

Online informatieavond Swanladriehoek

Uitwerking vragen en opmerkingen Mentimeter

Maandag 29 november 2021

19:30-21:30

Stel uw vraag of deel uw mening.

Wonen

Vraag 1: Als inwoner van Zevenhuizen wil ik hier graag blijven wonen. Maar als starter maak ik door deze dingen heel weinig kans. Waarom krijgen inwoners van Zevenhuizen geen voorrang?

Antwoord 1: De gemeente mag wettelijk (nog) geen voorrang verlenen bij koopwoningen aan de eigen inwoners. Synchroon, de projectontwikkelaar kan deze regels eventueel vaststellen. De gemeente mag dit niet afdwingen. Voor huurwoningen ligt dit anders. Voor de toewijzing van sociale huurwoningen geldt de huisvestingsverordening Zuidplas 2019. Via de volgende link is deze te raadplegen: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR625548>. In artikel 15 zijn de voorrangsregels te vinden.

Vraag 2: Waarom wordt er niet gekozen voor voorrang voor een deel van de woningen voor inwoners van Zevenhuizen?

Antwoord 2: Zie beantwoording hiervoor.

Vraag 3: Wordt er rekening gehouden met alleenstaande starters die willen kopen?

Antwoord 3: Ja, een deel van de woningen betreft betaalbare koop.

Vraag 4: Er wordt gesproken over betaalbare woningen en betaalbare appartementen. Wat is betaalbaar, vanaf welke prijs moet je dan denken?

Antwoord 4: Voor de betaalbare appartementen geldt een vanaf-prijs tussen de €215.000 en €225.000 VON (prijsspeil 2021).

Vraag 5: Naast de sociale huurwoningen: is er rekening gehouden met eenpersoonshuishouden ouderen in het woning/appartementen aanbod?

Antwoord 5: Nee, er zijn betaalbare woningen opgenomen en middeldure huur.

Vraag 6: U wilt toch niet zeggen, dat er niet specifiek voor senioren gebouwd wordt? Dat was al een omissie bij het Centrumplan.

Antwoord 6: Senioren zijn uiteraard welkom, maar de woningen op deze locatie zijn niet specifiek bedoeld voor ouderen, omdat deze locatie te ver van de dagelijkse voorzieningen is gesitueerd. De appartementengebouwen zijn, zoveel mogelijk levensloopbestendig en de appartementengebouwen zijn geschikt voor gelijkvloers wonen.

Vraag 7: Waar komen de seniorenwoningen/appartementen?

Antwoord 7: Zie antwoord hierboven.

Vraag 8: Een appartementencomplex van 5 hoog is 'beeldbepalend' voor de entree van het dorp van de noordkant. Dat sluit niet aan bij het dorps beeld.

Antwoord 8: In het stedenbouwkundig plan zijn deze appartementen in ruimtelijke zin verwoord als boekensteunen die de rand van het dorp markeren, en tevens de overgang vormen tussen de grotere schaal van het sportpark en het kleinschaligere woonbuurt aan de zuidzijde.

Vraag 9: Waarom zijn er woonlagen geschrapt? Er is immers woningnood

Antwoord 9: Er is een woonlaag geschrapt. Totaal is er 1 woning minder opgenomen dan in het oorspronkelijke plan.

Vraag 10: Wordt er bij het ontwerp van de woningen aan het verlengde v.d. Knibbelweg rekening gehouden met de hoogte van de woningen die nu aan de Knibbelweg weg staan. Om een mooie overgang te krijgen van bestaand naar nieuw?

Antwoord 10: In het beeldkwaliteitsplan staat opgenomen dat de nieuwbouw in het verlengde van de Knibbelweg geïnspireerd zijn op de bestaande bebouwing langs de Knibbelweg en daar een eigentijdse vertaling van maken. Ook in nok- en dakhoogtes wordt aansluiting gezocht, passend bij de klimaat adaptieve en natuur inclusieve ambities die daar raakvlakken mee hebben.

Vraag 11: Hoe ziet de doorsnede eruit van de woningen bij de Knibbelweg en het kassencomplex. Heeft deze dezelfde als bij de wagenmaker?

Antwoord 11: Deze doorsnede was nog niet gemaakt. Inmiddels is de doorsnede getekend en gedeeld met de desbetreffende bewoner.

