

**Portefeuillehouder**

F.W.H. van Liempdt

**Organisatie onderdeel**

Ruimtelijke Ontwikkeling

**E-mail opsteller**

Nick.van.Eijkelenburg@stichtsevecht.nl

**Telefoonnummer opsteller**

0346254150

**Registratie nummer**

Z/20/203580-VB/20/96877

# Raadsvoorstel

**Onderwerp**

Vaststellen kaders ontwikkeling Haarrijweg 5 Maarssen

**Begrotingswijziging**

n.v.t.

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld Besluit

1. De mogelijkheden voor woningbouw te onderzoeken aan de Haarrijweg 5 te Maarssen.
2. De specifieke kaders en randvoorwaarden voor een ontwikkeling aan de Haarrijweg 5 te Maarssen, zoals omschreven in bijlage 1, daarbij vast te stellen.

### Samenvatting

Op de Haarrijweg 5 zat tot begin 2016 een dierenpension. Nu is de locatie niet meer in gebruik. De opstallen zijn gesloopt. De boerderij wordt nog bewoond door de eigenaar. Hiernaast ligt een braakliggend perceel, welke in eigendom is van de gemeente.

Woningcorporatie Portaal heeft van 2016 tot en met 2019 onderzocht of zij voor deze locatie een haalbaar plan kon maken met sociale huurwoningen. Dat is niet gelukt. Ook de communicatie is toen niet naar wens verlopen. In de wijk is een foutief beeld ontstaan dat er een grootschalige locatie voor statushouders zou komen. De gemeente wil daarom opnieuw – nu nadrukkelijk samen met de omwonenden - onderzoeken wat voor woonontwikkeling mogelijk is.

Er is veel behoefte aan woningen in Stichtse Vecht, voor verschillende soorten doelgroepen. We willen daarom onderzoeken of het mogelijk is om woningen te bouwen aan de Haarrijweg 5. Dat doen wij graag samen met de omwonenden. Het uitgangspunt daarbij is dat we aansluiten bij de reeds aanwezige wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid staat maximaal 20 grondgebonden woningen toe op deze locatie. 30% van deze woningen (maximaal 6 woningen) zal bestemd zijn voor midden-huurwoningen, 30% (maximaal 6 woningen) voor sociale huurwoningen voor de doelgroep maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MOBW) en 40% (maximaal 8 woningen) kan vrij worden ingevuld. Deze verdeling komt overeen met de resultaten uit de geactualiseerde Woonvisie 2017-2022. Belangrijk bij ruimtelijke ontwikkelingen is draagvlak in de wijk. Dat geldt ook bij het vestigen van de MOBW-doelgroep.

### Ontwikkelgroep

Door in gesprek te gaan met de buurt zoeken we samen naar een invulling voor dit gebied dat zoveel mogelijk past bij de wensen en de mensen van de buurt. Er is een Ontwikkelgroep in het leven geroepen met daarin de gemeente, een stedenbouwkundige, een begeleidingsorganisatie (Kwintes), een woningbouwvereniging en vier buurtbewoners uit de wijk Zwanenkamp. Met hen zijn kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgesteld en bespreken we wat volgens hen een goede aanpak is om andere omwonenden te betrekken. Zo nodig passen we de aanpak aan. De specifieke randvoorwaarden leggen we hierbij ter besluitvorming voor aan uw raad.

### Ruimtelijke verkenningen, enquête en vervolg

Er zijn door een stedenbouwkundig bureau eerste ruimtelijke verkenningen gedaan o.b.v. de voornoemde kaders om de mogelijkheden op het kavel te visualiseren. Deze schetsen zijn aan omwonenden gestuurd. Hen is verzocht deel te nemen aan een digitale enquête zodat ook de directe omgeving inspraak heeft op de plannen. De resultaten van de enquête zijn bijgevoegd.

Na het vaststellen van de kaders door uw raad zal, o.b.v. de resultaten van de enquête en gesprekken met de Ontwikkelgroep, een stedenbouwkundig ontwerp worden opgesteld, welke samen met het omgevingsplan en de grondexploitatie ter vaststelling aan uw gemeenteraad wordt voorgelegd.

## **Bijlagen**

1. Lijst kaders en randvoorwaarden, 13 november 2020
2. Eerste ruimtelijke verkenningen bureau SAB, 3 december 2020
3. Resultaten enquête, 14 december 2020

## **Doel en beoogd maatschappelijk effect**

Met het vaststellen van de randvoorwaarden willen we de mogelijkheden voor woningbouw aan de Haarrijnweg verder onderzoeken en de uitwerkingpunten, door bijeenkomsten van de Ontwikkelgroep en resultaten van de enquête, bespreken en uitwerken met de buurt en andere belanghebbenden.

