

Op 25 september 2019 heeft de tweede klankbordgroep 't Suyt fase II plaatsgevonden.

Op de agenda stonden de volgende punten:

1. Verkeersonderzoek naar Florijnlaan
2. Uitstraling appartementsgebouwen
3. Mandelige gebieden
4. Onderzoek integraal meenemen extra groenstrook naast het plangebied

In bijgaande toelichting vindt u een overzicht van de besproken onderwerpen en de belangrijkste conclusies en opmerkingen die in de klankbordgroep zijn gedaan. We verwachten hiermee een zo volledig mogelijk beeld te scheppen van de gesprekken die de avond zijn gevoerd.

## **1 Verkeer**

De verkeersbewegingen op de Florijnlaan vallen officieel binnen de landelijk toegestane normen, ook als 't Suyt II gaat ontwikkelen. Dat neemt niet weg dat er nog snelheidsoverlast wordt ervaren door de bewoners van 't Suyt I.

In de nieuwe situatie blijft het aantal drempels gelijk (twee) en komt er een extra plateau.

Maatregelen die worden voorgesteld zijn volgens de klankbordgroep niet voldoende om het verkeer daadwerkelijk af te remmen. Drempels moeten hoog en kort zijn, zoals bijvoorbeeld de drempel op de Plasweg. Het verkeersplateau zal automobilisten niet voldoende laten afremmen.

Er kunnen meer of hogere drempels aangelegd worden. Hierbij bestaat de kans van sluipverkeer via de Dukaatlaan.

De optie voor het omleiden van verkeer over de zevende tochtweg werd als variant aangedragen. Hoewel dit buiten het plangebied ligt, is dit onderzocht door de verkeerskundige van de gemeente en werd de Zevende Tochtweg als te smal gezien. De klankbordgroep heeft een nadrukkelijke wens om deze optie verder te verkennen.

## **2 Appartementen**

Voorkeur voor uitstraling met puntdak, maak het landelijk. Door het uit verschillende delen te laten bestaan lijkt het meer op een groot huis, dan op een appartementengebouw.

Geen contrasterende kleuren en geen opvallende architectuur. Het appartementengebouw moet niet dominant zijn. (zie volgende pagina voor overzicht van de uitstraling van de gebouwen en de opmerkingen daarop).



Vorm is goed, maar de witte gevel is te contrastrijk met de rode bakstenen van 't Suyt I

16 / 30

presentatie 't Suyt fase II

### 3 Mandelige gebieden

Mandelige gebieden kunnen een leuk en bijzonder onderdeel van de wijk worden, maar daarbij moet rekening worden gehouden met de volgende opmerkingen:

- Past beter bij kopers die langer op een plek blijven wonen, niet huurders
- Aan de voorzijde moeten goede afspraken worden gemaakt en de verwachtingen moeten helder zijn zodat mensen weten waar ze voor kiezen. Dit maakt de kans op slagen groter.
- Beter 1 collectieve ruimte voor mensen die er echt voor kiezen, niet laten opleggen aan bewoners. Een kans is het te koppelen aan een initiatief van mensen die graag aan mandelig willen wonen.

### 4 Onderzoek reststrook

In het programma van eisen is destijds het volgende opgenomen over de groenstrook naast het plangebied: *“Het toegevoegde gebied is nu niet bedoeld voor de ontwikkeling van woningbouw (en kent een agrarische bestemming). Het gebied voor woningbouw beperkt zich tot de uit te werken woonbestemming. Mogelijk kan het toegevoegde gebied wel hoogwaardig(er) worden ingericht met groen, natuur/ecologie, water en/of speelvoorzieningen. Dit betreft een variant in het uit te werken stedenbouwkundig plan, die mede op basis van financiële haalbaarheid wordt beoordeeld.”.*

In het eerste ontwerp voor 't Suyt II is deze reststrook om bovenstaande passage uit het PvE niet opgenomen in de plannen. Maar naar aanleiding van de reacties hierop van de klankbordgroep en op de bewonersavond hebben de projectgroep van de gemeente en stedenbouwkundig bureau plein06 afgelopen zomer gewerkt aan een onderzoek hoe en of de reststrook als integraal onderdeel van het plan kan worden mee-ontworpen.

Uit dit onderzoek zijn twee varianten gekomen: variant A is de variant die al eerder aan de bewoners is getoond, waarin de reststrook blijft zoals het is, maar de bestemming van die reststrook ook niet wordt veranderd. Variant B is de variant waarin het gehele gebied als een geheel wordt bekeken en hierin de reststrook als integraal onderdeel wordt gezien.

### Uitgangspunten reststrook

1. Basisvariant – Variant A
  - Reststrook blijft zoals het is
  - Bestemmingsplan van zowel t Suyt II (woonbestemming – uit te werken) als de reststrook (agrarische bestemming) wordt niet veranderd.
  - Maximaal 120 woningen binnen de bestemming voor t Suyt II
2. Integraal oppakken – Variant B
  - Kijk naar heel het gebied (plangebied en de reststrook)
  - Bestemmingsplan zal worden aangepast (van agrarisch naar wonen)
  - Meer woningen (want: groter oppervlak)

