



maatschappelijk vastgoed

Q&A Buurtinformatie de Valkenier

Project : Maarssen – de Valkenier
Datum en tijd : 26-6-2024 19:30 – 21:00
Locatie : Dagbestedingscentrum de Valkenier
Aanwezig : ca 30 personen aanwezig
Bijbehorende stukken : Bijlage 1 Buurtinformatie 1 presentatie herontwikkeling Valkenier

Beste buurtbewoner,

Op 26 juni jl. vond de informatieavond plaats over de herontwikkeling van de Valkenier. We waren blij om een aantal van u persoonlijk te mogen ontmoeten en met u in gesprek te gaan over het project. Nogmaals hartelijk dank voor uw aanwezigheid en betrokkenheid.

Tijdens de bijeenkomst hebben we meer verteld over het ontwerp en het proces van de herontwikkeling. De gegeven presentatie hebben we als bijlage 1 toegevoegd. We beseffen dat dit project impact kan hebben op de omgeving en begrijpen dat u vragen en zorgen heeft. Veel van deze vragen hebben we die avond kunnen beantwoorden.

In dit verslag vindt u een overzicht van de gestelde vragen en de antwoorden die we op dit moment kunnen geven. Voor enkele vragen is nog nadere uitwerking nodig voordat we daar concreet op kunnen reageren. We vragen hiervoor uw begrip.

De vragen waar we nu nog geen antwoord op hebben nemen we mee naar de volgende bijeenkomst die we zo snel mogelijk na de zomer zullen organiseren.

We waarderen uw betrokkenheid en we hopen dat u met ons blijft meedenken. Uiteraard houden we u op de hoogte van alle ontwikkelingen en voortgang rond het project.

Met vriendelijke groet,

Esther Akkerman-Dwars, Christiaan van den Essenburg en Samuël Poldervaart
Zenzo Maatschappelijk Vastgoed



maatschappelijk vastgoed

Inleiding

Abrona ondersteunt mensen met een verstandelijke beperking bij het leiden van een zo normaal en betekenisvol mogelijk leven, midden in de samenleving. De Valkenier in Maarssen speelt hierin een onmisbare rol. Hier wonen mensen die extra ondersteuning en zorg nodig hebben in een vertrouwde en veilige omgeving, waar zij zich in hun eigen tempo kunnen ontwikkelen en kunnen deelnemen aan het dagelijks leven. Dankzij de inzet van begeleiders, vrijwilligers én verwanten voelen bewoners zich gezien en gesteund.

Om deze kwaliteit van zorg en ondersteuning te kunnen blijven bieden, is het van groot belang dat we blijven investeren in een omgeving die aansluit bij de veranderende zorgvraag én het groeiende tekort aan zorgmedewerkers. Moderne voorzieningen en efficiënte werkprocessen zijn noodzakelijk om de zorg goed en toekomstgericht te organiseren, waarbij ruimte blijft voor persoonlijke aandacht en betrokkenheid.

De huidige locatie van De Valkenier voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Herontwikkeling is nodig om bewoners ook in de toekomst een passende en duurzame woonplek te bieden. Zo kan De Valkenier een centrale plek blijven waar kwetsbare mensen ondersteuning krijgen die hen echt verder helpt, samen met hun netwerk én midden in de samenleving.



maatschappelijk vastgoed

Vragen algemeen

Vraag

Worden er in Nederland vaker nieuwe woonzorggebouwen ontwikkeld in binnenstedelijk gebied?

Antwoord

Zenzo is projectontwikkelaar van maatschappelijk vastgoed en heeft al jarenlange ervaring met het (her) ontwikkelen van woonzorggebouwen in binnenstedelijk gebied en ook in woonwijken. We nodigen graag u uit om een kijkje te nemen op onze website voor referenties: <https://zenzo-mv.nl/projecten/>

Vraag

Waarom wordt er in het nieuwe ontwerp gerekend met 82 bewoners, terwijl er nu in de Valkenier ongeveer 42 bewoners zijn? Ook als je de bewoners van de Reiger erbij optelt, kom je nog steeds niet op 82 bewoners.

