

Woningbouw Swanladriehoek

- Vraag:** Hoeveel procent sociale woningbouw is er op deze kleine postzegel gepland? De norm is 28%, maar het lijkt nu veel meer.

Antwoord: *Het concept stedenbouwkundige plan voorziet momenteel in zo'n 215 woningen. In dit plan zijn daarom 60 van de 215 woningen als sociale huurwoningen uitgewerkt, wat neerkomt op 28% van het totale woonprogramma. De 60 appartementen zijn opgenomen in een (geschakeld) appartementengebouw.*
- Vraag:** Is het niet logischer om de koop- en huurwoningen in z'n geheel onder te brengen in de Swanladriehoek?

Antwoord: *Met het gepresenteerde concept stedenbouwkundig plan sluiten we niet alleen aan op de landschappelijke vormen en de woonstructuur van de bestaande omgeving, maar dienen we ook te voldoen aan de richtlijnen van andere omgevingsfactoren. De Swanladriehoek wordt aan de noordzijde begrensd door de A12 en spoorlijn Utrecht-Den Haag, aan de westzijde door een kassenbedrijf. Bij de positionering van verschillende functies, zoals woningen, dient rekening gehouden te worden met de milieufactoren die bijvoorbeeld voor het naastliggende kassenbedrijf en de A12 en spoorlijn gelden. Daarnaast vraagt het ledenbestand van de voetbal- en tennisverenigingen om uitbreiding van sportvelden. De huidige locatie (locatie Van 't Verlaat) van de voetbal- en tennisvereniging bieden onvoldoende ruimte voor uitbreiding, waardoor verplaatsing van deze sportfuncties wenselijk is.*
- Vraag:** Het aantal woningen kan omlaag bij het niet verplaatsen van de sportvelden toch?

Antwoord: *De voetbalvelden zullen onder andere worden verplaatst, omdat het toegenomen ledenbestand van de sportvereniging om uitbreiding van voetbalvelden vraagt. De huidige locatie van de voetbalvereniging biedt onvoldoende ruimte voor uitbreiding. Daarnaast heerst er een groot tekort aan woningen in de gemeente Zuidplas en in Zevenhuizen én is ouderenzorgcomplex 'De Zevenster' sterk verouderd. Met het verplaatsen van de voetbalvelden, wordt er ruimte gecreëerd voor een nieuw complex voor de Zevenster en voor extra (zorg)woningen.*
- Vraag:** Welke onderbouwing is er voor de positionering van de nieuwe woningen? Het lijkt allemaal willekeurig.

Antwoord: *De ruimtelijke onderbouwing van het plan komt enerzijds voort uit de verkaveling van Zuidplas met de kenmerkende geometrie en doorgaande lijnen. Anderzijds is een plan gemaakt waarbij met een mix van woningtypologieën kleinschalige buurtjes zijn gemaakt, met veel woningen naar het openbare gebied. Op die manier wonen mensen in een groene omgeving en hebben ze meer aandacht voor elkaar en hun burens.*
- Vraag:** Waarom worden er geen meerdere woontorens bij de nieuwe locatie voetbalvelden geplaatst?

Antwoord: *De begrenzing van de woningbouw wordt gedefinieerd door de geluidscontour vanaf de snelweg: verder noordelijk kunnen om milieutechnische redenen geen woningen worden gebouwd. In het plan zijn op plekken appartementengebouwen ingepast welke passen binnen de ruimtelijke onderbouwing van het plan. De ruimtelijke onderbouwing van het plan komt voort uit de verkaveling van Zuidplas met kenmerkende geometrie en doorgaande lijnen. Meerdere hoge volumes zou geen extra kwaliteit opleveren.*
- Vraag:** Wat is de reden voor het kiezen van een hoogbouw van zes hoog, terwijl dat in de rest van Zevenhuizen niet voorkomt?

Antwoord: *In Zevenhuizen is zes lagen al snel 'hoog'. Gezien de vele ruimte en het groen aan de dorpsrand is op die plek een hoogte van 6 lagen juist wel passend. De appartementsgebouwen zijn aan de Noord-Oostzijde van het woningbouw gedeelte van de Swanladriehoek gesitueerd, zodat deze ruimtelijk minimale invloed hebben op de bestaande*

woningen en bedrijven. Verder is er een groot tekort aan sociale huur- en betaalbare koopwoningen, die op deze manier een plek krijgen in Zevenhuizen. Om de appartementen in de betaalbare huurklasse te houden is het noodzakelijk om meerlaags te bouwen, zodat de investeringskosten verdeeld worden over het maximaal aantal woningen.

7. **Vraag:** Hoogbouw met 6 etages tegen de oude dorpskern aan is volstrekt belachelijk en trekt alles uit z'n verband! Hoogbouw van maximaal 4 hoog lijkt meer dan hoog genoeg?
Antwoord: Gezien de vele ruimte en het groen aan de dorpsrand kijkt een hoogte van 6 lagen wel passend. De appartementsgebouwen zijn aan de Noord-Oostzijde van het woningbouw gedeelte van de Swanladriehoek gesitueerd, zodat deze ruimtelijk minimale invloed hebben op de bestaande woningen en bedrijven.
8. **Vraag:** Worden de torens allen voorzien van balkons?
Antwoord: Vanuit het bouwbesluit geldt een verplichting om de appartementen (vanaf een bepaalde grootte) te voorzien van een eigen buitenruimte, zoals bijvoorbeeld een balkon.
9. **Vraag:** Komen er ook ruime (1000m²+) vrije kavels?
Antwoord: In het concept stedenbouwkundig plan zijn geen vrije kavels/ zelfbouwkavels opgenomen. In het project IJsselmaere zijn nog enkele vrije kavels beschikbaar. Informatie over dit project kunt u vinden op www.ijsselmaere.nl.
10. **Vraag:** Hoe legt u dit plan uit aan de bestaande bewoners van Swanla, aan wie destijds door dezelfde ontwikkelaar Synchroon 'Huizen met VRIJ UITZICHT' zijn verkocht?
Antwoord: Tijdens de ontwikkeling van Groot Swanla was er voor Synchroon nog geen zicht op de herontwikkeling van locatie 'De Swanladriehoek'. Het huidige bestemmingsplan maakt kassenbouw op de Swanladriehoek mogelijk. Vrij uitzicht kan dus ook met het huidige bestemmingsplan niet worden gegarandeerd. Om woningbouw op de locatie van de Swanladriehoek mogelijk te maken, is er een bestemmingsplanwijziging nodig.

Woningbouw Van 'T Verlaat

11. **Vraag:** Het dorpse karakter van Zevenhuizen zal hier aardig verdwijnen.
Antwoord: We kunnen ons goed voorstellen dat deze ontwikkeling(en) een grote impact heeft/hebben op de directe leefomgeving. De woningbehoefte in dit deel van de randstad is echter groot. Daardoor zal ook ruimte moeten worden gezocht in en om de bestaande dorpskernen, dus ook in Zevenhuizen. Door hier secuur op te ontwerpen, met een passend programma, goede stedenbouwkundige aansluiting, kwalitatieve buitenruimte en hoogwaardige architectuur zorgen we voor een zo goed mogelijke aansluiting bij de identiteit en uitstraling van het dorp. Het versterken van het 'dorpse' karakter is zeker ook een doel in beide ontwikkelingen. Door deze woningen dicht tegen de bestaande dorpskern te bouwen, maakt dat naar de toekomst toe veel voorzieningen behouden kunnen blijven en bewoners dichtbij kunnen halen wat ze dagelijks nodig hebben.
12. **Vraag:** "Wij zijn eigenaar van een woning op de Leliestraat. Gisteren werden wij geconfronteerd met een flat van zes verdiepingen op de locatie waar nu de tennisbanen liggen. Wat ons opviel is dat de parkeerplaatsen van deze flat aan de noordzijde gepland staan. Is het mogelijk om de mogelijkheid te bekijken dit om te draaien zodat deze flat iets naar achteren geplaatst kan worden en de parkeerplaatsen ervoor (zuidkant). Het voordeel (voor ons) is dan dat deze flat nets iets verder van ons vandaan komt. Ik denk dat deze verandering niet in het nadeel van iemand anders is.
Antwoord: Wij zullen uw opmerking meegeven aan de stedenbouwkundige. Die zal de mogelijkheden bekijken.
13. **Vraag:** Komen er ook levensloopbestendige woningen?
Antwoord: Ja, er komen juist met name levensloopbestendige woningen in de wijk.