## **Relatie met bestaand beleid en regelgeving**

Zie argumenten

## **Argumenten**

### Sluit aan bij de doelstellingen uit het Collegewerkprogramma 2018-2022

Het realiseren van maximaal 20 woningen draagt bij aan de doelstellingen uit het Collegewerkprogramma 2018-2022 (Programma 3 Fysiek).

### De woontypen komen overeen met de resultaten uit de geactualiseerde Woonvisie 2017-2022

In de geactualiseerde Woonvisie 2017-2022 staat dat voor Zwanenkamp 30% van het totaal aantal te ontwikkelen woningen sociale huurwoningen moet zijn, 30% van het totaal aantal woningen midden-huurwoningen kan zijn en 40% van de woningen vrij is in te vullen. Hier zit de speelruimte voor omwonenden, gemeente en ontwikkelaar. Door deze verdeling als uitgangspunt te nemen in het plan zal er gebouwd worden conform de aanbevelingen uit de Woonvisie.

### Met deze ontwikkeling geven we uitvoering aan het Uitvoeringsplan MOBW Stichtse Vecht

Vanaf 2022 is elke regiogemeente mede verantwoordelijk voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MOBW). Een belangrijke opgave hierbij is het realiseren van voldoende woonruimte om deze doelgroep zoveel mogelijk in de wijk te kunnen huisvesten. We zorgen voor intensieve ondersteuning en zoveel mogelijk draagvlak in de wijk. Deze uitgangspunten zijn benoemd in het Uitvoeringsplan MOBW dat het college van B&W vaststelde op 2 juni 2020. Deze locatie is ook aangedragen voor het Living Lab Eerst een Thuis U16. Dat onderstreept dat we er vanuit gaan dat huisvesting van deze doelgroep op deze locatie realistisch is.

### Uitvoering kadernota vastgoed

De locatie Haarrijnweg 5 in Maarssen staat op de lijst van vastgoedobjecten die de gemeente versneld wenst af te stoten. De op dit perceel aanwezige boerderij is reeds verkocht. Het uit deze verkoop ontstane perceel nog niet. Deze lijst is een onderdeel van de door de gemeenteraad vastgestelde kadernota vastgoed. Met verkoop van dit perceel wordt uitvoering gegeven aan de kadernota.

## **Kanttekeningen**

### Weinig draagvlak voor MOBW woningen

Uit de enquête is gebleken dat 65% van de ondervraagden liever geen invulling voor de MOBW doelgroep in dit plan wil opnemen als er woningen komen. Dit geeft aan dat er op dit moment weinig draagvlak is voor deze huisvesting. Omdat het aantal MOBW woningen in dit plan gering is (ca 6) en op een goede manier ruimtelijk wordt ingepast in de wijk adviseren wij om het kader over de MOBW woningen wel op te nemen. De uitslag van de enquête laat wel zien dat dit een belangrijk aandachtspunt is. Met de betreffende maatschappelijke instelling zal worden bekeken of bepaalde zorgpunten kunnen worden weggenomen.

### 20 woningen is het maximum

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid aanwezig welke maximaal 20 grondgebonden woningen toe staat voor het gehele perceel. In het stedenbouwkundig plan zal rekening worden gehouden met de verdeling zoals in de geactualiseerde Woonvisie staat opgenomen. Dit kan ertoe leiden dat er minder woningen op het beschikbare oppervlak passen.

## **Communicatie**

Communicatie met en participatie van de omwonenden zijn van groot belang bij dit project. Bij aanvang van dit project is een eerste wijkbericht gestuurd aan de omwonenden. Op basis van dit wijkbericht konden omwonenden zich aanmelden voor de zgn. Ontwikkelgroep.

De eerste bijeenkomst van de Ontwikkelgroep is geweest. Een enquête en een tweede wijkbericht aan de rest van de omwonenden is in december verspreid. De Ontwikkelgroep blijft bij het hele traject intensief betrokken en we houden de omwonenden van de ontwikkelingen op de hoogte, onder andere door het verspreiden van wijkberichten. Mede op basis van de resultaten van de enquête zal een concept stedenbouwkundig ontwerp worden opgesteld, welke ook weer wordt gedeeld met omwonenden. Alvorens hiermee wordt gestart vragen wij uw raad om de kaders en randvoorwaarden voor deze woningbouwontwikkeling vast te stellen.

De raad is over deze woningbouwontwikkeling geïnformeerd in RIB 78 (oktober 2020).

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

Door het college van b&w is een voorbereidingsbudget beschikbaar gesteld. Een grondexploitatie zal samen met het stedenbouwkundig plan aan uw raad ter vaststelling worden voorgelegd. Indien het plan op termijn zal resulteren in een positief resultaat dan zal dit worden toegevoegd aan het ontwikkeldeel van de Algemene reserve grondexploitatie.

12 januari 2021

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris  
drs. F.J. Halsema

Burgemeester  
drs. A.J.H.T.H. Reinders