

SPvE & Ruimtelijke Hoofdstructuur Zogwetering

Verslag van participatieronde 1 met de stakeholders en werkgroep

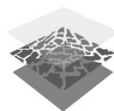
Datum participatieronde 1: 17 februari 2022

Datum verslag: 10 maart 2022

Op donderdag 17 februari 2022 vond de eerste participatieronde plaats van het planproces dat moet leiden tot een stedenbouwkundig plan voor het nieuwe woongebied Zogwetering aan de rand van Maarssen-Dorp. Doel van deze eerste ronde is het bespreken, aanscherpen en aanvullen van de belangrijkste uitgangspunten voor de beoogde gebiedsontwikkeling. Vanuit de gemeente Stichtse Vecht zijn de ruimtelijke, functionele en programmatische uitgangspunten vastgelegd in de Structuurvisie Zogwetering (vastgesteld 2 november 2021) en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE, concept 9 februari 2022). Beide stukken zijn vooraf beschikbaar gesteld aan de stakeholders en werkgroepleden. Zij konden – ieder vanuit zijn of haar eigen achtergrond als belanghebbende, betrokken gebiedspartij of bewoner – aangeven welke punten belangrijk zijn om mee te nemen bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Hiervoor is 's ochtends een (online) bijeenkomst georganiseerd met de stakeholders en enkele betrokken gebiedspartijen en 's avonds (online) met een werkgroep van omwonenden. De resultaten van beide sessies zijn door Bureau Nieuwe Gracht samengevat in dit verslag.



gemeente
Stichtse Vecht



BUREAU NIEUWE GRACHT

ONLINE BIJENKOMST MET DE STAKEHOLDERS

Na een kort welkomstwoord en een toelichting op het planproces door de projectleider Ymke Harmens van de gemeente Stichtse Vecht is het SPvE kort toegelicht door Robert Arends van Bureau Nieuwe Gracht. Daarna zijn vragen gesteld en reacties gegeven door de vertegenwoordigers van de verschillende betrokken stakeholders en gebiedspartijen. Deze vragen en reacties zijn hieronder samengevat. Op sommige vragen kon tijdens het overleg een korte **reactie** worden gegeven door de gemeente en/of het stedenbouwkundig bureau. In die gevallen is dat opgenomen in het verslag. In andere gevallen vraagt de beantwoording om onderzoekwerk of vervolgacties. In dat geval is het als **actie** opgenomen in het verslag.

Algemene vragen en reacties:

Gemeente

De gemeente geeft aan de provincie zich heeft afgemeld voor deze stakeholdersbijeenkomst.

Wijkcommissie

De Wijkcommissie geeft aan dat in de uitnodigingsbrief voor de aanmelding voor de werkgroep is aangegeven dat een evenwichtige afspiegeling wordt nagestreefd met bewoners vanuit de direct omliggende woonstraten. In de samenstelling van de werkgroep zijn echter bepaalde straten oververtegenwoordigd en andere juist ondervertegenwoordigd. Ook zijn er bewoners die verder weg wonen. Waarom heeft de gemeente voor deze samenstelling gekozen?

Reactie: Er hebben zich in totaal 16 personen aangemeld voor de werkgroep. De verdeling over de wijk bestaat uit 5x Doornhoecklaan, 3x Suyderhoflaan, 2x Machinekade, 1x Diependaalsedijk, 1x Zandpad, 1x Driehoekslaan, 1x Donkerelaan, 1x Boshovenlaan en 1x Peerlenburgh. Voor een actieve deelname aan de werkgroep is 16 personen een vrij hoog aantal (in de uitnodiging is gesproken over max. 12 personen), maar voor het stedenbouwkundig bureau nog wel werkbaar. Er is daarom voor gekozen om geen mensen af te laten vallen. Er is dus geen nadere selectie gemaakt. Wij gaan er vooralsnog vanuit dat de samenstelling van de werkgroep leidt tot een goede mix vanuit de wijk. Tijdens de bijeenkomsten met de werkgroep zal er uiteraard aandacht zijn voor een evenwichtige inbreng vanuit alle straten in de omgeving van het plangebied.

De Wijkcommissie vraagt zich af welke uitgangspunten in het SPvE een wettelijke grondslag hebben en dus gerealiseerd moeten worden in de nieuwe woonwijk Zogwetering. Is het mogelijk om bij de geformuleerde uitgangspunten in het SPvE aan te geven waar het om wettelijke eisen gaat, wat vastgesteld beleid is en welke punten nog vrij interpreteerbaar zijn? **Actie:** De gemeente geeft aan dit onderscheid aan te zullen geven.

