

# Startnotitie Zogwetering (werktitel)

---

*Maarsse-Dorp*



Projectwethouder  
Afdeling/Team  
Projectleider

Linda van Dort  
Ruimtelijke Ontwikkeling  
Ymke Harmens

## Inhoud

Inleiding .....	3
Aanleiding .....	3
Situatieschets.....	3
Beoogde resultaten .....	4
Breder kader of programma, relatie met andere processen en projecten .....	4
De procesvoering.....	5
Rolneming, partners en externe betrokkenen .....	5
Omgevingsmanagement.....	6
Betrokkenheid van de inwoners .....	7
Projectorganisatie.....	8
Beheersaspecten .....	9
Tijdsplanning mijlpalen.....	9
Financiering.....	9
Risicobeheersing.....	9

## Inleiding

### Aanleiding

In 2019 wordt de rioolwaterzuivering in Maarssen gesloten. Rioolwater uit Maarssen wordt vanaf dan gezuiverd via de rioolwaterzuivering van Leidsche Rijn. De rioolwaterzuivering in Maarssen is gelegen aan de Zogwetering. Naast de rioolzuivering ligt het afvalscheidingsstation van de gemeente. Voor deze locatie zijn er gemeentelijke plannen om deze te verplaatsen. De vrijkomende locatie aan de Zogwetering biedt een kans om op deze locatie een nieuwe woonwijk te realiseren.

### Situatieschets

De locatie ligt binnen de rode contouren en biedt een mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren. Een deel van de grond is eigendom van de gemeente (ongeveer 48%). Daar ligt het afvalscheidingsstation van Maarssen. De gemeenteraad heeft op 20 november 2018 ingestemd met de randvoorwaarden voor een nieuw afvalscheidingsstation. Dit moet komen in het geografisch hart van de gemeente. De locatie in Maarssen zou daarmee op termijn vrij komen.

Het perceel ten noorden van het afvalscheidingsstation is eigendom van Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vechtstreek en wordt beheerd door Waternet. Medio 2019 wordt de rioolwaterzuivering gesloopt. Deze locatie komt dan beschikbaar. Waternet heeft ambtelijk aangegeven de grond aan de gemeente te willen verkopen. Op het terrein is de scouting gehuisvest. Zij hebben een recht van opstal op het perceel van AGV/Waternet.

Tussen het perceel van Waternet en de Machinekade ligt een perceel landbouwgrond wat eigendom is van een particulier.

Met het op termijn vrij komen van de percelen van de rioolwaterzuivering en het afvalscheidingsstation ontstaat er een mooie locatie voor woningbouw. Het gehele gebied, inclusief eigendom van de particulier valt binnen de rode contouren. Het past daarmee binnen het collegeprogramma om hier woningbouw toe te staan. Deze locatie biedt de mogelijkheid om een deel van de woningbouwopgave van de gemeente te realiseren.

Het is prettig om als gemeente voldoende sturing te hebben op de ontwikkelingen in dit gebied. Om dit te waarborgen heeft het college op 20 november 2018 een voorkeursrecht gevestigd op de percelen van Waternet en van de particulier. De gemeenteraad heeft dit besluit bestendigd in de raadsvergadering van 29 januari 2019.

Met het voorkeursrecht heeft de gemeente eerste recht van koop op de gronden. Als AGV en de betreffende particulier willen verkopen moeten zij de grond eerst actief aanbieden aan de gemeente. Het voorkeursrecht is, nadat het is vastgesteld door de raad, drie jaar van kracht.

Er is tot op heden vanuit de gemeente weinig gesproken over deze locatie als potentiële woningbouwlocatie. Bij de planontwikkeling van de nieuwbouwwijk Zogwetering (2000) is er rekening gehouden met de aanwezigheid van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) en het afvalscheidingsstation. Met name het onttrekken van de RWZI aan het zicht en zo min mogelijk geurhinder is doel van de opzet geweest.

## Beoogde resultaten

Het vestigen van het voorkeursrecht heeft tot doel sturing te hebben op de ontwikkeling van deze locatie. Uiteindelijke doel is om deze locatie in de toekomst te ontwikkelen tot woonwijk en hier een deel van de woningbouwopgave van de gemeente te realiseren. Hiervoor wordt een project opgezet om deze ontwikkeling voor te bereiden. Het project Zogwetering (werktitel) bestaat uit twee delen, enerzijds het opstellen en vaststellen van het ruimtelijk kader, anderzijds het onderdeel grondzaken voor aankoop gronden.

Voor het ruimtelijk kader kan een proces worden ingericht en worden deelproducten opgeleverd. Deze worden hieronder nader toegelicht. Voor de eventuele aankoop van de gronden kan voorbereidend werk worden gedaan. Daarnaast is de gemeente afhankelijk van het aanbod van de grond door de huidige eigenaren.