## VERGELIJKING TWEE VARIANTEN



- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onzekerheid over ontwikkeling 'reststrook' in de toekomst</li> <li>• Één ontsluiting via Florijnlaan</li> <li>• Mandelige gebieden als extra uitloop voor de tuinen</li> <li>• Groene gebieden semi privé en daardoor voor een beperkt aantal mensen</li> <li>• Groene straatprofielen aan de voorkanten van de woningen met ruimte voor parkeren</li> <li>• Bestaande polderstructuur en water blijft behouden</li> <li>• Aantal woningen conform huidige bestemmingsplan</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zekerheid over invulling 'reststrook' in de toekomst</li> <li>• Extra entree voor verkeer - ontlasting Florijnlaan</li> <li>• Openbaar groen centraal in het plangebied gelegen - voor iedereen toegankelijk</li> <li>• Groene structuur aan schapenweide gekoppeld als overgang van wijk naar nieuwe ontwikkeling</li> <li>• Parkeren aan achterzijde woningen</li> <li>• Waterstructuur wordt aangepast en is minder zichtbaar in de wijk</li> <li>• ca 30 - 40 woningen extra ten opzichte van variant A</li> </ul> |
|--|---|

## Algemene inhoudelijke opmerkingen varianten

Beide varianten:

- Meer water (vooral in optie B, maar ook in optie A)
- Verkeer moet ten minste voor de helft via een andere ontsluiting dan de voorgestelde ontsluiting naast de entree van het sportpark
- Te weinig speelplekken voor kleine kinderen, hier ruimte aan geven in het plan
- Florijnlaan profiel goed laten aansluiten op de bestaande bebouwing. Voldoende ruimte in het profiel, bij voorkeur het bestaande water behouden. Let goed op de situatie met auto's en parkeren. Bij voorkeur wordt de situatie van de Florijnlaan gespiegeld, maar met behoud van de watergang.

Variant A:

- Geef ruimte aan een plukbos
- Koppel het mandelige gebied aan koopwoningen en denk goed na over hoeveel mandelig er in het gebied zit
- Zorg in deze variant voor een extra ontsluiting die het verkeer op de Florijnlaan ontlast
- Zie opmerkingen van klankbordgroep 1 en plenaire brede avond.

Variant B:

- Er ligt een hindercontour rondom de bedrijvigheid van Van Vliet. Er worden woningen in die contour getekend. Deze hindercontour is bij de projectgroep bekend. Er zullen hiervoor maatregelen moeten worden genomen die verder worden onderzocht wanneer er voor deze variant wordt gekozen. Ook zal er contact met Mr. van Vliet (eigenaar bedrijf) worden opgenomen over de planvorming.
- Een bodemonderzoek wijst uit dat er een vierkant in het extra plangebied niet voorbelast kan worden. Dit heeft ten gevolge dat die plek zal openblijven van bebouwing. Hier blijft het dus groen. Het onderzoek kan waar nodig worden ingezien. Ook op [www.ahn.nl/viewer](http://www.ahn.nl/viewer) kan worden gezien dat er een significant hoogteverschil zichtbaar is (AHN3).
- 30 tot 40 woningen is een acceptabele hoeveelheid extra woningen in de planstrook. Ook gelet op de locatie en de groene ruimte die er nog overblijft in en rondom het gebied. Echter houd rekening met de volgende zaken met betrekking tot het groen in de wijk:
  - o Wat is de kwaliteit van het groen midden in de wijk voor de bestaande bebouwing/
  - o Betere verdeling tussen grotere groenstructuren. Zoals een meer centraal gelegen grotere groenruimte
  - o Een groene buffer tussen reststrook en bestaande bebouwing zodat daar ook een verbinding ontstaat.
  - o Behoud de bestaande beplanting (de volwassen, forse bomen) zoveel mogelijk om daarmee een buffer tussen bestaande en nieuwe bebouwing te creëren, zodat het uitzicht en de privacy in de aangrenzende tuinen zoveel mogelijk gewaarborgd is.

- De stedenbouwkundige structuur kan evenwichtiger worden getekend, waarom lijkt alsof er veel grotere kavels in de extra planstrook liggen?
- In variant B zijn een tweetal groenplekken zodanig ingetekend dat er ruimte lijkt voor een plukbos. Benut die kans.

### **Advies klankbordgroep**

De meerderheid van de klankbordgroep heeft gekozen om het gebied integraal te ontwikkelen, waarbij de reststrook wordt meegenomen in de ontwikkeling van fase 2 van 't Suyt. Hierbij wordt variant B – de integrale variant als basis genomen voor de verdere uitwerking van het gebied.

De belangrijkste reden om voor variant B – integrale variant te kiezen:

- Zekerheid over de invulling van de reststrook;
- Gebiedsontwikkeling van dit stuk Waddinxveen is met de integrale variant afgerond;
- De ontwikkeling wordt gedaan als 1 geheel, waardoor het risico van een versnipperde ontwikkeling in de toekomst wordt weggenomen

Redenen om de reststrook niet mee te nemen in de ontwikkeling hebben te maken met het groene uitzicht van de bewoners aan de Onderweg en de Meander. Voor de uitwerking van de integrale variant wordt rekening gehouden met een voldoende groene buffer tussen het plangebied en de bestaande bebouwing (vooral richting de Onderweg en Meander).

In de uitwerking van de integrale variant moeten bovenstaande inhoudelijke opmerkingen worden meegenomen.

Er waren 13 deelnemers uit de klankbordgroep aanwezig. Er is 9 keer voor variant B gekozen en 2 keer voor variant A gekozen. Twee deelnemers hebben geen voorkeur uitgesproken.