TEO kan bovendien een positieve invloed uitoefenen op hittestress en de waterkwaliteit in bebouwd gebied, omdat het leidt tot stroming, beluchting en afkoeling van het oppervlaktewater. Voor de eventuele realisatie van een TEO op de locatie Zogwetering dient een ruimtereservering te worden aangehouden van 10x10 meter ten behoeve van een technische ruimte (warmtepomp en warmtewisselaar), inclusief een in- en uitlaatpunt naar het oppervlaktewatersysteem (9). Voor de distributie van warmte en koude naar de woningen in het gebied dient vervolgens een ondergronds leidingenstelsel te worden aangelegd.

Ruimte voor parkeren

Parkeren moet in het nieuwe woongebied voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen voor wonen. Afhankelijk van het woningtype en -segment variëren de parkeernormen van 1,4 (goedkope huur, gestapeld) tot 2,2 (koop, vrijstaand) parkeerplaatsen per woning. Overigens is de verwachting dat autobezit bij de beoogde doelgroepen in de toekomst lager zal zijn dan gemiddeld. Met name jongeren maken vaker gebruik van deelmobiliteit en de fiets. Dit kan verder worden gestimuleerd door goede fietsverbindingen aan te leggen en deelauto's in de wijk te plaatsen. Hiervoor moet dan wel een exploitant gevonden worden. Bij openbare parkeerplaatsen in de wijk dienen voldoende oplaadpunten voor elektrische auto's te worden gerealiseerd. Hierbij wordt aangesloten bij het gemeentelijk beleid.



4

RUIMTELIJKE MODELLEN

Binnen de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden zoals die in hoofdstuk 2 en 3 zijn geformuleerd, is een inschatting gemaakt van het te realiseren nieuwbouwprogramma op de locatie Zogwetering. Dat programma is gebaseerd op de differentiatie die in de Actualisatie Woonvisie is aangegeven voor nieuwbouw in Maarssen-Dorp: 30% sociale huur, 30% middenhuur en 40% koop. Deze mix geldt in principe voor de hele locatie Zogwetering, maar is ook per deelgebied zo goed mogelijk aangehouden om een gemengd woongebied te creëren met een gemêleerde bevolkingsopbouw.

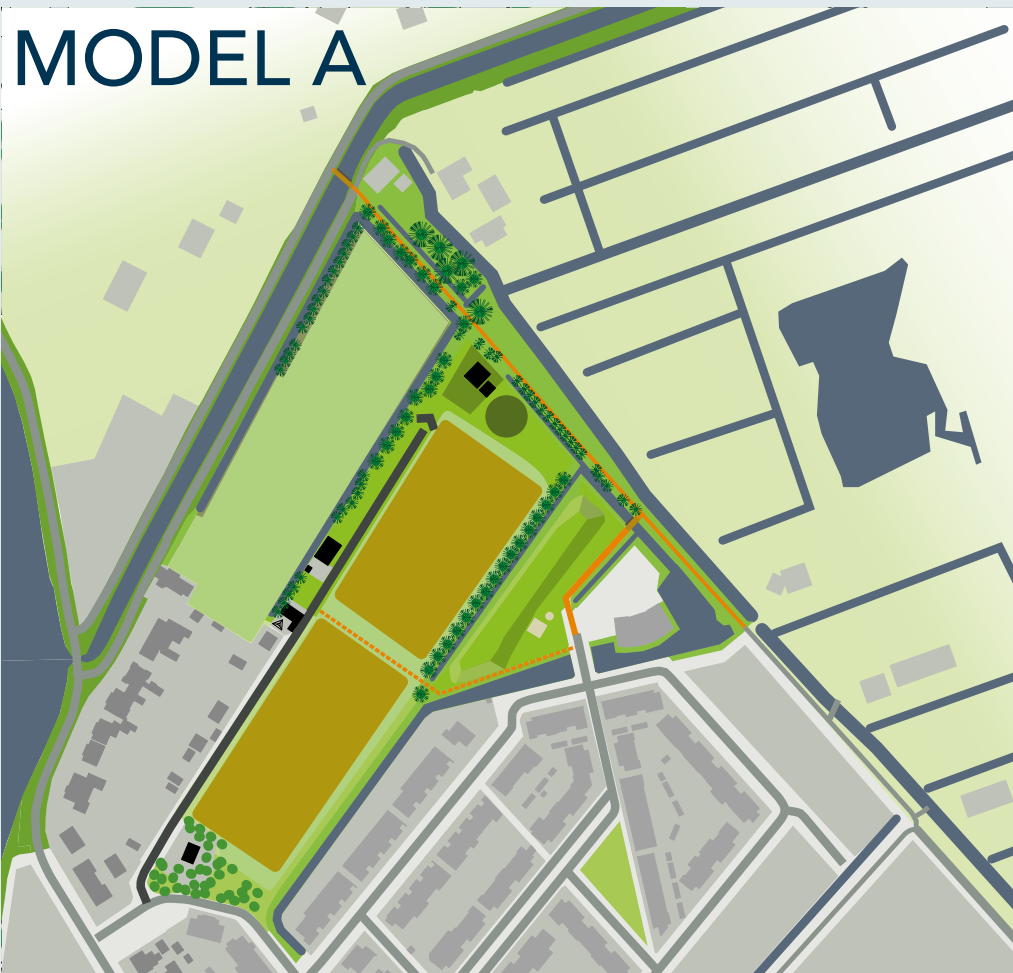
Zoals aangegeven, ligt de nadruk op de bouw van starterswoningen en levensloopbestendige woningen voor senioren. De toegepaste woningtypen zijn daarom vooral gericht op een- en tweepersoonshuishoudens. Om tegemoet te komen aan de vraag van met name deze doelgroepen is uitgegaan van 60% tot 70% appartementen met een relatief klein woonoppervlak per woning (gemiddeld ca. 70 tot 100 m²).

