

Raadsvoorstel

Onderwerp

Structuurvisie Zogwetering

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

2 november 2021

Portefeuillehouder

M.J. van Dijk

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Ontwikkeling

E-mail opsteller

Ymke.Harmens@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254544

Registratie nummer

Z/21/238361-VB/21/97507

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de “Nota Zienswijzen d.d. 06-09-2021” ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld.
2. Structuurvisie Zogwetering vast te stellen als ruimtelijk kader voor de nadere uitwerking tot Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en Inrichtings Programma van Eisen (IPvE) voor de ontwikkeling van Zogwetering tot woningbouwlocatie.
3. De aanwijzing op grond van het bepaalde in artikel 8 lid 1 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op het kadastrale perceel Maarsseveen sectie A nummer 4814 in te trekken.
4. De geheimhouding op bijlage “Overzicht van de financiële haalbaarheid” en bijlage “Risicoparagraaf en stand van zaken verwerving” op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Samenvatting

Op 29 januari 2019 is door een besluit van uw raad de Wet voorkeursrecht Gemeenten (WVG) van kracht op de percelen van de voormalige Waterzuivering in Maarssen en het naastgelegen weiland aan de Machinekade. Het uiteindelijke doel is om deze locatie te ontwikkelen tot een woonwijk en hier een deel van de woningbouwopgave van de gemeente te realiseren. Hiervoor is het ook noodzakelijk om het afvalscheidingsstation te verplaatsen naar een nieuwe locatie in Stichtse Vecht. De afgelopen twee jaar is er gewerkt aan een ruimtelijk kader om deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Samen met stedenbouwkundig bureau Nieuwe Gracht is er een ruimtelijke analyse gemaakt van het gebied, zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd en zijn er verschillende denkrichtingen opgesteld voor woningbouwontwikkeling. Met omwonenden en andere belanghebbenden is verkend welke ontwikkeling mogelijk en wenselijk zijn. In twee participatieronden hebben omwonenden, vooroverlegpartners en andere belanghebbenden mee kunnen denken en hun inbreng kunnen doen. Tevens is er met een enquête bij een breder publiek opgehaald wat hun wensen en zorgen zijn. Deze wensen en zorgen vanuit de omgeving zijn meegenomen bij de uitwerking van een voorkeursmodel voor de gebiedsontwikkeling op de locatie Zogwetering. Deze

uitwerking heeft geresulteerd in een structuurvisie voor het gebied. De structuurvisie is een opmaat naar een mogelijke woningbouwontwikkeling welke een substantiële bijdrage kan leveren aan de woningbehoefte in onze gemeente. De concept structuurvisie heeft van 3 juni tot en met 15 juli 2021 ter inzage gelegen. Er zijn 18 zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de Nota van Zienswijze.

Met het uiteindelijk vaststellen van de structuurvisie door uw gemeenteraad wordt de WVG voor drie jaar verlengd op die gronden die voorzien worden van een andere bestemming dan de huidige.

Bijlagen

1. Structuurvisie
2. Nota van Zienswijze
3. Participatie document
4. Indicatieve voorbeelduitwerking
5. Overzicht Financiële haalbaarheid (ligt geheim ter inzage bij griffie)
6. Risicoparagraaf en verwerving (ligt geheim ter inzage bij griffie)
7. Verkeersonderzoek
8. HIA

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Met het beëindigen van de rioolwaterzuivering en het op termijn sluiten van het afvalscheidingsstation aan de Diependaalsdijk in Maarssen, komt er een locatie vrij die interessant is als woningbouwlocatie. Het gehele plangebied van de locatie Zogwetering ligt binnen de rode contour. Door hier nieuwe woningen te bouwen, kan voor een deel in de (lokale) woningbehoefte van Stichtse Vecht worden voorzien. Bovendien kan hiermee een bijdrage worden geleverd aan het op gang brengen van de doorstroming in de huidige woningvoorraad.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Wet Voorkeursrecht Gemeente

