

# Raadsvoorstel

## Onderwerp

Gebiedsvisie Atlantische Buurt

## Begrotingswijziging

n.v.t.

## Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

## Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Ontwikkeling

## E-mail opsteller

hugo.steutel@stichtsevecht.nl

## Telefoonnummer opsteller

0346254823

## Registratie nummer

Z/19/161275-VB/20/95886

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld Besluit

1. De gebiedsvisie Atlantische Buurt als kader voor toekomstige ontwikkelingen vast te stellen, onder het voorbehoud van het verkrijgen van afdoende financiële middelen ter dekking van de gewenste ingrepen in het openbaar gebied;
2. In te stemmen met het opstarten van een verkenning naar de wenselijkheid en de financiële haalbaarheid, om de ambities uit de gebiedsvisie samen met Portaal tot concrete plannen te brengen;
3. Het college opdracht te geven om een intentieovereenkomst met Portaal aan te gaan, waarin naast een verdeling van de proceskosten tussen partijen afspraken worden vastgelegd over hetgeen onder punt 2 is opgenomen.

### Samenvatting

Inwoners van de Atlantische Buurt in Maarssen (het gebied tussen Europalaan en Kennedylaan) hebben eind 2018 een burgerinitiatief ingediend bij de gemeenteraad. De initiatiefnemers maakten zich zorgen over de Atlantische Buurt. Vanuit deze zorgen zagen zij dat er opgaven liggen op de volgende aspecten: sociaal domein, klimaat, bebouwde omgeving en woonopgave. Uw raad heeft op 7 mei 2019 de opdracht aan het college gegeven om samen met de drie partners, Portaal, initiatiefgroep en gemeente een integrale buurtvisie Atlantische Buurt op te stellen. Onder leiding van bureau Over Morgen is deze gebiedsvisie in gezamenlijkheid opgesteld. Op basis van een data-analyse, een stedenbouwkundige analyse, gesprekken met omwonenden en een buurt enquête is een aantal opgaven voor de buurt opgesteld en zijn deze vertaald in een gebiedsvisie. De interactieve gebiedsvisie is in de vorm van een Storymap opgeleverd en te lezen middels deze link <http://data.overmorgen.nl/atlantischebuurt>.

De gebiedsvisie kan worden verdeeld in drie hoofdopgaven die daarmee de essentie vormen van de gebiedsvisie:

- **Verbeteren van de verblijfskwaliteit:** daarmee wordt bedoeld het verbeteren van de kwaliteit en onderhoud van het groen, het verbeteren van de kwaliteit van de speelvoorzieningen, een

- upgrade van de openbare ruimte en verlichting, het verbeteren van de sociale controle en een verbinding creëren met omliggende buurten.
- **Verbeteren van de verkeerssituatie:** de verkeersveiligheid vergroten door het nemen van verkeersremmende maatregelen op de Kennedylaan en het verlagen van de parkeerdruk door het toevoegen van parkeerplaatsen in de wijk.
- **Verbeteren van het vastgoed:** het verbeteren van de bouwkundige staat van de gebouwen, een gedifferentieerd woonprogramma creëren, ontwikkellocaties benutten als schuiflocaties, het verduurzamen van de woningen en natuur-inclusief bouwen.

Het toekomstbeeld, zoals geschetst in de gebiedsvisie, geeft een integraal antwoord op deze drie opgaven. De basis van het toekomstbeeld wordt gevormd door een centrale groene drager, die door de Atlantische Buurt loopt. Deze drager bestaat uit een groene as en een speellint met daartussen typische bebouwingstypen.

Portaal bezit hier diverse woningcomplexen. Voor de Kuypersstraat is de planontwikkeling voor de bouw van 26 sociale huurappartementen al in gang gezet. Het is duidelijk dat aan de kwaliteit van de bestaande woningen gewerkt moet worden. Maar niet alles hoeft (tegelijk) gerealiseerd te worden. Wanneer de kwaliteit van de woningen verbeterd wordt dan knapt de hele buurt daarvan op. De ingrepen in de openbare ruimte worden afgestemd op de woningbouwontwikkelingen, met als uitgangspunt dat de woningbouw gerealiseerd moet zijn voordat de openbare ruimte wordt vernieuwd. Waar mogelijk zullen minder complexe zaken eerder opgepakt, mits hier financiële middelen voor beschikbaar zijn.

In juni zijn de opgaven, de verschillende categorieën en het toekomstbeeld gepresenteerd en voorgelegd aan het college van B&W. Daar voorafgaand vond in december 2019 een inloopbijeenkomst plaats voor de omgeving waarin de belangrijkste opgaven voor de wijk werden gepresenteerd. In april dit jaar is de gebiedsvisie met de buurt gedeeld. Vanwege de Corona-crisis is, in goed overleg met de initiatiefgroep, er voor gekozen om dit online met de Story-map te doen. Alle bewoners hebben middels een huis-aan-huisbericht een link naar deze Story-map verkregen.

