

Vragen en antwoorden n.a.v. Inloopavond woningbouwlocatie 't Lage 23 november 2020

Op de informatieavond 23 november 2020 zijn digitaal diverse vragen en opmerkingen via het Menti-systeem gemaakt bij de presentatie van het aangepaste stedenbouwkundige plan van 't Lage. Op de avond zijn deze door de gemeente IMOSS, Vink Ontwikkeling en de gemeente persoonlijk beantwoord. De vragen van de avond zijn genoteerd en hieronder weergegeven, we hebben de antwoorden voor u achter de vragen op een rij gezet.

Woningbouwprogramma:

- Vraag:** Is er niet meer behoefte aan dure vrijstaande woningen, dan de nu beoogde twee-onder-een-kap woningen aan de Vierde Tochtweg?
Antwoord: *Dit wordt nog onderzocht, het kan zijn dat er nog kleine wijzigingen in het te realiseren woonprogramma worden gemaakt. Dit moet wel passen in het landelijke beeld aan de Vierde Tochtweg.*
- Vraag:** Is er niet meer behoefte aan dure vrijstaande woningen, dan de nu beoogde twee-onder-een-kap woningen aan de Vierde Tochtweg?
Antwoord: *Dit wordt nog onderzocht, het kan zijn dat er nog kleine wijzigingen in het te realiseren woonprogramma worden gemaakt. Dit moet wel passen in het landelijke beeld aan de Vierde Tochtweg.*
- Vraag:** Komt er een flatgebouw, waar en hoe hoog is dat?
Antwoord: *In de planning staat een appartementengebouw van 4 woonlagen, dat is ca. 12 meter hoog. Ter vergelijking, de nok van een eengezinswoning van 2 bouwlagen met een kap ligt meestal rond de 11 meter.*
- Vraag:** Ziet er mooi uit, maar kan het appartementengebouw niet nog wat opschuiven naar achteren. De Nicolaas Beetslaan krijgt namelijk zo'n gebouw vlak voor hun neus.
Antwoord: *Ten opzichte van het vorige plan is het appartementengebouw al behoorlijk terug liggend t.o.v. de Nicolaas Beetslaan, in vergelijking met de bestaande appartementen zit daar al ca. 8 meter verschil in.*
- Vraag:** Is er ook rekening gehouden met de zichtlijnen van uit bestaande appartement gebouwen
Antwoord: *Er is zeker over nagedacht, al kunnen wij aan de vraag niet helemaal afleiden vanuit welk appartement u deze vraag stelt.*
- Vraag:** Zijn de appartementen ook sociale huur?
Antwoord: *Ja, het is de bedoeling dat er 26 sociale huurappartementen komen, waarin met voorrang bewoners uit de jaren 50 wijk in Moordrecht een woning toegewezen kunnen krijgen, maar als er meer aanbod is dan vraag dan kunnen ook andere woningzoekende hier een plek toegewezen krijgen.*



Verkeer en parkeren:

1. **Vraag:** De parkeerplaatsen ijsbaan is meer voor het Statenkwartier
Antwoord: *Op die plek wordt er wellicht ook meer parkeerdruk ervaren dus kan het zinvol zijn om daar extra plaatsen te realiseren.*
2. **Vraag:** Waarom is er gekozen om aan de bovenkant van de parkeernormen te gaan zitten? Sociaal 2 op/won
Antwoord: *De parkeernormen zijn door de gemeenteraad vastgesteld in de nota parkeren. Aan dit beleid moet het plan voldoen.*
3. **Vraag:** *Er komt meer verkeer op de 4e TW en de weg is enorm smal en wordt veel gebruikt voor fietsen en wandelen. Op welke wijze kan hier rekening mee gehouden worden?*
Antwoord: *De ontsluiting van dit woningbouwplan 't Lage verloopt niet via de Vierde Tochtweg. De 10 2- onder 1 kapwoningen wel. Gezien de beperkte toename van verkeer verwachten wij geen problemen. In de regel kunnen er op een erftoegangsweg dagelijks gemakkelijk 2000-3000 motorvoertuigen worden verwerkt.*
4. **Vraag:** Parkeren is nu al een probleem, door onvoldoende parkeergelegenheid in de staatslieden buurt, dus op de groenstrook zou goed zijn
Antwoord: *Bij het opstellen van het inrichtingsplan gaan wij graag met de omgeving in gesprek over de invulling van parkeerplaatsen. Voor de duidelijkheid: Dit plan voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Het is niet de bedoeling om hiermee parkeerproblemen elders op te lossen. Indien we met deze invulling voor dit plan ook het probleem elders kunnen oplossen, is dat een pluspunt.*

