



# REACTIENOTA

STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN (SPVE)  
WOONBUURT ZUILENSE VECHT

<p>1.</p>	<p>1. Waarom is er gekozen voor een dergelijke lage dichtheid in het licht van de huidige woningnood? Zeker wanneer grote delen grond (binnenhoven) uitsluitend voor parkeren zijn gereserveerd. Dit moet met deel mobiliteit beter te organiseren zijn. Tevens is het mij onduidelijk of er ook sociale en/of midden huur/koop woningen worden ontwikkeld.</p> <p>2. Ook lijkt het hoogte en hoek accent een rare uitstulping waar weinig beeldkwaliteit voorbeelden voor worden gegeven. Het zal veel nare hoeken opleveren. Aan de Utrechtse zijde van het sportpark is een vergelijkbare en zeer onaantrekkelijke 'urban villa' in het water geplaatst wat de sociale veiligheid niet ten goede komt. Geen fijne plek.</p> <p>3. Tot slot vraag ik mij af waarom er geen verbetering van de situatie van de Amsterdamse straatweg wordt voorzien. Het stuk tussen de Brocacef fabriek en Utrecht is erg slecht en onveilig. Het plan is erg in zichzelf gekeerd en verbeterd niks aan de omliggende wegen en gebieden.</p>	<p>1. We willen graag een woonmilieu creëren dat bij de omgeving goed past en goed aansluit bij de bestaande woonwijk Op Buuren. Een woonomgeving in een parksetting. De dichtheid van deze locatie is opgesteld op basis van de haalbaarheidsstudie, de beoogde ruimtelijke ambitie/kwaliteit en het laadvermogen van het gebied. Een te groot aantal woningen kan ook negatieve gevolgen hebben voor de omliggende omgeving. Het woningprogramma wordt opgesteld aan de hand van de door de gemeente vastgestelde Woonvisie. Dat betekent dat er ook sociale woningbouw gebouwd gaat worden.</p> <p>2. Het hoogteaccent is vergelijkbaar met de bestaande hoogteaccenten aan de huidige rand van OpBuuren aan de Sportparkweg (3 lagen met kap en 5 lagen met kap).</p> <p>De As van Berlage eindigt inderdaad in Utrecht. In de stukken wordt niet bedoeld om de As van Berlage en de stad Utrecht te verlengen, maar wordt geconstateerd dat de weg niet stopt bij de noordrand van Zuilen maar overgaat in de Sweserengseweg in Stichtse Vecht. De weg buigt enigszins af, de structuur van Zuilense Vecht (water en sportvelden) volgt wel de richting van de as. Het hoogteaccent is geen nieuw torentje als kopie van de Utrechtse torentjes, maar markeert wel het begin van OpBuuren en de beëindiging van de groene ruimte. Er is geen sprake van het doortrekken van de As van Berlage tot OpBuuren, er is wel sprake van een heldere beëindiging van de groene ruimte. Voor de beeldkwaliteit hebben we minimale ruimtelijke eisen waaraan moet worden voldaan om de beoogde kwaliteit te waarborgen. Daardoor voorkomen we de ongewenste beelden.</p> <p>3. De GebiedsVisie en GebiedsPlan richt zich in eerste instantie op de revitalisering van het sportcomplex, de aanleg van het sportieve lint en de bouw van de woningen. De oversteekplaatsen op de Amsterdamsestraatweg worden wel aangepast. Vanaf de Amsterdamsestraatweg wordt een doorzicht naar het park</p>
-----------	--	---

		<p>gecreëerd, denk aan het snoeien van de beplanting. In 2019 zijn de lantaarnpalen aan de kant van Stichtse Vecht vervangen voor betere verlichting. In het nieuwe Mobiliteitsplan dat we gaan opstellen (start werkzaamheden in 2021) gaan we nadrukkelijk aandacht besteden aan de omliggende wegen. Het Mobiliteitsplan gaat inzicht geven in functies, vormgeving en gebruik van wegen.</p>
--	--	--

2.	<p>Als de plannen worden goedgekeurd wanneer is de bouw klaar? Wanneer kun je op de sociale huur woningen reageren? Wat zal de woonoppervlakte zijn van de Woningen?</p> <p>Wat voor een school komt er te staan de leeftijdscategorie van de kinderen?</p>	<p>De start van de bouw van de woningen verwachten we in 2023. Inschrijven hiervoor is nu niet mogelijk. Er zullen verschillende soorten woningen komen. Als er nieuws is tussentijds hierover dan plaatsen wij een bericht op de website.</p> <p>Er komt een onderwijsvoorziening voor het basisonderwijs.</p>
3.	<p>Wanneer komt er de mogelijkheid voor inschrijving voor de woningen die er gebouwd gaan worden? Mooi plan!</p>	<p>De start van de bouw van de woningen verwachten we in 2023. Inschrijven hiervoor is nu niet mogelijk. Als er nieuws is tussentijds hierover dan plaatsen wij een bericht op de website.</p>
4.	<p>De nu al erg onveilige situatie Sportparkweg en J. Reyneke van Stuwestraat. Ik woon nu 10 jaar boven het kinderdagverblijf maar de situatie is erg onveilig fietsverkeer die van uit de straatweg komen is niet te zien de te smalle weg om het autoverkeer die de wijk uitrijdt, daarbij komt dat de ouders hun kinderen wegbrengen de auto gewoon op de stoep zetten. Bijna alle autoverkeer die OpBuuren verlaat gaat hierlangs. Is voor mij al wonder dat dit nog geen ernstige ongelukken zijn gebeurd maar voorzie nu nog veel meer verkeer hoop op een goede oplossing.</p>	<p>Voor de Sportparkweg wordt een nieuw inrichtingsvoorstel opgesteld. In dit voorstel wordt er van uitgegaan dat de Sportparkweg wordt uitgevoerd met gescheiden rijstroken. Dit biedt enerzijds een rustiger en overzichtelijker beeld voor het verkeer dat op de Sportparkweg rijdt, anderzijds is de oversteek van de weg hierdoor in twee keer te maken voor fietsers en voetgangers richting het lint. Verder is een veilige oversteek voor het langzaam verkeer het uitgangspunt. Klinkerbestrating, middengeleider en een zebraapad dragen hier bij aan het gewenste verkeersgedrag</p>
5.	<p>Hebben we nagedacht over de infrastructuur o.a. de ontsluiting met wegen. Het is nu soms al een chaos laat staan dat er nog meer woningen gebouwd worden. Ook aangezien ze plannen hebben om bij Bammens woningen te gaan bouwen. neem een voorbeeld als je vanuit Utrecht over de Zuilense ring rijdt en de afslag Maarssen neemt en de Sweserengseweg op wilt kun je bijna onmogelijk oversteken richting Utrecht. Vroeger hebben daar verkeerslichten gestaan. s 'morgens staat het verkeer gewoon vast vanaf de woonwijk Oostwaard. Alles volbouwen lost niets op denk eerst eens aan het wegennet!!!!!!!</p>	<p>Terechte opmerking. In het nieuwe Mobiliteitsplan dat we gaan opstellen (start werkzaamheden in 2021) gaan we nadrukkelijk aandacht besteden aan de omliggende wegen. Het Mobiliteitsplan gaat inzicht geven in functies, vormgeving en gebruik van wegen.</p>