## Bijlagen

1. De interactieve gebiedsvisie Atlantische Buurt is in de vorm van een Storymap opgesteld en middels deze link <http://data.overmorgen.nl/atlantischebuurt> in te zien. Bijgevoegd is de printversie van de Storymap.

## Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het doel is om een vervolg te geven aan deze toekomstbestendige gebiedsvisie voor De Atlantische Buurt doormiddel van een gebiedsontwikkeling waarbij de vastgoedopgave (Portaal) en openbare ruimte (gemeente) samenkomen.

## Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

- Coalitieakkoord 2018-2022 en collegewerkprogramma van augustus 2018; Deze komen terug in alle onderstaande thema's;
- Omgevingswet en Omgevingsvisie;
- Klimaat & Duurzaamheid; Waaronder Stichtse Vecht Energiek 2014-2020, Programmaplan Duurzaamheid 2016-2018, Voorjaarsnota 2016;
- Wonen; Waaronder Rijks- en Europees beleid, Woonvisie 2017-2022, Prestatieafspraken Stichtse Vecht – Portaal 2017;
- Ruimtelijke Ordening; Waaronder WRO, WABO, Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, Bestemmingsplan Maarssen-Dorp Woongebied;
- Grondbeleid en Vastgoed; Waaronder Nota Grondbeleid 2013, Lijst met af te stoten gemeentelijk vastgoed;
- Big data en datagestuurd werken;
- Bestuurlijke Vernieuwing, participatie en gebiedsgerichtheid; Waaronder Verordening burgerinitiatief van de gemeente Stichtse Vecht.

## Ontwikkelstrategie

Vanuit de gebiedsvisie tekenen zich twee ontwikkelscenario's af: een basis-scenario en een plus-scenario.

- Bij het basis-scenario brengt de gemeente de locatie aan de Troelstrastraat (Wereldkidzlocatie) niet in en moet Portaal blok voor blok sloop/nieuwbouwen. De gebiedsvisie moet dan in feite maatregel voor maatregel worden gerealiseerd. In totaal kunnen er dan maximaal 60 woningen extra worden gerealiseerd op de te ontwikkelen locaties van Portaal. Bij het toevoegen van woningen kan het naast sociale huur ook om middenhuur gaan.
- Bij het plus-scenario brengt de gemeente de Wereldkidzlocatie wel in. Er ontstaat schuifruimte voor herhuisvesting van huurders van Portaal en schaalvoordeel (extra belangrijk nu de bouwkosten zo hoog zijn). In totaal kunnen circa 100 woningen extra worden gerealiseerd. Een groot voordeel is dat de huidige huurders in hun eigen wijk kunnen blijven wonen. Ook kunnen de verschillende opgaven (zoals parkeren) integraler worden opgelost, wat de haalbaarheid en plankwaliteit ten goede komt. Daarnaast maakt dit scenario het mogelijk om een gemixt programma te realiseren (niet alleen sociaal), wat ten goede komt aan de leefbaarheid van de buurt in totaal. Dit is het scenario waar de gebiedsvisie in de Storymap op is gebaseerd.

## Argumenten

In dit raadsvoorstel stellen wij voor om de gebiedsvisie Atlantische Buurt als kader voor toekomstige ontwikkelingen vast te stellen. Dit voorstel is onder het voorbehoud van het verkrijgen van voldoende financiële middelen ter dekking van de gewenste ingrepen in het openbaar gebied. Daarnaast wordt voorgesteld om samen met Portaal de optie van inbreng van de gemeentelijke locatie Troelstrastraat (Wereldkidzlocatie) verder te verkennen, onder meer naar de financiële haalbaarheid. Hiervoor is een aantal argumenten aan te wijzen waarom het opportuun is om het plusscenario verder te gaan verkennen met Portaal. Hieronder de argumenten op een rij:

### 1. Bereidheid bij meerdere partijen voor een vervolg

Een gebiedsontwikkeling kan een partij nooit in haar eentje voor elkaar krijgen; er zijn altijd andere stakeholders in het spel die ook moeten willen. Bij de Atlantische Buurt doet dit

momentum zich nu voor. Portaal wil graag aan de slag met het verbeteren van hun vastgoed, vanuit dit gebiedsproces is de betrokkenheid van de bewoners en huurders vergroot en lijken zij meer dan anders bereid om mee te werken aan veranderingen in hun wijk. Deze betrokkenheid van de inwoners van deze buurt is een duidelijke en positieve opbrengst van dit gebiedsproces.