Groen/ water:

1. **Vraag:** Er zou voor de bestaande appartementen een groenstrook komen als afscheiding met de nieuwe huizen, nu niets meer van over. Hoe zit het met privacy van de onderste appartementen?
Antwoord: *De watergang is breder gemaakt en de woningen hebben nog een zij tuin waardoor er toch een behoorlijk afstand ontstaat tot naastgelegen bebouwing.*
2. **Vraag:** Hoe hoog wordt de waterstand in plan 't Lage? Blijft deze gelijk aan huidige waterstand in omgeving Beetslaan?
Antwoord: *Het uitgangspunt is dat het bestaande slootpeil ongewijzigd blijft.*
3. **Vraag:** In het Lage is toch geen sloot?
Antwoord: *In de bestaande situatie liggen rondom de huidige velden aan 3 zijden sloten.*
4. **Vraag:** Welke stappen worden gezet om de kwaliteit van het slootwater aan de vierde tochtweg te verbeteren?
Antwoord: *De roodbruine kleur van het water wordt veroorzaakt door (te) veel ijzergehalte in het water. Dit wordt veroorzaakt door wellen vanuit de ondergrond. Het hoogheemraadschap kent uiteraard dit probleem, de kwaliteit van het water is hiermee niet slecht, maar de kleur bruin (ijzerhoudend) is niet fraai. Dit is niet eenvoudig op te lossen. Gemeente zal daarom de nieuwe of verbrede sloten niet te diep te maken, zodat ijzerhoudende wellen worden beperkt.*
5. **Vraag:** Bewoners van de bestaande appartementen vragen zich af hoe breed de sloot en het groenvoorziening wordt en we willen knotwilgen en geen populieren en Elsen deze veel te hoog worden wij zijn ons uitzicht dan kwijt



Onderwerp

Ontwikkeling woningbouwlocatie 't Lage te Moordrecht

Antwoord: Dit vraagt om nadere uitwerking in overleg. Dit zal bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan naar het inrichtingsplan bepaald worden. We zijn graag bereid om het gesprek hierover met u aan te gaan.

6. **Vraag:** Mooi dat het water breder wordt!

Antwoord: Naast dat het plan hier beter van wordt, wordt hiermee ook de kans op overlast op straat bij neerslag kleiner.

7. **Vraag:** Gaat het water in de nieuwe en verbrede sloten zorgen voor een gelijk waterniveau in de sloten van de Nicolaas Beetslaan. Het water staan nu al structureel over de beschoeiing.

Antwoord: Aan de bestaande peilen veranderd in principe niets, dus wij verwachten hier geen verbetering of verslechtering van de bestaande situatie.

8. **Vraag:** Hoeveel breder wordt het water naast de appartementen?

Antwoord: Dat moet nog exact worden uitgewerkt maar ca. 2 meter breder wordt het wel.

Sportvelden:

1. **Vraag:** Het trapveld en de ijsbaan zou toch niet verdwijnen, verdwijnt het ijsbaantje wel?

Antwoord: Op de plaats van de ijsbaan zijn op dit moment parkeerplaatsen gepland, dit is echter nog een optie omdat mogelijk zo veel capaciteit in de nabijheid van de Sportlaan voor handen is dat deze parkeerplaatsen mogelijk niet direct worden aangelegd. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar een inrichtingsplan van het openbaar gebied zijn wij benieuwd naar uw mening hierover. Hierover zullen wij u nog nader informeren.

Algemene vragen:

1. **Vraag:** Wacht nog steeds op een reactie op een mail gezonden n.a.v. de bijeenkomst in 2018

Antwoord: U merkt terecht op dat er niet eerder antwoorden gegeven waren, onze excuses daarvoor. Inmiddels zijn alle vragen die in 2018 genoteerd zijn ook beantwoord in de Q&A lijst. Deze is op de site van de gemeente terug te vinden via:

<https://www.zuidplas.nl/herontwikkeling-t-lage/>

Mocht u nog vragen hebben kunt u ook contact opnemen met de projectleider, projectbureau@Zuidplas.nl

2. **Vraag:** Kinderspeelplaatsen

Antwoord: Er zijn geen nieuwe speelplaatsen voorzien aangezien er al een bestaand speelveld zeer nabij gelegen is.

3. **Vraag:** Wat komt er op de locatie van de scouting? (Stevensstraat)

Antwoord: De planvorming van deze locatie is opgestart. Gemeente verwacht begin 2021 hier de omgeving een eerste plan te kunnen presenteren.