14. **Vraag:** Wordt er in de plannen gesproken over een betaalbare koopwoning met een terugkoopregeling?
Antwoord: *De uitdaging is een zodanig product neerzetten dat het bij gezinsuitbreiding te klein wordt (dus men gaat verhuizen), en ook niet een enorme waardesprong zal hebben. Dan behoudt je het product voor de betaalbare categorie zonder terugkoopregeling.*
15. **Vraag:** Waarom zoveel woningen op zo'n kleine plek? Ik schrik daar van.
Antwoord: *De ruimte is groter dan het lijkt. Het plangebied heeft een omvang van circa 7 hectare. De inrichting wordt wel heel anders dan de voetbal- en tennisvelden die er nu gevestigd zijn. De dichtheid van de bebouwing is ca. 53 woningen per hectare (inclusief 80 zorgwoningen voor De Zevenster). We maken relatief veel appartementen waardoor er de ruimte is om een groene woonwijk te laten ontstaan. Ter vergelijking: als we de dichtheid van de bebouwing van de direct aanliggende Bloemenbuurt als referentie nemen, dan zien we daar een dichtheid van ca. 55 woningen per hectare.*
16. **Vraag:** Als je eigenaar bent, dan kan je met minder woningen en wat minder sociaal toch ook meer kwaliteit vragen? 290 woningen is fors, zeker als daar nog de Zevenster bovenop komt.
Antwoord: *In het stedenbouwkundig plan is op hoofdlijnen gekozen voor een structuur waar groen en water belangrijke dragers zijn. Je komt ze nadrukkelijk tegen in het plan. Dat is een kwaliteit. Om die ruimte te behouden, is een aantal woningen die nodig zijn om het plan enigszins rendabel te maken, gestapeld. Er is een grote vraag naar levensloopbestendige woningen in allerlei categorieën. Aan die vraag komt dit plan tegemoet.*
17. **Vraag:** De huidige bebouwing kent andere volumes. Waarom is dit plan dan passend?
Antwoord: *Zevenhuizen kent veel grondgebonden woningen. Nabij de locatie zijn het gebouw Swanlastaete, de huidige Zevenster en de hallen van Van der Knaap aan de Knibbelweg hoger. Tussen de eengezinswoningen zit nagenoeg geen groen (niet anders dan de achtertuinen of voortuinen voor zover niet bestraat). Op locatie Van 't Verlaat is gekozen voor een groene overgangszone, waarbij er woningen zijn gestapeld om de structuur van het openbaar groen en water nadrukkelijk de ruimte te geven die het nodig heeft.*
18. **Vraag:** Hoe hoog worden de huizen tegenover de verbinding Stampioenstraat en Tirionstraat?
Antwoord: *In het plan zijn aan de zijde van de Stampioenstraat en Tirionstraat met name doorlopende groenstroken, aansluitend op de bestaande sloot, bedacht. Aan de andere zijde van de weg in het gebied zijn met name parkeerkeffers en groenstroken bedacht. Een kort blokje en een wat langer blok met eengezinswoningen (2 lagen met een kap) en een vierlaags appartementengebouw vormen in deze lange zone de enige uitzondering.*
19. **Vraag:** Waarom een hoge toren aan de zijde van de Leliestraat? Dat klopt niet met de presentatie waar gezegd wordt hoogbouw aan de randen te realiseren.
Antwoord: *Een zeer ruime groenstrook (openbaar groen) -waar het bestaande park onderdeel van uitmaakt- en de bestaande watergang vormen de aansluiting op de Leliestraat. Daarnaast staat in het plangebied, op grote afstand van bestaande bebouwing, een appartementengebouw van zes lagen gepland. Groene en waterrijke randen vormen de overgang tussen de bestaande woningen en de voorgestelde nieuwbouw.*
20. **Vraag:** Kan de woontoren aan de Leliestraat verplaatst worden naar de hoek van de Stampioen, daar zijn de woningen al 4-hoog?
Antwoord: *Er is bij het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen nadrukkelijk gekeken naar de afstand tot omliggende bebouwing. Juist de hogere elementen in het plan zijn meer aan de 'binnenzijde' van het plan bedacht. Input vanuit planconsultatie zal gewogen worden meegenomen bij de uitwerking naar een volwaardig stedenbouwkundig plan.*
21. **Vraag:** Wij willen geen hoogbouw langs de Tirionstraat.
Antwoord: *Er is bij het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen nadrukkelijk gekeken naar de afstand tot omliggende bebouwing. Input vanuit planconsultatie zal gewogen worden meegenomen bij de uitwerking naar een volwaardig stedenbouwkundig plan.*

22. **Vraag:** De appartementengebouwen worden veel te hoog t.o.v. de bestaande bouw.
Antwoord: *In het gebied bevindt zich nu ook al gestapelde bouw. Te denken valt aan de huidige Zevenster met 5 lagen maximaal, zoals de huidige Zevenster en Swanlastaete.*
23. **Vraag:** De torens kunnen beter tegen de Stampioenstraat aan worden gezet. Daar is het al 4/5 hoog.
Antwoord: *Er is bij het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen nadrukkelijk gekeken naar de afstand tot omliggende bebouwing.*
24. **Vraag:** Worden de woningen gebouwd op het huidige grondpeil van de voetbalvelden of gaat de wijk verhoogd worden naar de hoogte van de Tirionstraat?
Antwoord: Dit moet nog verder onderzocht worden.
25. **Vraag:** Waarom is er geen hoogbouw in het Koningskwartier en nu wel 7 torens en een hoge zevenster op het stuk bij de Leliestraat?
Antwoord: *In het plan staan zeven appartementengebouwen gepositioneerd van vier tot zes lagen. De Zevenster zal drielaags met een accent van vier lagen worden. Een gewone eengezinswoning met kap is drie bouwlagen hoog. In die zin hebben sommige appartementengebouwen een woonlaag meer en sommige twee of drie. De appartementengebouwen zijn wel zo gesitueerd dat ze vrij en relatief ver van de bestaande bebouwing staan.*
26. **Vraag:** Een beetje groen maskeert niet de zeven torens die er komen.
Antwoord: *Sommige appartementengebouwen zijn hoger en er zijn ook die slechts één woonlaag meer hebben dan een eengezinswoning met een kap.*
27. **Vraag:** Kan de sociale woningbouw niet uitgespreid worden over het gebied? Dus ook in het Koningskwartier hoogbouw plaatsen?
Antwoord: *Hoogbouw en sociale huur staan los van elkaar. Zo is in dit gebied 1/3 deel van de sociale huurwoningen een grondgebonden eengezinswoning. In de gestapelde woningen zijn gelijkvloerse appartementen gesitueerd die bestemd zijn voor zowel de koop- als huursector. Het Koningskwartier is bovendien in uitvoering en de afspraken liggen contractueel vast.*

Verkeer/ Parkeren

1. **Vraag:** Waar komt de ingang van de Swanladriehoek? Is dat bij de huidige rotonde of komt er een nieuwe ingang?
Antwoord: *Dit is nog in onderzoek.*
2. **Vraag:** De verkeersontsluiting bij de huidige rotonde wordt nog wel even puzzelen gelet op de beperkte ruimte en gevaarlijke situatie nu al.
Antwoord: *Dit is nog in onderzoek en werkt de gemeente verder uit met een verkeerskundige.*
3. **Vraag:** Is de ontsluiting van het sportpark vanuit het dorp veilig voor fietsers en krijgen ze bijvoorbeeld voorrang?
Antwoord: *We zorgen voor een zo veilig en aantrekkelijk mogelijke fietsverbinding. Fietsers in basis voorrang verlenen is niet per definitie een veilige oplossing. De wegen vallen binnen de bebouwde kom, waardoor het zeer aannemelijk is dat het (overstekend) fietsverkeer voorrang heeft bij kruisingen in bestaande en nieuwe situatie. Er vindt nu nog nader onderzoek plaats naar de ontsluiting van het gebied en de hoeveelheid verkeer. Dit is medebepalend voor hoe de verkeerssituatie voor fietsers wordt vormgegeven.*