6.	<p>Ik vroeg mij af in hoeverre in deze plannen ook nagedacht wordt over de huidige bootinlaat en uitlaat plek in OpBuuren? Afgelopen zomer zijn er veel verkeersopstoppingen geweest in en rondom de buurt, aangezien mensen van buiten de wijk hier gratis hun bootjes te water kunnen laten en vervolgens weer uit het water kunnen halen. Dit zorgt voor zeer veel drukte in de weekenden in een woonwijk. Ik vraag me af of hier vroeger bij de bouw van de wijk goed over nagedacht is? Daarbij parkeren heel veel van deze “dag toeristen” hun auto’s met aanhangers op de parkeerplaats van de sportverenigingen bij het sportpark. Dit wordt een steeds groter probleem met veel overlast voor de bewoners. Denk hierbij aan geluidsoverlast, last van afval en verkeersoverlast. Tenslotte met het verdwijnen van de parkeerplekken bij het sportpark, is er in de nieuwe plannen veel te weinig ruimte voor parkeergelegenheid voor het bezoek van de bewoners.</p>	<p>De problemen die genoemd worden, spelen met name in de weekenden en dan in de zomermaanden. In de weekenden is het minder druk op de fietsroute omdat dan de scholen gesloten zijn.</p> <p>Het is bij ons bekend dat de botentrailers op de parkeerplaats komen te staan in de zomermaanden. We zijn opzoek naar oplossingen hiervoor.</p>
7.	<p>Wonende aan de Sportparkweg wil ik graag een aanbeveling doen voor een aanvulling op hoofdstuk 5.1 in het SPvE over Geluidhinder aan de Sportparkweg. De nadere uitwerking zal zich niet alleen moeten richten op het realiseren van een geluidluwe gevel, maar ook op het beperken van het geluid in de open ruimte. De groter wordende hoeveelheid verkeer en geluid is daartoe de belangrijkste reden. Er zal inspiratie moeten worden opgedaan bij andere doorgaande wegen in Maarssen, zoals bijvoorbeeld De Vogelweg, die een verhoging kent tussen de rijbaan en de huizen, waardoor geluid aanzienlijk wordt gedempt. Er is in de plannen voldoende ruimte aan weerszijden van de Sportparkweg om een soortgelijke verhoging te realiseren. Het realiseren van geluidluwe gevels alleen is onvoldoende, omdat het leefgenot van het sportpark juist ook buiten de gevels plaatsvindt. Daarom pleit ik ervoor dat in hoofdstuk 5.1 in het SPvE over Geluidhinder aan de Sportparkweg bovenstaande aanvulling wordt opgenomen.</p>	<p>De gemeente acht het onwenselijk om een (hoge) geluidswal langs de Sportparkweg te realiseren omdat een dergelijke voorziening de verbinding tussen het bestaande OpBuuren en het nieuwe woonveld doorbreekt. We willen de woonvelden visueel en fysiek in elkaar over laten gaan en een geluidwal helpt hier niet bij. Daarbij nemen wij in overweging dat de aanleg van een geluidswal, ongewenst verkeersgedrag (hard rijden) kan stimuleren en de zichtbaarheid van andere verkeersdeelnemers kan belemmeren. Uiteraard gaat de gemeente wel op zoek naar mogelijkheden om de geluidsoverlast te beperken. Denk hierbij aan het ontwerp van de woningen en het materiaal van de weg.</p>
8.	<p>Worden er deelauto concepten aangeboden (zoals nieuwe woonwijk Utrecht langs Merwedekanaal)?</p> <p>Blz 33: foto rechtsonder met woningen OpBuuren die worden verkocht voor minimaal € 600.000: dit is geen betaalbaar en toegankelijk middensegment. slechte referentie dus.</p> <p>Blz 56: prima theoretische onderbouwing parkeren. Echter, zoals jullie zelf aangeven is P Sportparkweg zowel in week als weekend overvol, er wordt daardoor veel bij ons in de wijk geparkeerd. Hoe wordt dit voorkomen?</p> <p>Overige parkeerplaatsen zijn voor werknemers Brocacef echt te ver (die lopen liever zo min mogelijk). Verder een prima plan!</p>	<p>Het aanbieden van deelauto concepten is aan de markt en bewoners. Als gemeente zullen we dit altijd stimuleren. Het uitgangspunt in onze gemeente is dat nieuwe plannen moeten voorzien in hun eigen parkeerbehoefte. Dit om te voorkomen dat nieuwe bewoners en bezoekers elders in de omgeving gaan parkeren.</p> <p>We nemen de opmerking met betrekking tot de referentie mee. Het klopt dat er woningen zijn van het dure segment, maar er worden in het nieuwe plan ook zeker sociale huur en middel dure koop/huurwoningen gerealiseerd. Het woningbouwprogramma moet voldoen aan de Woonvisie van de gemeente Stichtse Vecht.</p>