(Plan)schade

Vraag 12: Hoe garandeert de gemeente dat de woningen aan de wagenmaker geen schade ondervinden? Dit als gevolg van heiwerkzaamheden e.d.

Antwoord 12: De aannemer, die de woningen zal bouwen, zal voorafgaand aan de start van de bouw nulmetingen uitvoeren bij de bestaande omliggende woningen die in de risicostraat van het gebied liggen.

Vraag 13: Wat gaat Synchroon doen aan de planschade voor de bestaande woningen aan de Wagenmaker?

Antwoord 13: Indien er sprake is van planschade kunt u hier na het vaststellen van het bestemmingsplan een verzoek indienen bij de gemeente. Op de internetpagina van de gemeente is hiervoor een formulier beschikbaar:

<https://www.zuidplas.nl/planschade> .

Vraag 14: Is er planschade regeling met de bewoners van de Knibbelweg omdat deze last krijgen van fietsers en brommers en ze gaan inleveren van woongenot.

Antwoord 14: Zie hierboven.

Verkeer

Vraag 15: Komt er nog een ontsluiting vanuit het nieuwe plan naar de Knibbelweg?

Antwoord 15: De verbinding van de Swanladriehoek met de Knibbelweg wordt uitgevoerd als een voetgangersverbinding, maar zal bij calamiteiten ook geschikt moeten zijn als calamiteitsontsluiting. Met de klankbordgroep is afgesproken dat wij de vormgeving met hen afstemmen binnen de randvoorwaarden van de brandweer.

Vraag 16: Ik mis een entree vanuit de Swanlawijk welk eerst wel in het plan voorkwam. Daar is meer ruimte voor doorstroming voor fietsers dan via de Knibbelweg.

Antwoord 16: Het ligt niet voor de hand dat veel fietsers via de Knibbelweg naar het gebied gaan. De meest logische route is dat fietsers via de Swanlaweg het gebied in komen.

Vraag 17: Kan je vanuit de Knibbelweg met de fiets naar de Swanladriehoek?

Antwoord 17: Er komt een voetgangersverbinding van de Knibbelweg naar de Swanladriehoek. Het is mogelijk om via deze verbinding met de fiets het plangebied in te komen, maar de route via de Knibbelweg is niet de meest logische route om het gebied in te komen.

Vraag 18: Bewoners aan de Knibbelweg willen geen fietsdoorgang, daar is veel te weinig ruimte.

Antwoord 18: Zie antwoord vraag 17.

Vraag 19: Als je naar het einde van de Knibbelweg kan lopen, kan je ook fietsen toch?! Wat heb je daar nou aan een voetgangersoversteekplaats?

Antwoord 19: De verbinding tussen de Knibbelweg en de Swanladriehoek wordt vormgegeven als een voetgangersverbinding. Het is mogelijk om via deze verbinding met de fiets het plangebied in te komen, maar de route via de Knibbelweg is voor veel fietsers niet de meest logische route om het gebied in te komen. Het is niet mogelijk om fietsverkeer fysiek onmogelijk te maken omdat er op voetgangersverbindingen altijd voldoende ruimte moet zijn om er gebruik van te kunnen maken met bijvoorbeeld een kinderwagen of scootmobiel.

Vraag 20: De bestaande parallelweg bij de Swanlaweg is nu ingetekend als bufferzone met fietspad. Wordt daar ook een voetpad gemaakt, om te voorkomen dat mensen op het fietspad gaan wandelen?

Antwoord 20: er komt geen apart voetpad.

Vraag 21: Zijn er garanties afgegeven aan de bewoners van de Knibbelweg over het doodlopend blijven voor autoverkeer?

Antwoord 21: Er komt geen autoverbinding.

Vraag 22: Worden de twee ontsluitingen vanuit de nieuwe wijk naar de Swanlaweg geregeld via rotondes?

Antwoord 22: Nee, dit worden geen rotondes, maar voorrangskruispunten. Voor de Swanlaweg zijn de risico's op het gebied van verkeersveiligheid in de huidige situatie in beeld gebracht. Met de komst van de 2 ontsluitingen wordt de Swanlaweg anders ingericht waarmee de huidige risico's aangepakt worden en de weg veiliger wordt.