4. **Vraag:** Wordt er in de plannen ook rekening gehouden met een eventuele uitbreiding van de A12 aan de zijde van de Swanladriehoek?
Antwoord: *Tot op heden is een uitbreiding van de A12 niet aan de orde en daarom wordt er ook geen rekening mee gehouden.*
5. **Vraag:** Wordt er iets aan het Openbaar Vervoer gedaan? Op dit moment is de verbinding met de metro/treinen niet optimaal.
Antwoord: *Als gemeente hebben wij geen directe invloed op het openbaar vervoer aangezien de provincie Zuid-Holland concessiehouder is. Wel kunnen wij jaarlijks wensen en ideeën inbrengen en dat doen wij ook. Daarnaast zien wij met de ontwikkeling van de Zuidplaspolder ook mogelijkheden om te komen tot een betere openbaar vervoer ontsluiting voor Zevenhuizen.*
6. **Vraag:** Er komen meer auto's bij, komen er evenredig veel parkeerplaatsen bij?
Antwoord: *Het plan moet voldoen aan de vastgestelde parkeernormen zoals zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2019.*
7. **Vraag:** Wat gebeurt er met de parkeerplaatsen bij de Tirionstraat en zijn er nog wel genoeg parkeerplekken over?
Antwoord: *De parkeerplaatsen in het plangebied die nu gebruikt worden door bewoners van de Tirionstraat en Stampioenstraat worden straks in het plangebied weer aangelegd.*
8. **Vraag:** Hoe gaat straks het parkeerprobleem opgelost worden? Er wordt nu in de Tirionstraat en Stampioenstraat geparkeerd bij de voetbal. Hoe moet dat straks?
Antwoord: *De parkeerplaatsen in het plangebied die nu gebruikt worden door bewoners van de Tirionstraat en Stampioenstraat worden straks in het plangebied weer aangelegd.*
9. **Vraag:** Wordt gedacht aan parkeerruimte bij de Tirionstraat en Stampioenstraat?
Antwoord: *De parkeerplaatsen in het plangebied die nu gebruikt worden door bewoners van de Tirionstraat en Stampioenstraat worden straks in het plangebied weer aangelegd.*
10. **Vraag:** Er gaat in fases gebouwd worden. Als eerste het nieuwe verzorgingshuis. Dan verdwijnt de tijdelijke parkeerplaats bij de voetbal. Waar moeten die auto's dan parkeren?
Antwoord: *Dit wordt nog nader uitgewerkt.*
11. **Vraag:** Blijft de Tirionstraat autoluw?
Antwoord: *Er vinden geen veranderingen plaats in de Tirionstraat.*
12. **Vraag:** Vindt de ontsluiting van 't Verlaat plaats via de Knibbelweg en de Zevenster?
Antwoord: *Dit wordt nog nader uitgewerkt door een verkeerskundige.*
13. **Vraag:** Een uitvalsweg naar de Leliestraat geeft veel overlast. Waarom niet in de hoek Knibbelweg - Noordelijke Dwarsweg? Die bedrijven in de hoek zijn niet meer in functie.
Antwoord: *De ontsluiting wordt nog nader uitgewerkt. De gemeente houdt rekening met het verkeer van de bedrijven aan de Noordelijke Dwarsweg.*
14. **Vraag:** De Knibbelweg moet worden doorgetrokken als verbindingsweg. Er gaat nu namelijk al veel zwaar vrachtvervoer over vanwege de vele bedrijven.
Antwoord: *De Knibbelweg wordt geen verbindingsweg. Er komt alleen ontsluiting voor fietsverkeer, niet voor autoverkeer.*
15. **Vraag:** Is er ook iets te zeggen over de verkeersontsluiting op de Noordelijke Dwarsweg bij Van 'T Verlaat?
Antwoord: *Dat wordt nog nader onderzocht en in beeld gebracht.*

16. **Vraag:** De Noordelijke Dwarsweg is nu al een ramp. Hoe kan die nog eens 290 woningen en de Zevenster gaan afwikkelen?
Antwoord: *De verwachting is dat de Noordelijke Dwarsweg dit aan kan. Nader onderzoek zal dit verder moeten onderbouwen.*
17. **Vraag:** Kan de Noordelijke Dwarsweg dit wel aan? Dat is nu al een verschrikking qua profiel, ruimte, snelheden, veiligheid en doorstroming.
Antwoord: *De verwachting is dat de Noordelijke Dwarsweg dit aan kan. Nader onderzoek zal dit verder moeten onderbouwen.*
18. **Vraag:** De Anjerlaan was in het Masterplan Zevenhuizen Zuid 1 van de 3 ontsluitingswegen door Zevenrozenhof. Nu resteert alleen de Anjerlaan nog en dat wordt ook nog eens een druk kruispunt op de Noordelijke Dwarsweg richting 290 woningen.
Antwoord: *Het verkeersrapport moet uitsluitel geven of de omliggende wegen de extra capaciteit aankunnen.*
19. **Vraag:** Waarom komt er geen ontsluiting naar de Swanlawijk?
Antwoord: *Er is geen aanleiding om hierin wijzigen aan te brengen.*
20. **Vraag:** Wordt het openbaar vervoer opgevoerd?
Antwoord: *Als gemeente hebben wij geen directe invloed op het openbaar vervoer aangezien de provincie Zuid-Holland concessiehouder is. Wel kunnen wij jaarlijks wensen en ideeën inbrengen en dat doen wij ook. Daarnaast zien wij met de ontwikkeling van de Zuidplaspolder ook mogelijkheden om te komen tot een betere openbaar vervoer ontsluiting voor Zevenhuizen.*
21. **Vraag:** Wat gebeurt er met het huidige fietsbruggetje ter hoogte van de Tirionstraat nummer 11?
Antwoord: *Of het huidige fietsbruggetje blijft bestaan, is onderdeel van de planuitwerking.*
22. **Vraag:** Aan de Tirionstraat is een calamiteitenbrug omdat Catsburg een "schiereiland" is, verdwijnt de brug in het nieuwe plan (en waarom)?
Antwoord: *Een woonwijk heeft voldoende calamiteiten routes nodig. Uitgangspunt is dat deze brug blijft bestaan.*

Groen/ water en Duurzaamheid

1. **Vraag:** Kan er een grote groene buffer komen tussen de bestaande woningen aan de Knibbelweg en de Swanladriehoek? Nu vrij uitzicht dus zeer wenselijk.
Antwoord: *Er is nu in het plan rekening gehouden met een afstand tussen de bestaande achtertuinen en de nieuwe ontwikkeling. Hier ligt de bestaande watergang tussen. Er is geen ruimte in het plan om een vrij uitzicht te waarborgen. Door middel van beplanting kan een afscherming worden gemaakt waardoor de privacy wordt gewaarborgd. Op dit moment is er een concept stedenbouwkundig plan uitgewerkt voor de Swanladriehoek. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal deze wens meegenomen worden en bekeken worden of en op welke wijze hieraan tegemoet gekomen kan worden.*
2. **Vraag:** Duurzaamheid en klimaatadaptie is cruciaal, gelet op het opheffen van landbouwgrond bij de Swanladriehoek. Er mag dus wel wat meer waterberging bij.
Antwoord: *Er zijn goede contacten met het Hoogheemraadschap met betrekking tot waterhuishouding, waterkwaliteit en biodiversiteit. Biodiversiteit, klimaatadaptatie, circulariteit en duurzaamheid worden met veel aandacht meegenomen in de uitwerking van de plannen. Voldoende waterberging is bovendien onderdeel van de uitwerking van de inrichting van de*

openbare ruimte. In de parkscheg en tussen de buurten is ruimte gemaakt voor oppervlaktewater en groen waar regenwater in de bodem kan infiltreren.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie, het wonen in harmonie met de natuur. Dat zijn belangrijke pijlers bij de ontwikkeling van nieuwe woningen. Ze maken onderdeel uit van het Programma van Eisen. De goed geïsoleerde woningen voldoen aan de eisen van een bijna EnergieNeutraal Gebouw (BENG), zonder toepassing van zonnecollectoren. Dit houdt in dat ze zeer goed zijn geïsoleerd en dat de warmte voor de woning afkomstig is uit een duurzame bron. Het dak kan daardoor ingericht worden voor wat het meest passend c.q. gewenst is op de locatie.