Vechtplassencommissie

De Vechtplassencommissie (VPC) vraagt of de gemeente vooraf kan aangeven wanneer het participatieproces volgens hen succesvol is verlopen. Welke criteria worden aan de participatie gesteld en welke doelen worden nagestreefd? **Actie:** De gebiedsregisseur van de gemeente geeft aan hier in het volgende overleg met de werkgroep op terug te komen.

De VPC geeft aan dat er voor hen twee harde eisen zijn als voorwaarde voor deelname aan het participatieproces:

1. Er moeten contrasterende modellen worden opgesteld waarmee de gewenste inrichting van het nieuwe woongebied nader wordt onderzocht;
2. Het vastgestelde woningaantal van 100 tot 130 woningen moet van tafel. Het aantal woningen dient niet vooraf maar achteraf te worden bepaald. Het woningaantal is volgens de VPC de resultante van het participatie- en ontwerpproces.

Als beide eisen niet worden gehonoreerd dan is het participatieproces “een farce” en heeft participatie voor de VPC geen zin. De belangenvereniging geeft aan het hier volmondig mee eens te zijn en sluit zich aan bij de gestelde eisen.

Reactie (1): Het planproces voor het stedenbouwkundig plan voorziet in het opstellen van ruimtelijke modellen. Binnen de ruimtelijke, functionele en programmatische kaders, zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Zogwetering en het SPvE, wordt gevarieerd met de ruimtelijke hoofdstructuur van het plan (hoofddopzet wegen-, groen- en waterstructuur) en de verkavelingsopzet van de woningen. Dit zal leiden tot uiteenlopende ruimtelijke modellen voor de invulling van het nieuwe woongebied.

Reactie (2): De gemeenteraad heeft op 2 november 2021 unaniem besloten om de Structuurvisie Zogwetering vast te stellen als ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van Zogwetering tot woningbouwlocatie binnen de rode contour. De structuurvisie gaat uit van een realisatie van 100 tot 130 woningen in het plangebied Zogwetering. Dat aantal is mede tot stand gekomen na een participatieproces met stakeholders en de omgeving. Met dit woningaantal kan voor een wezenlijk deel worden voorzien in de (lokale) woningbehoefte en is het mogelijk om de woningbouwlocatie kostenneutraal te ontwikkelen. De ‘harde eis’ van de VPC en belangenvereniging om het aantal van 100 tot 130 woningen van tafel te halen, is in strijd met het Raadsbesluit.

De VPC vraagt om het verslagen van het stakeholdersoverleg tijdig toe te sturen en in de volgende bijeenkomst met de stakeholders als agendapunt op de agenda te zetten en vast te stellen. **Actie:** Het verslag van de bijeenkomst wordt circa 2 weken na het overleg rondgestuurd en eventuele opmerkingen op het verslag worden in het verslag van de volgende bijeenkomst meegenomen.

Belangenvereniging

De begrenzing van het plangebied is volgens de belangenvereniging niet juist weergegeven. De groenstrook maakt volgens hen geen deel uit van de gebiedsontwikkeling en ook de percelen van derden worden ten onrechte tot het plangebied gerekend. De belangenvereniging vreest dat op deze manier delen van het terrein ‘dubbel worden meegerekend’. **Reactie:** De begrenzing van het plangebied is bepaald op basis van kadastrale eigendommen. Daarnaast is een logische aansluiting op de bestaande wijk gewenst. Binnen de planbegrenzing liggen inderdaad enkele percelen van derden, maar die worden niet meegerekend. De locatie en omvang van die percelen zijn vastgelegd in het SPvE (pagina 4).

De belangenvereniging vraagt om toezending van de (aanvullende) onderzoeksrapporten die al zijn opgesteld of in de komende periode nog opgesteld gaan worden. **Actie:** De gemeente zegt toe deze stukken toe te zenden zodra ze gereed zijn.

Scouting Jan Campert

De scouting geeft aan dat zij de betrokkenheid als stakeholder bij de planontwikkeling waarderen.