		<p>Het plan voorziet in de realisatie van nieuwe parkeerplaatsen en optimalisering van bestaande. Door de gewijzigde locatie van de clubhuizen en de aanleg van een nieuw parkeerterrein aan de Amsterdamsestraatweg verwachten wij dat de bezoekers zich meer zullen verspreiden langs de randen van het sportterrein. Andere voorzieningen zoals borden moeten bezoekers ook naar de juiste parkeerterreinen begeleiden. .</p>
9.	<p>Ik woon om de hoek bij het project. Het hele project ziet er fantastisch uit. Een belangrijk bezwaar vind ik echter dat ik het idee krijg dat Oud Zuilen gekoppeld wordt aan OpBuuren. En dat is niet de bedoeling. Oud Zuilen moet zijn eigen historische zelfstandige karakter blijven houden. De koppeling komt met name door de "woontoren" aan oostkant aan de Sweserengseweg. Zo loopt de lijn van laag naar hoog richting Oud Zuilen. Dit moet juist andersom. Ik teken derhalve bezwaar aan tegen deze lijn. De woontoren moet juist in centrum komen. Niet aan de rand. Verder ben ik direct aanwonende en maak me ook zorgen over de inijk en toename geluid (vooral in de winter) op mijn vrije tuin, die ligt aan de Daalseweide richting Sweserengseweg. Dit kan voor een groot deel verholpen worden door de verhoging van de natuurlijke wal. Hier heb ik al een fixi melding over gemaakt (nr. 595350) Ik zou het op prijs stellen als dit meteen geregeld wordt. Ik praat denk ik namens de hele straat.</p>	<p>Oud Zuilen wordt niet gekoppeld aan OpBuuren. We zijn ons er zeer van bewust dat Oud Zuilen zijn eigen historische zelfstandige karakter moet blijven houden. De Sweserengseweg met bosschages vormen een sterke ruimtelijke en gevoelsmatige scheiding.</p> <p>De verschillende stedenbouwkundige structuren, zoals de bebouwing van OpBuuren en de vrije kavels in Oud Zuilen versterken dat effect. Het hoogteaccent is beperkt en is vergelijkbaar met de bestaande hoogteaccenten aan de huidige rand van OpBuuren aan de Sportparkweg (3 lagen met kap en 5 lagen met kap).</p> <p>Wat betreft de verhoging van de bestaande geluidswal zijn we aan het onderzoeken of wij de vrije gekomen grond in het plan kunnen gebruiken om zodoende op een andere manier de geluidswal kunnen ophogen. We hebben hier contact over met de dorpsraad van Oud Zuilen.</p>

<p>10.</p>	<p>Wij maken bezwaar tegen de geplande flat van 4,5 verdieping + dak aan de Sweserengseweg/Sportparkweg. Het karakteristieke dorpse karakter van Oud-Zuilen wordt aangetast door de hoge flat met stedelijk karakter. Aantasting van het gevoel van vrijheid en privacy door het flatgebouw. Aantasting van het groene uitzicht met name als de bomen kaal zijn. Aantasting van het dorpse groene karakter dat wordt gewijzigd in een stedelijk karakter. Het uitsteken van het gebouw over het water richting Oud-Zuilen verergert het bovengenoemde. Hoge gebouw sluit niet aan op het huidige omgevingsbeeld. De hoogste woningen passen beter aan de kanaalzijde, zoals nu ook is toegepast op de Sportlaan in het huidige OpBuuren. De hoge gebouwen sluiten aan bij de Brocacef met steeds lagere bouw richting de Molenweg. Oplossing voor extra geluidsoverlast van verkeer opnemen in het plan door de ingeklonken geluidswal aan de Sweserengseweg aan de Oud-Zuilen kant te verhogen met de op te graven grond voor de nieuwbouw</p>	<p>Het hoogteaccent is beperkt en vergelijkbaar met de bestaande hoogteaccenten aan de huidige rand van OpBuuren aan de Sportparkweg (3 lagen met kap en 5 lagen met kap). Het dorpse karakter blijft ons uitgangspunt en zal terug te zien zijn in de architectuur en uitstraling van de woningen.</p> <p>Het hele sportpark zal haar groene uitstraling behouden. Bestaande bomen die gekapt worden voor de nieuwbouw worden 'één op één' terug geplant.</p> <p>Wat betreft de verhoging bestaande geluidswal zijn we aan het onderzoeken of wij de vrije gekomen grond in het plan kunnen gebruiken om zodoende op een andere manier de geluidswal kunnen ophogen. We hebben hier contact over met de dorpsraad van Oud Zuilen.</p>
<p>11.</p>	<p>Allereerst opmerkingen over de communicatie. Zeer slecht dat we alleen per post of per formulier van maximaal 1000 karakters kunnen doen. Geen contactgegevens te vinden op de site.</p> <p>1. vorig jaar tijdens de bewonersbijeenkomsten hebben wij veel opmerkingen op het formulier doorgegeven. Hier zaten ook zorgen en vragen tussen. Ons is verzekerd dat we reactie zouden krijgen, maar tot op heden hebben we niks vernomen.</p>	<p>Door de huidige omstandigheden en de daaruit volgende Coronamaatregelen hebben is er helaas geen mogelijkheid geweest voor het organiseren van een fysieke bijeenkomst. Dit hadden ook wij veel liever gedaan. Net zoals we dat in eerdere gevallen ook hebben gedaan. Via de projectwebsite (inclusief een presentatie), de gemeentelijke nieuwbrief en het wijkbericht hebben wij omwonenden en belanghebbenden zo goed mogelijk op de hoogte gehouden van de voortgang van het project en de ter inzage legging van het SPvE en IPvE. We zijn blij te zien dat veel omwonenden, waaronder u, kennis hebben kunnen van de stukken en een reactie hebben ingediend.</p> <p>1. Het is spijtig dat uw opmerkingen onvoldoende zijn beantwoord. De opmerkingen die u noemt hebben veelal betrekking op zorgen en vragen buiten het project. Mogelijk dat u daardoor niets terug vindt in de stukken die de afgelopen tijd ter inzage hebben gelegen. De gebiedsregisseur van OpBuuren en de omgevingsmanager van project Zuilense Vecht gaan contact met u opnemen voor een persoonlijk gesprek. We gaan dan samen kijken of wij uw opmerkingen kunnen beantwoorden en uw zorgen kunnen wegnemen.</p>