De maximale bouwhoogte van appartementengebouwen blijft beperkt tot 3 à 4 bouwlagen, met een terugliggende vierde bouwlaag. Grondgebonden woningen hebben een bouwhoogte van 2 of 3 lagen. De woningen worden bij voorkeur uitgevoerd met een kap. Zo kan een afwisselende woonbuurt worden gecreëerd met een dorpse uitstraling en wordt tevens aangesloten bij de huidige uitstraling en bouwhoogtes in de aangrenzende woonwijk (3 tot 5 bouwlagen).

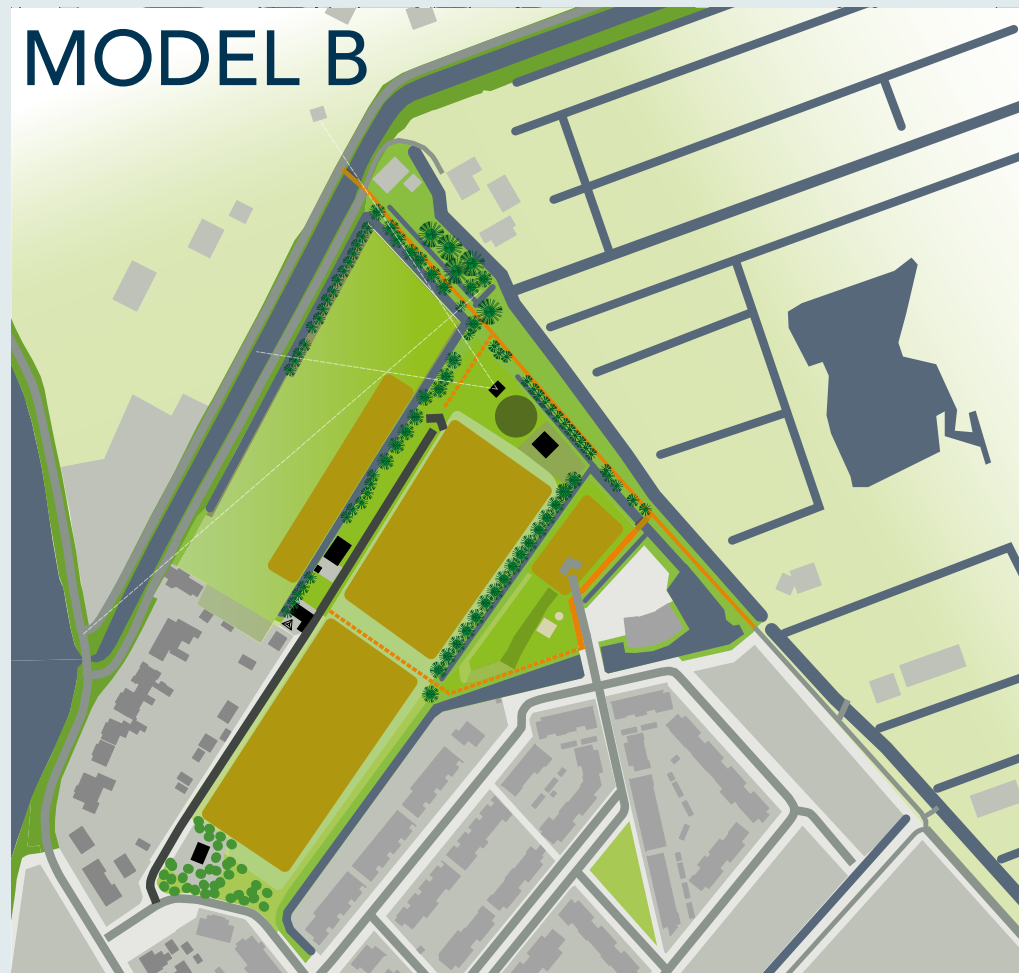
Uitgaande van de hiervoor genoemde ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden is een voorbeelduitwerking gemaakt voor de stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Daarbij zijn twee modellen uitgewerkt: model A en model B (zie pagina 28). De voorbeelduitwerking voor model A bevat in totaal 100 woningen, waarvan 30% grondgebonden woningen (GGW) en 70% appartementen (APP). Model B bevat in totaal 130 woningen, waarvan 35% grondgebonden woningen en 65% appartementen. De indicatieve verdeling van het woonprogramma per deelgebied is als volgt (zie tabel):