Aanvulling en aanscherping van de uitgangspunten door stakeholders (per stakeholder):

Vechtplassencommissie

In het SPvE worden t.a.v. de toekomstige identiteit van het woongebied twee mogelijke aanknopingspunten voor de beeldkwaliteit genoemd die gebaseerd zijn op de landschappelijke onderlegger van het gebied: Vechts bouwen (stroomrug) en waterrijk wonen (veenpolder). De VPC kan zich hier wat bij voorstellen, maar vraagt zich wel af of die karakters kunnen samengaan met een ‘dorpse’ uitstraling. Een groene invulling van het woongebied met een meer ‘landelijke’ uitstraling ligt volgens de VPC met name in het noordelijk deel van het plangebied dan meer voor de hand.

‘Vechts bouwen’ dient niet te worden opgevat als historiserend bouwen. Op deze locatie kan voor een eigentijdse invulling van ‘Vechts bouwen’ worden gekozen, die aansluit bij het karakter van de Vecht én de waterlinie. Denk bijvoorbeeld aan houtbouw.

De visiekaart van de structuurvisie gaat volgens de VPC te veel uit van een ‘lineaire’ hoofdopzet. De hoofdopzet van het plan ligt echter nog niet vast. Een meer organische opzet van de wegenstructuur is volgens de VPC wellicht ook mogelijk. **Actie:** In een modellenstudie zal de ruimtelijke hoofdopzet van de wegen-, groen- en waterstructuur nader worden onderzocht. Dit wordt in de volgende participatieronde voorgelegd en besproken met de stakeholders en werkgroep.

De gehanteerde gemeentelijke parkeernormen zijn volgens de VPC te hoog voor dit gebied. Er moet gestreefd worden naar zo min mogelijk parkeerplaatsen in de wijk.

Volgens de VPC is een vierde bouwlaag strijdig met de principes van ‘dorps en Vechts bouwen’. De maximale bouwhoogte bedraagt daarom voor de VPC op deze locatie drie bouwlagen. De locatie van de appartementengebouwen staat bovendien nog niet vast. Hogere bebouwing aan de noordrand heeft voor de VPC in elk geval geen voorkeur, gezien de uitstraling die dat heeft op het omliggende landschap. **Reactie:** De bouwhoogtes is vastgelegd in de structuurvisie en SPvE en deze bedraagt maximaal 3 tot 4 bouwlagen. Een eventuele vierde laag dient daarbij terug liggend te worden uitgevoerd.

Belangenvereniging

De dichtheid is te hoog. Bouwen met deze dichtheid is volgens de belangenvereniging vergelijkbaar met de Utrechtse binnenstad en dat past niet op deze locatie. De ondergrens van 100 woningen moet daarom worden losgelaten. Met hooguit 60 tot 80 woningen kan worden voldaan aan de definitie van ‘dorps’. Als de door de VPC gestelde eis van minder dan 100 woningen niet wordt gehonoreerd dan heeft ook voor de belangenvereniging verdere deelname aan het participatieproces geen zin. Dat zal leiden tot bezwaarschriften vanuit de belangenvereniging en dus tot vertraging van het planproces. De ondergrens van 100 woningen staat een snelle voortgang van het proces dus in de weg.

Een bouwhoogte van vier lagen is ongewenst. De maximale bouwhoogte mag voor de belangenvereniging niet meer dan drie lagen bedragen. **Reactie:** De bouwhoogtes zijn vastgelegd in de structuurvisie en SPvE en deze bedraagt maximaal 3 tot 4 bouwlagen. Een eventuele vierde laag dient daarbij terug liggend te worden uitgevoerd.

De woonkavel aan de noordrand ligt binnen het UNESCO-werelderfgoed en maakt geen deel uit van de eerdere modellen A en B. Waarom is dit dan opgenomen in de structuurvisie? **Reactie:** Voor het noordelijk deel van het plangebied (dat is gelegen binnen de begrenzing van het UNESCO-werelderfgoed) dient nader te worden onderzocht wat de effecten zijn op de kernwaarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Hiertoe zal o.b.v. het stedenbouwkundig plan opnieuw een HIA worden uitgevoerd. De realisatie van een woonkavel kan (in ruimtelijke en financiële zin) bijdragen aan een kwaliteitsimpuls voor de noordrand van het plangebied, omdat het de sloop van het naastgelegen waterzuiveringsbassin wellicht mogelijk kan maken en zodoende kan leiden tot een groene (her)inrichting van het UNESCO-gebied. Dit vraagt om nader onderzoek. De realisatie van een woonkavel zal in dat kader worden meegenomen en afgewogen.