<p>2. Wat is de verwachting qua toename fietsverkeer vanuit Zuilen richting Maarssen, door OpBuuren en omgekeerd? Wordt dit de wenselijke route? Wat betekent dit dan voor OpBuuren?</p> <p>3. Hoe wordt er omgegaan met mogelijke overlast? Er wordt nu al geregeld overlast waargenomen door bewoners OpBuuren, bijvoorbeeld 's nachts op het pleintje (J. Homan van der Heideplein). Door een betere verbinding te maken tussen Utrecht/ Stichtse Vecht kan de wijk ook beter 'gevonden' worden. Hoe gaan beide gemeentes hier qua preventie mee om? We zien nu weinig patrouille bijvoorbeeld van politie en/ of handhaving. Idem voor de overlast van lachgasgebruikers die nu regelmatig (overdag) aan het gebruiken zijn op de parkeerplaatsen aan de zijkant van het sportpark (Norbruislaan). Idem voor het zwemmen in de wijk OpBuuren. Hier wordt zomers veel overlast ervaren van zwemmers uit andere wijken (Utrecht o.a.). Wat gaat de gemeente hier aan doen als deze verbinding duidelijker wordt gelegd? En: er komen meer woningen vlakbij, dus de kans dat de overlast van zwemmers toeneemt is aanwezig.</p> <p>4. Hoe wordt er omgegaan met de veiligheid in het gehele gebied? Nu is het een donker stuk om te fietsen ('s avonds), het zou zo wenselijk zijn als je hier 's avonds veilig doorheen kunt fietsen, met veel toezicht en sociale controle en goede verlichting.</p> <p>5. Wat betekent de toename van woningen in het gebied voor de toegankelijkheid van auto's? Dit vraag ik met 2 redenen:</p> <p>A. Wat betekent dit voor de toestroom tijdens spitsmomenten van auto's uit en weer in de wijk? Er is immers maar 1 toegangsweg de wijk OpBuuren in.</p>	<p>2. De verwachting is dat het voorgestelde plan niet direct leidt tot een forse toename van het fietsverkeer tussen Zuilen en Maarssen. De fietsroute via het Lint is een alternatieve, rustigere route voor de bestaande fietsroutes langs de Amsterdamsestraatweg en de Burg. Norbruislaan. Het Lint zal vooral een rol spelen in de ontsluiting van het sportpark. Doorgaand fietsverkeer zal de voorkeur geven aan de snellere en directere route langs eerdergenoemde wegen.</p> <p>3. Veiligheid en preventie heeft onze serieuze aandacht in het project. Bij de verdere uitwerking en realisatie van het plan zullen de gemeente afspraken maken over de handhaving van veiligheid. Zo wordt de parkeerplaats op de Burg. Norbruislaan in samenspraak met de bewoners daar aangepakt. Bijvoorbeeld door de parkeerplaats op te knippen in verschillende delen. Hierdoor wordt het individuen met ongewenste intenties minder aantrekkelijk om op de parkeerplaats te verblijven .</p> <p>Ook met u gaan we graag in gesprek over de overlast die u nu ervaart in uw woonomgeving. . De gebiedsregisseur van OpBuuren en de omgevingsmanager van project Zuilense Vecht nemen daarom contact met u op voor een persoonlijk gesprek. We gaan dan samen kijken of uw zorgen kunnen wegnemen.</p> <p>4. Het lint wordt verlicht, de toegangsfunctie voor alle sportverenigingen zorgt voor beweging in het gebied, aan het begin en eind van het gebied kijken woningen uit op het lint.</p> <p>5 A. Er is modelmatig uitgerekend wat het effect is van het plan Zuilense Vecht, inclusief 125-150 extra woningen in het bouwveld Stichtse Vecht. Daaruit blijkt dat de verdeling van het verkeer over het netwerk wijzigt. Sommige wegen worden drukker, andere worden minder druk. Het effect van het plan op de drukte op de Sportparkweg is in absolute zin beperkt. Modelmatig neemt het verkeer op de Sportparkweg richting de rotonde met ca. 2.000</p>
--	--