DEELGEBIED	MODEL A	MODEL B
waterzuiveringsterrein	12 GGW 36 APP	12 GGW 36 APP
afvalscheidingsstation	18 GGW 34 APP	18 GGW 34 APP
weiland (oostelijke rand)	-	15 GGW
groenstrook	-	15 APP
totaal	30 GGW 70 APP	45 GGW 85 APP

De indicatieve woningaantallen en woningtypen in de tabel geven bij elkaar een bandbreedte van het te realiseren nieuwbouwprogramma op de locatie Zogwetering. Per deelgebied kan daarbij nog worden gevarieerd.



In model A bieden het terrein van de waterzuivering en het afvalscheidingsstation samen ruimte aan een woonwijk met circa 100 woningen in een mix van tweekappers, woningen met tuin en/of hofwoningen (totaal circa 30 grondgebonden woningen) en kleinschalige appartementen in maximaal 3 of 4 bouwlagen (totaal circa 70 appartementen). In het weiland langs de Machinekade, de groenstrook en de groene randzone langs de Zogweteringlaan komt in model A geen nieuwe bebouwing. De scouting blijft op huidige locatie gehandhaafd. Het nieuwe woongebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Diependaalsedijk. Fietsers kunnen daarnaast gebruik maken van een tweede entree via de Doornhoecklaan.



In model B wordt het woongebied uitgebreid op een deel van het weiland en de groenstrook langs de Zogweteringlaan. Op het weiland kunnen circa 15 grondgebonden woningen worden gebouwd, zoals bijvoorbeeld tiny houses of patio-woningen. De rest van het weiland wordt ingericht als inundatieveld met recreatieve wandelpaden en (natte) natuurwaarden. Op de kop van de groenstrook kan een gebouw met circa 15 appartementen worden gebouwd. De buitenspeelplaats blijft behouden. De scouting wordt verplaatst binnen de groene randzone langs de Zogweteringlaan. Het nieuwe woongebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Diependaalsedijk. Fietsers kunnen daarnaast gebruik maken van entrees bij de Doornhoecklaan en Zogweteringlaan.

VOORKEURSMODEL

De modellen A en B zijn in participatieronde 2 besproken met de werkgroep en stakeholders. Daarna zijn beide modellen via een online enquête voorgelegd aan de wijkbewoners.

Voorkeur werkgroep en stakeholders

Vanuit de werkgroep en de stakeholders is een voorkeur uitgesproken voor model A. Behoud van het weiland en de speeltuin worden daarbij als de belangrijkste redenen genoemd. Er zijn enkele deelnemers voor wie het weiland wel (deels) bebouwd mag worden, omdat ze daarmee ook kansen zien voor verbetering van de natuurwaarden en het toevoegen van recreatieve kwaliteiten aan de rand van het dorp. Daarnaast heeft een deel van de werkgroep en de stakeholders aangegeven dat in de groenstrook (tussen de nieuwbouw en de bestaande woonbuurt) eventueel bebouwing toegevoegd kan worden, mits er dan geen bebouwing op het weiland komt. Behoud van de speelplek is dan wel een belangrijke voorwaarde.

Uitkomsten online enquête onder wijkbewoners

De enquête onder wijkbewoners is in totaal door 137 respondenten ingevuld. Op de vraag welk model de voorkeur heeft, hebben in totaal 108 respondenten geantwoord. Hiervan hebben 85 respondenten (79%) een voorkeur voor model A uitgesproken, tegenover 23 respondenten (21%) die een voorkeur hebben voor model B. Ook hieruit blijkt dus een voorkeur voor model A.