Voor het ruimtelijk kader worden de volgende deelproducten opgeleverd:

- Nota van uitgangspunten
- Structuurplan/stedenbouwkundig plan
- Bestemmingsplan
- Uitgiftestrategie gronden

Voor het aankooptraject van de gronden worden de volgende producten opgeleverd:

- Taxatie percelen
- Proef grondexploitatie
- Aankoopstrategie

## Breder kader of programma, relatie met andere processen en projecten

Relatie met woonvisie (nieuwe woonvisie in 2019)

- Mogelijkheid om sociaal programma te realiseren
- Mogelijkheid voor middeldure huur
- Aandeel voor hoogbouw en grondgebonden woningen
- Mogelijkheid voor vrije kavels

Relatie met duurzaamheid

- Als eigenaar van de grond heeft de gemeente meer mogelijkheden om duurzaamheidseisen te stellen, er kunnen hogere normen worden gehanteerd dan het bouwbesluit voorschrijft;
- Duurzame inrichting openbaar gebied;
- Nadenken over oplossing voor gasloos bouwen (worden ontwikkelaars vrij gelaten in hun oplossing of willen we vooraf meedenken over een collectieve oplossing?).

Relatie met project afvalscheidingsstation

- Project afvalscheidingsstation moet de locatie Diependaalsedijk vrij maken. Indien er geen nieuwe locatie wordt gevonden, bestaat de kans dat de locatie (vooralsnog) niet vrij komt. Daarnaast is er nog geen besluit genomen over sloop en sanering van het afvalscheidingsstation. Mogelijk drukken die kosten ook op dit project.

## De procesvoering

### Rolneming, partners en externe betrokkenen

De gemeente heeft op dit moment 48% grondeigendom en is trekker van dit project. Het is de bedoeling dat de gronden van Hoogheemraadschap AGV/Waternet en de particulier worden aangekocht. Als beide percelen aangekocht worden, heeft de gemeente 100% grondeigendom. Indien de gronden van Waternet dan wel de particulier niet worden aangekocht, omdat we er niet uitkomen in de onderhandelingen of omdat een van beide partijen zich beroept op zelfrealisatie, dan stelt de gemeente de kaders vast. De uitvoering ligt dan deels in handen van een derde partij. Overleg met deze partij over de kaders en de uitvoering is dan essentieel.

Het project bestaat uit verschillende fasen. Elke fase wordt afgesloten met een eindproduct. In verschillende fasen kunnen er partners betrokken zijn bij het proces. Dit proces volgt op hoofdlijnen het spoorboekje, maar is uitgebreider dan voor de ruimtelijke projecten is vastgesteld. In dit proces is de gemeente initiatiefnemer en liggen er nog geen ruimtelijke kaders. Het traject dat wordt doorlopen is daarmee wat uitgebreider dan omschreven in het spoorboekje.

#### Initiatief fase

Eindproduct: startdocument

Partners: Het opstellen van het startdocument is een interne aangelegenheid. Hier zijn geen externe partners bij betrokken.

#### Definitie fase

Eindproduct: Nota van Uitgangspunten (NvU)

Partners: Het opstellen van de NvU is een intern en extern proces. Gezien de beperkte capaciteit wordt voorgesteld om het opstellen van de NvU bij een extern bureau onder te brengen. Dit bureau is verantwoordelijk voor het proces. In dit proces wordt het bestuur geraadpleegd om op te halen welke ambitie zij heeft voor deze locatie. Daarnaast zijn er direct omwonenden van de locatie die graag willen weten wat de plannen zijn en hierover willen meedenken. Ook andere inwoners van Maarssen kunnen meedenken in het proces. De vorm van participatie moet nog gekozen worden.

#### Ontwerp fase

Eindproduct: Stedenbouwkundig Masterplan/Structuurplan

Partners: De NvU wordt uitgewerkt in een stedenbouwkundig masterplan. Dit plan moet op hoofdlijnen de visie voor het gebied weergeven. Het wordt de ruimtelijke vertaling van de nota van uitgangspunten. Het masterplan dient als basis voor het opstellen van het bestemmingsplan/omgevingsplan. Een beeldkwaliteitsplan maakt ook onderdeel uit van het stedenbouwkundig masterplan.

Het opstellen van een Masterplan gebeurt door een stedenbouwkundig bureau. Het concept masterplan wordt besproken met een klankbordgroep. Maar kan ook voorgelegd worden aan woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars (afhankelijk van de manier waarop de grond in de markt gezet wordt). Tot slot wordt het concept masterplan ook besproken in raadscommissie. Tijdens de commissiebehandeling en bij vaststelling door de raad is er voor inwoners de mogelijkheid tot inspreken.