4. **Vraag:** Jullie zeggen veel te hebben gedaan met de meningen uit 2018 van de mensen aan de Beetslaan. Niemand aan de Beetslaan wil het bruggetje. Waarom daar dan toch aan vasthouden?

Antwoord: Er altijd meerdere belangen die we zorgvuldig tegen elkaar afwegen, zo kan het gebeuren dat niet alle wensen van omwonenden worden ingepast. In 2018 werden de bezwaren over dit bruggetje gelinkt aan onveiligheid/ parkeerdruk e.d. Dit wordt afgezet tegen de mogelijkheid om voetgangers te faciliteren om goed te kunnen ontsluiten in de wijk. Bij de uitwerking van het plan naar een inrichtingsplan zullen wij dit meenemen.



Onderwerp

Ontwikkeling woningbouwlocatie 't Lage te Moordrecht

5. **Vraag:** Waar komt de ingang van het appartementencomplex? Op welk deel kijkt de Nicolaas Beetslaan uit van het complex? Komt aan de kant van de Nic. Beetslaan openbaar groen of worden dat tuinen van de benedenverdieping van de bewoners?
Antwoord: *Naar verwachting komt de ingang van het appartementengebouw aan de zijde van de parkeerplaats langs de Sportlaan. Aan de zijde van de Nic. Beetslaan komen naar verwachting niet de balkons, maar mogelijk wel de woningtoegangen langs een galerij. Tuinen zijn er in principe niet aan de zijde van de Nicolaas Beetslaan, wel een groene bufferzone en verbrede watergang.*
6. **Vraag:** Wij gaan van het appartement van maximale privacy naar minimale privacy. De groenstrook is weg en we krijgen inkijk in onze appartementen. Waarom komt er een hoge woning naast ons appartement en geen lage?
Antwoord: *Vermoedelijk gaat dit over de eerste 2- onder 1 kap woning aan de Vierde Tochtweg. In het voorliggende plan is de bedoeling dat de 2-onder 1 kapwoningen qua vormgeving en uitstraling niet gelijk aan elkaar zijn. Gemeente zal nog kijken of dit aangepast kan worden.*
7. **Vraag:** Lage dure villa's op grond in eigendom gemeente, waarom op deze plek geen sociale woningen. Geld villa's gedeeltelijk voor woningen. Hoe zit dat geef getallen. Sociale woning weinige gezinswoningen? Waarom
Antwoord: *Deze vraag is niet geheel duidelijk. Het uitgangspunt voor dit project is 40% sociale woningen. Deze zijn nu in het stedenbouwkundig plan verwerkt in de vorm van 10 rijwoningen en 26 appartementen. Om het plan haalbaar te maken is de mix van woningen verder aangevuld met middeldure en dure koopwoningen, waaronder 2 onder 1 kapwoningen. Er is gekozen om niet meer sociale woningbouw te realiseren, maar te kiezen voor een goede mix van de verschillende woningen.*
8. **Vraag:** 40% sociale huur bij plan 't Lage. Wat gaan de regels zijn voor het hangen van tv schotels aan de gevel en/of balkons?
Antwoord: *Mozaïek Wonen heeft een schotelbeleid. Dit beleid verbiedt schotels aan het appartementencomplex.*
9. **Vraag:** Hoe worden de 10 woningen langs de 4e Tochtweg ontsloten? Met bruggen?
Antwoord: *Ja, met bruggen.*
10. **Vraag:** De voetgangersbrug naar de Nic Beetslaan zorgt voor parkeeroverlast aldaar. Van meet af aan (2018) hebben de bewoners zich uitgesproken tegen een voetgangersbrug. Waarom toch deze keuze?
Antwoord: *Zie antwoord op vraag 4.*
11. **Vraag:** Hoe zit het met het bruggetje naar de Nicolaas Beetslaan dat in 1e instantie gepland was? Is die definitief geschrapt?
Antwoord: *Zie antwoord op vraag 4.*
12. **Vraag:** Wordt er ook voor het particulier (huur) segment gebouwd?
Antwoord: *Dat is niet in het plan opgenomen.*
13. **Vraag:** Wat de word de hoogte en hellingshoek van de brug die bij woningen die aan de zijde van de Vierde Tocht worden gebouwd? Dit i.v.m. overlast door de koplampen van auto's in ons huis
Antwoord: *Bruggen zullen nagenoeg vlak worden uitgevoerd, op deze wijze zal overlast van koplampen zoveel mogelijk beperkt worden.*
14. **Vraag:** Waar kun je inloten op de koopwoningen? Wanneer start de inschrijving?
Antwoord: *Naar verwachting zullen de koopwoningen rond het 1^e kwartaal 2022 in de verkoop komen via een lokale makelaar.*