3. **Vraag:** Maskeert groen stukjes in jullie ogen 7 torens?

Antwoord: *Stukjes groen zullen hoger gestapelde bouw niet maskeren maar kunnen wel een bijdrage leveren aan de beleving van de omgeving.*

4. **Vraag:** Duurzaamheid en klimaat adoptief is cruciaal gelet op het opheffen van landbouwgrond bij de Swanladriehoek. Mag wel wat meer waterberging bij

Antwoord: *Een van de onderdelen van een bestemmingsplan is de waterparagraaf. Voor het toevoegen van waterberging gelden de regels van het Waterschap. Hieraan hebben partijen zich te houden.*

5. **Vraag:** Wordt het park ook groter met zoveel extra woningen? Komt er meer groen in de wijk?

Antwoord: *Bij de Locatie Van 't Verlaat/ Zevenster wordt extra groen toegevoegd. Wij proberen waar mogelijk groen toe te voegen. Dit is een onderdeel van de planuitwerking.*

6. **Vraag:** Omdat er veel bewoners gaan bijkomen willen we graag een brede groene long in de breedte van de skatebaan, doortrekken van de Leliestraat tot aan de Stampioenstraat. Dit kan dan een park worden voor ouderen, jongeren en als hondenuitlaat gebruikt worden.

Antwoord: *De gemeente neemt dit mee in de ontwerpopgave. Onderzocht wordt of er voldoende ruimte is.*

7. **Vraag:** Wordt er bij de plannen rekening gehouden met de ligging van de woningen in verband met zonnepanelen?

Antwoord: *De woningen zullen in ieder geval moeten voldoen aan de dan geldende regelgeving, ook met betrekking tot duurzaamheid en opwekking van energie. In de uitwerking van de plannen zal daarom altijd rekening gehouden worden met het aantal toe te passen PV-panelen, het op te wekken vermogen en de oriëntatie van de daken.*

Duurzaamheid is eveneens belangrijk voor Woonpartners. Door goede isolatie en duurzame warmte- (warmwater) voorzieningen zijn onze woningen al bijna energieneutraal.

Zonnepanelen worden met name toegepast om de stap van Bijna Energieneutraal (BENG) naar Nul op de Meter (NOM) te maken. In het algemeen hebben we bij NOM-woningen één van de dakvlakken nodig voor zonnepanelen. Vooralsnog wordt uitgegaan van BENG waarbij Woonpartners op den duur de stap naar NOM voor de woningen gaat maken.

Sport

1. **Vraag:** Waarom gaan sportvelden juist van het vijfde dorp vandaan? Komen daar nieuwe sportvelden? Is het niet verstandiger om de sportvoorzieningen meer in de richting van het 5^e dorp te brengen?

Antwoord: *In 2018 heeft de gemeente onderzocht of dit een mogelijkheid zou kunnen zijn. Daaruit kwam naar voren dat, naast dat leden veel verder zouden moeten reizen, dit onbetaalbaar zou zijn, omdat de gemeente geen grondeigendommen heeft, en naar alle*

waarschijnlijkheid bedrijven zou moeten uitkopen. Binnen het project Zevenhuizen Zuid Koningskwartier was geen optie meer, omdat daar al contractafspraken waren gemaakt.

2. **Vraag:** Voetbal wilde aanvankelijk een 4e veld, nu tel ik er 6! Hoe zit dit?
Antwoord: *Het is een maximum als bijvoorbeeld sporters uit het 5^e dorp daar ook gaan voetballen. Voorlopig lijken 4 tot 5 velden voldoende.*
3. **Vraag:** Wat gebeurt er met huidige tennisbanen en voetbalvelden? Zijn daar al tekeningen van?
Antwoord: *De toekomstige bestemming is een locatie voor vervangende nieuwbouw van het verzorgingstehuis De Zevenster en sociale woningbouw. Op basis van het nog op te stellen stedenbouwkundig plan volgt er een exacte invulling van het gebied in over met omwonenden.*
4. **Vraag:** Waarom moeten de sportvelden verplaatst worden? Dit brengt toch enorme kosten met zich mee?
Antwoord: *De verplaatsing is onder meer noodzakelijk om groei van de vereniging mogelijk te maken.*
5. **Vraag:** Is de groei v.d. voetbalvelden nog wel zo urgent? Er is een flinke leegloop qua aantallen leden volgens bepaalde bronnen
Antwoord: *Met de groei van het aantal inwoners in Zevenhuizen is geen sprake van leegloop en verwacht de vereniging een toename van het aantal leden en daarmee benodigde velden.*
6. **Vraag:** Besluit verhuizing sportpark al definitief?
Antwoord: *Nee, er is nog geen akkoord met de voetbalvereniging en ook is er nog een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De raad heeft wel het besluit genomen om een Grondexploitatie te openen, zodat alle benodigde onderzoeken uitgevoerd kunnen worden.*
7. **Vraag:** Zijn er al tekeningen voor de braakliggende gebieden rondom de huidige sportvelden?
Antwoord: *Nee, die moeten nog worden gemaakt.*
8. **Vraag:** Wie draagt de kosten van het verplaatsen van de sportvelden?
Antwoord: *Een deel van de kosten wordt opgevangen binnen de grondexploitatie. Deze sluit echter negatief waardoor een deel van de kosten voor rekening van de gemeente zal komen.*
9. **Vraag:** Sportvelden in Swanladriehoek, ver buiten de bebouwde kom, stimuleert dat niet juist het autogebruik?
Antwoord: *De extra af te leggen afstand ligt ruim binnen 1 kilometer en zal naar verwachting voor de sporters geen reden zijn om meer te kiezen voor autogebruik. We zorgen voor een zo veilig en aantrekkelijk mogelijke fietsverbinding. Maar helaas kunnen we het gebruik van de fiets niet op een andere wijze afdwingen. Het sportpark sluit wel direct aan op de bebouwing, dus ligt straks niet ver buiten de bebouwde kom. Daarnaast worden er meerdere fietsroutes en verbindingen aangelegd voor langzaam verkeer, langs en door de Swanladriehoek. Deze routes worden veilig en aangenaam ingericht met verlichting, groen, etc.*
10. **Vraag:** Is het handhaven van de sportvelden niet een optie?
Antwoord: *Bij handhaving is de beoogde sociale woningbouw niet mogelijk en is ook uitbreiding van de huidige 3 sportvelden uitgesloten.*
11. **Vraag:** Gezien het volleybalklimaat in Zevenhuizen misschien idee om 2 of 3 beachvolleybalvelden neer te leggen in het sportpark?
Antwoord: *Is zeker een idee, mogelijk in combinatie met de verhuizende verenigingen. Dit valt buiten de scope van dit project, maar de gemeente pakt dit op.*