In de enquête is ook gevraagd of het weiland aan de Machinekade (gedeeltelijk) bebouwd mag worden, als dit betekent dat daardoor het overige deel van het weiland gebruikt kan worden als wandel- en speelgebied. In totaal hebben 126 respondenten op deze stelling gereageerd. Van hen was 55% het niet eens met deze stelling, 44% was het er wel mee eens (1% had geen mening). Een deel van de respondenten is wel bezorgd dat wanneer een deel van het weiland bebouwd wordt (zoals in model B wordt voorgesteld), de rest van het weiland dan alsnog bebouwd zal worden in een volgend stadium.

Alles overwegende kan worden geconcludeerd dat er te weinig draagvlak is voor woningbouw op het weiland, maar dat tegelijkertijd wel de wens bestaat om de groene rand van de wijk beter toegankelijk te maken en (deels) geschikt te maken voor wandelen en natuurbeleving. Behoud van de speelplek in de groenstrook tussen de bestaande woonwijk en de nieuwe woonbuurt is eveneens een belangrijk punt voor bewoners en stakeholders. Het toevoegen van bebouwing in de groenstrook is eventueel mogelijk, mits de speeltuin behouden blijft en er geen hoge bebouwing wordt gerealiseerd die het uitzicht op de omgeving ontnemt. Op basis van deze uitgangspunten is een voorkeursmodel samengesteld dat in het volgende hoofdstuk op hoofdlijnen is uitgewerkt. In de bijlage (pag. 37 t/m 41) is zowel voor het voorkeursmodel als voor model A een indicatieve voorbeelduitwerking gemaakt.

VISIEKAART

Gebiedsontwikkeling Zogwetering



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

0 25 50 100 m

5 VISIE OP HOOFDLIJNEN

De Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Zogwetering geeft op hoofdlijnen een beeld van de beoogde invulling van de locatie Zogwetering. De visiekaart op pagina 30 legt de toekomstige hoofdstructuur van het gebied vast op basis van het voorkeursmodel. De kaart geeft aan welke bestaande gebouwen en landschapselementen behouden blijven en op welke plekken nieuwe functies kunnen worden ontwikkeld.

De visie voor het gebied is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- benutten van de gradiënten in het gebied;
- behoud van historische gebiedskenmerken;
- versterken van de groene randzone;
- ruimte voor ontmoeting en verbinding;
- een autoluw woongebied;
- inspiraties voor het nieuwe woongebied.

Benutten van de gradiënten in het gebied

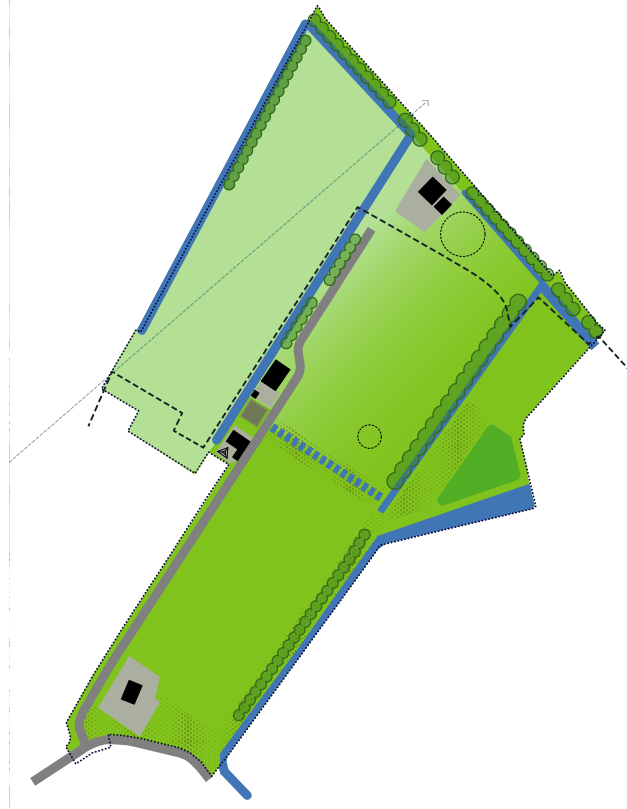
De bestaande landschappelijke overgangen in het gebied vormen een belangrijk aanknopingspunt om verschillende deelgebieden te onderscheiden met een divers karakter. De hoogteverschillen en landschappelijke gradiënten in het gebied kunnen op die manier worden benut om variatie aan te brengen in het nieuwe woongebied. Het zuidelijk deel ligt op de stroomrug langs de Vecht en is relatief hoog en droog. Het noordelijk deel ligt op de overgang naar de lager gelegen en natte veenpolders. Door gebruik te maken van deze landschappelijke verschillen kunnen onderscheidende woonkwaliteiten worden gerealiseerd en krijgt het gebied identiteit.

