

Raadsvoorstel

Onderwerp

Harmonieplein Scenario 3A

Begrotingswijziging

nee

Datum raadsvergadering

30 januari 2024

Portefeuillehouder

Frank van Liempdt

Organisatie onderdeel

Domein Ruimte

E-mail opsteller

Angela Fischer

Telefoonnummer opsteller

0346 25 42 95

Registratie nummer

348555

Voorgesteld besluit

1. Scenario 3A Harmonieplein vast te stellen voor een gebiedsontwikkeling met het Zuidblok, Noordblok en dorpsplein, zonder ondergrondse parkeergarage onder het Noordblok en daarmee:
 - de geactualiseerde grondexploitatie Harmonieplein d.d. 17 november 2023 met een negatieve NCW saldo van € 310.000 prijspeil 2023 (nominaal is dit € 215.000 negatief) vast stellen;
 - het respecteren van het door de raad vastgestelde stedenbouwkundige plan, bestaande uit 81 (zorg)woningen, kindcentrum, centrum functies en een nieuw dorpsplein;
 - het weglaten van de ondergrondse parkeergarage onder het Noordblok uit het plan en de grondexploitatie;
 - voldoen aan de parkeervraag door effectief gebruik te maken van de parkeer-restcapaciteit in en 200 meter rond het plangebied waarmee de parkeerdruk in het gebied wel toeneemt.

Samenvatting

De laatste update van de grondexploitatie Harmonieplein dateert uit 2019 (- € 175.000 NCW). Deze zomer zijn alle kosten opnieuw berekend en de opbrengsten getaxeerd. De kosten zijn veel sneller gestegen dan berekend, terwijl de opbrengsten niet in hetzelfde tempo zijn meegestegen. De langere doorlooptijd zorgt ook voor extra plankosten en de fasering van het openbaar gebied is nu reëler geraamd. Deze hogere kosten en de lagere residuele grondwaarde zorgen voor een forse toename van het tekort in de grondexploitatie (- € 2,6 miljoen). De verslechtering van de grondexploitatie heeft gezorgd voor de noodzaak om kritisch te kijken naar de gebiedsontwikkeling. Vier scenario's zijn onderzocht. Het voorkeursscenario heeft het beste financieel resultaat (- € 310.000). Het vastgestelde stedenbouwkundige

plan met 81 woningen met een dorpsplein met centrumfuncties blijft in stand. Maar de later toegevoegde ondergrondse parkeergarage met 31 plekken wordt uit het plan gehaald. De parkeerbehoefte moet nu bovengronds worden opgelost. Het parkeeronderzoek van 2023 toont aan dat er voldoende rest capaciteit aanwezig is in en 200 meter rondom het plangebied om in de parkeerbehoefte van de nieuwbouw te voorzien. Gezien de enorme druk op de lokale woningmarkt en in het bijzonder zorgwoningen, wordt voor de huurwoningen in het Zuidblok lokale binding (kernbinding) toegepast.

A Inleiding

Het stedenbouwkundigplan Harmonieplein is op 7 maart 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van de gebiedsontwikkeling is een aantrekkelijke plek te maken met verschillende centrumfuncties, waaronder wonen, onderwijs en een nieuw dorpsplein. Dit plan gaat uit van sloop van twee schoolgebouwen, de bibliotheek en het voormalige theater het Zand en nieuwbouw van een integraal Kindcentrum, appartementen in het Noordblok en appartementen en grondgebonden woningen in het Zuidblok. De gebiedsontwikkeling levert daarmee een ruimtelijke én functionele verbetering op voor dit deel van Maarssen-dorp. Het nieuwe dorpsplein zorgt voor sociale cohesie, bedrijvigheid en gezelligheid.

Het kindcentrum is afgelopen zomer opgeleverd en in gebruik genomen. De ontwikkeling van het Zuidblok is in handen van ontwikkelaar Explorius. Met hen is op 7 maart 2018 een anterieure overeenkomst gesloten. Op 31 oktober 2023 is een allonge op het anterieure overeenkomst getekend. Het vereiste 30% sociale deel van het woonprogramma wordt in het Zuidblok gerealiseerd. Wanneer de realisatie van het Zuidblok zeker is gesteld, zal het Noordblok op basis van een programma van eisen aan de markt worden geboden. Aansluitend hieraan wordt de definitieve openbaar gebied aanbesteed.

Aanleiding

De laatste update van de bijbehorende grondexploitatie (grex) is van 2019. De grex is jaarlijks intern geïndexeerd maar de indexatie correspondeert niet met de realiteit. De kosten zijn sneller gestegen dan berekend terwijl de opbrengsten niet in hetzelfde tempo zijn meegestegen. Ook neemt het planproces meer tijd in beslag dan voorzien waardoor de plankosten zijn gestegen. De fasering van het openbaar gebied is in 2019 onvoldoende meegenomen. De hogere kosten en de lagere residuele grondwaarde zorgen voor een forse toename van het tekort in de grondexploitatie. De verslechtering van de grondexploitatie zorgt voor de noodzaak om kritisch te kijken naar de gebiedsontwikkeling.