12. **Vraag:** Is het niet verstandiger om de sportvoorzieningen meer in de richting van het 5e dorp te brengen. Dan begrijp ik de behoefte aan meer velden.
Antwoord: *We spreken over circa 800 meter verder. Naar verwachting zal dit geen belemmering zijn.*
13. **Vraag:** Begrijp ik goed dat de sportverenigingen hun eigen behoefte bepalen zonder dat de gemeente dit verifieert. Dat is toch onbegrijpelijk.
Antwoord: *Er zijn berekeningsformules voor die de gemeente gebruikt. Deze berekeningsmethodes hebben de instemming van de vereniging Nederlandse Gemeentes.*
14. **Vraag:** De krimp van het aantal leden Voetbal zou nog weleens veel heftiger kunnen zijn omdat ca. 50% van de voetballende leden uit de wijk Nesselande komen en niet blij zijn met de verplaatsing verder weg.
Antwoord: *We spreken over circa 800 meter verder. Naar verwachting zal dit geen belemmering zijn.*
15. **Vraag:** Het bestuur van de voetbal zal het niet graag horen, maar vele Nesselanders zullen mogelijk vertrekken na de "verhuizing"
Antwoord: *Is niet de verwachting omdat ze veelal met een auto komen en het nieuwe sportpark makkelijk bereikbaar is.*
16. **Vraag:** Waarom worden de sportvelden eigenlijk verplaatst? Gezien de leegloop qua aantallen leden?
Antwoord: *De woningbouw in Zevenhuizen geeft naar verwachting een stijging van het aantal sporters.*
17. **Vraag:** Is het realistisch om de wens van de tennis en voetbal te refereren n.a.v. de wijk koningskwartier. Wijken zij niet uit naar andere dorpen/nesselande. M.b.t. afstand. En waarom zijn er voor de wijk koningskwartier geen voorzieningen beschikbaar?
Antwoord: *Ervaring is dat inwoners bij voorkeur, zeker kinderen, kiezen voor sporten in het eigen dorp vanwege fiets en loopafstanden. Voor regionale sporten kijkt men uit naar andere gemeenten. Vanwege behouden van bestaande voorzieningen is er voor gekozen om geen aparte voorzieningen in het Koningskwartier te realiseren.*
18. **Vraag:** Hoe worden de sportvelden afgesloten? Of kunnen daar in de toekomst gewoon honden worden uitgelaten?
Antwoord: *Op basis van recentelijk vastgestelde sportvisie door de gemeenteraad zal per locatie het gebruik door derden worden bekeken. Minimaal medegebruik door andere verenigingen en scholen is prioriteit.*
19. **Vraag:** Hoe zit het met de geluidsoverlast van de voetbal en tennis?
Antwoord: *Situering zal voldoen aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen en milieubeheer (kortweg: het activiteitenbesluit).*
20. **Vraag:** Circa 50% van de leden van de voetbal zijn inwoners van de wijk Nesselande. Waarom verder van de wijk een nieuw gebied volbouwen terwijl er een schitterend sportcomplex (Sportbedrijf Rotterdam) om de hoek bij de Eendrachtspolder ligt.
Antwoord: *Er liggen hier geen voetbalvelden en de gemeente vindt het belangrijk de voetbalclubs te behouden.*
21. **Vraag:** Een skatepark is wellicht ook een leuk idee. Veel kinderen uit de wijk Groot- Swanla gaan nu naar Nesselande.

Antwoord: *De sportvisie benoemt nu ook meer mogelijkheden voor bewegen in openbare ruimte. Deze aanvulling is een van de mogelijke opties, maar valt buiten de scope van dit project. Hiervoor zal de gemeente moeten sparen.*

22. **Vraag:** Komt er ook een sporthal op het nieuwe sportpark?

Antwoord: *Er is ruimte gereserveerd voor een sporthal aan de noordzijde van het gebied. Deze wordt niet meteen gebouwd. Dit valt buiten het project, maar is in de toekomst wel een mogelijkheid.*

23. **Vraag:** Recreëren in gebied tegen de snelweg, relatief ver weg van het dorp zelf, is dat wel te doen voor kinderen?

Antwoord: *In het ontwerpbestemmingsplan geven wij hierop een toelichting. Het sportpark ligt niet zo heel ver weg van de bestaande locatie.*

24. **Vraag:** Voetbal/ tennis langs het spoor en de A12 levert gezondheidsrisico's op. Zou mijn kinderen er niet willen laten sporten.

Antwoord: *Uit onderzoek blijkt er geen gevaar te bestaan voor de gezondheid.*

25. **Vraag:** landelijk nemen ledentallen van voetbal en tennis fors af. In Zuidplas ook. Waarom moet er dan rekening gehouden worden met groei?

Antwoord: *Nee, er is nog steeds sprake van groei. Zuidplas heeft een sterk verenigingsleven en is een groeigemeente.*

Algemene vragen

1. **Vraag:** Er is namens bewoners Swanla, direct grenzend aan het project een gezamenlijke brief gestuurd aan de Raad, waarin een aantal bezwaren zijn geuit. Wanneer mag hierop een reactie worden tegemoet gezien?

Antwoord: *U kunt hierover eind maart een brief verwachten.*

2. **Vraag:** Worden er huur of koopwoningen gerealiseerd in de Swanladriehoek?

Antwoord: *Er komen zowel koop- als huurwoningen in de Swanladriehoek. Het woonprogramma bestaat uit eengezinswoningen en appartementen. Er zal een mix van sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en koopwoningen in de vrije sector worden gerealiseerd.*

3. **Vraag:** Hoe zit het met de veiligheid in de wijk Swanla? Hoe gaat de gemeente hierop anticiperen?

Antwoord: *Wij vinden het niet noodzakelijk nu al maatregelen te treffen, omdat het een normale wijk is.*

4. **Vraag:** Het opheffen van de glastuinbouw-bestemming: neem je daarmee geen verplaatsingsmogelijkheid weg voor bv Heemskerk Orchids in Koningskwartier?

Antwoord: *De studie Oostland heeft aangetoond dat de Swanladriehoek niet geschikt is voor uitbreiding van glastuinbouw. Uitbreiding van glastuinbouw is voorzien aan de Knibeblweg oost in combinatie met logistiek*

5. **Vraag:** In hoeverre heeft het klankbord van bewoners nog invloed op de bouwplannen

Antwoord: *Wij nemen waar mogelijk aanpassingen mee. De ruimte is echter beperkt dus niet alle wensen kunnen we meenemen. De gemeente is ook gebonden aan regelgeving.*

6. **Vraag:** Is er een spaarplan om de recreatieve invulling wel te realiseren?
Antwoord: *De gemeente heeft een fonds ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeenteraad bepaalt uiteindelijk waar dit geld aan besteed wordt.*
7. **Vraag:** Betaalt Synchron geen bijdrage aan de recreatieve invulling?
Antwoord: *Synchron draagt bij aan het fonds ruimtelijke ontwikkelingen.*
8. **Vraag:** Kunnen de huidige tekening en werkelijke situatie nog van elkaar gaan verschillen?
Antwoord: *Jazeker. De plannen moeten we nog verder uitwerken.*
9. **Vraag:** Is de huidige locatie van De Zevenster onderdeel van het project? Zo nee, waarom niet. Bestaat er ook geen financiële c.q. financieringsrelatie?
Antwoord: *Ja, deze is onderdeel van het project.*
10. **Vraag:** Tirion- en stampioen straat staan hoog op een soort eiland vorm. Wordt het op de bouwplaats opgehoogd?
Antwoord: *Ja, de bouwplaats wordt opgehoogd in de verdere uitwerking met het bouwrijp maken.*
11. **Vraag:** Worden de woningen gebouwd op het huidige grondpjl van de voetbalvelden of gaat de wijk verhoogd worden naar de hoogte van de Tirionstraat?
Antwoord: *De wijk wordt verhoogd naar de hoogte van Tirionstraat*
12. **Vraag:** Welke risico's bestaan er t.a.v. de haalbaarheid en uitvoering van het project?
Antwoord: *Er is een risicoanalyse gemaakt. Er zijn altijd risico's zoals bijvoorbeeld het doen van archeologisch onderzoek en onderzoek naar mogelijke bodemvervuiling.*
13. **Vraag:** Willen de partners zich met deze plannen voornamelijk richten op de inwoners van Zuidplas of op het aantrekken van stedelijk bewoners?
Antwoord: *De plannen zijn gericht op zowel woningzoekenden van Zuidplas als woningzoekenden van buiten de gemeente die graag in een dorps omgeving willen wonen. De huisvestingsverordening biedt ruimte om een deel van de sociale huurwoningen met een vorm van voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden uit Zuidplas.*
14. **Vraag:** Is er al onderzoek gedaan naar mogelijkheden tot het gebruik van warmte/koude opslag in de grond op de ontwikkellocaties?
Antwoord: *Uitvoerig bodemonderzoek is nog niet uitgevoerd. Dit maakt onderdeel uit van de uitwerkingsfase.*
15. **Vraag:** Grotere aantallen inwoners betekent ook meer plekken voor jongeren. Blijft deze plek ook gelegen aan de Leliestraat of wil de gemeente deze elders gaan plaatsen?
Antwoord: *Deze plaats blijft.*
16. **Vraag:** Dit zijn niet volledig bovenwijkse voorzieningen toch? Dus geen fonds bovenwijks, maar gedeeltelijk binnenplans kostenverhaal?
Antwoord: *Voor zover ze in het projectgebied liggen is het binnenplans. Dit betreffen speeltuinen en dergelijke. Maar de ontwikkeling van een sporthal bijvoorbeeld is bovenwijks.*
17. **Vraag:** Aantal woningen kan omlaag bij het niet verplaatsen v.d. sportvelden toch?
Antwoord: *Het sportpark moet verplaatst worden, maar theoretisch zou je dit kunnen stellen.*
18. **Vraag:** Is er ook al iets bekend over de locatie caravanstalling/ Welkoop? Wordt dat betrokken bij deze integrale ontwikkeling? Of worden er postzegeltjes zonder samenhang gecreëerd? Is

er een totaalvisie?