Scouting Jan Campert

Behoud van het clubgebouw in het nieuwe woongebied is belangrijk voor de scouting. Daarbij is het ook de intentie om het clubhuis een bredere functie te geven voor de wijk. Er wordt bijvoorbeeld gedacht aan een BSO, kinderdagverblijf of een oefenruimte voor weerbaarheids-trainingen. Een goede aansluiting op de bestaande én nieuwe woonwijk is daarvoor vereist, vooral voor fietsers en in

beperkte mate voor auto's (m.n. halen/brengen). Hierover gaat de scouting graag in gesprek met de gemeente. **Actie:** De gemeente organiseert een gesprek met de scouting. Ook de wijkcommissie sluit zich graag aan bij dat gesprek.

De aanleg van een buurtparkje of groenstrook aan de noordrand van het plangebied sluit aan bij de wens van de scouting om een (groen) buitenterrein te hebben voor buitenactiviteiten van de scouting.

Voor de scouting is hergebruik van het zuiveringsbassin als activiteitenruimte (of nieuw clubhuis) voor de scouting wellicht interessant. De kosten die daarmee gemoeid zijn vormen naar alle waarschijnlijkheid echter een belemmering. **Actie:** Dit punt zal onderwerp van gesprek zijn in het overleg met de gemeente.

Wijkcommissie

De wijkcommissie pleit voor een mooie nieuwe woonwijk met 'nette' nieuwbouw die aansluit bij de bestaande woningen in de buurt. Belangrijk is dat de privacy van de huidige bewoners goed wordt bewaakt. Dus geen overlast en inkijk vanuit de nieuwe wijk. Een mogelijkheid om daar invulling aan te geven, is door grenzend aan de bestaande woningen en tuinen laagbouw te situeren. Gestapeld wonen in appartementen zou in dat geval meer aan de randen en aan de noordzijde van het plangebied komen te liggen. Maar ook andere opties zijn voor de wijkcommissie bespreekbaar, zoals gestapeld wonen in het middengebied. **Actie:** Dit zal nader onderzocht worden in de modellenstudie.

In het SPvE wordt gesproken over oplaadpunten voor elektrische auto's binnen een straal van 300 meter. De wijkcommissie gaat ervan uit dat bewoners en bezoekers van de nieuwe wijk hun auto in de eigen wijk zullen parkeren en opladen. Er wordt door dus geen gebruik gemaakt van parkeer- of oplaadvoorzieningen in de bestaande wijk. **Actie:** dit punt zal worden verduidelijkt in het SPvE.

Portaal

Voor de woningbouwcorporatie is de betaalbaarheid van de woningbouw in het sociale en midden-segment een belangrijk punt. Hoe kleiner het bouwproject, hoe duurder de (bouw)kosten. Portaal gaat bij appartementengebouwen bovendien standaard uit van een lift vanwege de woonkwaliteit. Ook als er relatief weinig verdiepingen zijn, zoals bij gestapeld wonen in drie of vier lagen zoals op deze locatie wordt voorzien. Ook dit vormt een belangrijke kostenpost.

Om de relatief hoge bouwkosten te kunnen terugdringen, dient er te worden uitgegaan van niet te kleine bouwprojecten. Het in het SPvE genoemde aantal woningen van 15 tot 20 woningen per bouwproject is om die reden voor sociale huur en middenhuur lastig te realiseren. Zeker als deze projecten verspreid komen te liggen in de nieuwe woonwijk. In dat geval zouden de kleinere bouwprojecten bij voorkeur geclusterd moeten worden, zodat er bij elkaar circa 50 woningen ineens kunnen worden gerealiseerd en er daardoor efficiënt kan worden gebouwd.

Met een maximale bloklengthe van zes aangrenzende woningen is het voor de woningbouwcorporatie lastig om betaalbare woningen te realiseren. Voor een haalbare woningbouwontwikkeling zijn maximaal zeven aangrenzende woningen per rij of blok daarom gewenst.

Aquathermie als duurzame energievoorziening voor de wijk is erg kostbaar en drukt dus stevig op de haalbaarheid van het plan. Hierdoor komt de betaalbaarheid van de woningen onder druk te staan.

Actie: In het SPvE zal het aspect van een haalbare woningbouwontwikkeling (met name voor de woningen in het sociale en middenhuur segment) worden benadrukt.