#### Vorbereidingsfase

Eindproduct: Uitgiftestrategie en bestemmingsplan/omgevingsplan

Partners: Uitgiftestrategie: Intern product, afstemmen met aanbestedingsjuristen en planeconoom.

Op welke manier wil de gemeente de grond gaan uitgeven (dit hangt ook af van de eigendomssituatie van de gronden). Willen we het geheel bij een ontwikkelaar wegzetten of gaan we delen op de markt brengen, met als doel meerdere ontwikkelaars te laten bouwen? Welke uitgifteprocedure wil je voor de verschillende kopers (Ontwikkelaar, PO, Corporatie), moeten partijen plannen indien voordat wij een keuze maken of kiezen we voor het hoogste bod? Willen we veel vrijheid voor ontwikkelaars (alleen kaders en beeldkwaliteit)? Deze keuzes worden gaandeweg het proces voorgelegd aan college dan wel raad.

Bestemmingsplan/omgevingsplan: het stedenbouwkundig masterplan moet, na vaststelling, binnen drie jaar vertaald worden in een bestemmingsplan. Mogelijk dat er tegen die tijd gewerkt wordt met omgevingsplannen. Het bestemmingsplanproces wordt doorlopen conform het spoorboekje.

### Realisatie fase

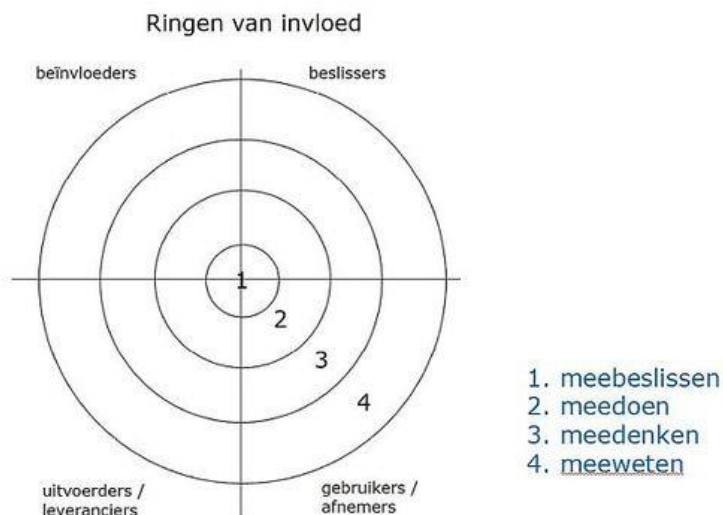
Eindproduct: aanbestedingsleidraad, bouwveloppen; mogelijk bouw- en woonrijp maken. In de loop van het project moeten keuzes gemaakt worden over de staat waarin de grond wordt verkocht. Gaat de gemeente zelf bouw- en woonrijp maken of verkopen wij grond in de staat waarin het verkeerd.

Partners: aanbestedingsjurist (inhuur), stedenbouwkundig bureau, vergunningverleners, team buiten, planeconoom, adviseur grondzaken.

### Omgevingsmanagement

Participatie met de stakeholders/inwoners is een belangrijk speerpunt binnen de gemeente.

Bewoners worden in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken bij de planvorming. Om inzichtelijk te maken wie stakeholders zijn bij dit project voeren we een stakeholderanalyse uit. Hieruit wordt duidelijk wat het krachtenveld is en hoe het participatietraject ingestoken gaat worden. Dit zal per fase van het project verschillend zijn. In alle communicatie uitingen wordt gebruik gemaakt van een centrale kernboodschap die aansluit bij hetgeen de stakeholders willen weten.





## Betrokkenheid van de inwoners

De gemeente is trekker van dit project. Dit geeft kansen om creatieve vormen van participatie in te zetten. Te denken valt aan: nieuwe digitale vormen van participatie, aansluitend bij de participatie try-out van de Omgevingswet. Mogelijk kan dit project dienen als een voorbeeld pilot.

Een aantal stakeholders heeft al kennisgenomen van het voorkeursrecht en hierover hun zorgen geuit. Dit zijn de Bewonersvereniging Zogwetering, Dichters en Lanen en de scouting. In het kader van de participatie worden zij naast de andere nog vast te stellen stakeholders in ieder geval in een vroeg stadium betrokken bij de toekomstige invulling.

Voor het project wordt een apart communicatie- en participatieplan opgesteld door de omgevingsmanager en de communicatieadviseur. Indien nodig wordt externe tactische operationele ondersteuning voor communicatie ingehuurd. Bij het opstellen van NvU en het masterplan wordt het communicatie- en participatieplan als basis gebruikt.



Bron: facilitation academy

## Projectorganisatie

De projectorganisatie verschilt per fase van het project.