Antwoord: *In de gemeente Zuidplas zijn een relatief groot aantal caravanstallingen en het is onduidelijk welke hier wordt bedoeld. Welkoop kan op de huidige locatie niet blijven en valt buiten de ontwikkeling van Swanladriehoek, mede gelet op de woningbouwplannen in het nog uit te werken bestemmingsplan van Zevenhuizen Zuid. Niet alle caravanstallingen zijn toegestaan. Het doel van de gemeente Zuidplas is om de verrommeling tegen te gaan en waar mogelijk op te ruimen. Caravanstallingen worden niet gestimuleerd en deze vinden ook vaak plaats in voormalige kassencomplexen. Ook Zilverberk/ Blokker kunnen op de huidige locatie niet blijven, mede gelet op de woningbouwplannen in het nog uit te werken bestemmingsplan.*

19. **Vraag:** Die structuurvisie is wel erg globaal, iets concreter te melden over een totaalvisie met plannen in de directe omgeving? Caravanstalling, Zilverberk/Blokker etc.?

Antwoord: *De structuurvisie is wellicht voor sommige beleidszaken globaal. Binnenkort wordt de structuurvisie vervangen voor de Omgevingsvisie. Deze ligt vanaf 11 maart ter inzage en zal later dit jaar worden vastgesteld. De omgevingsvisie wordt straks uitgewerkt in programma's en vertaald naar een Omgevingsplan (ipv bestemmingsplannen). In de omgevingsvisie worden ook per dorp de ambities en opgaven geformuleerd. Een belangrijk punt van aandacht voor de toekomst zijn de entree van Zevenhuizen, de verbinding van Zevenhuizen zuid met het oude dorp en het Nijverheidscentrum. Zie voor meer detail de (concept)omgevingsvisie.*

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1892.SvOmvisieZuidplas-Ow01/d_NL.IMRO.1892.SvOmvisieZuidplas-Ow01.pdf

20. **Vraag:** Waarom is de Zevenster passend aan het historisch lint: er werd geen argument genoemd?

Antwoord: *Wij zullen de ruimtelijke inpassing verder onderbouwen in het bestemmingsplan. Het gebouw kan passend gemaakt door architectuur. Het gebouw van De Zevenster moet zorgvuldig vormgegeven worden.*

21. **Vraag:** En planschade vergoeding voor de bewoners aan de Wagenmaker en Knibbelweg?

Antwoord: *Als het bestemmingsplan gewijzigd is kan een planschadeverzoek worden ingediend.*

22. **Vraag:** Welke doelgroepen worden beoogd voor de woontorens?

Antwoord: *We hopen voor elke beurs een passende levensloopbestendige gelijkvloerse woning aan te kunnen bieden. Er zijn appartementengebouwen met koopappartementen, appartementen met middenhuur en er zijn appartementen bestemd voor de sociale huur.*

23. **Vraag:** Welke esthetische uitgangspunten worden er genomen ten aanzien van de woningen?

Antwoord: *In het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen zijn wat referentiebeelden geschetst. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de beeldkwaliteit. Hiervoor kan aanvullend een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.*

24. **Vraag:** Dat antwoord stelt niet gerust. In fase 1 wordt de deur al dichtgegooid over aantallen.

Antwoord: *Qua woningaantallen zit er inderdaad niet zoveel rek in de plannen. Het gebied is met ruim 7 ha. groter dan velen dachten. Als je dat afzet tegen het aantal woningen dat gebouwd gaat worden is de dichtheid (het aantal woningen per hectare) in dit gebied zelfs net iets kleiner dan in de Bloemenbuurt.*

25. **Vraag:** Dan is deze avond toch een beetje een wassen neus. Die aantallen werden eerder toch niet genoemd? Wringt daar niet de schoen? De keuze is al gemaakt.

Antwoord: *Er is een kritieke massa nodig om de plannen financieel haalbaar te houden. Bovendien is er veel behoefte aan woningbouw.*

26. **Vraag:** Is maatschappelijk draagvlak een uitgangspunt?
Antwoord: *Ja, dat klopt. De inwoners en zorgpersoneel van de Zevenster wachten al een aantal jaren op een normale woning. Starters en mensen met een kleine beurs willen ook in Zuidplas (blijven) wonen. Dus het draagvlak is wel degelijk een uitgangspunt net als de woonvisie.*
<https://www.zuidplas.nl/beleid-wonen-overige/>
27. **Vraag:** Wie is eigenaar van de gronden? Hoe zijn deze ontwikkelaars aan boord gekomen? Of volgt er nog een aanbesteding?
Antwoord:
Synchroon heeft de gronden van de Swanladriehoek van een particulier gekocht. Deze partij is niet aanbestedingsplichtig.
28. **Vraag:** Is het niet beter om af te wachten met het huisvesten van woningbouwbezoekers door de coronacrisis? Denk aan de leegstand van bedrijven etc.
Antwoord: *Er is veel vraag (dus grote schaarste) aan sociale huurwoningen en koopwoningen. Op dit moment is er sprake van woningnood..*
29. **Vraag:** Een Grondexploitatie mag ook verliesgevend zijn.
Antwoord: *Dat klopt. De Grondexploitatie vergt ook een investering van de gemeente.*
30. **Vraag:** Hoe zit het met de veiligheid in de Swanladriehoek?
Antwoord: *Wij moeten voldoen aan alle regelgeving omtrent veiligheid. Dit is een onderdeel van het nog op te stellen bestemmingsplan.*
31. **Vraag:** Is die geluidscontour verschoven? Die lijkt opeens een stuk noordelijker te liggen.
Antwoord: *Hiervoor gelden wettelijke normen. Deze hanteert de gemeente.*
32. **Vraag:** Welke regels gelden er m.b.t. de afstand van het bestaande (binnenkort weer bemande) tankstation en de toekomstige woonwijk?
Antwoord: *Bij het tankstation (zonder LPG) hoort een richtafstand van 30 m.*
33. **Vraag:** Is er in deze plannen ook rekening gehouden met een voorrangregeling voor inwoners van Zevenhuizen?
Antwoord: *De huisvestingsverordening biedt mogelijkheden om maximaal 25% van de sociale huurwoningen met een vorm van voorrang aan te bieden aan inwoners van Zuidplas.*
34. **Vraag:** Kan er meer laagbouw komen in plaats van hoogbouw?
Antwoord: *Om het plan enigszins rendabel te maken zijn deze woningaantallen noodzakelijk. Meer laagbouw gaat dan ten koste van de groen- en water structuur. Daarnaast is er een groot tekort aan woningen, waarmee we met de ontwikkeling van beide plangebieden een stap vooruit proberen te doen.*
35. **Vraag:** Waar moeten de spruiten van de Swanladriehoek nu naar toe?
Antwoord: *De voormalige eigenaar heeft het gebied verkocht en de agrarische functie en bestemming komt te vervallen.*
36. **Vraag:** Bij de ontwikkeling van het koningskwartier bleek dat er ruim 700 inschrijvingen waren op 22 betaalbare koopwoningen. Hoe neemt de ontwikkelcombinatie dit mee in deze nieuwe plannen?
Antwoord: *De betaalbare koopwoningen in dit plan zijn geen eengezinswoningen maar overwegend wat kleinere appartementen met een passende prijs/ kwaliteit verhouding.*
37. **Vraag:** Willen de partners zich met deze plannen voornamelijk richten op de inwoners van Zuidplas of op het aantrekken van stedelijk bewoners?
Antwoord: *De plannen zijn gericht op zowel woningzoekenden van Zuidplas als woningzoekenden van buiten de gemeente die graag in een dorpse omgeving willen wonen. De huisvestingsverordening biedt ruimte om een deel van de sociale huurwoningen met een vorm van voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden uit Zuidplas.*