We hebben verschillende scenario's onderzocht zoals stoppen met de ontwikkeling (1), alleen het Zuidblok realiseren (2) of het Zuid, Noordblok én een nieuwe dorpsplein realiseren (3). Dit laatste is onderzocht in 2 varianten: een variant exclusief een ondergrondse parkeergarage (3A) en een variant inclusief een ondergrondse parkeergarage (3B= huidige plan). Voor de scenario zonder ondergrondse parkeergarage onder het Noordblok is onlangs een extra parkeeronderzoek uitgevoerd om extra zeker te zijn dat er voldoende parkeerplaatsen zijn in de directe omgeving om aan de parkeervraag van de nieuwbouw te voorzien.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is het bevoegd orgaan om het besluit te nemen over de voorgelegde beslispunten.

Afweging scenario's

Vier scenario's zijn uitgewerkt. Hieronder is het nominale saldo van de grex vermeld. De uitgebreide vergelijking van de scenario's zijn weergegeven in de bijgevoegde matrix (bijlage 1).

Scenario's	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3A	Scenario 3B (huidig plan)
	Zonder Zuidblok, Noordblok en dorpsplein	Met Zuidblok, zonder Noordblok en dorpsplein	Met Zuidblok, Noordblok en dorpsplein, ZONDER parkeergarage	Met Zuidblok, Noordblok en dorpsplein, MET parkeergarage
Financiële consequenties (afgeronde saldo grex nominaal jan. 2023)	€ - 670.000	€ - 1.050.000	€ - 215.000	€ - 2.570.000

Maatschappelijk doel en beoogd effect

Het doel van de gebiedsontwikkeling is een aantrekkelijke plek te maken met verschillende centrumfuncties, waaronder wonen, onderwijs en een nieuw dorpsplein.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- Raadsbesluit 7 maart 2017: Vaststelling stedenbouwkundige plan d.d. 24 november 2016
- Anterieure overeenkomst Zuidblok met Explorius
- Allonge op het anterieure overeenkomst Zuidblok met Explorius

B Beslispunten, Argumenten en Risico's

Argumenten

- 1.1 *Scenario 3A maakt het doel van de gebiedsontwikkeling mogelijk: het creëren van een aantrekkelijke plek met verschillende centrumfuncties, waaronder wonen, onderwijs en een nieuw dorpsplein. Dit scenario maakt de realisatie van een functioneel en gezellig centrumgebied dat voldoet aan de wettelijke eisen en wensen van deze tijd mogelijk.*
- 1.2 *Scenario 3A levert het gewenste plan met 81 woningen op tegen het beste financiële resultaat (- € 310.000 NCW prijspeil 2023). Het saldo van de grex van scenario 3A bedraagt netto contant - € 310.000 (- € 215.000 nominaal) en komt het meest in de buurt van de vastgestelde grex van 2019 (- € 175.000 NCW prijspeil 2019).*
- 1.3 *De recente parkeerdrummeting toont aan dat er voldoende restcapaciteit is in en 200 meter rondom het plangebied, waarmee het vervallen van de parkeergarage kan worden gecompenseerd. Het recente parkeeronderzoek laat zien dat er op verschillende dagen en verschillende tijden voldoende parkeer restcapaciteit is in de directe omgeving om de parkeervraag op te vangen. De parkeerdruk zal in het centrum wel toenemen. Vooral in de avonden zal deze toegenomen parkeerdruk merkbaar zijn. Bewoners en bezoekers zullen op sommige momenten van de dag langer moeten zoeken naar een parkeerplaats. Dat de druk hoog is in een centrumomgeving is niet ongebruikelijk. De noodzaak om woningen te bouwen en dit deel van het centrum aan te pakken weegt zwaar mee in de belangenafweging. Duidelijk is dat de hoge kosten van een parkeergarage niet meer opwegen ten opzichte van de baten.*

De parkeerbalans gaat uit van een theoretisch en juridisch-correcte benadering. Het geeft wel een vertekend beeld van de werkelijkheid omdat niet alle parkeerplaatsen waarmee gerekend wordt fysiek aanwezig zijn. Daarom is ook gekeken naar een ander uiterste scenario, wanneer we het parkeren van theater 't Zand helemaal niet zouden salderen. Als we de parkeervraag van het

theater niet salderen zien we dat de parkeerdruk hoger uitvalt dan toegestaan alleen op de zaterdagavonden. Hierbij is van belang te melden dat de bestaande gebouwen, waaronder het theater, een geldende maatschappelijke bestemming hebben met een zekere parkeervraag. Met andere woorden, als de gebiedsontwikkeling niet gerealiseerd wordt en er komt een andere maatschappelijke functie in het theater, zal de parkeervraag van deze nieuwe functie hoe dan ook een druk gaan leggen op het centrumgebied en aldaar aanwezige restcapaciteit.