<p>B. Idem voor parkeren. Nu al is er veel parkeerdruchte in OpBuuren en weinig handhaving. Zeer regelmatig staat het plein en omliggende straten vol geparkeerd (buiten de parkeerplaatsen). Nu de parkeerplaatsen aan de sportparkweg deels gaan verdwijnen én er meer woningen bij komen, vraag ik me af hoe dit er straks uit gaat zien qua parkeren en handhaving. Veel bewoners van OpBuuren zijn deels aangewezen op openbare parkeerplaatsen in de wijk.</p> <p>6. Ik zie in het plan niks over (dag) horeca, terwijl hier grote behoefte aan is in OpBuuren. Denk bijvoorbeeld aan een koffie/ lunch tentje voor overdag of een gezellig (en gezond) eetcafé. Dit zou prima een plek kunnen krijgen in het plan.</p> <p>7. Waarom worden er niet ook woningen in de hogere prijsklasse aangeboden in het plan? Om segregatie tegen te gaan lijkt het mij belangrijk dat in de aangemerkte woonblokken zo divers mogelijk wordt gepland (huurwoningen tot 900 euro geven een grote kans op eenzijdige bewoning, dit is echt een gemiste kans). Hoe gaat de gemeente vervolgens zorgen voor een goede integratie in de wijk OpBuuren (hoge segment koopwoningen versus laag tot midden segment huur)? Als je hier als gemeente niet actief iets aan doet, gaat dit niet werken. En sowieso dus jammer dat de huurwoningen niet meer verspreid zijn qua aanbod.</p>	<p>auto's per etmaal toe tot ongeveer 11.000 auto's per etmaal. Dat komt overeen met ca. 1.100 auto's in het drukste spitsuur. De capaciteit van de Sportparkweg is circa 1.500 auto's per uur en ruim voldoende om dit aantal af te wikkelen.</p> <p>B. Het plan voor de nieuwe woonwijk voorziet in haar eigen parkeerbehoefte. Aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen is uitgerekend hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn voor de nieuwe woningen. Daarbij is zelfs de bovenkant van de bandbreedte aangehouden om een veilige marge te behouden en om eventuele pieken te kunnen opvangen. Tot slot is het inderdaad zo dat het aantal parkeerplaatsen op het grote parkeerterrein langs de Sportparkweg weliswaar iets (ca. 30 pp.) afneemt, maar dat daarvoor in de plaats er een nieuwe parkeerplaats komt langs de Amsterdamsestraatweg (ca. 90 pp.). De parkeerplaats langs de Burg. Norbruislaan wordt geoptimaliseerd. Hierdoor en vanwege de nieuwe ligging van de clubgebouwen verwachten we dat deze parkeerterreinen in de toekomst beter benut zullen worden. Overige voorzieningen, zoals bebording, moet er voor zorgen dat bezoekers terecht komen bij deze nieuwe en geoptimaliseerde parkeerplaatsen.</p> <p>6. Er is ruimte voor een kiosk bij de speelplek in Utrecht en evt. een tweede kiosk bij de urban sport in Stichtse vecht, bovendien wordt nagedacht over de horeca in sporthal zuilen.</p> <p>7. Het woningbouwprogramma moet voldoen aan de Woonvisie van de gemeente Stichtse Vecht. Daarin is opgenomen dat naast een deel sociale woningbouw een relatief groot deel van de woningen gebouwd kan worden ten behoeve van duurdere koopwoningen. De Woonvisie is opgesteld aan de hand van een uitgebreid woningbehoefte onderzoek. De voorwaarden in de Woonvisie moeten bijdragen aan een evenwichtig aanbod van woningen dat tegemoet komt aan de vraag en zorgt voor een goede spreiding van onze inwoners.</p>
---	--

	<p>8.Kan er al iets gezegd worden over het uiterlijk van de nieuwe woningen? Ik vind het als bewoner belangrijk dat dit aansluit bij OpBuuren</p>	<p>In het plan wordt een diversiteit aan woningen in verschillende prijsklassen aangeboden. In het Utrechtse deel is 35 % sociale huur, 25 % middelduur en 40 % vrije sector (koop/huur). Ook worden de verschillende woningtypes gemengd. In het Stichtse Vechtse deel 30 % sociale huur, 14% middeldure koop en 56% dure koop.</p> <p>8. Zoals u heeft kunnen lezen en zien in het SPvE zal het nieuwe woonveld aansluiten bij het karakter en de uitstraling van het bestaande OpBuuren. De herkenbare hofjesstructuur en daaromheen het voor OpBuuren kenmerkende woningtype komen ook terug in het nieuwe plan. De referenties zijn afkomstig uit het originele beeldkwaliteitsplan voor Op Buuren: "De Bocht van Maarssen"</p>
12.	<p>In november 2020 heb ik het wijkbericht "Plannen Zuilense Vecht: sportpark en nieuwbouw" in goede orde per post ontvangen. Hartelijke dank hiervoor.</p> <p>Voor zover ik het kan beoordelen ziet het plan er doordacht uit. Het stuk is nu kaal en de sportvelden en clubs moeten nodig opgeknapt worden. In het kader van het tekort aan woningen is het ook mooi om te lezen dat het de bedoeling is om er woningen te bouwen.</p> <p>Toch ben ik daar bezorgd over. Het gebied is deels een natuurgebied en het aantal woningen dat u voornemens bent te gaan bouwen is fors. Zijn het toch niet teveel woningen op dat kleine stuk? Rekening houdende met het feit dat de sportvelden niet verdwijnen. Het bouwbesluit viel namelijk ook niet binnen het eerdere bestemmingsplan.</p> <p>Ik kijk uit naar uw reactie en hoop en verwacht dat u uiterst kritisch bent over het verloren gaan van weer een klein natuurgebied c.q. een landelijk gebied.</p>	<p>Het plan is in eerste instantie gericht op de herinrichting van het sportpark en versterken van het "parkachtige" sportpark. Hoewel het sportpark nu een groene uitstraling heeft maakt het nauwelijks onderdeel uit van de leefomgeving. We willen er voor zorgen dat het sportpark echt onderdeel gaat uitmaken van de omgeving en beleefd kan worden. Het groene karakter willen wij behouden en versterken. Dit doen we bijvoorbeeld door de bestaande structuur zoveel mogelijk te behouden, extra waterbergingscapaciteit in het plangebied terug te brengen en op verschillende plaatsen nieuwe beplanting aan te brengen. Er is en wordt verder onderzoek verricht om er voor te zorgen dat de ecologische waarden in het gebied behouden blijven.</p> <p>De woningbouw, welke uiteraard voorziet in een duidelijke behoefte, is ook bedoeld om de herinrichting van het sportpark (financieel) mogelijk te maken. Dit betekent niet dat er daarom maar zoveel mogelijk worden gerealiseerd. Er zijn verschillende ruimtelijke analyses opgesteld voordat we het plan hebben gemaakt voor de woningbouw. Bij het bepalen van het aantal woningen is rekening gehouden met de karakteristiek van de omgeving, de kenmerken van de bestaande omgeving en het laadvermogen van het gebied. Daarmee wordt bedoeld dat gekeken is naar het aantal functies die in een gebied toegevoegd kunnen worden. Ook wij willen niet dat de nieuwbouw van woningen op enige wijze onacceptabele overlast tot gevolg heeft. Denk hierbij aan parkeeroverlast en verkeersdrukke.</p>