2. Bijdragen aan volkshuisvestelijke doelstellingen  
Door het creëren van circa 100 extra woningen kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het behalen van de volkshuisvestelijke doelstellingen. Er is sprake van woningnood en onze gemeente kent de langste wachttijden sociale huur in de regio Utrecht.
3. Impuls voor kwaliteit vastgoed  
De Leefbaarometer laat zien dat op het vlak van de kwaliteit van het vastgoed veel verbeteringen zijn te behalen. Er is daarmee een noodzaak om het vastgoed van Portaal aan te pakken.
4. Financiering openbare ruimte  
Bij het plusscenario genereert de gemeente inkomsten met de inbreng van de Wereldkidzlocatie die gebruikt kunnen worden voor de ingrepen in de openbare ruimte van de Atlantische Buurt (zoals het creëren van extra parkeerplaatsen en het upgraden van het groen / versterken groene as en een speellint), of die ten goede kunnen komen aan andere ontwikkellocaties in onze gemeente.
5. Sluit aan om het Coalitieakkoord 2018-2022 en collegewerkprogramma  
Met het plusscenario geven we invulling aan de doelstellingen van het collegewerkprogramma om een passende woningvoorraad en een aantrekkelijke en goed onderhouden openbare ruimte te bereiken.

#### Kantttekeningen

1. Wereldkidzlocatie is niet langer beschikbaar als doorschuiflocatie voor onderwijs  
Eén van de randvoorwaarden om het plus-scenario verder te verkennen is om de Wereldkidzlocatie vrij te maken als ontwikkel- en schuiflocatie. Dit betekent dat deze locatie niet langer beschikbaar is als doorschuiflocatie voor onderwijs. De Wereldkidzlocatie is in ieder geval tot 2023 in gebruik, maar is daarna mogelijk ook nog nodig als overlooplocatie. Hoe lang precies en voor welke scholen, is (nog) niet bekend. De beschikbaarheid van deze locatie wordt in ieder geval afgestemd met het onderwijshuisvestingsplan.
2. Opgaven in de wijk zijn wenselijk maar niet noodzakelijk  
Uit de gebiedsvisie blijkt dat de ingrepen in de openbare ruimte wenselijk zijn, maar niet direct noodzakelijk. Ook kijken de wensen voor de Atlantische Buurt niet significant af van de wensen die in andere gebieden binnen Stichtse Vecht leven. Een evenredige afweging van need-to en nice-to is daarmee noodzakelijk en vraagt ook in het kader van verwachtingsmanagement en communicatie extra aandacht.
3. Precedentwerking  
Van het honoreren van het vervolg op deze gebiedsvisie kan een precedentwerking uitgaan voor andere gebieden in Stichtse Vecht.
4. Storymap  
De gebiedsvisie is alleen interactief in de vorm van een Storymap via de volgende link <http://data.overmorgen.nl/atlantischebuurt> in te zien. Als bijlage is een printversie van de Storymap opgenomen, waar alle inhoud van de online Storymap is opgenomen, exclusief de interactieve kaartbeelden die onderdelen van de data- en stedenbouwkundige analyse tonen.

#### Communicatie

De totstandkoming van de gebiedsvisie heeft een duidelijke participatieve insteek gehad. Een vertegenwoordiging van de bewoners van de Atlantische buurt heeft deelgenomen aan de begeleidingsgroep die is ingesteld om mede sturing te geven aan het gebiedsvisieproces. Om een goed beeld te krijgen van de wijk heeft Over Morgen met meerdere relevante partijen gesproken. Vervolgens zijn alle inwoners van de wijk uitgenodigd mee te doen met een online enquête. In

december 2019 zijn tijdens een inloopavond de resultaten van de enquête, de gesprekken met stakeholders en de data-analyse gepresenteerd en zijn zo de opgaven voor de Atlantische Buurt duidelijk geworden. In april dit jaar is de gebiedsvisie met de buurt gedeeld. Vanwege de Corona-crisis is, in goed overleg met de initiatiefgroep, er voor gekozen om dit online met de Story-map te doen. Alle bewoners hebben middels een huis-aan-huisbericht een link naar deze Story-map verkregen. Middels RIB-berichten is uw raad van tijd tot tijd over de voortgang in dit proces geïnformeerd.

Om de bewoners betrokken te houden is samenwerking met de bewonersinitiatiefgroep in het vervolgtraject van belang. In het vervolgtraject zullen de onderwerpen bewonersparticipatie en communicatie samen met hen besproken worden en nader worden uitgewerkt.

Middels RIB-berichten is uw raad van tijd tot tijd over de voortgang in dit proces geïnformeerd.

### **Financiën, risico's en indicatoren**

Naast de vastgoedontwikkelingen, waarvoor Portaal na concretisering van de plannen een financiële inschatting kan maken, zijn ook investeringen in de openbare ruimte gewenst. Het gaat daarbij voornamelijk om het herinrichten en daarmee verbeteren van de openbare ruimte en parkeer/verkeersmaatregelen. Dit zal nader in het vervolgtraject worden onderzocht.

De (netto) opbrengst van de ontwikkellocatie Wereldkidz zal dalen wanneer er meer kosten voor de inrichting van de openbare ruimte moeten worden gereserveerd. Nader onderzoek en analyse zal moeten uitwijzen in hoeverre de genoemde mogelijkheden ook daadwerkelijk, ook in financiële zin, gerealiseerd kunnen worden.

23 juni 2020

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

gemeentesecretaris  
drs. F.J. Halsema

burgemeester  
drs. A.J.H.T.H. Reinders