Op de gronden van het Hoogheemraadschap AGV en op het weiland aan de Machinekade is het Voorkeursrecht Gemeente gevestigd (WVG). Vanuit de wet voorkeursrecht gemeenten is het verplicht om binnen drie jaar na het vestigen, een visie vast te stellen. Deze visie bevat, op grond van artikel 2.1 van de nieuwe Wro de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling in een bepaald gebied alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Met de voorliggende structuurvisie wordt hieraan voldaan.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn geen procedures voorgeschreven voor een structuurvisie. Wel is bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dat in de structuurvisie aangegeven moet worden hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van de structuurvisie zijn betrokken. Middels de verslagen van de participatiebijeenkomsten wordt duidelijk hoe de inwoners zijn betrokken bij de totstandkoming van deze visie

Woonvisie

De structuurvisie is opgesteld conform de gemeentelijke woonvisie. Voor de kern Maarssen-Dorp geldt als woonprogramma 30% sociaal, 30% middeldure huur en 40% vrije sector.

Argumenten

Doelstelling woningbouw

De structuurvisie gaat uit van een realisatie van 100 tot 130 woningen in het plangebied Zogwetering. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de realisatie van de woonvisie. Uitgangspunt is een verdeling

conform de kaders uit de woonvisie. Dat betekent een verdeling van 30% sociale huur, 30% middeldure huur en 40% vrije sector.



Visiekaart Structuurvisie

Voldoende draagvlak onder belanghebbenden

De structuurvisie is participatief tot stand gekomen. In een uitgebreid participatietraject zijn directe omwonenden, vooroverlegpartners en andere belanghebbenden betrokken bij de planvorming. In een werkgroep hebben ongeveer 25 bewoners meegedacht over de woningbouwontwikkeling. Ook de wijkcommissie is actief betrokken. Daarnaast is er een belangenvereniging opgericht welke opkomt voor de belangen van de directe omwonenden. Ook zij zijn actief en nauw betrokken bij het participatieproces. De verslagen van de verschillende bijeenkomsten zijn als bijlage toegevoegd. Uit de verslagen en uit de resultaten van de enquête blijkt dat er voldoende draagvlak is voor een woningbouwontwikkeling. Wel is duidelijk geworden dat het merendeel van de direct omwonenden een voorkeur heeft voor enkel woningbouw op de locatie van de RWZI en het afvalscheidingsstation. Het weiland aan de Machinekade zien veel mensen graag onbebouwd blijven.

Ontwerp structuurvisie vrij geven voor inspraak

Om de participatie helemaal af te ronden, is de ontwerp structuurvisie nog ter inzage gelegd conform artikel 2 en 4 van de gemeentelijke Inspraakverordening. Dit heeft alle inwoners van Stichtse Vecht, vooroverlegpartners en overige belanghebbenden, de mogelijkheid gegeven om, gedurende een periode van zes weken, een zienswijze in te dienen op de ontwerp structuurvisie. Ook mensen die tot nu toe nog niet betrokken zijn geweest, worden zo in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze in te dienen.

In totaal zijn er 18 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn voorzien van een reactie in een "Nota van zienswijzen". Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen aan de structuurvisie. In de Structuurvisie zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht als gevolg van ambtshalve wijzigingen en de ingekomen zienswijzen.

Nr.	Inhoud
1	De indicatieve voorbeelduitwerking wordt uit het integrale document van de Structuurvisie gehaald. Omdat de indicatieve voorbeelduitwerking nu onderdeel is van één integraal document kan de indruk ontstaan dat hier sprake is van een kaderstellend onderdeel van de Structuurvisie. De indicatieve voorbeelduitwerking zal een aparte bijlage worden.

2	Het verslag van de afzonderlijke bijeenkomst over de verkeersstudie voor stakeholders wordt toegevoegd aan het "beeldverslag Participatie".
3	De bebouwingmogelijkheid ter plaatse van de groenstrook bij de speelplaats wordt geschrapt. Uit reacties is naar voren gekomen dat er nog altijd weinig draagvlak is voor het bebouwen van de groenstrook en er 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 teksten afbeeldingen in de Structuurvisie wordt hierop aangepast.
4	Ambtshalve wijziging: De Structuurvisie is er op gericht om de bestaande groenstructuur en bestaande beplanting zoveel mogelijk behouden maar met de nieuwe woonwijk zal (een gedeelte van) de aarden wal en het geluidsscherm in ieder geval verdwijnen. Dit uitgangspunt zal nadrukkelijker opgenomen in de Structuurvisie.
5	Ambtshalve wijziging: op aanwijzing van Waternet / AVG is dat niet altijd correct is verwezen naar de eigenaren van de gronden. Dit zal tekstueel worden aangepast.
6	Ambtshalve wijziging: ter plaatse van het betreffende weiland zijn indicatief aanduidingen opgenomen voor recreatieve wandelpaden. Om het extensieve karakter te benadrukken wordt het aantal aanduidingen terug gebracht naar 1 aanduiding.