		<p>De uitkomsten van de haalbaarheidsstudie bevestigen voornamelijk dat het voorgestelde aantal woningen past binnen de omgeving. Maar ook in het vervolg zullen de zorgvuldig onderzoeken dat dit het geval blijft.</p>
13.	<p>Ik heb hard gewerkt om in een buurt te wonen zonder sociale woningbouw en de overlast die mensen die minder goed hun best doen met zich mee brengen, ik ben voor ontwikkeling zeker aangaande woningen en sport faciliteiten, maar wel aan de hoogste bidder.</p>	<p>Als gemeente Stichtse Vecht zijn wij er voor alle inwoners en ondernemers. Het zorgen van goede huisvesting voor eigen inwoners speelt daarbij een belangrijke rol. Iedereen verdient het om prettig te wonen en als gemeente maken wij hierin geen onderscheid. In de gemeentelijke Woonvisie is afgesproken dat er bij nieuwe woningbouwprojecten 30% sociale huur gebouwd moeten worden.</p>
14.	<p>1. De ambitie voor de gemeente Stichtse Vecht is om 30 procent sociale huur- en/of midden huurwoningen te realiseren. (pag. 19 en 50) In de prestatieafspraken en woonvisie hebben gemeente en corporaties gezamenlijk afgesproken dat er bij nieuwe ontwikkelingen 30% sociaal én 20% midden huurwoningen gerealiseerd zullen worden. Dit is bij uitstek één van de locaties om deze verhoudingen te verwezenlijken en zien deze percentages graag daarop aangepast worden.</p> <p>2. Waar mogelijk worden circulaire (hergebruikte) bouwstoffen toegepast. (pag. 47) Duurzaam bouwen is ook een ambitie van Portaal en Vecht en Omstreken. Door circulair bouwen verplicht te stellen wordt het slim combineren van verschillende duurzaamheidsmaatregelen moeilijker gemaakt en komt de financiële haalbaarheid van de realisatie van sociale huurwoningen onder druk te staan.</p> <p>3. Het installeren van zonnepanelen op de daken, al dan niet in combinatie met een mos-/sedumdak. Daarnaast is een mos-/ sedumdak voor dakdelen waar vanuit woningen op neer kan worden gekeken (zoals bergingen en aan- en bijgebouwen) ook een uitgangspunt. (pag. 47) De combinatie met een volledig PV dak is verder kostenverhogend.</p>	<p>1. Het plan Zuilense Vecht moet voldoen aan de voorwaarden uit de Woonvisie. Voor Zuilense Vecht geldt minimaal 30 % sociaal en nog geen middenhuur. Zuilense Vecht maakt echter onderdeel van de projectenlijst waarover op 2 juli 2019 door de gemeenteraad een apart besluit heeft genomen. Dit betekent dat voor dit project de oude Woonvisie van toepassing is, waar nog geen verplichting voor middenhuur geldt. Uiteraard bestaat de mogelijkheid voor de corporaties om hier ook middenhuur te realiseren. Het is echter niet als verplichting opgenomen.</p> <p>2. Er staat 'waar mogelijk'. We staan hier open voor de mogelijkheden en voorstellen van ontwikkelaar en coöperaties. . We gaan voor het maximale haalbare resultaat voor wat betreft duurzaamheid en waar dat niet kan moet dat goed beargumenteerd worden.</p> <p>3. Hiervoor geldt hetzelfde als de bovenstaande reactie. We zoeken naar de mogelijkheden en staan open voor goede voorstellen. We gaan voor het maximale haalbare resultaat voor wat betreft duurzaamheid en waar dat niet kan moet dat goed beargumenteerd worden.</p>

<p>4. In Zuilense Vecht is diervriendelijk bouwen uitgangspunt (pag. 47) Portaal en Vecht en Omstreken werken beide hard aan gezonde, leefbare wijken voor iedereen. Ook dieren dienen daar goed in geïntegreerd te worden. Door dit als uitgangspunt te stellen komt de haalbaarheid verder onder druk te staan.</p> <p>5. In de woonvelden is het uitgangspunt dat het parkeren voor bewoners opgelost wordt binnen de bouwblokken: overwegend op maaiveld, maar waar dat niet mogelijk is wordt parkeren in of onder de bebouwing gerealiseerd. (pag. 57). In de prestatieafspraken wordt vooruitgelopen op de actualisatie van het parkeerbeleid. Hierbij zullen parkeernormen ontwikkeld worden die aansluiten bij het autobezit van de huurders. Er zal maatwerk per doelgroep en per locatie mogelijk gemaakt worden. Het zou mooi zijn als de gemeente daar in deze ontwikkeling ook ruimte voor maakt.</p> <p>6. Er is een energieplan opgesteld, met daarin maatregelen om Zuilense Vecht energieneutraal te realiseren. Duurzaamheidsmaatregelen als energieneutraal bouwen voor de woning (BENG=0), GPR minimaal 7 en EPC &lt; of gelijk is aan 0,2, zullen door de gemeente van de ontwikkelende partij worden gevraagd, opdat het bovenstaande beleid wordt uitgevoerd. Daarnaast wordt er nadrukkelijk aandacht gevraagd voor circulaire energie en natuur inclusief bouwen. (pag. 68) Momenteel is het door hoge bouwpreizen en schaarse locaties voor woningcorporaties al lastig om projecten haalbaar te krijgen. Deze stapeling van ambities zet de betaalbaarheid verder onder druk.</p>	<p>4. Wat we hier zeggen is dat we het gebied natuur inclusief gaan inrichten binnen de mogelijkheid en haalbaarheid (financieel) van de initiatiefnemers/partijen. Dit heeft voornamelijk betrekking op het gedeelte van het sportpark en het Lint. Te denken valt aan bijvoorbeeld: het plaatsen van zomer- winter- kraamverblijf voor vleermuizen, kasten voor gierzwaluwen en huismussen in en aan woningen en gebouwen.</p> <p>5. De reguliere en vigerende parkeerkencijfers en -normen zijn toegepast. Het parkeerbeleid wordt medio 2021 opnieuw tegen het licht gehouden. Vaststelling ervan is niet eerder te verwachten dan in 2022.</p> <p>6. Hier is hetzelfde als de eerdere reactie. We zoeken naar de mogelijkheden en staan open voor goede voorstellen. We gaan voor het maximale haalbare en waar dat niet kan moet dat goed beargumenteerd worden.</p>
---	--