Vraag 23: Komt er een zebrapad bij de rotonde aan de Swanlaweg?

Antwoord 23: Nee, inmiddels is er fietsoversteekplaats gerealiseerd waar de voetgangers gebruik van kunnen maken.

Vraag 24: Hoe wil de gemeente de overlast voor bewoners aan de Burg. Klinkhamerweg en Swanlaweg van al het extra verkeer beperken?

Antwoord 24: De Burgemeester Klinkhamerweg en Swanlaweg kunnen wat betreft capaciteit de hoeveelheid extra verkeer aan. Maatregelen om de verkeersveiligheid op deze wegen te verbeteren zijn verder uitgewerkt. Voor de Burgemeester Klinkhamerweg wordt dit naar verwachting begin 2022 nader besproken in de gemeenteraad. Voor de Swanlaweg wordt dit meegenomen bij de realisatie van dit gebied.

Vraag 25: Wordt de hele wijk een 30 km zone?

Antwoord 25: Ja, de wijk wordt een 30 km zone.

Vraag 26: Komt er langs de A12 iets van een afscheiding, met al die geplande ligweides?

Antwoord 26: Nee, er komt geen afscheiding.

Vraag 27: De Swanlaweg is nu 60 km vanaf het benzinestation ongeveer, daar staat ook het bord gemeentegrens. Daar nog geen aanpassing?

Antwoord 27: De bebouwde komgrens schuift naar verwachting op tot ongeveer halverwege de Swanlaweg. De bebouwde komgrens zal duidelijk worden vormgegeven/ingericht zodat er ook een lagere snelheid afgedwongen wordt.

Energie en klimaatadaptatie

Vraag 28: In een eerder ontwerp was geen rekening gehouden met de energietransitie en de optimale oriëntatie van de woningen t.o.v. de zon voor o.a. zonnepanelen etc. Hierover zijn de projectleider en wethouders geïnformeerd. Wat is met die opmerking gedaan?

Antwoord 28: De woningen zullen conform het bouwbesluit minimaal aan de wettelijke BENG-eisen voldoen. Wanneer er zonnepanelen nodig zijn om aan de BENG-eisen te voldoen, dan zullen deze bij de bouw worden gerealiseerd. Per woning is niet het gehele dakvlak nodig voor zonnepanelen. Er zal dus voldoende ruimte zijn voor zonnepanelen voor de realisatie van woningen die aan de BENG-eisen voldoen.

Vraag 29: Worden er meteen tijdens de bouw zonnepanelen op de daken gelegd?

Antwoord 29: Zie antwoord vraag 28.

Vraag 30: Is er rekening gehouden met vervangend water, dus genoeg waterpartijen?

Antwoord 30: Er wordt voldaan aan de regels die hiervoor gelden. Er zijn genoeg waterpartijen.

Verenigingen/voorzieningen

Vraag 31: Is de lucht wel gezond om in te sporten zo dicht bij de snelweg en in de toekomst met de nieuwe WHO-normen?

Antwoord 31: Er is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Deze belemmeren de sport niet.

Vraag 32: Sporten in kwalitatieve lucht nabij A12 is windrichting afhankelijk. Ik betwijfel de toelichting van mevrouw Lanooij die stelt dat deze volstaat.

Antwoord 32: Dit is onderzocht. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het onderzoek opgenomen.

Vraag 33: Komt de bestaande sporthal aan de Swanlaweg te vervallen met de bouw van de nieuwe sporthal?

Antwoord 33: Er is alleen ruimte gereserveerd. Er is nog niet bekend of de sporthal er ook daadwerkelijk komt. Dit valt buiten de scope van dit project. Uit de gehouden Haalbaarheidsonderzoeken blijkt dat er in de toekomst door groeiende verenigingen

een tekort aan zaalruimte ontstaat. Vandaar de ruimte reservering in het bestemmingsplan.

Vraag 34: Waar komt de nieuwe sporthal? Want op het eerste plaatje in de presentatie staat die op een andere plek aangegeven dan verderop in de presentatie.

Antwoord 34: Het eerste plaatje in de presentatie betreft een weergave van het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen. Het plaatje dat verderop staat is hoe we het nu voor ogen hebben.

Vraag 35: Waarom is er een extra sporthal nodig? De sporthal bij de Lente is toch ook prima, waarom moet deze weg?

