

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

Samenvatting

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

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

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

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

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

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

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

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

Beantwoording

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

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

Verbinding en ontmoeting

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

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

Woningbouw en dichtheden

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

Bij de ontwerpstructuurvisie is het “beeldverslag” van de eerdere participatieronden als bijlage toegevoegd. Deze zijn ook ter inzage gelegd. Daarin wordt naast een verslag van de bijeenkomsten ingegaan op gestelde vragen en wordt in bijlagen 5, 6 en 7 een vergelijking gemaakt met de bebouwingsdichtheid in de wijk Zogwetering, Dichters en Lanen en de uitbreidingen van OpBuuren (Maarssen) en Cronenburgh (Loenen). Uit die vergelijkingen blijkt dat de bebouwingsdichtheid van de nieuwe wijk nauwelijks afwijkt en in gevallen lager is. In (delen van) wijken waar sprake is van een lagere bebouwingsdichtheid is voornamelijk sprake van vrijstaande woningen. Vanwege het relatief hoge aandeel van appartementen in het woningbouwprogramma, wordt de gemiddelde woningdichtheid per ha hoger dan in de aangrenzende woonbuurt. De beoogde dichtheden in het gebied

Zogwetering zijn desondanks wat ons betreft dan ook passend bij de omgeving en passend bij een dorps karakter.

Daarnaast is tijdens de participatieronden altijd gesproken over een appartementengebouw met 3 tot 4 bouwlagen, met een terugliggende vierde bouwlaag. Ook dit vinden wij passend binnen het dorps karakter, in aansluiting met de bestaande omgeving. Onze indruk is dat hiervoor draagvlak was tijdens het eerdere participatieproces. Wij willen nadrukkelijk herhalen dat, in tegenstelling tot wat inspreker

suggereert, de Structuurvisie (blz. 27) uit gaat van maximaal 3 tot 4 bouwlagen, waarbij de vierde laag als terugliggende kap wordt gerealiseerd.

Verkeer

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

Kaderstellend

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

Groen

Een groene en goed ingepaste omgeving draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat. Tijdens de participatie is inderdaad naar voren gekomen dat er veel waardering is voor de bestaande groenstructuur en dat deze bijdraagt aan het woongenot van de bewoners. Uit de enquête gehouden tijdens het participatieproces (zie bijlage beeldverslag bij de Structuurvisie) wordt duidelijk dat het daarbij vooral gaat om het weiland aan de Machinekade en de groenstrook ter plaatse van de speeltuin. De Structuurvisie ziet er daarom op toe dat deze structuur zoveel mogelijk behouden blijft. Het is daarnaast ook belangrijk om een goede verbinding te realiseren tussen de bestaande en de nieuwe wijk. Bij het realiseren van die verbinding zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met het in stand houden van de bestaande groenstructuur. Vanuit die kwaliteit zal een verbinding gerealiseerd worden tussen de nieuwe en de bestaande wijk. De bestaande groenvoorzieningen zijn echter deels gerealiseerd op en aan bouwwerken (aarden wal en geluidsscherm) die als functie hadden om de bestaande wijk af te schermen van de naastgelegen functies (RWZI en afvalscheidingsstation). Deze functies zullen komen te vervallen en daarmee komt ook de noodzaak van een geluidsscherm en de aarden wal te vervallen. Om de ruimtelijke en sociale verbinding tussen de bestaande en nieuwe woonbuurt te verbeteren, zal het overige deel van de aarden wal (evenals de hoge geluidsscherm ter plaatse van het afvalscheidingsstation) worden verwijderd. Beide voorzieningen hebben na het vertrek van de RWZI en het afvalscheidingsstation geen functie meer. Hierdoor wordt het nieuwe woongebied uit zijn isolement gehaald en maakt het een volwaardig onderdeel uit van het dorp. Aan de zuidzijde van het plangebied blijft het plantsoen langs de Suyderhoflaan behouden, evenals de aarden wal ter hoogte van de speelplaats.

Maatschappelijk functie en ontmoeting

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

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

Kavel in de groene randzone

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

Overlast

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

vergunningverlening zal ook moeten worden voldaan aan normen met betrekking tot stikstof.

Betrokkenheid

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

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

Conclusie

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

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