15. Veiligheid duidelijke scheiding tussen wonen en sportgebied)

De huidige Sportparkweg is een drukke weg en vormt een scheiding tussen de woonwijk Op Buuren (30 km gebeid) en de sportvelden en parkeerplaats. De weg ligt aan de rand van de woonwijk OpBuuren-dorp. Er is een duidelijke scheiding tussen wonen en werken. Dit creëert duidelijkheid en veiligheid.

Door op de voetbalvelden woningen te plaatsen, wordt het woning aanbod vergroot. Zoals in de plannen staat, worden de karakteristieken van de woningen in Op Buuren -dorp wijk verlengd naar deze 2 nieuwe woningenblokken (zoals op blz. 24 en op blz. 111 staat ). Uitbreiding van OpBuuren -dorp met dezelfde karakteristieken ervaar ik als een positieve ontwikkeling. Maar 2 zaken in de plannen vind ik geen juiste keuze en passen niet bij het karakteristieke van OpBuuren -dorp.

1.Aangaande veiligheid door huidige ligging Sportparkweg.

In de plannen ligt de Sportparkweg tussen OpBuuren -dorp en de nieuwe woningen. De Sportparkweg is dan geen scheiding meer tussen wonen en sporten.

Mijn advies is om de zeer drukke sportparkweg te verleggen naar tussen de nieuw te bouwen woonblokken en het sportpark. Dit zal de veiligheid ten goede komen, tevens de leefbaarheid in de woonwijk vergroten . Het zal ook zorgen dat de nieuwe 2 woningblokken beter geïntegreerd zijn in het dorpsachtige wonen in OpBuuren-dorp. De wijk OpBuuren -dorp krijgt hiermee een mooie uitbreiding . Ik vrees en ben van mening dat door de scheiding van de huidige ligging van de Sportparkweg, deze voorgestelde nieuwe woningen buiten de OpBuuren-dorp wijk zullen vallen (denk aan spelende kinderen en burens connecties). Deze woningen liggen dan achter 2 wegen, de drukke Sportparkweg en de parallelle weg, ook genaamd Sportparkweg waar de huizen aan grenzen.

Hierbij speelt ook dat de Sportparkweg is een zeer drukke weg is waar 's ochtends het verkeer vaak even stil staat . Velen uit Op Buuren ervaren het als lastig om de wijk dan uit te komen. Een verandering naar 30 km zoals wordt besproken is prettig, maar is niet reëel vanwege de grote drukte inclusief de vele vrachtwagens.

1. Het verleggen van de weg is niet wenselijk omdat deze dan door tennispark Luck Raeck, het aangrenzende voetbalveld zou komen te lopen. Het is belangrijk om een gezamenlijk concept met Utrechtse zijde (woonvlek) te maken en hebben. De locatie en opstelling van de woonvlek van de Stichtse Vecht-zijde bepaald het integrale concept. Het lint ligt tussen 2 woonvlekken van Stichtse Vecht en Utrecht. De woonvlekken zouden kunnen worden gezien als een aansluiting op de bestaande locaties: Op Buuren aan de Stichtse Vecht zijde en Zuilen aan de Utrechtse zijde. Door de woonvlek van te verschuiven (Sportparkweg te verleggen) wordt het integrale concept te niet gedaan.