Antwoord 35: De huidige huurovereenkomst van sporthal De Lente van de gemeente met de betreffende projectontwikkelaar loopt over 5 jaar af. In de komende jaren zal aan de hand van de functionaliteit van de huidige gymzaal en behoefte bij verenigingen een besluit worden genomen over de toekomst van deze zaal.

Vraag 36: Waarom wordt er wel ruimte voor een sporthal gereserveerd en niet voor andere sporten als van beiden de behoefte niet bekend is?

Antwoord 36: Niet alle functies kunnen in dit gebied gerealiseerd worden. Voorzien is een toekomstige behoefte aan extra zaalruimte vanwege de groei van Zevenhuizen. In het park wordt wel naar mogelijkheden voor een mountainbike en hardloop parcours gekeken. Ook zijn er plannen voor een skatebaan in het parkgedeelte.

Vraag 37: Waarom is er gekozen voor 4 voetbalvelden en niet direct voor 5 voetbalvelden. i.r.t. de recente overstap naar een zaterdag competitie van de gehele voetbalvereniging?

Antwoord 37: Op basis van de recente cijfers van de KNVB volstaat het om op dit moment 4 voetbalvelden te realiseren.

Vraag 38: Waarom zijn de voetbalvelden meer langs de Swanlaweg gepositioneerd nu? Dit geeft meer overlast van lichten voor de twee huizen helemaal aan het eind van de Swanlaweg.

Antwoord 38: De locatie van de voetbalvelden is in overleg met de voetbalvereniging tot stand gekomen. De eisen die gesteld worden aan licht worden meegenomen in het inrichtingsplan.

Vraag 39: Padel geeft veel meer geluidsoverlast dan tennis. Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

Antwoord 39: In het stedenbouwkundig plan is de kortste afstand tussen de padelbanen en de woningen ca. 150 meter. Deze afstand voldoet ruim aan de wettelijke norm. De kortste afstand van de woningen naar de tennis is ca. 60 meter, ook deze afstand voldoet aan de norm.

Vraag 40: Nederlandse Stichting Geluidshinder adviseert 200 meter tussen Padelbanen en woningen. Dat is veel meer dan de 30 meter die nu genoemd is.

Antwoord 40: Zie antwoord bij vraag 39.

Vraag 41: Komen er lichtmasten bij de buitenvelden van de tennis?

Antwoord 41: Ja, er komen lichtmasten met ledverlichting.

Vraag 42: Hoe voorkomt de gemeente dat er geen tennisballen op het kassencomplex kunnen komen (glasschade)?

Antwoord 42: Er komen hoge hekken rondom de tennisbanen. De huidige tennisbanen liggen in de buurt van woningen. Het is nog niet voorgekomen dat er

schade is ontstaan. Indien dit wel het geval is zijn sportverenigingen hiervoor verzekerd.

Vraag 43: Waarom is er geen ruimte gemaakt voor hockey?

Antwoord 43: Er is geen behoefte aan nog een hockeyvereniging in Zuidplas, mede in relatie tot de hockeyvereniging in Nesselande. Er is de gemeente ook geen verzoek bekend.

Vraag 44: Wordt er voorrang gegeven aan het verplaatsen van de sportverenigingen zodat men op de huidige plaats van de voetbal/ tennis ook kan gaan bouwen?

Antwoord 44: De Zevenster kan gebouwd worden zonder de verplaatsing van de voetbal en de tennisvereniging. Er is op die locatie dan geen ruimte meer voor uitbreiding van de tennisvereniging en de voetbalvereniging. De verplaatsing van De Zevenster zal in fase 1 plaatsvinden.

Vraag 45: Komt er een honden losloop veldje (omheind)?

Antwoord 45: Wij nemen dit verzoek mee bij de uitwerking van het inrichtingsplan en zullen kijken of hier voldoende ruimte voor is.

Proces en planning

Vraag 46: Heeft de gemeente al een overeenkomst met de sportverenigingen?

Antwoord 46: Met de tennisvereniging is er overeenstemming over de verplaatsing. Met de voetbalvereniging nog niet.

Vraag 47: Wie maakt het Inrichtingsplan?

Antwoord 47: Het globale inrichtingsplan wordt door Echo gemaakt. De uitwerking van het civieltechnische plan moet door de gemeente nog worden aanbesteed.