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is o.b.v. de gemeentelijke parkeernormen fors. Bij betaalbaar wonen is een (ondergrondse) parkeergarage bovendien te duur. De parkeerplaatsen bij sociale huur en middenhuur zullen dus voornamelijk op straat worden gerealiseerd. Daardoor kan het gewenste groene karakter van de wijk onder druk komen te staan. Onderzoek daarom creatieve oplossingen om de parkeerdruk in het openbaar gebied te beperken. Zoals parkeren op eigen terrein of mogelijkheden voor dubbel gebruik. Bijvoorbeeld door parkeerplaatsen voor bewoners te combineren met de scouting (incl. een BSO, kinderdagverblijf, etc.).



Tijdens de (online) bijeenkomst met de stakeholders zijn de gemaakte opmerkingen 'live' bijgehouden en genoteerd in dit verslag. Waar mogelijk zijn de opmerkingen ook vastgelegd op een digitale kaartondergrond van het plangebied. De afbeelding hierboven is in de loop van de gespreksronde gemaakt en geeft een weergave van enkele ruimtelijke punten die naar voren zijn gebracht door de stakeholders.

ONLINE BIJeenkomst met de werkgroep

Na een welkomstwoord van wethouder Maarten van Dijk en een toelichting op het planproces door de projectleider Ymke Harmens van de gemeente Stichtse Vecht is het SPvE toegelicht door Robert Arends van Bureau Nieuwe Gracht. Daarna zijn achtereenvolgens vragen gesteld en reacties gegeven door alle leden van de werkgroep. Hun vragen en reacties zijn hieronder samengevat. Op sommige vragen kon tijdens het overleg al een korte **reactie** worden gegeven door de gemeente en/of het stedenbouwkundig bureau. In die gevallen is dat opgenomen in het verslag. In andere gevallen vraagt de beantwoording om onderzoekwerk of vervolgacties. In dat geval is het als **actie** opgenomen in het verslag.

Aanvulling en aanscherping van de uitgangspunten door bewoners (per onderwerp):

Privacy

De structuurvisie legt een goede basis voor een mooi plan. Maar voor de direct aanwonenden van met name de Doornhoecklaan is privacy wel een belangrijk aandachtspunt. Hoe kan worden voorkomen dat inkijk en overlast gaat ontstaan voor de aan het plangebied grenzende woningen?

Er wordt door meerdere omwonenden voorgesteld om die reden de laagbouw te situeren aan de zuidoostrand van het plangebied, grenzend aan de achtertuinen van de huidige bewoners. Op die manier sluit de nieuwbouw logisch aan op de bestaande woningen. Daarnaast wordt voorgesteld om op de overgang tussen de bestaande en nieuwe woonwijk nieuwe bomen aan te planten, die het zicht op en vanuit de nieuwbouw ontnemen. In geval van laagbouw kunnen dat relatief lage bomen zijn, bij gestapelde woningen zijn hogere bomen gewenst om inkijk te beperken en de privacy te garanderen.

De aansluiting van een nieuw fiets- en wandelpad via de brug aan de oostzijde van het plangebied vraagt vanwege privacy van een bestaande woning aan de Doornhoecklaan om een zorgvuldige inpassing en een ander tracé dan in de structuurvisie is ingetekend.

Staat het huidige geluidsscherp langs het afvalscheidingsstation op gemeentelijk terrein of is dit particulier eigendom? Als dit scherm op gemeentelijk terrein staat en wordt verwijderd, hoe wordt dan voorkomen dat er inkijk ontstaat in de huidige achtertuinen van de bewoners aan de Doornhoecklaan? Het heeft de voorkeur om dit met bomen en opgaande beplanting vorm te geven. Als suggestie wordt ook nog voorgesteld om in de nieuwbouw dan vooral zijgevels (zonder ramen) te situeren richting de bestaande woningen.

Actie: Bovenstaande punten zullen bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan worden meegenomen. In de volgende werkgroep bijeenkomst worden hiervoor in de vorm van enkele ruimtelijke modellen concrete voorstellen voorgelegd en besproken.