De kans bestaat dat de parkeervraag van het Zuidblok lager uitvalt dan de hoge parkeernormen waar in de parkeerbalans mee is gerekend. De 36 huurwoningen worden als zorgwoningen verhuurd. De praktijk laat zien dat bewoners van zorgwoningen vaak geen auto meer bezitten terwijl in de parkeerbalans wordt uitgegaan van 1,2 parkeerplaats per woning. Voor de rest van de functies zijn ook hoge parkeernormen gebruikt.

- 1.4 *Met scenario 3A wordt werk met werk gecombineerd.* De verouderde bibliotheek kan geïntegreerd worden in de nieuwe plint (een renovatie zou € 2 á € 3 miljoen kosten). Gepland onderhoud (ca. € 550.000) wordt gelijk meegenomen in de herinrichting van het openbaar gebied.
- 1.5 *De gebiedsontwikkeling Harmonieplein draagt bij aan de gemeentelijke opgaven uit het coalitieakkoord. 2022-2026:*
- 'Voldoende betaalbare en passende woningen': toevoeging van 81 woningen, waarvan 30% sociaal.
 - 'Iedereen doet mee en hoort erbij': realisatie van een zorgappartementengebouw met 36 huurwoningen, waarvan 30% sociaal.
 - 'Veilige en leefbare buurten, dorpen en landelijk gebied': creëren van een levendige dorpsplein.
- 1.6 *Het vaststellen van scenario 3A draagt bij aan een haalbare planning voor het Zuidblok.* De planning van het Zuidblok staat onder druk. De initiatienemer wil graag na de zomer van 2024 beginnen met de bouw van het vastgoed, zodat ze de afspraken met de woningcorporatie kunnen waarmaken. Aansluitend op het besluit over scenario 3A wordt aan de raad gevraagd om het bestemmingplan Zuidblok vast te stellen.

Risico's

- 1.1 *Weerstand omwonenden, winkeliers en winkelend publiek door een toename van de parkeerdruk.* Deze ontwikkeling vindt plaats in het centrum van Maarssen en zorgt voor een toename van de parkeerdruk. Een hoge parkeerdruk is niet ongebruikelijk in een centrumgebied. Het zal tot gevolg hebben dat mensen langer naar een parkeerplaats moeten zoeken.
- 1.2 *Tegenvallend groundbod van de ontwikkelaar voor het Noordblok door hogere (bouw)kosten en lagere verkoopprijzen.* De verwachting is echter dat de bouwkosten stabiliseren en stijgen conform de gebruikelijk indexering waarmee wordt gerekend. En aan de opbrengst zijde is de verwachting dat de prijzen van de woningen in het Noordblok gaan stijgen conform indexering.
- 1.3 *Zuidblok en Noordblok gaan niet door.* Wanneer het bestemmingplan van het Zuidblok niet onherroepelijk wordt vastgesteld, wordt het sociale deel van de woningbouw niet gewaarborgd. Hierdoor kunnen het voorgenomen programma van het Noordblok en het nieuwe plein ook niet worden uitgevoerd. 81 woningen met maatschappelijke/commerciële ruimten en het dorpsplein komen te vervallen. De oude bibliotheek blijft staan en het tijdelijke openbaar gebied wordt

permanent. Substantiële inkomsten komen te vervallen, waardoor de grex afgesloten moet worden met een tekort van € 670.000. Als de nieuwbouw en het dorpsplein niet doorgaan, blijft het een rommelige omgeving met oude, deels vervallen gebouwen die niet meer voldoen aan de wettelijke eigen en wensen van deze tijd en functioneel niet meer aansluiten bij de behoefte met leegstand dan wel een slechte exploitatie als gevolg. Dit leidt tot verloedering van het centrumgebied en mogelijk tot (meer) overlast. Het renoveren van de bestaande gebouwen is te duur.

- 1.4 *Noordblok gaat niet door.* 31 woningen met maatschappelijke/commerciële ruimten en het dorpsplein komen te vervallen. De oude bibliotheek blijft staan en het tijdelijke openbaar gebied wordt permanent. De substantiële inkomsten komen te vervallen, waardoor de grex afgesloten moet worden met een tekort van €1.050.000.