Onderwerp

Ontwikkeling woningbouwlocatie 't Lage te Moordrecht

15. **Vraag:** Antwoord op de privacy appartementen, die nieuwe mensen willen ook privacy, dus een schutting zal er wel komen of hele hoog opgroeiende bomen. Dus donker in de onderste appartementen. De privacy was met het voetbalveld prima, amper mensen.
Antwoord: *Dit vraagt om nadere uitwerking in overleg. We zijn graag bereid om het gesprek hierover met u aan te gaan.*
16. **Vraag:** Aan wie kunnen we direct onze bewaren kenbaar maken/ bespreken?
Antwoord: *Er zijn hier een paar momenten van belang. In de vooroverlegfase kunt u informeel uw bezwaar kenbaar maken op een informatiebijeenkomst. Met die informatie zal het ontwerpbestemmingsplan opgesteld worden. Bij de publicatie van het bestemmingsplan kunt u formeel uw zienswijze kenbaar maken middels een zienswijzen. Indien uw bezwaren in de informele fase niet zijn weggenomen, dient u cf. de publicatietekst in de krant / website uw zienswijze te adressen aan de gemeente. Voor meer informatie hierover kunt u t.z.t. ook de projectleider van de gemeente hiervoor benaderen.*
17. **Vraag:** Appartement zou wel kunnen verplaatst worden van links naar rechts idem met de twee blokken rechts
Antwoord: *Gemeente zal nog nader bekijken of het verplaatsen van het appartementencomplex mogelijk is.*
18. **Vraag:** Komen er ook vrije sector huurwoningen? En hoe kun je inschrijven?
Antwoord: *Nee, er komen geen vrije sector huurwoningen.*
19. **Vraag:** Wanneer verwacht men dat de 1e woningen worden gebouwd op de huidige VVM-locatie?
Antwoord: *De inschatting is dat er in 2022 gestart kan worden met bouwen. Dat hangt wel af van de voortgang en verloop van de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan).*
20. **Vraag:** Voetbal is geen vliegwieltje meer voor 50-jarige wijk daar wordt over 2 jaar al gebouwd. Wanneer er gebouwd op VVM terrein.
Antwoord: *De plannen voor de 50-jarenwijk lopen iets achter in fasering dan dit plan. Het doel is om (een deel van de) bewoners van de 50-jarenwijk een woning in 't Lage aan te bieden. De inschatting is dat er in 2022 gestart kan worden met bouwen. Dat hangt wel af van de voortgang en verloop van de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan).*
21. **Vraag:** Welke deelgebied wordt als eerst gebouwd?
Antwoord: *Dat is nu nog niet bekend.*
22. **Vraag:** Zou je niet een kleiner appartementengebouw kunnen bouwen, meer in de stijl van de twee gebouwen die er al staan?
Antwoord: *Om aan de doelstellingen van het woningbouwprogramma van dit project te kunnen voldoen zijn 26 appartementen in 4 woonlagen nodig. In grootte van het complex is zo gekozen dat dit (stedenbouwkundig) passend is en aansluit bij de directe omgeving.*
23. **Vraag:** Hoe wordt gezorgd dat er voldoende speelruimte is? U wil nu het ijsbaantje opofferen. Er is nu al te weinig speelruimte.
Antwoord: *Het uitgangspunt voor deze ontwikkeling is dat het naastgelegen sportveldje blijft liggen. Op wijkniveau wordt gekeken of er voldoende speelgelegenheden zijn. In de directe omgeving is die gelegenheid er wel. Achter de scouting is ook nog een speeltuintje en aan het begin van de Kuyperstraat ook.*
24. **Vraag:** Ik ben voorstander van het handhaven van het ijsbaantje en het trapveldje. Dit is al eerder toegezegd.
Antwoord: *In dit plan zijn hier parkeerplaatsen voorzien. Om aan het parkeerbeleid te voldoen zijn er parkeerplaatsen nodig volgens de normering per woning. Omdat er in het omliggende gebied nog in de bestaande situatie parkeercapaciteit beschikbaar is wil de gemeente graag met u in overleg hoe we met parkeren omgaan. De voorliggende vraag is of de parkeerplaatsen*



Onderwerp

Ontwikkeling woningbouwlocatie 't Lage te Moordrecht

op de locatie van het ijsbaantje nu wel/ niet direct aangelegd moeten worden. In dit plan is een fasering voorzien, waarin de parkeerplaatsen op het ijsbaantje pas aangelegd worden indien dat echt nodig blijkt te zijn. De daar geplande parkeerplaatsen zijn in het huidige bestemmingsplan reeds mogelijk.