Verkeer

Er worden door verschillende bewoners vragen gesteld en zorgen geuit over de afwikkeling van het autoverkeer vanuit de nieuwe woonwijk via de omliggende woonstraten en verder in het dorp. Hoe kan worden voorkomen dat verkeer uit de nieuwe wijk door de bestaande buurt gaat rijden? Zijn er ook aanpassingen nodig aan het bestaande wegennet? En is ook onderzocht of het autoverkeer via het Zandpad het dorp uit kan rijden, zodat niet al het verkeer door het bestaande dorp hoeft te rijden? Het is voor veel bewoners nu al (te) druk en onveilig in de omliggende straten. In de omgeving van het plangebied wordt bovendien te hard gereden en soms op trottoirs geparkeerd. Waarom worden de huidige verkeersproblemen niet eerst opgelost voordat er woningen worden bijgebouwd?

Reactie: Het stedenbouwkundig plan en de (aanvullende) verkeersonderzoeken worden de komende periode parallel uitgevoerd. Als daaruit blijkt dat concrete verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn, dan worden die meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen voor Zogwetering. Eventuele herinrichting vindt naar verwachting pas plaats nadat de woningbouw in Zogwetering is gerealiseerd. Dit in verband met bouwverkeer dat de nieuwe inrichting weer stuk zou rijden.

Het nieuwe woongebied krijgt maar één hoofdontsluiting voor al het autoverkeer. Geeft de toevoeging van 100 tot 130 woningen dan geen problemen, met name in de ochtend- en avondspits? Vanwege de matige OV-bereikbaarheid zullen veel nieuwe bewoners gebruik moeten maken van de auto. Kan het wegennet dit wel aan? Besteed aandacht aan de verkeersveiligheid van fietsers in het gebied. Er zijn veel jonge kinderen in de wijk en scholieren die door de wijk fietsen op weg van of naar school.

De eerder uitgevoerde verkeersstudie en tellingen zijn volgens enkele bewoners niet representatief, omdat ze tijdens de lockdown zijn uitgevoerd.

Reactie: Volgens het uitgevoerde verkeersonderzoek – een bureaustudie waarin is uitgegaan van een ‘worst case scenario’ met maximaal 130 woningen – is de hoofdontsluiting via de Diependaalsedijk en het overige wegennet in Maarssen-Dorp berekend op de verkeerstoename a.g.v. nieuwbouw op de locatie Zogwetering. Daarbij is uitgegaan van provinciale verkeersmodellen inclusief de autonome groei van het autoverkeer tot 2030. Er is er overigens ook sprake van enige afname van het autoverkeer, vanwege het stopzetten van de waterzuivering en de verplaatsing van het afvalscheidingsstation. De verkeersafname die dit teweeg brengt, is niet meegenomen in de berekeningen. In de cijfers die gebruikt zijn, zit dus ook het verkeer naar het afvalscheidingsstation nog. Het onderzoek laat zien dat door de komst van de ontwikkeling Zogwetering de intensiteiten op het omliggende wegennet toenemen. Deze toename leidt niet tot een noemenswaardige verandering in de verkeersveiligheid en afwikkeling op het omliggende wegennet. Wel wordt er geadviseerd om vanwege de huidige verkeersproblematiek in het dorp enkele lokale inrichtingsmaatregelen te treffen, zodat de doorstroming van het autoverkeer wordt verbeterd. Die adviezen worden door de gemeente concreet uitgewerkt. De voorgestelde maatregelen liggen overigens buiten het plangebied voor de woningbouw op de locatie Zogwetering.

In het SPvE wordt gesproken over oplaadpunten voor elektrische auto's binnen een straal van 300 meter. Komen deze dan in de bestaande wijk terecht? **Reactie:** Nee, de nieuwe bewoners laden hun elektrische auto's op in de eigen wijk. Dit punt zal worden verduidelijkt in het SPvE.

Woningaantal

Waarom wordt 100 woningen als ondergrens gehanteerd? Is het wel mogelijk om met 100 woningen een ‘dorpse’ uitstraling te krijgen? Met name 70 tot 80 appartementen in ‘hoogbouw’ passen niet bij een dorps karakter op deze locatie.

Reactie: De gemeenteraad heeft op 2 november 2021 de Structuurvisie Zogwetering vastgesteld als ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van Zogwetering tot woningbouwlocatie binnen de rode contour. De structuurvisie gaat uit van een realisatie van 100 tot 130 woningen in het plangebied Zogwetering. In het proces om te komen tot een structuurvisie is onderzocht welk aantal hier passend is binnen dit plangebied. Hierbij is gekeken naar de gewenste ruimtelijke kwaliteit, maar hier speelt ook de grote vraag naar woningen en de financiële haalbaarheid een rol.