C Overige aspecten

Financieel

Het saldo van de grex van scenario 3A bedraagt netto contant - € 310.000 (- € 215.000 nominaal) en komt het meest in de buurt van de vastgestelde grex van 2019 (- €175.000 NCW prijspeil 2023).

Juridisch

De gemeenteraad heeft het stedenbouwkundige plan in 2017 vastgesteld. Dit is het formele uitgangspunt voor de verdere uitwerking, mits de raad iets anders besluit. Voor het Zuidblok is een anterieure overeenkomst inclusief allonge afgesloten met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft afspraken gemaakt met de eigenaar van het theater en de eigenaar van het Groene Kruis gebouw over de aankoop van de nodige gronden binnen het Zuidblok. De initiatiefnemer heeft met een woningcorporatie afspraken gemaakt over de aankoop van de huurwoningen (sociaal en middenhuur). De woningcorporatie heeft afspraken gemaakt met een zorgverlener over de zorg die geleverd gaat worden aan de huurwoningen die deels of geheel als zorgwoningen worden gelabeld.

Het college heeft besloten een verplichting tot geheimhouding op te leggen ten aanzien van Grondexploitatie Harmonieplein d.d. 17 november 2023 op grond van artikel 87 van de Gemeentewet jct. artikel 5.1, lid 2, aanhef en sub b en f van de Wet open overheid (Woo). Dit om reden dat openbaarmaking de Gemeente in een nadeliger positie zou brengen en haar belangen zou schaden. Daarnaast zijn in de Grex vertrouwelijke gegevens van de exploitant van het Zuidblok verwerkt die uit concurrentie overwegingen geheim moeten blijven.

Door wijziging van de Gemeentewet per 1 april 2023 geldt het vereiste dat de raad de geheimhouding moet bekrachtigen om het vervallen daarvan te voorkomen, niet meer. De geheimhoudingsplicht ten aanzien van de aan de raad versterk stukken blijft gelden, totdat de raad besluit deze op te heffen (artikel 89, lid 4 van de Gemeentewet).

Kanttekeningen

Het betreft hier een inbreidingslocatie in dicht bebouwd gebied. De eisen die in een centrum omgeving worden gesteld aan de afstanden tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy, uitzicht, bezonning, parkeren en geluid zijn in beginsel anders dan in een minder dicht bebouwde omgeving.

Ondanks dat met omwonenden is gesproken en zorgvuldig naar de locatie en de mogelijke effecten is gekeken kunnen we de bezwaren niet wegnemen. Er zullen naast de voordelen van extra woningen en herinrichting van het plangebied ook nadelen te verwachten zijn. De parkeerdruk in het centrumgebied zal toenemen, omdat de gebiedsontwikkeling een claim legt op de restcapaciteit die aanwezig is in en 200

meter rondom het plangebied. Daarnaast zal de knip in de Gaslaan moeten worden opgeheven, zoals al was voorgesteld in het stedenbouwkundig plan. Tot slot zullen sommige woningen te maken krijgen met afname van uitzicht en privacy.

Binnen de belangenafweging en de uiteindelijke besluitvorming weegt de noodzaak om woningen te realiseren, de openbare ruimte beter in te richten en voorzieningen voor het centrum te behouden die voldoen aan wettelijke eisen van o.a. duurzaamheid en klimaatadaptatie, zwaar mee.

Communicatie

Wanneer er significante voortgang is in de gebiedsontwikkeling wordt dit via nieuwsbrieven gecommuniceerd met de omgeving. Verder wordt de klankbordgroep regelmatig geïnformeerd tijdens informatiebijeenkomsten. De communicatie verloopt ook via het wettelijke spoor van het bestemmingsplan (spoorboekje).

Participatie

De klankbordgroep wordt op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Voor de inrichting van het openbaar gebied is een werkgroep van stakeholders opgericht. Het eerste resultaat is het ontwerp van de tijdelijke inrichting ter plaatse van de gesloopte school 't Kompas, inclusief het schoolplein. Na het vaststellen van scenario 3A en het bestemmingsplan Zuidblok wordt de werkgroep gevraagd om mee te denken over de definitieve inrichting van het openbaar gebied.

Vervolg

De gemeenteraad wordt gelijk na het vaststellen van scenario 3A gevraagd om het bestemmingsplan Zuidblok in behandeling te nemen en deze vast te stellen.

Bijlagen

1. Matrix scenario's Harmonieplein d.d. 20 november 2023
2. Grondexploitatie Harmonieplein d.d. 17 november 2023 inclusief bijlagen (GEHEIM)
3. Parkeerbalans Harmonieplein d.d. 21 november 2023
4. Memo Belangenafwegingen zienswijzen Zuidblok d.d. 29 november 2023
5. Varianten op parkeerbalans 2023
6. Visualisatie varianten parkeerbalans 2023

13 december 2023

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. R.C.L. Heijdra

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