Antwoord

Het bieden van kwalitatief goede zorg en ondersteuning, waarbij bewoners zich veilig en vertrouwd voelen en een zo normaal mogelijk leven kunnen leiden zoals ieder ander, midden in de samenleving, staat voorop. Om dat ook in de toekomst te kunnen blijven doen, kiest Abrona voor uitbreiding naar 82 bewoners. Dit maakt de bouw van een modern en passend gebouw financieel haalbaar en zorgt voor toekomstbestendige zorg. Met meer bewoners kunnen we personeel flexibeler inzetten en voorzieningen efficiënter gebruiken. Zo blijft De Valkenier een waardevolle en inclusieve woonplek in de gemeenschap van Maarssen.

Vraag

Kunnen de plannen nog wijzigen?

Antwoord

Het ontwerp van het gebouw, met drie verdiepingen en de bijbehorende gevels, ligt vast en zal niet meer worden aangepast. Wat nog wel uitgewerkt moet worden, is het ontwerp van het buitenterrein. Denk hierbij aan de invulling van groen, paden en parkeerplaatsen. Over deze onderdelen zullen we u blijven informeren en waar mogelijk betrekken bij de verdere uitwerking.

Vragen over het proces

Vraag

Op welke manier blijven omwonenden betrokken bij het project? Het lijkt nu alsof er na de bijeenkomst in het eerste kwartaal van 2026 geen inspraak meer mogelijk is. Klopt dat?

Antwoord

Op 26 juni hebben wij u bijgepraat over de plannen van Abrona en samen uw vragen en zorgen besproken. Op dit moment onderzoeken we deze punten samen met Abrona. Niet alle onderdelen van het plan zijn nog aanpasbaar, maar als dat wel zo is, lichten we eventuele wijzigingen goed toe. In september zullen we u uitnodigen voor een nieuwe bijeenkomst om in te gaan op de openstaande vragen en om u verder te informeren. Ook daarna blijven we uw betrokkenheid belangrijk vinden en houden we u op de hoogte van de verdere ontwikkelingen.

Tijdens de volgende informatiebijeenkomst zullen wij u ook informeren over hoe u na die bijeenkomst betrokken blijft en op de hoogte wordt gehouden. Waarbij we er nu van uitgaan dat wij u begin 2026 en in de loop van 2026 in ieder geval nogmaals zullen uitnodigen voor een ontmoeting.

Kortom: u blijft gedurende het hele traject betrokken bij het project. We blijven u informeren over de voortgang.



maatschappelijk vastgoed

Vraag

Is er inzage in het bestemmingsplan mogelijk?

Antwoord

Het bestemmingsplan is openbare informatie en is online beschikbaar via het Omgevingsloket: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Voor het betreffende gebied gelden verschillende voorschriften die aangeven wat er op een bepaalde locatie wel en niet is toegestaan, bijvoorbeeld op het gebied van bouwen, het gebruik van gronden en de inrichting van de omgeving. De voorschriften zijn bedoeld om ontwikkelingen in goede banen te leiden en om belangen zoals veiligheid, leefbaarheid en het behoud van cultuurhistorische waarden te beschermen.

De volgende voorschriften zijn van toepassing voor de locatie van De Valkenier:

- Omgevingsplan gemeente Stichtse Vecht
- Parapluplan Archeologie
- Parapluplan 'Witte vlekken en reparaties
- Maarssenbroek Woongebied

Vraag

Welk e-mailadres is beschikbaar voor het stellen van vragen?

Antwoord

Tijdens de informatieavonden beantwoorden we zoveel mogelijk vragen. Heeft u tussendoor dringende vragen? Stuur dan een e-mail naar valkenier@zenzo-mv.nl. Wij streven ernaar uw e-mail binnen 3 werkdagen te beantwoorden.