### *Kernteam*

Gedurende het project wordt er een kernprojectteam samengesteld. Het kernteam is verantwoordelijk voor de dagelijkse aansturing van het project, onder leiding van de projectleider.

- Projectleider
- Planoloog
- Communicatie
- Grondzaken
- Gebiedsregisseur/Omgevingsmanager
- Financien

### *Projectgroep*

De projectgroep is de brede groep nauw betrokkenen bij het project. De bezetting van de projectgroep is afhankelijk van de fase van het project.

### *Nota van uitgangspunten*

Wonen  
Verkeer  
Planoloog  
landschapsarchitect/groen  
duurzaamheid  
bodem  
planeconoom  
projectleider buiten  
Communicatie  
Gebiedsregisseur/ Omgevingsmanager

Periode maart – november 2019. Uren inzet verschilt per discipline. Voorstel is om een stedenbouwkundig bureau/ ruimtelijk adviesbureau in te schakelen voor het opstellen van de Nota van uitgangspunten. De projectleider en planoloog zijn vanuit de gemeente betrokken. De projectleider is verantwoordelijk voor het proces. Het externe bureau is, samen met het kernteam, verantwoordelijk voor het ophalen van de input en het schrijven van het document.

### *Masterplan*

Op basis van de nota van uitgangspunten kan er een structuurplan/stedenbouwkundig masterplan worden gemaakt. Dit plan is een vertaling van de nota van uitgangspunten en dient als basis voor de gronduitgifte en mogelijk het bestemmingsplan. De NvU wordt aanbesteed, een stedenbouwkundig bureau wordt geselecteerd voor het maken van een structuurplan. De disciplines die hierbij nodig zijn: Planeconoom, stedenbouwkundige (het bureau dat de NvU heeft geschreven), adviseur grondzaken, adviseur wonen, planoloog en projectleider.



## Beheersaspecten

### Tijdsplanning mijlpalen

Mijlpalen planning zogwetering		2019				2020				2021				2022
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
<b>Nota van uitgangspunten</b>														
	opdracht													
	participatie													
	concept													
	vaststelling													
<b>Stedenbouwkundig masterplan</b>														
	aanbesteding													
	opdracht													
	participatie													
	concept													
	vaststelling													1-2-2022
<b>Bestemmingsplan / omgevingsplan</b>														
	proces ntb													

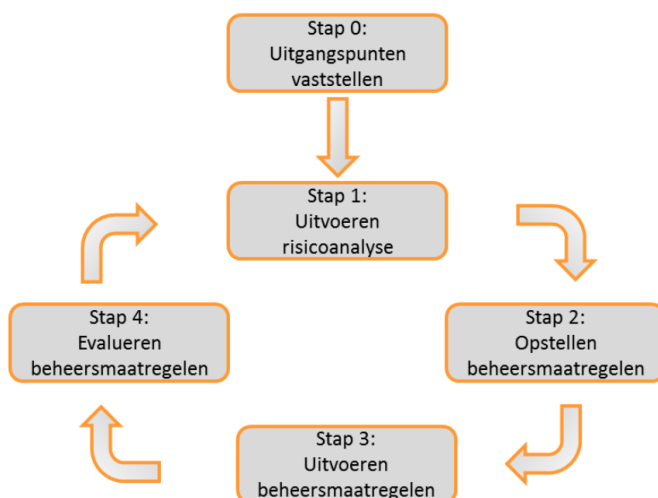
### Financiering

Het project Zogwetering is een nieuw initiatief. Hiervoor is geen geld begroot. Bij de jaarrekening 2018 wordt voorgesteld om een deel van de kosten voor dit project te financieren uit het budget voorbereiding grondexploitatie. Een deel van de benodigde capaciteit voor dit project moet extern ingehuurd worden.

Voor dit project wordt uiteindelijk een grondexploitatie opgesteld. Om in een vroegtijdig stadium in beeld te krijgen wat de verwachte kosten en opbrengsten zijn, wordt een proefgrondexploitatie opgesteld. Op basis van deze proefgrex kan onder andere ook een keuze gemaakt worden over de voorwaarden voor gronduitgifte.

### Risicobeheersing

Voor een locatieontwikkeling geldt dat er tal van risico's beheerst moeten worden. Een ontwikkeling als deze heeft aandacht, tijd en een professionele aanpak nodig. Gedurende het gehele project worden risico's middels de zogenaamde RISMAN – methode beheerst.



Voor elke fase wordt er een risicoanalyse uitgevoerd met de projectgroep. De stappen zoals hierboven weergegeven worden dan doorlopen. Indien er een grondexploitatie wordt opgesteld wordt bij de actualisatie hiervan jaarlijks een risicoanalyse uitgevoerd door een externe partij.