Behoud van historische gebiedskenmerken

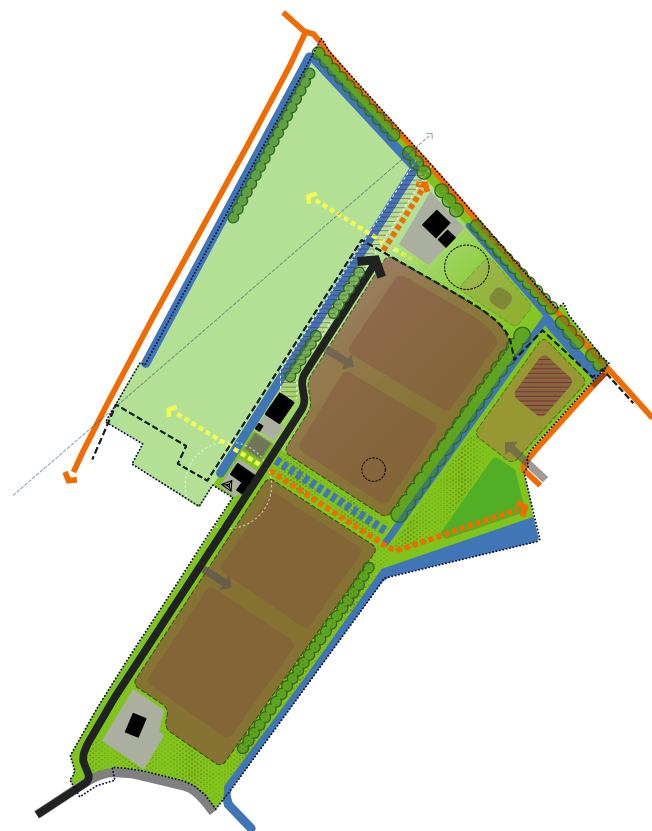
De cultuurhistorisch waardevolle structuren en landschapselementen dienen behouden te blijven en zorgvuldig te worden ingepast in het nieuwe woongebied. Het historische verkavelingspatroon met lange sloten en de oude molenvliet worden opgenomen in de ruimtelijke hoofdstructuur van de nieuwe woonwijk. Langs de Machinekade blijft het weiland behouden. De openheid van het gebied (met enkele waardevolle zichtlijnen als onderdeel van het strategisch landschap van de waterlinie) blijft hierdoor intact. Om de herkenbaarheid van het weiland als inundatiegebied te vergroten, is het wenselijk om het grasland te vernatten en meer natuurlijk in te richten. Het initiatief hiervoor zal echter moeten komen van de huidige grondeigenaar.

Versterken van de groene randzone

Rondom het nieuwe woongebied wordt een groene randzone in stand gehouden en ingericht als ruimte voor ontmoeten en gezond bewegen (buitenspelen, wandelen en fietsen). Deze groene zone vormt de landschappelijke overgang van het dorp naar het buitengebied. De scouting maakt deel uit van de groene randzone en blijft daarom gehandhaafd. Enkele nieuwe recreatieve schakels in het netwerk van wandel- en fietsverbindingen maken het in de toekomst mogelijk om verschillende aantrekkelijke ommetjes te maken aan de groene rand van de wijk. Zo kan een nieuwe wandel- en fietsverbinding vanuit de wijk worden aangelegd richting de Zogweteringlaan, langs het terrein van de scouting.



Landschappelijke gradiënten, water, oude historische structuren en te handhaven functies en gebouwen in het plangebied.



Een stevige groene randzone met wandelpaden en openbaar groen en de 'woonvlekken' op de locatie Zogwetering.

Mogelijk kan in de toekomst een wandelpad worden aangelegd over het weiland, waardoor een nieuwe recreatieve wandelroute wordt gecreëerd vanuit de wijk naar de Machinekade en de Vecht. Daarvoor is dan wel medewerking vereist van de huidige grondeigenaar.

De bestaande speelplek in de groenstrook blijft behouden en wordt via een watergang, singel en een fiets- en wandelpad verbonden met het nieuwe woongebied. Door aan de rand van de groene speelplaats een nieuwe zitgelegenheid te creëren, ontstaat er voor jong en oud een belangrijke ontmoetingsplek in de wijk. Aan de zuidzijde van het plangebied blijft het plantsoen langs de Suyderhoflaan behouden, evenals het groen en de watergang langs de achtertuinen van de woningen aan de Doornhoecklaan. Deze groene omranding van het nieuwe woongebied zorgt voor een fraaie aansluiting van het nieuwe woongebied op de bestaande woonwijk.