Vragen over het gebouw

Vraag

Hoe hoog wordt het gebouw?

Antwoord

Het gebouw wordt gerealiseerd met drie verdiepingen en sluit daarmee qua hoogte aan op de omliggende woningen. Door de gevel op te delen in afzonderlijke geveldelen, krijgt het gebouw een kleinschaliger uitstraling en past het beter bij het karakter van de omliggende bebouwing. In figuur 2 kunt u zien hoe het gebouw zich verhoudt ten opzichte van de omgeving.

Vraag

Door de bouw van het gebouw met drie verdiepingen is er de zorg dat de kopse gevel het uitzicht beperkt. Ook maken bewoners zich zorgen over de ramen in deze gevel. De omwonenden maken zich zorgen dat het mogelijk de privacy van omwonenden aan de overkant van de straat vermindert. Hoe wordt hiermee omgegaan in het ontwerp van de kopse gevel?

Antwoord

Om te voorkomen dat de kopse gevel volledig gesloten en onaantrekkelijk oogt, wordt er één raam per verdieping geplaatst in deze gevel. Dit raam bevindt zich aan een gang die alleen toegankelijk is voor personeel en een paar keer per dag wordt gebruikt. Bewoners van het gebouw komen hier niet. De mogelijke inbreuk op de privacy van omwonenden zal dan ook beperkt zijn. Zie ook hieronder het voorlopig ontwerp van de gevel.



Figuur 1 Voorlopig ontwerp kopse gevel De Valkenier

Vragen over het terrein

Vraag

Is het mogelijk de nieuwe gebouwen meer naar achteren op het terrein te situeren?

De huidige positionering van het gebouw creëert aan de achterzijde een dode hoek. Omwonenden verwachten dat op deze plek hangjongeren overlast kunnen veroorzaken. Zij stellen voor om het gebouw verder naar achteren te plaatsen, zodat de dode hoek wordt voorkomen. Daarnaast verwachten zij dat omwonenden aan de voorkant minder hinder ondervinden van de hoogte van het gebouw. De vrijgekomen ruimte aan de voorzijde kan worden ingericht met speeltoestellen om kinderen actief bij het terrein te betrekken. Ook stellen omwonenden voor om het eerste te ontwikkelen gebouw in twee fasen te realiseren.

Antwoord

We onderzoeken op dit moment wat de consequenties kunnen zijn als het gebouw verder naar achteren wordt geplaatst.

We moeten daarbij een afweging maken tussen de wens van omwonenden, de impact die dit kan hebben op het welzijn van de cliënten bij een eventuele (tijdelijke) verhuizing en de financiële haalbaarheid.

Tijdens de volgende bijeenkomst komen we hierop terug.

Vraag

Op dit moment constateren de omwonenden dat o.a. leveranciers van Abrona achteruit het terrein van Abrona verlaat, wat leidt tot onveilige situaties. Hoe wordt de verkeersveiligheid in het nieuwe terreinontwerp geborgd?

Antwoord

Het gebied van Abrona blijft toegankelijk voor de wijk. Om de verkeersveiligheid op het terrein van Abrona te waarborgen worden fysieke snelheidsbeperkende maatregelen toegepast. Daarnaast wordt de weg ingericht als eenrichtingsverkeer, waardoor achteruitrijden richting de wijk wordt voorkomen. In overleg met de gemeente wordt onderzocht of de aanvoer van goederen via de Vogelweg kan plaatsvinden. Als dit mogelijk is draagt dat bij aan het verminderen van verkeersdruk in de rest van de wijk.