Planning/ Proces

- Vraag:** Wanneer start de bouw op de tennisbaan locatie?
Antwoord: *Het nieuwe sportpark wordt naar verwachting in 2023 en 2024 aangelegd. Eind 2024 of begin 2025 kan de tennisvereniging (en de voetbalvereniging) verhuizen, en kan op de huidige locatie begonnen worden met het bouwrijp maken.*
- Vraag:** Wanneer starten de werkzaamheden aan de Swanladriehoek?
Antwoord: *De werkzaamheden kunnen beginnen als het bestemmingsplan onherroepelijk is, en vergunningen zijn verleend. Als alles volgens verwachting verloopt zal er 2^e kwartaal 2022 begonnen kunnen worden met de werkzaamheden (bouwrijp werkzaamheden).*
- Vraag:** Is er ruimte voor aanpassingen? De maquette lijkt vast te staan? Zonder ruimte?
Antwoord: *Ja het plan moet nog verder uitgewerkt worden.*
- Vraag:** Wordt er rekening gehouden met het Masterplan Zevenhuizen Zuid?
Antwoord: *Ja, daar wordt rekening mee gehouden.*
- Vraag:** Ik krijg het idee dat de plannen al veel verder zijn dan wordt gesuggereerd. Er wordt mijne inziens iets te vaak gesteld dat het financieel wel haalbaar moet zijn. Is er oprecht nog mogelijkheid tot bijsturing? Heeft input leveren zin?
Antwoord: *Het input leveren heeft zin. Al liggen er randvoorwaarden en uitgangspunten vast. Wij zijn juist heel erg benieuwd hoe de inwoners het zien en waar zij knelpunten zien ontstaan. Dit nemen wij dan weer mee in het vervolgtraject.*
- Vraag:** Terug naar de tekentafel? Eerst een Programma van Eisen maken met de inwoners.
Antwoord: *Het programma van eisen is een resultaat van de volgende fase in het project. De gemeente werkt van grof naar fijn. Alle opmerkingen en vragen uit het consultatie document gebruiken we in het vervolgtraject. Op deze manier worden de inwoners al vroeg bij het project betrokken.*
- Vraag:** De aantallen die nu worden genoemd zijn geenszins conform de eerder genoemde getallen?
Antwoord: *De informatiebijeenkomst was de eerste berichtgeving van partijen naar buiten toe omtrent de plannen. Oorspronkelijk zouden er vrije kavels komen, maar gelet op de vraag naar woningbouw ligt de prioriteit nu bij de ontwikkeling van middendure huur en koop.*
- Vraag:** De Zevenster zou in 2012 al verplaatst worden, waarom toen niet?
Antwoord: *Dat klopt. Er zijn twee eerdere pogingen ondernomen. De veranderende financiering van de ouderenzorg en de samenwerking met Vestia waren de redenen dat het eerder is misgelopen.*
- Vraag:** Welke risico's bestaan er t.a.v. de haalbaarheid en uitvoering van het project?
Antwoord: *Op dit ogenblik is er nog geen overeenstemming met de voetbalvereniging. Er is ook sprake van de gebruikelijke risico's in projecten: archeologische vondsten, bodemvervuiling, flora en fauna, etc.*
- Vraag:** Is er ruimte voor aanpassingen? De maquette lijkt vast te staan, zonder ruimte voor aanpassingen.
Antwoord: *De maquette geeft het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen weer. Door middel van diverse consultatieronden in het proces naar een stedenbouwkundig plan wordt geklankbord en informatie opgehaald om het plan beter (passend) te maken.*
- Vraag:** Waarom is ervoor gekozen om de Zevenster aan de buitenkant van de wijk te leggen en niet intern, gezien de afstand tot dorp en huidige aanleunwoningen die blijven?
Antwoord: *Dit heeft met de uitval mogelijkheden te maken. Calamiteitenorganisaties, zoals de ambulance en ook uitvaartondernemers willen we niet door de wijk heen laten rijden.*

12. **Vraag:** De Noordelijke Dwarsweg is een historisch lint, passen daar grote bouwvolumes zoals de Zevenster wel bij?
Antwoord: *We zijn voornemens om van de Zevenster geen kolossaal gebouw te maken. Het is een verpleeghuis waar mensen wonen. Die uitstraling willen we het nieuwe gebouw meegeven en geen klinisch groot complex zoals een ziekenhuis vaak is.*
13. **Vraag:** Wat is de geprognoseerde planning voor de woningen in de Swanladriehoek?
Antwoord: *De planning is op dit ogenblik nog globaal. Mits alles volgens verwachting loopt zou in 2023 begonnen kunnen worden met de bouw. We verwachten een aantal (waarschijnlijk 3) bouwfases, en hebben nog niet bepaald waar we gaan beginnen. Uiteindelijk zal eind 2026 het project afgerond kunnen worden.*

Participatie

1. **Vraag:** Is dit de enige avond waarin met omwonenden wordt afgestemd? De besluitvorming door de Raad is over 2 weken. Dit is uiterst onzorgvuldig. Waarom is de termijn zo kort?
Antwoord: *In februari heeft de gemeenteraad besluiten over de grondexploitatie (financiële middelen), het uitvoeringskrediet voor de aanleg van de sportvelden, en de nota van uitgangspunten genomen. Hiermee wordt mogelijk gemaakt de plannen verder uit te werken. Dit consultatie document wordt door de gemeente gebruikt om de plannen verder uit te werken. Digitale bijeenkomsten met de klankbordgroepen worden op korte termijn ingepland: wanneer er voldoende te bespreken is, nodigen we de direct belanghebbenden eens per twee maanden uit voor een Zoom-meeting. Projectleider Yvonne Lanooij zit deze bijeenkomsten voor. Synchron, de stedenbouwkundige huiswerkbureaus, de Zevenster en Woonpartners Midden-Holland kunnen deze bijeenkomsten benutten om de plannen te bespreken met de klankbordengroepen. Na afloop maakt BRUIS een verslag met belangrijke aandachtspunten, besluiten, actiepunten en gestelde vragen.*
2. **Vraag:** Ik krijg het idee dat de plannen wel erg snel naar de Raad gaan. Wat is jullie idee van participatie met omwonenden?
Antwoord: *De gemeenteraad beslist of zij op basis van de Nota van Uitgangspunten een vervolgkrediet beschikbaar willen stellen voor de verder uitwerking van de plannen. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad begin volgend jaar over het bestemmingsplan. We zijn juist heel vroeg. Dit consultatie document gebruikt de gemeente om de plannen verder uit te werken.*
3. **Vraag:** Er zijn weinig antwoorden op vragen over de verkeersontsluiting, maar er moet binnen een maand al een besluit worden genomen door de raad. Is dit niet te kort dag?
Antwoord: *De bedoeling is dat we de vragen van verkeer kunnen laten onderzoeken. De raad stelt nog geen ontsluiting vast.*
4. **Vraag:** Wordt input uit deze avond meegenomen voor het stuk naar de Raad?
Antwoord: *De input wordt meegeven aan de stedenbouwkundige om het plan verder uit te werken.*
5. **Vraag:** Wat is na februari het volgende moment dat er een stuk naar de Raad gaat?
Antwoord: *Op moment dat er financiële middelen ter beschikking worden gesteld wordt daar jaarlijks rond juli over gerapporteerd, en eventuele wijzigingen ter besluitvorming voorgelegd. Daarnaast zal eind dit jaar naar verwachting de bestemmingsplannen voor beide locaties aan de Raad worden voorgelegd.*
6. **Vraag:** Waar zitten inwoners op de participatieladder? Om verwachtingen over participatie scherp te krijgen en teleurstellingen te voorkomen.
Antwoord: *In deze fase van het project is het voornamelijk nog informeren.*
7. **Vraag:** Zijn er ook avonden die zijn gericht op participatie in plaats van informatie?
Antwoord: *In deze fase van het project is het voornamelijk nog informeren. In Q3 willen wij*

weer met de inwoners in gesprek.