Vraag 48: Welke aannemer is geselecteerd voor de Swanladriehoek?

Antwoord 48: Synchron heeft afspraken gemaakt met aannemer Van der Knaap benaderd om de woningen te realiseren. De gemeente moet de openbare ruimte aanleggen. Hiervoor is nog geen selectieprocedure doorlopen.

Vraag 49: Worden er met Van der Knaap wel heel duidelijke afspraken gemaakt m.b.t. plaatsing borden, puinhoop en bouwkeet?

Antwoord 49: Deze afspraken worden gemaakt. De gemeente, de ontwikkelaar en de direct omwonenden maken afspraken over een meldpunt voor klachten.

Vraag 50: We hebben de aanbesteding gemist waaruit Bouw- en aannemingsbedrijf Van der Knaap als winnaar werd geselecteerd. Kunt u dat verklaren?

Antwoord 50: Synchron heeft hierover afspraken gemaakt met Van der Knaap in het kader van de overdracht van de gronden. Er is geen aanbesteding geweest.

Vraag 51: We hebben slechte ervaringen met Aannemersbedrijf Van der Knaap. Werktijden, muziek, stof, geluid. Welke incentive kan de Gemeente nog meegeven aan Knaap om problemen te voorkomen.

Antwoord 51: Aan de direct omwonenden is toegezegd dat er een klachtenpunt georganiseerd wordt.

Vraag 52: Wanneer kunnen we de voorbelasting verwachten? Zandwagens en dergelijke.

Antwoord 52: Dit is nu nog niet bekend. De verwachting is dat de omgevingsvergunning meteen na de vaststelling van het bestemmingsplan verleend

kan worden. Of er dan ook gestart kan worden met de bouw is afhankelijk van de ingekomen beroepsschriften. De planning is nu dat het bestemmingsplan in september 2022 vastgesteld kan worden.

Vraag 53: Wanneer zullen de woningen aangeboden en opgeleverd worden?

Antwoord 53: De eerste woningen zullen conform de huidige prognose in 2024 opgeleverd worden.

Overig

Vraag 54: Waarom is de wethouder er niet bij vanavond?!

Antwoord 54: De wethouder was verhinderd.

Wat vindt u goed aan het plan?

- Divers aanbod.
- Goed rekening gehouden met de bewoners Wagenmaker.
- Voor ieder wat wils, goed doordacht.
- Mooi plan, veelzijdige indeling.
- Dorpsentree krijgt vorm.
- Verschillende woningen.
- Veel groen en wandelroutes.
- Mooi park voor de hele buurt!
- Veel sport.
- BMX-baan is perfect!

Wat kan beter of wat mist in het plan?

Wonen

- Vrijstaande huizen.
- Levensloopbestendige huizen
- Er is geen rekening gehouden met de demografie m.b.t. ouderen en eenpersoonshuishoudens. Veel ouderen willen wel in een appartement. Daarmee komen huizen vrij voor jongeren en gezinnen.
- Waarom hoger dan 4 hoog bouwen? Er is toch besloten niet hoger dan 4 hoog te bouwen?

Verkeer

- Loopbrug vanaf Wagenmaker naar nieuw gebied.
- Ontsluiting via de Wagenmaker, daar is veel meer ruimte dan via de Knibbelweg.
- Sportvelden liggen aan de verkeerde kant van het dorp, er komt veel verkeer uit Nesselande e.d. dat moet nu allemaal door het dorp heen.
- Er is geen gehoor gegeven aan de wensen van de bewoners aan de knibbelweg. Onvoldoende afstand, parkeren en een brede brug.

Openbare ruimte

- De inrichting van de strook tussen huizen Knibbelweg en nieuwbouw.

Flora & Fauna

- Onvoldoende duidelijk welke gevolgen dit heeft voor vogel-, insecten en vleermuizenstand.

Energie

- Elektrische oplaadpunten auto's?

Verenigingen/voorzieningen

- Waarom niet gelijk een 5e voetbalveld gezien de huidige bezetting op de voetbalvereniging en de zaterdagcompetitie.
- De voetbalvelden die meer aan de noordzijde zijn geplaatst had ik liever niet gezien.
- Honden uitlaatveld.