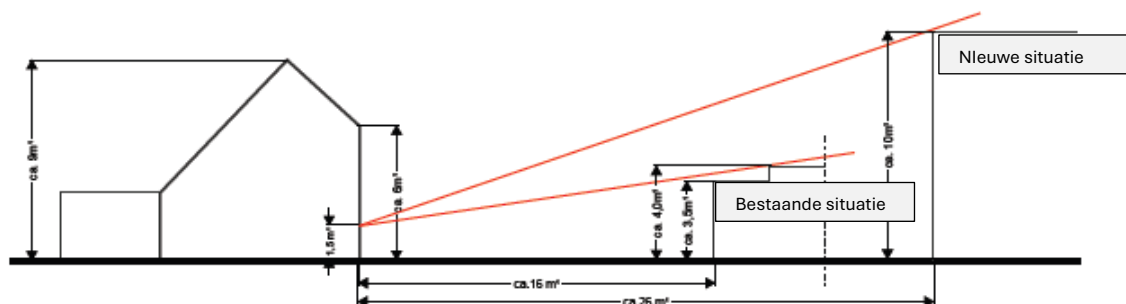
Vraag

Wat is de afstand tussen de achtertuin van de huizen op Valkenkamp 345 tot en met 353 en de gevel van het ontworpen gebouw?

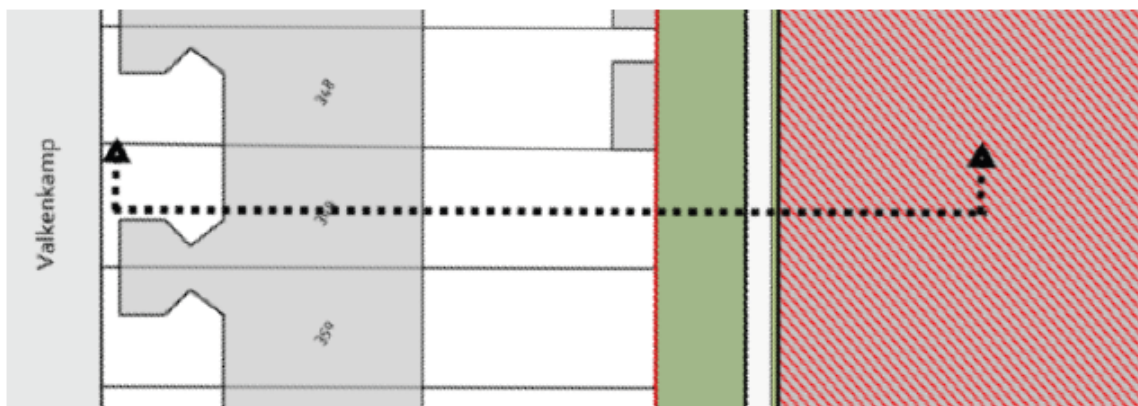
Antwoord

De afstand vanaf de erfgrans tot aan de gevel bedraagt circa 12 meter. Tussen de achtertuin en de gevel komen een parkeerplaats, een straat, een trottoir en wat groen. U kunt hieronder de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie zien.

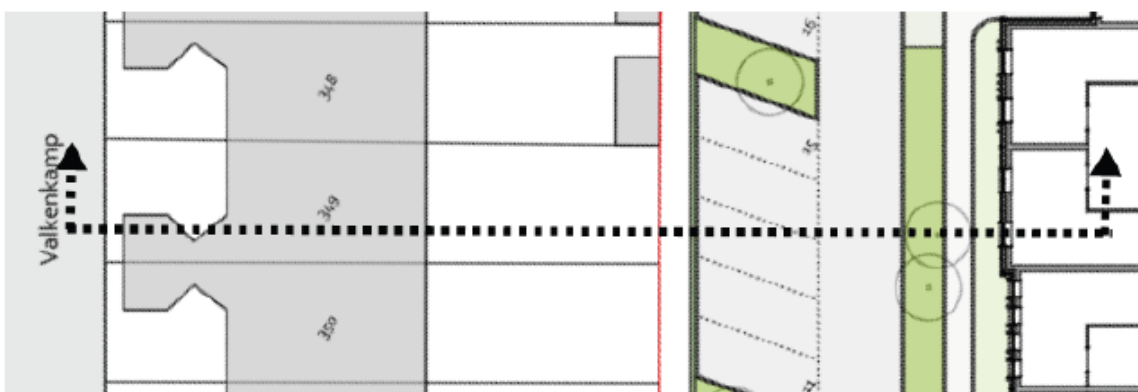
PRINCIPEDOORSNEDE BESTAAND/NIEUW



SITUATIE BESTAAND



SITUATIE NIEUW



Figuur 2 Principedoorssnede van de bestaande en nieuwe situatie gezien vanaf de Valkenkamp 349