Aan de noordrand van het plangebied kan de vrijkomende locatie van het zuiveringsbassin mogelijk worden benut voor het realiseren van een bijzondere vrije kavel in het groen. De architectuur van deze vrijstaande woning en de uitstraling van het perceel dienen dan wel aan te sluiten bij de groene randzone en het unieke karakter van de waterlinie (duurzaam, waterrijk, natuurinclusief, ecologie, houtbouw). De woning komt op grotere afstand van de groepsschuilplaats te staan dan het huidige zuiveringsbassin. Daardoor wordt de zichtbaarheid van de groepsschuilplaats zo min mogelijk beïnvloed door schaalverstoring. Door het realiseren van een woning maakt de groepsschuilplaats echter wel deel uit van het woongebied. De inpasbaarheid van een kavel vraagt daarom om nader onderzoek.

Ruimte voor ontmoeting en verbinding

Het is belangrijk dat het nieuwe woongebied goed aansluit bij de bestaande woonwijk Zogwetering en dat er goede verbindingen worden gecreëerd, zowel vanuit ruimtelijk, functioneel als sociaal oogpunt. In de bestaande situatie gaan de waterzuivering en het afvalscheidingsstation juist verscholen achter een hoog geluidsscherm en een brede aarden wal met dichte begroeiing. Vanuit het huidige grondgebruik is dat ook logisch te verklaren. De overlast gevende bedrijfsfuncties blijven zo uit het zicht en de geluidsoverlast wordt beperkt. Maar in de toekomstige (woon)situatie is dit niet wenselijk. Dan dient er juist gezocht te worden naar verbinding tussen de bestaande en nieuwe woonwijk.

Hiervoor is al beschreven hoe de bestaande en nieuwe woonwijk door middel van wandel- en fietspaden en groen- en waterstructuren ruimtelijk en functioneel met elkaar kunnen worden verbonden. De sociale verbinding wordt versterkt door de centrale speel- en ontmoetingsplek voor jong en oud, die tussen beide woonbuurten in komt te liggen. Door hier in de toekomst een nieuwe, gebouwde gebruiksfunctie voor de wijk aan toe te voegen, kan de sociale cohesie verder worden versterkt.

Als plintfunctie van het nieuwe gebouw kan op de begane grond worden gedacht aan een maatschappelijke voorziening (bijvoorbeeld een BSO-locatie) of een commerciële voorziening met een functie die gericht is op ontmoeting (bijvoorbeeld een theetuin met een klein terras aan het water of een vergader- en ontmoetingsplek voor ZZP-ers en 'thuiswerkers' uit de wijk). Daarboven kan worden gewoond. Deze woningen

kunnen specifiek worden gericht op een bepaalde doelgroep (bijvoorbeeld senioren). Met name nieuwe concepten met combinaties van wonen, welzijn, gezondheid en zorg zijn daarbij kansrijk.

Op dit moment is er geen initiatief of concrete invulling voor zo'n gemengde functie in de wijk. Vanuit deze structuurvisie wordt wel de mogelijkheid geboden om een dergelijk initiatief te ontwikkelen. Daarbij geldt als ruimtelijke randvoorwaarde dat de autobereikbaarheid van de voorgestelde locatie niet optimaal is en de parkeercapaciteit relatief beperkt zal zijn (circa 18 parkeerplaatsen op maaiveld). Dat wil zeggen dat een eventuele nieuwe gemengde functie op deze plek in de wijk geen grote verkeersaantrekkende werking mag hebben.

Een autoluw woongebied

Fietzers en voetgangers staan centraal in het nieuwe woongebied op de locatie Zogwetering. Voor fietsers zijn drie wijkentrees voorzien, waarmee het nieuwe woongebied goed wordt aangesloten op het omliggende padennetwerk voor langzaam verkeer. Daarmee wordt het gebruik van de fiets als gezonde vervoerswijze gestimuleerd. De fietsverbindingen via de Diependaalsedijk, Doornhoecklaan en Zogweteringlaan kunnen ook door wandelaars worden gebruikt.

De nieuwe woonwijk wordt voor autoverkeer uitsluitend vanaf de Diependaalsedijk ontsloten. Deze entree fungeert als de enige inrikker voor automobilisten (bewoners en bezoekers). Binnen het nieuwe woongebied is dus geen doorgaand autoverkeer mogelijk. Hierdoor ontstaat een autoluw woongebied. Vanaf de hoofdontsluitingsweg leidt een erftoegangsweg naar de woning.