8. **Vraag:** Hoe kunnen we in de klankbordgroep komen? Daar is nog geen informatie over gegeven?
Antwoord: *Er is sinds 2018 al een klankbordgroep (Leliestraat) actief voor locatie Van 'T Verlaat. Tijdens de informatieavond in januari 2021 werd een oproep gedaan om zich aan te melden bij een klankbordgroep.*
9. **Vraag:** Zijn er ook participatiestappen die niet juridisch van aard zijn? Daar wil je toch van weg blijven?
Antwoord: *De participatie die wij toepassen is niet juridisch van aard.*
10. **Vraag:** Wanneer kunnen de bewoners reactie verwachten op de brief met bezwaren die is gestuurd naar de Raad?
Antwoord: *Vragen aan de raad verlopen via de raad. Zodra de raad formeel vragen stelt aan het college worden deze door de projectgroep in behandeling genomen. De brief zal nog worden beantwoord.*
11. **Vraag:** Een extra inspraakgelegenheid is noodzakelijk, omdat deze ene avond niet genoeg is voor de vele input.
Antwoord: *In het gezamenlijk participatieplan geven wij inzicht in de stappen die wij nemen om de inwoners/bewoners mee te nemen in de ontwikkelingen in de Swanladriehoek en Van 'T Verlaat.*
12. **Vraag:** Kunnen de huidige tekening en werkelijke situatie nog van elkaar gaan verschillen?
Antwoord: *De maquette liet het stedenbouwkundige plan op hoofdlijnen zien. Door middel van consultatie en input vanuit allerlei onderzoeken wordt dit jaar een stedenbouwkundig plan gemaakt. De gedachte achter het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen vind je terug in het stedenbouwkundig plan, maar gelijk zal het niet zijn. Er zullen zeker verschillen zijn.*
13. **Vraag:** Ik krijg het idee dat de plannen al veel verder zijn dan wordt gesuggereerd. Er wordt naar mijn inzien iets te vaak gesteld dat het financieel wel haalbaar moet zijn. Is er oprecht nog mogelijkheid tot bijsturing? Heeft input leveren zin?
Antwoord: *Wat getoond is, is een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen. Dit zal na consultatie en input vanuit allerlei onderzoeken gedurende de uitwerking resulteren in een volwaardig stedenbouwkundig plan. Qua woningaantallen zit er echter niet zoveel rek in de plannen.*
14. **Vraag:** Waar kan ik de bijeenkomst Swanladriehoek van gisteravond gemeente Zevenhuizen terugkijken?
Antwoord: <https://www.zuidplas.nl/ontwikkeling-swanla-driehoek-t-verlaat/>
15. **Vraag:** Waar vind ik meer informatie over dit onderwerp?
Antwoord: <https://www.zuidplas.nl/ontwikkeling-swanla-driehoek-t-verlaat/>
16. **Vraag:** Komt de PDF-uitdraai van deze Mentimeter online te staan?
Antwoord: *Zodra alle vragen zijn beantwoord treft u alle relevante documenten en de Q&A van deze MentiMeter op: <https://www.zuidplas.nl/ontwikkeling-swanla-driehoek-t-verlaat/>*
17. **Vraag:** Worden die stukken ook per mail toegezonden? Dat scheelt wat graafwerk op de website van de gemeente.
Antwoord: *De stukken worden alleen naar de klankbordgroepen gemaild. Verder treft u alle informatie aan op: <https://www.zuidplas.nl/ontwikkeling-swanla-driehoek-t-verlaat/>*
18. **Vraag:** Waar vinden we de structuurvisie tot 2030?
Antwoord: <https://www.zuidplas.nl/structuurvisie-zuidplas-2030/>
19. **Vraag:** Waar en wanneer zijn de goede tekeningen te vinden van het plan?
Antwoord: <https://www.zuidplas.nl/ontwikkeling-swanla-driehoek-t-verlaat/>

20. **Vraag:** In hoeverre heeft de klankbordgroep van bewoners nog invloed op de bouwplannen?
Antwoord: *De klankbordgroep wordt regelmatig geconsulteerd en geïnformeerd tijdens de verdere uitwerking van het Stedenbouwkundig plan. Zowel het project Swanladriehoek als het project Van 't Verlaat hebben een klankbordgroep.*

Financieel

1. **Vraag:** Welke planschade kunnen de woningeigenaren die hun vrije uitzicht voorgoed kwijt raken tegemoet zien?
Antwoord: *Er kan een verzoek tot planschade ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Het verzoek moet binnen vijf jaar na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan ingediend worden.*
2. **Vraag:** Komt er een planschade vergoeding voor de bewoners aan de Wagenmaker en Knibbelweg?
Antwoord: *Dit wordt bepaald door een onafhankelijke deskundige nadat er een verzoek om planschade is ingediend.*
3. **Vraag:** Is er een spaarplan om de recreatieve invulling wel te realiseren?
Antwoord: *Het park wordt vanuit het project op een basisniveau aangelegd. Voor de verdere recreatieve invulling zal dekking uit andere middelen worden gezocht. De gemeente heeft op basis van de wet beleid voor kostenverhaal. Vanuit alle plannen met een positief eindresultaat waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is moet een bijdrage worden gedaan voor bovenwijkse voorzieningen. Deze bijdragen worden verzameld in een reserve. Wij zullen in 2021 aan de Raad een voorstel doen om vanuit deze reserve een bedrag te reserveren voor het Swanla-park.*
4. **Vraag:** Mooie plaatjes. Als er ambities zijn moet dit gelijk gerealiseerd worden. Niet half doen en de afwerking pas later omdat er geen geld meer is. [Over inrichting groen/ recreatie (?)]
Betaalt Synchronon geen bijdrage aan de recreatieve invulling?
Antwoord: *Synchronon en gemeente betalen beiden (want we zijn gezamenlijk eigenaar) vanuit het deelplan Swanladriehoek woningbouw een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. De andere deelplannen zijn verliesgevend, zodat een bijdrage niet verschuldigd is. Wij zullen de Raad voorstellen deze in te zetten voor het park.*
5. **Vraag:** Is de enige overweging van Synchronon geld?
Antwoord: *Synchronon is een projectontwikkelaar die zich voornamelijk richt op binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen en bijzondere woonmilieus aan de rand van de stad. De Swanladriehoek en Van 't Verlaat zijn ook zulke bijzondere woonmilieus. Met het ontwikkelen van de woningen op beide locaties willen wij bijdragen aan de mogelijkheid om bewoners van Zevenhuizen in alle fasen van hun leven te kunnen blijven wonen in Zevenhuizen, met behoud van hun sociale omgeving. Bij het ontwikkelen van nieuwe projecten zijn we niet alleen bezig met de realisatie van nieuwe woningen. We zijn continu bezig met de impact op het milieu van onze activiteiten en de toekomstige woningen. Met onze projecten willen we een positieve impact maken op mens, natuur en maatschappij. De focus in onze projecten ligt daarom ook altijd op groen, biodiversiteit en circulariteit.*
6. **Vraag:** Er wordt volop gebouwd. Waarom vanwege financiële haalbaarheid dan zeven torens in de kern realiseren. Waarom vindt dit in geen enkele nieuwbouwwijk waar voldoende ruimte is plaats?
Antwoord: *De meeste appartementen in de torens zullen sociale en betaalbare woningen zijn. Daar is een groot tekort aan binnen de gemeente. De gemeente Zuidplas wil hier meer sociaal bouwen dan in ons beleid is vastgelegd, ondanks dat dat leidt tot een groter verlies in dit project. Bij projecten waar de gemeente geen of slechts deels grondeigenaar is kan dat niet*

afgedwongen worden. De overweging is dus in eerste instantie niet financieel, behalve dat er voor het tekort wel een dekking gevonden moet worden.