maatschappelijk vastgoed

Vraag

Momenteel is het terrein van Abrona 'afgesloten' aan de achterkant van de huizen die zich bevinden aan de Valkenkamp 345 tot en met 353. In het huidige terreinontwerp is het niet duidelijk wat de plannen zijn met dit gedeelte. De bewoners maken zich zorgen over de veiligheid indien er door de nieuwbouw daar meer ruimte ontstaat. Wat gebeurt er met het gedeelte aan de achterzijde (de poort)?

Antwoord

We nemen de zorgen van de omwonenden mee in onze overwegingen. Tijdens de volgende buurtinformatieavond informeren wij u hier verder over.

Vraag

Zijn er al plannen voor de omliggende ruimte waar niet gebouwd gaat worden?

Antwoord

Op dit moment is er nog geen concreet plan voor het deel van het terrein waar niet gebouwd gaat worden. We begrijpen dat er vragen zijn over de toekomstige invulling en het gebruik van dit gedeelte. Zodra er meer duidelijkheid is over de plannen of wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn, zullen we de omwonenden en belanghebbenden hierover informeren. Uw suggesties en wensen voor de inrichting van dit terrein nemen we graag mee in het verdere proces.

Vraag

Het opschalen van cliënten resulteert in een hoger aantal personeel en bezoekers. Wat wordt er gedaan aan de aanvullende parkeerdruk?

Antwoord

Bij het uitbreiden van het aantal cliënten houden we rekening met de verwachte toename van personeel en bezoekers, en dus ook met de behoefte aan extra parkeergelegenheid. De gemeente heeft hiervoor duidelijke richtlijnen opgesteld, gebaseerd op onderzoek en praktijkervaring, die bepalen hoeveel parkeerplaatsen Abrona op eigen terrein moet realiseren. Wij volgen deze richtlijnen zorgvuldig, zodat de parkeerdruk die door Abrona ontstaat volledig op eigen terrein wordt opgevangen. Mocht er na realisatie van de parkeerplaatsen nog capaciteit over zijn, dan kunnen ook wijkbewoners hiervan gebruikmaken. Op deze manier streven we ernaar om de parkeerdruk in de wijk zo veel mogelijk te beperken en tegelijkertijd de bereikbaarheid voor iedereen te waarborgen.

Vraag

Wordt er bij het nieuwe plan aandacht besteed aan de afvalvoorzieningen? Omwonenden hebben gemerkt dat er recent nieuwe afvalbakken in de buurt zijn geplaatst. Zij vragen zich af of er bij de herontwikkeling van het terrein rekening wordt gehouden met de locatie en het aantal afvalbakken in het nieuwe plan.

Antwoord

Bij de herontwikkeling van het terrein houden we rekening met de benodigde afvalvoorzieningen. We begrijpen dat goede afvalverwerking belangrijk is voor de leefbaarheid en netheid van de omgeving. Uw signalen en opmerkingen over de huidige afvalbakken nemen we mee in het verdere ontwerp en de uitwerking van het plan. Zo zorgen we ervoor dat de afvalvoorzieningen ook in de toekomst goed geregeld zijn.

Vragen over de bouw

Vraag

Hoe loopt de bouwweg om het terrein te bereiken?