Vaststelling

Met het voorliggende besluit kan de structuurvisie door uw gemeenteraad worden vastgesteld. Hierbij worden ook de aanpassingen ten opzichte van de ontwerpvisie vastgesteld. De vaststelling van de visie wordt bekendgemaakt met een bericht via de eigen website, via ruimtelijkeplannen.nl en ook op <https://www.officielebekendmakingen.nl/>. Tegen een vastgestelde visie is geen bezwaar of beroep mogelijk. Met de vaststelling van de structuurvisie wordt er tevens een besluit genomen om het voorkeursrecht op het perceel weiland te laten vervallen nu de functie onveranderd blijft. De intrekking van de aanwijzing op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten wordt ook gepubliceerd in de Staatscourant.

Kanttekeningen

Financiën

Op dit moment zijn nog niet alle parameters goed in beeld. De kosten voor verwerving en bodemsanering zijn nog niet duidelijk. Er bestaat een risico dat deze kosten dusdanig hoog zijn, dat de gebiedsontwikkeling niet kosten neutraal gerealiseerd kan worden. Op het moment dat dit zich voordoet, wordt in beeld gebracht wat dan de mogelijkheden zijn en aan welke knoppen er gedraaid kan worden zoals woningbouwprogramma, bebouwingsdichtheid, kwaliteit enz. Uitgangspunt is daarbij een ontwikkeling die kostenneutraal is.

Voorkeursrecht

Door de gemeenteraad is een voorkeursrecht gevestigd op de percelen van de Rioolwaterzuivering en het naastgelegen weiland. Met voorliggende structuurvisie wordt duidelijk dat het naastgelegen weiland niet gebruikt gaat worden voor woningbouwontwikkeling. Vaststelling van deze visie betekent tevens dat het voorkeursrecht op dit perceel kan worden ingetrokken. U wordt voorgesteld om de aanwijzing op grond van het bepaalde in artikel 8 lid 1 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op het kadastrale perceel Maarsseveen sectie A nummer 4814 in te trekken. De eigenaar is daarmee vrij om het perceel aan derden, anders dan de gemeente, te verkopen.

De aanpassing van de ontsluitingswegen (Driehoekslaan, dr. Plesmanlaan) in de uitvoering van het project Zogwetering meenemen

De ontsluiting van de nieuwe woonwijk Zogwetering vindt plaats via de Diependaalsedijk, de Driehoekslaan en de Dr. Plesmanlaan. Tijdens de verschillende participatiebijeenkomsten hebben bewoners aangegeven zich grote zorgen te maken over de ontsluiting, de verkeersdruk en de verkeersveiligheid. Uit het uitgevoerde verkeersonderzoek is duidelijk geworden dat het toevoegen van 100 – 130 woningen qua verkeersintensiteiten geen probleem is. Echter, het onderzoek heeft ook aangetoond dat de huidige inrichting van de wegen en de kruispunten niet conform de richtlijnen van het CROW is. Dit kan een nadelig effect hebben op de doorstroming en de verkeersveiligheid. Nader onderzoek moet aantonen wat de gewenste inrichting is voor deze ontsluitingswegen. Bij de uitvoering van het project wordt de herinrichting van deze wegen opgepakt.

Communicatie

In navolging van het uitgebreide participatieproces in de aanloop naar deze vaststelling van de structuurvisie, zullen de ontstane participatiestructuren (werkgroep, wijkcommissie, belangenvereniging) ook nauw betrokken worden bij het vervolgetraject. Na vaststelling door uw gemeenteraad zal de structuurvisie gepubliceerd worden via de projectpagina op de eigen website, via de projectnieuwsbrief, via ruimtelijkeplannen.nl en ook op <https://www.officielebekendmakingen.nl/>. 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.