Bouwhoogte

In het SPvE wordt een maximale bouwhoogte genoemd van 4 lagen. Maar ook dat een kap is gewenst. Bedt dat de mogelijkheid voor extra woningen in de kap op een vijfde bouwlaag?

Reactie: De maximale bouwhoogte is vastgelegd in de structuurvisie en het SPvE. Deze bedraagt maximaal 3 tot 4 bouwlagen. Een eventuele vierde laag dient daarbij terug liggend te worden uitgevoerd. Bij gestapelde woningen kan op de bovenste (derde of vierde) bouwlaag eventueel een kap worden toegepast. De appartementen op de bovenste bouwlaag bevinden zich dan dus in de kapconstructie. Er is nadrukkelijk geen sprake van een extra (vijfde) bouwlaag. **Actie:** De afbeeldingen in het SPvE zullen hier op worden aangepast.

Beeldkwaliteit

‘Vechts bouwen’ is niet van toepassing op deze locatie. Vanaf de Vecht is het woongebied niet te zien. Sluit liever aan bij de karakteristiek en uitstraling van de woningen in de omliggende woonbuurt. Nieuwe woningbouw moet passen bij wat er al staat.

Voorzieningen in de wijk

Worden er behalve woningen ook nog gebouwde wijkvoorzieningen gerealiseerd in het nieuwe woongebied? **Reactie:** De opgave voor deze locatie bestaat uit woningbouw binnen de rode contour. De scouting blijft wel gehandhaafd in het plangebied. De scouting heeft zelf aangegeven te willen onderzoeken of er aanvullende wijkfuncties kunnen worden gekoppeld aan hun (vernieuwde) clubgebouw, zoals bijvoorbeeld een BSO of kinderopvang.

Aanvullende onderzoeken

Is er al onderzoek gedaan naar de bodemvervuiling in het gebied? **Reactie:** er is een eerste verkenning uitgevoerd die duidelijk heeft gemaakt dat er verontreiniging aanwezig is op (delen van) het terrein van het afvalscheidingsstation. Dit vraagt om aanvullend onderzoek. De resultaten van het bodemonderzoek worden aan het eind van het eerste kwartaal van 2022 verwacht.

Wordt bij het bodemonderzoek ook gekeken of de bodemgesteldheid geschikt is om ondergronds te parkeren in het gebied? **Reactie:** Het onderzoek richt zich op bodemverontreiniging. De mogelijkheden voor ondergronds parkeren worden wel meegenomen bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Daarbij spelen naast bodemgesteldheid (en grondwater), ook bouwkosten een belangrijke rol.

Is er aandacht voor de bestaande waarden van de flora en fauna in het gebied? **Reactie:** Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De conclusies en adviezen uit dat onderzoek zijn opgenomen in het SPvE en vormen een uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan.

Is verplaatsing van de zendmast ook onderzocht? **Reactie:** De gemeente is in gesprek met de eigenaar/gebruikers van de zendmast over de aan te houden veilige afstand voor woningbouw. Op dit moment wordt ervan uitgegaan dat de zendmast op de huidige locatie wordt gehandhaafd.

In het SPvE wordt gesproken over aquathermie. Is dat alleen bestemd voor de nieuwe woonwijk of wordt de bestaande wijk daar dan ook op aangesloten? Huidige bewoners zijn daar niet erg enthousiast over. **Reactie:** De gemeente onderzoekt de mogelijkheden en haalbaarheid van aquathermie voor de nieuwbouw. De bestaande woningen in de wijk kunnen daar mogelijk ook op worden aangesloten. Dit vergt nader onderzoek.

Wordt er bij de nieuwbouw op termijn gebruik gemaakt van geslagen heipalen of worden die geboord? Vanwege schade aan de huidige woningen heeft boren de voorkeur. **Reactie:** De gemeente gaat uit van boorpalen. Waarschijnlijk is dat tegen de tijd dat er gebouwd gaat worden ook een harde eis die gesteld zal worden aan bouwpartijen.

Plangebied

Klopt de omvang van het plangebied wel? In de structuurvisie worden namelijk andere oppervlaktes genoemd dan in het SPvE? **Reactie:** In de structuurvisie maakte het weiland nog deel uit van de beoogde gebiedsontwikkeling. Dit agrarisch perceel maakt niet langer deel uit van de ontwikkeling.