Antwoord

De huidige toegang tot het terrein loopt via de wijk waardoor doorgaans bestaande wegen worden gebruikt voor bouwverkeer. Wij doen er alles aan om een goede verkeersveilige situatie te creëren. Daarom zijn wij in overleg met de gemeente om het bouwverkeer zoveel mogelijk rechtstreeks via de Vogelweg naar de locatie te leiden.



maatschappelijk vastgoed

Vraag

Bij heien kan er mogelijk schade ontstaan aan de omliggende woningen. Welke systeem wordt gebruikt en hoe wordt de kwaliteit van de woning van direct omwonenden gewaarborgd?

Antwoord

Bij de keuze van de funderingsmethode houden wij nadrukkelijk rekening met het beperken van overlast, zowel voor de omwonenden als voor de eigen bewoners van Abrona. We streven ernaar de bouwwerkzaamheden zo zorgvuldig mogelijk te plannen en uit te voeren, zodat hinder tot een minimum wordt beperkt.

Voorafgaand aan de werkzaamheden voeren wij een opname uit van alle direct omliggende woningen. Dit betekent dat er een 0-meting wordt gedaan, zodat de bestaande staat van de woningen objectief wordt vastgelegd. Mocht er in het onwaarschijnlijke geval tijdens de bouw toch schade ontstaan, dan beschikken wij over een duidelijk uitgangspunt om de situatie te beoordelen. Eventuele schade wordt altijd in goed overleg met de betreffende bewoner afgehandeld.

Daarnaast nemen wij extra maatregelen om tijdens de bouwperiode de overlast voor zowel omwonenden als bewoners van Abrona zoveel mogelijk te voorkomen. Uw zorgen over mogelijke hinder en schade nemen wij serieus en vormen een belangrijk uitgangspunt in onze aanpak.

Informatie bijeenkomst Nieuw Valkenier

26 juni 2025



Wat gaan we vanavond doen?

1. We kijken even kort terug
2. Waar staan we nu
3. Voorstellen Zenzo
4. Toelichting op het plan
5. Toelichting op de planning
6. Toelichting op de bouw





We kijken even kort terug

Wat was de aanleiding voor dit project?

- Het gebouw van de Valkenier is verouderd (ruim 30 jaar oud) en voldoet niet meer
- Voor de Reiger die ook verouderd is (ruim 40 jaar oud), geldt hetzelfde
- Tot nu toe zijn er diverse initiatieven geweest voor de Valkenier, door omstandigheden ging het niet door.



Waar staan we nu?

- Abrona heeft samen met Zenzo afspraken gemaakt over de nieuwbouw van De Valkenier.
- Een eerder ontwerp uit een vorig project is de basis voor de nieuwbouw.