25. **Vraag:** Waarom staat er een hoge woning gepland tegen het bestaande appartement en daarnaast lager, wederom minder privacy voor de bewoners begane grond, eerste verdieping appartement
Antwoord: *Vermoedelijk gaat dit over de eerste 2- onder 1 kap woning aan de Vierde Tochtweg. In het voorliggende plan is de bedoeling dat de 2-onder 1 kapwoningen qua vormgeving en uitstraling niet gelijk aan elkaar zijn. Gemeente zal nog kijken of dit aangepast kan worden.*
26. **Vraag:** Dhr. Vink heeft het over vrij nieuwe woningen die waarschijnlijk minder gevoelig zijn voor o.a. trillingen. Ook deze huizen staan op veengrond. Nu is het al zoals een vrachtwagen of tractor lang komt het huis trilt.
Antwoord: *Als het gaat over de kans op schade, dan zijn nieuwe woningen in Moordrecht gefundeerd op heipalen. Deze woningen zullen minder risico op trilling schade hebben dan woningen die 'op staal' gefundeerd zijn, d.w.z. op zand/grondverbetering. Net als iedere weggebruiker zal ook het bouwverkeer zich aan de snelheden etc. moeten houden, op deze manier zal ook het risico op trillingen en schade beheersbaar blijven. In het bouwveiligheidsplan zal hier rekening mee gehouden worden.*
27. **Vraag:** Deze wijk gaat van het gas af. Er zijn nog geen voorbeelden van wijken dat het een succes. Zijn hier al plannen hoe dit gedaan wordt met name van de appartementen
Antwoord: *In Zuidplas worden diverse wijken gasloos aangelegd. Het is per wet zelfs verplicht woningen zonder gas aan te leggen. Inmiddels zijn de ervaringen wel positief. Woningen worden nu op een andere manier van warmte voorzien. De kinderziekten uit de verschillende systemen zijn eruit gehaald en doorontwikkeld tot stabiele systemen.*
28. **Vraag:** Per wanneer kan schade i.v.m. waardevermindering huizen geclaimd worden?
Antwoord: *Nadat het bestemmingsplan definitief is en onherroepelijk is. Naar verwachting is dat eind 2021, dit hangt af van het verloop van de bestemmingsplanprocedure.*

Planning en proces:

1. **Vraag:** Vanaf wanneer kan er bezwaar tegen het project gemaakt worden?
Antwoord: *Dit kan in eerste instantie informeel bij het vooroverleg in februari/ maart 2021. Daarna formeel in een zienswijze, nadat het bestemmingsplan formeel ter inzage wordt gelegd. De verwachting is dat dit in juni/juli 2021 zal gepubliceerd worden. Liever komen we echter in contact met u om te zien of we eventuele bezwaren weg kunnen nemen. U kunt hiervoor met de projectleider contact opnemen.*
2. **Vraag:** Toen de 36 woningen van project "de Groene weide" werden gebouwd werd er bezwaar gemaakt door bewoners van de Lallemanstraat. Dit zorgde voor ernstige vertraging van de bouw. Wat heeft de gemeente hiervan geleerd?
Antwoord: *Bezwaar maken is altijd een mogelijkheid, maar wij zijn voornemens om door zo goed mogelijk te communiceren en te kijken of we bepaalde bezwaren weg kunnen nemen, de kans op bezwaren zo klein mogelijk te maken.*
3. **Vraag:** Wanneer worden de 1e woningen gebouwd?
Antwoord: *Wij verwachting medio 2022 te kunnen starten met de bouw.*



Onderwerp

Ontwikkeling woningbouwlocatie 't Lage te Moordrecht

4. **Vraag:** Kunt U nog iets zeggen over Sjaloom-locatie?

Antwoord: *Hier zijn 4 vrije kavels voorzien. De bestemmingsplanprocedure is inmiddels afgerond en dit plan is onherroepelijk. De kavels zijn inmiddels allemaal verkocht.*

5. **Vraag:** Klopt het dat de verwachting is dat er in het 2e kwartaal van 2022 op de VVM-locatie wordt gebouwd?

Antwoord: *Ja, dit is dan wel de vroegst mogelijke start. Eerst dient het bestemmingsplan definitief te zijn en dienen er omgevingsvergunningen verleend te zijn. Daarnaast dient ook de locatie nog bouwrijp gemaakt te worden.*