Alle straten worden ingericht als 30 km-zone. De autoluw inrichting van de openbare ruimte en de (verblijfs)kwaliteit op straat kunnen verder worden versterkt als lage parkeernormen worden toegepast en geparkeerde auto's zo veel mogelijk uit het straatbeeld verdwijnen. Gebouwde parkeervoorzieningen, die (half)verdiept onder de woning worden aangelegd, genieten de voorkeur, maar zijn duur om te realiseren. Parkeren op eigen terrein en een collectieve (overdekte) parkeervoorziening op een binnenhof kunnen hier bijvoorbeeld ook aan bijdragen.

Inspiraties voor het nieuwe woongebied

Zoals aangegeven bieden de gradiënten in de landschappelijke onderlegger van het gebied aanknopingspunten om variaties aan te brengen in de nieuwe woonmilieus op de locatie Zogwetering. Woningbouw op de hoger gelegen stroomrug (t.p.v. het huidige afvalscheidingsstation) kan bijvoorbeeld worden geïnspireerd op de karakteristieke bouwstijl van het bouwen langs de Vecht. De woonbuurten langs de Vecht zijn relatief compact gebouwd. De huizen zijn onderling sterk verschillend met een variatie in goothoogtes, nokrichtingen en verspringende gevellijnen. Dit leidt tot een afwisselend, dorps straatbeeld dat aansluit bij de karakteristieken van het 'Vechts Bouwen'.

Het noordelijk deel van het plangebied (t.p.v. het waterzuiveringsterrein) grenst aan de Nieuwe Hollandse Waterlinie en vormt de overgang naar het open polderlandschap. Dit deelgebied ligt lager en heeft een waterrijker karakter. Het nieuwe woongebied kan hier qua bouwstijl op worden geïnspireerd. Denk bijvoorbeeld aan houtbouw (waterlinie) en/of waterrijk wonen.

Bij de nadere uitwerking van het nieuwe woongebied op de locatie Zogwetering kan verder worden gedacht aan de volgende inspiratiebronnen voor de nieuwbouw:

- eigentijdse vormen van 'Vechts Bouwen' (geen historiserende of traditionele bouwstijl);
- aansluiten bij cultuurhistorisch erfgoed, zoals:
 - waterlinieverleden;
 - industrieel erfgoed (bassins);
- dorpse karakteristiek;
- groen in de wijk / groene gevels en daken;
- natuurinclusief bouwen;
- circulair bouwen;
- collectieve woonvormen;
- nieuwe woonconcepten;
- duurzaam materiaalgebruik.

Deze aspecten zullen na vaststelling van de Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Zogwetering verder worden uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Daarbij wordt tevens verder invulling gegeven aan een duurzame groen- en waterstructuur met mogelijkheden voor gezond leven, klimaatadaptatie (wateroverlast, droogte, hittestress en verkoeling) en biodiversiteit.



6

VERVOLG

De voorliggende Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Zogwetering is een document op hoofdlijnen en wordt later aangevuld met een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en Inrichtingsplan Openbare Ruimte. In deze structuurvisie zijn aanwijzingen gegeven voor de (nieuwe) bestemming van het gebied. Op de daartoe aangewezen delen van het plangebied kan in de toekomst nieuwbouw worden gerealiseerd.

Na vaststelling van de structuurvisie zal in het SPvE verder aandacht worden besteed aan de concrete stedenbouwkundige invulling van de verschillende deelgebieden, de beoogde beeldkwaliteit en de gewenste bouwstijl van de nieuwbouw. Die aspecten komen in deze structuurvisie slechts op hoofdlijnen aan bod. De structuurvisie zegt dus nog weinig over de concrete stedenbouwkundige invulling van de locatie. Eerst is op hoofdlijnen vastgelegd waar op termijn nieuwbouw kan worden ontwikkeld (en waar niet).

Bij het opstellen van het SPvE voor de locatie Zogwetering worden de duurzaamheidsambities van de gemeente Stichtse Vecht verder uitgewerkt. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar een zo gunstig mogelijke verkaveling met het oog op bezonning (zonnepanelen op daken) en de mogelijke inpasbaarheid van een duurzame energiebron op wijkniveau (aquathermie).

Ook klimaatadaptatie is een belangrijk aspect bij de verdere uitwerking van de plannen voor het nieuwe woongebied. Het realiseren van voldoende waterberging wordt steeds belangrijker door het veranderende klimaat. De afwatering van de woningen en de aanwezigheid van voldoende groen worden daarom meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen. De nieuwe wijk Zogwetering moet zo een toekomstbestendige en duurzame woonwijk worden. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de duurzaamheid van de gebouwen, natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie (o.a. waterberging en verkoeling).

Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking van de structuurvisie zal opnieuw input worden gevraagd van stakeholders, bewoners en andere betrokken gebiedspartijen. Participatie met de omgeving blijft dus een belangrijke rol spelen in de planontwikkeling. Op die manier zullen wijkbewoners worden gestimuleerd om betrokken te worden (en blijven) bij hun woonomgeving.

BIJLAGE

INDICATIEVE VOORBEELDUITWERKING

De Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Zogwetering legt de basis voor de verdere uitwerking van de woningbouwplannen in het plangebied. De visiekaart legt de toekomstige hoofdstructuur van het gebied vast, met een aantal 'vlekken' waar in de toekomst nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Het woningbouwprogramma staat nog niet definitief vast, maar op basis van een indicatieve voorbeelduitwerking is wel globaal verkend welke woningaantallen en woningtypes binnen het voorkeursmodel haalbaar zijn:

- circa 30 grondgebonden woningen (GGW);
- circa 75 tot 80 appartementen (APP);
- 1 vrije kavel (nader te onderzoeken).

De maximale bouwhoogte bij gestapelde appartementen is beperkt tot 3 à 4 bouwlagen, met een terugliggende 4^e bouwlaag. Grondgebonden woningen hebben een bouwhoogte van 2 of 3 lagen. De woningen worden bij voorkeur uitgevoerd met een kap. Zo kan een afwisselende woonbuurt worden gecreëerd met een dorpse uitstraling. Voor de nieuwbouw in de groenstrook is uitgegaan van compact gebouw in 2 bouwlagen met een wijkvoorziening op de begane grond en circa 5 woon(zorg)eenheden op de verdieping. Mocht er op de begane grond geen maatschappelijke of commerciële voorziening komen, dan behoort een woongebouw van 2 lagen ook tot de mogelijkheden (ca.10 woningen).

Aan de noordrand van het woongebied kan de vrijkomende locatie van het zuiveringsbassin mogelijk worden benut voor het realiseren van een vrijstaande woning op een vrije kavel. In de voorbeelduitwerking is uitgegaan van deze situatie. De haalbaarheid en inpasbaarheid dient echter nog nader te worden onderzocht.

De kaart op pagina 38 toont een indicatieve verkavelingsopzet van het voorkeursmodel binnen de hiervoor genoemde randvoorwaarden. Op pagina 39 is daarnaast een indicatieve verkavelingsopzet geschetst voor model A.

PROGRAMMA VOORKEURSMODEL

DEELGEBIED	WONINGEN
waterzuiveringsterrein	12 GGW + 36 APP
afvalscheidingsstation	18 GGW + 34 APP
groene randzone	5-10 APP (1 KAVEL)
totaal	30 GGW + 75-80 APP

De concrete invulling van het woningbouwprogramma wordt gebaseerd op de Actualisatie Woonvisie: 30% sociale huur, 30% middenhuur en 40% koop. Hiermee wordt een gemengd woongebied gecreëerd met een gemêleerde bevolkingsopbouw.

INDICATIEVE VOORBEELDUITWERKING VOORKEURSMODEL

INDICATIEVE VOORBEELDUITWERKING - MODEL A





Impressie van de indicatieve voorbeelduitwerking van het voorkeursmodel in vogelvlucht (ter hoogte van Machinekade en Zandpad).



Impressie van de indicatieve voorbeelduitwerking van het voorkeurs-model in vogelvlucht (ter hoogte van Doornhoecklaan en Donkerelaan).

COLOFON

De Structuurvisie voor de gebiedsontwikkeling op de locatie Zogwetering in Maarssen-Dorp is opgesteld door Bureau Nieuwe Gracht uit Utrecht in opdracht van de gemeente Stichtse Vecht.

Gemeente Stichtse Vecht (kernteam)

- Ymke Harmens (projectleider)
- Joost Broeke (ruimtelijke ontwikkeling)
- José van Vliet (gebiedsregisseur)
- Nathalie van Dijk (communicatie)
- Inge te Kulve (grondzaken)

Betrokken gebiedspartijen en organisaties

- Provincie Utrecht
- Veiligheidsregio Utrecht
- Historische Kring Maarssen
- Vechtplassencommissie
- Souting Jan Campert
- Wijkcommissie Zogwetering, Dichters & Lanen
- Belangenvereniging Zogwetering

Bureau Nieuwe Gracht

- Robert Arends
- Veerle Merk
- Jan Willem Tap

Utrecht, 29 april 2021



BUREAU NIEUWE GRACHT



gemeente
Stichtse Vecht