<p>Een ander ligging zoals hierboven kort beschreven zal de veiligheid verhogen en het wijk karakter ten sterkte versterken; een duidelijke scheiding tussen wonen en sporten, dit geeft duidelijkheid, rust en veiligheid en een natuurlijke scheiding van de karakteristieke wijk OpBuuren -dorp.</p> <p>2.Aangaande genoemde speelplekken langs het Lint en connectie naar OpBuuren-dorp</p> <p>Onduidelijk is ook hoe de controle voor de centrale speelplekken wordt georganiseerd. Dit zijn grote aantrekkingsplekken voor hangjongeren. Het is onduidelijk hoe dit wordt tegen gegaan. Er wordt gepraat over skaters. In het verleden is al heel duidelijk door de VVE verenigingen van OpBuuren dat een skatebaan niet gewenst is in de buurt, daar dit hangjongeren aantrekt en de buurt onveilig maakt. Er wordt onvoldoende controle mogelijkheden genoemd in de plannen. Zeker met de voorgestelde connectie naar OpBuuren -dorp is dit iets waar we ons zorgen over maken.</p> <p><b>Lawaai en drukte</b></p> <p>In de plannen wordt gesproken over lawaai en dat verwacht wordt dat binnen ontheffingswaarden gebleven zal worden (81.15 pag. 63.). Dat is lastig en moeilijk te zien of dit correct en reëel is. Bomen, heggen en de nieuwe woningblokken zullen geluid tegen houden, maar de ervaring is dat de sportvelden in de weekenden behoorlijke hoeveelheid lawaai voor OpBuuren-dorp oplevert. Het lint trekt meer mensen aan en zal met speeltoestellen een nieuwe bron van geluid zijn .Onduidelijk is ook hoe de nieuwe ontsluitingen naar OpBuuren -dorp drukte en lawaai met zich mee zullen brengen. Aangaande het nieuwe fietspad over het Lint, wil ik graag het volgende melden: zowel aan beide kanten van het sportpark zijn fietspaden. Het lijkt mij niet nodig een nieuw fietspad te creëren voor doorgaande fietsers; het lint moet een toegangsfunctie zijn naar de sportverenigingen.</p> <p>Graag hoor ik uw mening hierop en ben zeer bereid mee te denken naar verbeter oplossingen zoals kort vermeld in mijn stuk over de sport park weg.</p>	<p>2. Het is juist de bedoeling dat de speelplekken jongeren aantrekken. Het is beter dat de jongeren zich bij de speelplek verzamelen, dan in het dorp zelf. De speelplekken liggen op voldoende afstand van de bebouwing om overlast voor bewoners te voorkomen. De urbansports ligt op ca. 200 meter van de nieuwe woningen en op ruim 300 meter van de bestaande woningen van OpBuuren. Er is alleen indirect toezicht vanuit de OVVO-hal, vanaf de velden van VV Maarssen/DWSM en door de vele passanten op het lint.</p> <p>Bij het onderdeel geluid staat eventuele geluidshinder afkomstig van wegverkeerslawaai centraal. De gemeente heeft, aan de hand van daarvoor vastgestelde modellen, een eerste inschatting gemaakt. Voor sportvelden geldt dat voldaan moet worden aan een minimale afstandseis. In de huidige situatie wordt hier aan voldaan. Ook in de nieuwe situatie zullen de woningen op voldoende afstand van de sportvelden gebouwd moeten worden. Het nieuwe plan betekent overigens dat de sportvelden, maar ook de speeltoestellen in het Lint, op grotere afstand komen van de bestaande woningen in OpBuuren. Tussen het sportpark en de bestaande woningen komt tevens een nieuw blok met woningen. Onze verwachting is dan ook dat eventuele overlast die inspreker ervaart van de huidige sportvelden voor de bestaande woningen in OpBuuren verder zal worden verkleind. Het Lint en de speeltoestellen zullen op grote afstand van de bestaande woningen gelegen zijn terwijl het parkeren, in vergelijking tot nu, ook op grotere afstand van de bestaande woningen mogelijk wordt gemaakt.</p> <p>De fietsroute via het Lint is een alternatieve, rustigere route voor de bestaande fietsroutes langs de Amsterdamsestraatweg en de Burg. Norbruislaan. Het Lint zal vooral een rol spelen in de ontsluiting van</p>
--	---

		<p>het sportpark. Doorgaand fietsverkeer zal de voorkeur geven aan de snellere en directere route langs eerdergenoemde wegen.</p>
<p>16.</p>	<p><b>Pagina 54 Uitgangspunten per locatie - Tennis Luck Raeck</b></p> <p>Zoals al aangegeven bij pagina 38, de nieuwe inrichting dient het transport van de blaashal te faciliteren. Als dit niet lukt op een nieuwe plaats dan zal de entree niet gebruikt kunnen worden als terras. Overigens is de entree geen handige locatie voor een terras omdat het ver weg is van het clubhuis. Wij stellen daarom voor deze opmerking uit het IPvE te halen totdat duidelijk is op welke wijze de huidige entree gebruikt kan gaan worden.</p> <p>De verschuiving van baan 10 richting de Amsterdamsestraatweg is tot nu toe nog niet besproken en de financiële consequenties zijn ook niet bekend. Daarom dient u deze verschuiving in het IPvE te beperken tot de banen 5 en 6 waarvoor deze verschuiving al wel is afgestemd.</p> <p>Wij hebben grote vraagtekens bij de gewenste afscherming tussen het Lint en de tennisvelden. Een deels transparante wand is absoluut niet iets dat voor ons noodzakelijk is. Tennisbanen worden afgeschermd door hekwerken met winddoeken. Deze winddoeken zijn deels doorzichtig (het is goed te zien dat hierachter getennist wordt). Het weglaten van deze doeken beperkt meteen de inkomsten van de vereniging omdat deze doeken tevens dienen als reclameborden.</p> <p>Een wand is hierdoor een overbodige additionele uitgave die beter aan functionele sportmiddelen kan worden besteed. Daarnaast is het een kwestie van tijd dat graffiti o.i.d. op de wand zal zijn aangebracht.</p> <p>Dezelfde opmerkingen zijn te maken bij pagina 39 van het SPvE Zuilense Vecht (Stichtse Vecht).</p>	<p><b>Reactie op pagina 39 SPvE hier beantwoorden</b></p> <p>Pagina 54:de tekst over het terras zal uit het IPvE worden gehaald.</p> <p>De verschuiving van baan 10 is eerder besproken en zal verder worden meegenomen bij de af te sluiten Samenwerkingsovereenkomst</p> <p>Interactie tussen de sportverenigingen en het lint is essentieel voor het project Zuilense Vecht. Een van de doelen van het sportief park is om de vele mooie sporten beleefbaar te maken. Dat is ook in het belang van de verenigingen (zichtbaarheid is positieve beeldvorming en meer kans op nieuwe leden). Luck Raeck heeft een zeer belangrijke plek aan de entree van het park, juist hier is zichtbaarheid van de sport essentieel. Bovendien is een zichtrelatie belangrijk voor de zichtbaarheid van de onderwijsvoorziening en het gevoel van ruimte in het lint en de aangrenzende woningen.</p> <p>De afscherming moet enerzijds hinder van wind en passanten voorkomen, anderzijds voldoende tegemoetkoming aan de planvisie dat er een zichtrelatie moet zijn tussen het \Lint en de sporters/ tennissers.</p> <p>De locaties, afmetingen en materialisatie van de doorzichten zullen in de aankomende fase in nader overleg verder worden ingevuld, waarbij recht gedaan moet worden aan het belang van de club én het algemeen belang.</p>