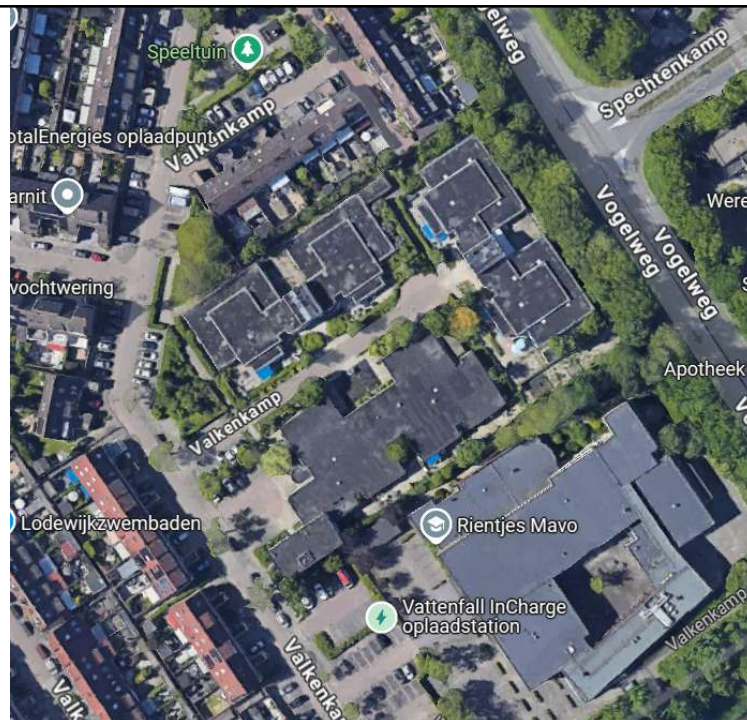
Voorstellen Zenzo

- Zenzo Maatschappelijk Vastgoed onderscheidt zich door het creëren van **leefomgevingen die sociale interactie en inclusiviteit bevorderen**
- Dat doen we voor mensen met of zonder zorgvraag/ jong en oud/ **alle lagen van de samenleving**
- Dit wordt bereikt door verrassende verbindingen te maken tussen functies zoals wonen, zorg en onderwijs, aangevuld met voorzieningen als restaurants, winkels, kerken, medische en sportfaciliteiten, centrale pleinen en tuinen
- Dit doen we via een integraal traject **van idee naar realisatie**



Toelichting op het plan

Huidige situatie



Nieuwe situatie



ZENZO
maatschappelijk vastgoed







Toelichting op de planning

Planning

- 2^{de} helft 2026: Start bouw van het eerste gebouw, duur ruim een jaar
- 2028: Start met het tweede gebouw
- Eind 2029: Oplevering tweede gebouw

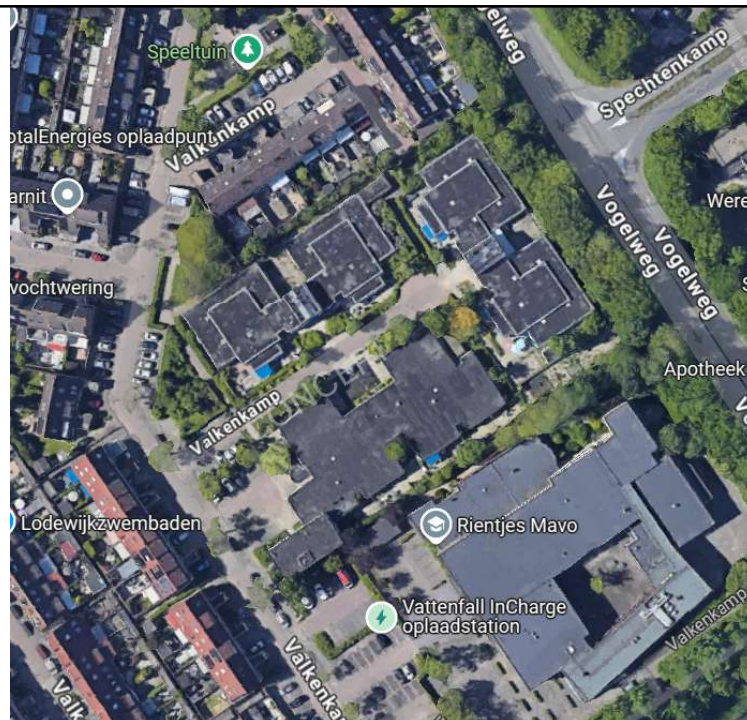
Buurtinformatieavonden

- Bij de fase Voorlopig Ontwerp fase, 26 juni 2025
- Bij de fase Definitief Ontwerp, verwacht Q1 2026
- Voorafgaand aan de bouw, verwacht Q3 2026

Toelichting op de bouw

Fase 0

Huidige situatie



Fase 1

Sloop:
Dagbesteding- en
behandelingsgebouw



ZENZO
maatschappelijk vastgoed

Fase 2

Nieuwbouw:
Woongebouw 1



ZENZO
maatschappelijk vastgoed

Fase 3

Sloop:
2x 2 woongebouwen



ZENZO
maatschappelijk vastgoed

Fase 4

Nieuwbouw:
Woongebouw 2



ZENZO
maatschappelijk vastgoed

Fase 4

Eindsituatie



Vragen?

WAAR JE **LEEFT**,

WAAR JE **ONTMOET.**

ZENZO
maatschappelijk vastgoed