Financiën, risico's en indicatoren

In het document “*Overzicht van de financiële haalbaarheid*” wordt de financiële haalbaarheid van de visie aangetoond. Dit document ligt geheim ter inzage bij de griffie. In deze fase betreft het een globale inschatting van de kosten en opbrengsten en een globale inschatting van de risico's. Het uitgangspunt van de gebiedsontwikkeling Zogwetering is het realiseren van een financieel haalbare ontwikkeling.

De plankosten voor de vervolgfase na vaststelling van de structuurvisie worden voorlopig gedekt uit het reeds verstrekte voorbereidingsbudget. Er moeten plankosten gemaakt worden om te komen tot uitwerking van het gebiedsplan (SPvE, IPvE). Dit betreft de apparaatskosten, onderzoeks- en ontwerpkosten, participatie en communicatie. Er is veel betrokkenheid van belanghebbenden bij de planvorming en die zal in de volgende fase voortgezet worden.

Het streven is om eind dit jaar of uiterlijk begin volgend jaar een grondexploitatie ter besluitvorming aan uw raad aan te bieden.

Juridisch

Geheimhouding bekrachtigen op het document “Financiële haalbaarheid Zogwetering” en op “Verwerving en risicoparagraaf” op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Openbaarmaking van de financiële paragraaf en de paragraaf over risico's en verwerving, kan de financiële onderhandelingspositie van de gemeente bij de ontwikkeling van de Zogwetering en toekomstige ontwikkelingen schaden en kan leiden tot onevenredige benadeling van de gemeente (artikel 10 lid 2 onder b en g Wet openbaarheid van bestuur (Wob)). Daarom wordt voorgesteld de door ons college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Opheffen WVG op weiland aan de Machinekade

Met het vaststellen van de structuurvisie wordt duidelijk dat het weiland aan de Machinekade voor de gemeente niet langer in beeld is al potentiële woningbouwlocatie. Het weiland maakt onderdeel uit van het UNESCO werelderfgoed ‘De Hollandse Waterlinie’ (aanwijzing per 26 juli 2021). Dit geeft beperkingen met betrekking tot woningbouw. De investeringen die gedaan moeten worden vanuit de gemeente, om woningbouw op het weiland mogelijk te maken, wegen niet op tegen de opbrengsten

die het genereert. Tevens is uit de participatieronden gebleken dat er weinig draagvlak is voor bebouwing van het weiland.

Als met het vaststellen van de Structuurvisie de functie van het weiland onveranderd blijft, kan de aanwijzing op grond van het bepaalde in artikel 8 lid 1 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op het kadastrale perceel Maarsseveen sectie A nummer 4814 worden ingetrokken.

Duurzaamheidsaspecten

De nieuwe wijk Zogwetering moet een zo toekomstbestendige en duurzame woonwijk worden. Hierbij wordt er onder andere gekeken naar de duurzaamheid van de gebouwen, klimaatadaptatie (waterberging en voldoende groen) en natuur inclusief bouwen.

De uitwerking van de duurzaamheidsambities wordt meegenomen bij het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Inrichtingsplan Openbare Ruimte. Hierin wordt bijvoorbeeld gekeken naar duurzaamheid van de gebouwen en naar een zo gunstig mogelijke verkaveling met het oog op bezonning. Ook klimaatadaptatie is een belangrijk onderdeel van de verdere uitwerking. Het realiseren van voldoende waterberging wordt steeds belangrijker door het veranderende klimaat. De afwatering van de woningen en de aanwezigheid van voldoende groen zullen daarom worden meegenomen in de planvorming. Uitgangspunt is het realiseren van een energieneutraal en duurzaam woningbouwplan. In het vervolg van het proces wordt dat nader uitgewerkt.

Uitvoering

Nadat de visie is vastgesteld wordt deze verder uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en een Inrichtings Programma van Eisen. In deze documenten wordt verder aandacht worden besteed aan de concrete stedenbouwkundige invulling van de verschillende deelgebieden, de beoogde beeldkwaliteit en de gewenste bouwstijl van de nieuwbouw. Ook de duurzaamheidsambities worden hierin verder uitgewerkt. Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking van de structuurvisie zal opnieuw input worden gevraagd van stakeholders, bewoners en andere betrokken gebiedspartijen. Het SPvE en IPvE worden vervolgens ter vaststelling weer voorgelegd aan uw raad. Het streven is om dit in het derde of vierde kwartaal van 2022 aan te bieden voor besluitvorming.

14 september 2021

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. F.J. Halsema

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders