

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Harmonieplein Zuidblok

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

30 januari 2024

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Regie en Ontwikkeling

E-mail opsteller

sylvia.lutters@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

+31346254390

Registratie nummer

338603

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok” (NL.IMRO.1904.BPHarmplZdblokMRS-OW01) gewijzigd vast te stellen, zoals staat aangegeven in de “Staat van wijzigingen” en het concept gewijzigd ontwerp bestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok” (NL.IMRO.1904.BPHarmplZdblokMRS-VG01);
2. De zienswijzen die opgenomen zijn in de (concept) Nota zienswijzen en betrekking hebben op het zuidblok ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden, zoals in de nota wordt voorgesteld;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat voor deze ontwikkeling met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst, allonge en planschadeovereenkomst zijn gesloten, waarmee het kostenverhaal en financiële risico op planschade afdoende zijn afgedekt;
4. De Crisis en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren om de beroepsprocedure te versnellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok” gaat over een onderdeel van de gebiedsontwikkeling “Harmonieplein” gelegen in het hart van Maarssen-dorp. Het doel van de gebiedsontwikkeling is een aantrekkelijke plek te maken met verschillende centrumfuncties, waaronder wonen, onderwijs en een nieuw dorpsplein. De gebiedsontwikkeling levert daarmee een ruimtelijke én functionele verbetering op voor dit deel van Maarssen-dorp. Met de ontwikkeling van het zuidblok worden het theater (Harmonieplein 4) en de aanbouw aan het monumentale Groene Kruisgebouw (Gaslaan 18) afgebroken en vervangen door 24 sociale en 12 middeldure huurwoningen, 4 grondgebonden koopwoningen en 9 koopappartementen. De monumentale villa (Gaslaan 16) wordt als woning hersteld. De huurwoningen worden als zorgwoningen verhuurd. Een

deel van de plint (circa 100m²) onder de koop appartementen krijgt een centrumfunctie. Met het bestemmingsplan worden de juridische kaders vastgelegd waarbinnen het zuidblok kan worden vergund. Ondanks een zorgvuldig proces kunnen we niet alle bezwaren op de ontwikkeling wegnemen en zal de parkeerdruk in het centrum toenemen. 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.

Bijlagen

1. concept gewijzigd ontwerp bestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok” bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bijlagen (NL.IMRO.1904.BPHarmplZdblokMRS-VG01);
2. Staat van wijzigingen;
3. Memo belangenafweging zienswijzen (oplegger Nota zienswijzen)
4. concept Nota zienswijzen en zienswijzen (anoniem);
5. ontwerp bestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok” (NL.IMRO.1904.BPHarmplZdblokMRS-OW01) (te vinden op ruimtelijkeplannen.nl);
6. afschrift besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder en besluit merbeoordeling;
7. samenvatting anterieure overeenkomst.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

De aanleiding:

De bestaande bebouwing van de bibliotheek, theater 't Zand, de twee basisscholen en de aanbouw van het monumentale Groene Kruisgebouw zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de wettelijke eisen en wensen van nu. Daarnaast is de behoefte aan een theater van deze omvang niet langer aanwezig en kampte het theater al jaren met exploitatieproblemen met leegstand als gevolg. Dit in tegenstelling tot de grote behoefte aan nieuwe woningen. Ook de niet bebouwde ruimtes tussen de bovengenoemde bebouwing komen in aanmerking voor een facelift. Daarom heeft de gemeenteraad op 7 maart 2017, na een uitgebreid participatief traject, ingestemd met het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein". Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de bestemmingsplannen die in deelfases worden uitgewerkt (kindcentrum, zuidblok, noordblok inclusief plein).

Het doel:

Doel van de gebiedsontwikkeling is om hier een aantrekkelijke plek te maken met verschillende centrumfuncties, zoals wonen, onderwijs, cultuur, lichte horeca (daghoreca of restaurant), dienstverlening en andere maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het streven een aantrekkelijk dorpsplein te maken waar activiteiten kunnen worden georganiseerd. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van de huidige versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is. De gebiedsontwikkeling levert een ruimtelijke én functionele verbetering op voor dit deel van het centrum van Maarssen-dorp. Daarnaast kunnen we door het samenvoegen van functies en efficiënt dubbelgebruik, de grondopbrengsten maximaliseren en de exploitatie van de maatschappelijke functies verbeteren.

Met de ontwikkeling van het zuidblok worden het theater (Harmonieplein 4) en de aanbouw aan het monumentale Groene Kruisgebouw (Gaslaan 18) afgebroken en vervangen door 24 sociale huurwoningen, 12 middeldure huurwoningen, 4 grondgebonden koopwoningen en 9 koop appartementen met een commerciële plint van circa 100m². De monumentale villa (Gaslaan 16) wordt als woning hersteld. De huurwoningen worden voorzien van een zorglabel met expliciete voorzieningen, zoals zorg ondersteunende en gezamenlijk te gebruiken ruimtes.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

1. Bestaand beleid

De ontwikkeling van het zuidblok voldoet aan de uitgangspunten in het coalitieprogramma, de Woonvisie 2017-2022, het Gemeentelijke Verkeer en Vervoerplan 2015 en het Convenant Duurzame Woningbouw Utrecht. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan de visie vanuit het Sociaal Domein voor wat betreft wonen met welzijn en zorg.

2. Wetgeving en bevoegd gezag

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

Om de beroepsprocedure te versnellen wordt de Crisis en herstelwet van toepassing verklaard. Dit betekent, dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. De Raad van State moet vervolgens binnen 6 tot 12 maanden een uitspraak doen.

Argumenten

1. *De gebiedsontwikkeling van het Harmonieplein levert met in totaal 81 woningen, waarvan 50 binnen het zuidblok, een bescheiden maar belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave. De gehele opgave voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen wordt opgenomen in het zuidblok. De initiatiefnemer heeft afspraken dat de huurwoningen worden afgenomen door een woningcorporatie.*
2. *De huurwoningen worden voorzien van een zorglabel. De woningcorporatie die de huurwoningen zal afnemen heeft hierover afspraken gemaakt met een zorgverlener. Kwetsbare inwoners kunnen op die manier in hun eigen omgeving blijven wonen met toegang tot zorg- en welzijnsdiensten. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met expliciete zorgvoorzieningen, zoals zorg ondersteunende en gezamenlijk te gebruiken ruimtes.*
3. *Het centrumgebied van Maarssen-dorp krijgt met deze gebiedsontwikkeling, waar het zuidblok onderdeel van uitmaakt, een ruimtelijke en functionele impuls. De bestaande gebouwen voldoen niet langer aan de wensen en (wettelijke) eisen van deze tijd en worden daarom gesloopt en vervangen door nieuwbouw die aansluit bij de Vechtse bouwstijl. De nieuwbouw van het zuidblok zal voldoen aan de Convenant Duurzame Woningbouw Utrecht, het puntensysteem van Natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie (o.a. afkoppelen hemelwater).*
4. *De parkeervraag van het zuidblok wordt opgevangen door nieuw aan te leggen parkeerplaatsen en de aanwezige restcapaciteit in en 200 meter rondom het plangebied. 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 consequentie kan zijn dat er in de*

toekomst parkeerregulerende maatregelen genomen moeten worden. Er is een kans 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. Lees voor meer uitleg de memo “belangenafweging zienswijzen” en de parkeerbalans met varianten bijlage 23 a, b en c bij de toelichting van het bestemmingsplan.

5. *Alle onderzoeken tonen aan dat voldaan wordt aan de gestelde (wettelijke) normen en richtlijnen.* In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de effecten van het zuidblok en de andere deelgebieden op de omgeving uitvoerig en integraal onderzocht en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. De onderzoeken t.a.v. parkeren en stikstof zijn in 2023 opnieuw uitgevoerd.

Kanttekeningen

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok” in 2019 is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren. De zienswijzen die zijn ingediend zijn overwegend van direct omwonenden. De belangrijkste punten van zorg zijn, parkeren van auto’s en fietsen, een veilige verkeersafwikkeling, bouwhoogtes in relatie tot uitzicht, privacy en bezonning, geluidbelasting van het nieuwe schoolplein en bouwwerkzaamheden. In de (concept) Nota zienswijzen wordt uitgebreid ingegaan op de verschillende zienswijzen en in de memo “belangenafweging zienswijzen” zijn de belangrijkste bezwaren extra toegelicht.

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 naast eigen parkeerplaatsen ook gebruik zal maken van de restcapaciteit 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

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is op 7 maart 2017 het stedenbouwkundig plan Harmonieplein door de gemeenteraad vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan is interactief met betrokkenen in verschillende communicatierondes tot stand gekomen. Daarnaast is er een klankbordgroep in het leven geroepen waar een afvaardiging van direct omwonenden en ondernemers zitting in hebben. Deze klankbordgroep is de afgelopen jaren een aantal keer bij elkaar gekomen. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt ook participatief opgepakt.

Voor de procedure van het bestemmingsplan is het wettelijke proces van het spoorboekje gevolgd. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok” is een informatieavond georganiseerd waarbij alle geïnteresseerden kennis konden nemen van het plan. Naast de gebruikelijke wettelijk verplichte communicatiemomenten is gebruik gemaakt van social media (gemeentelijke facebookpagina) en het voor dit project geïntroduceerde blog www.harmonieplein.info. De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd via www.overheid.nl. De klankbordgroep en indieners van zienswijzen zijn steeds geïnformeerd over belangrijke stappen in het proces.

Financiën, risico's en indicatoren

Voor de totale gebiedsontwikkeling “Harmonieplein” is een GREX vastgesteld. Deze GREX is geactualiseerd. Gelijktijdig met dit voorstel heeft het college een voorstel aangeboden om de geactualiseerde grondexploitatie vast te stellen. Zie het voorstel registratienummer 34855. De kosten en opbrengsten van de gemeente inzake het zuidblok zijn geïntegreerd in de GREX.

Voor het zuidblok zijn met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst en een allonge gesloten. Het kostenverhaal t.a.v. het zuidblok is hiermee geregeld. De initiatiefnemer heeft aangetoond dat de ontwikkeling van het zuidblok economisch uitvoerbaar is.

Het bestemmingsplan staat open voor beroep bij de Raad van State. Als een beroep gegrond wordt verklaard dan bestaat de kans dat er aanpassingen moeten worden gedaan op het bestemmingsplan en daarmee op de ontwikkeling. Een aanpassing van het bouwprogramma kan een negatieve invloed hebben op de GREX. Ook de gevolgen voor de

planning van het zuidblok en het noordblok kunnen een negatieve invloed hebben op de GREX.

Planschade

Als omwonenden op basis van de veranderende situatie een verzoek tot planschade indienen waarvan t.z.t. uit onderzoek blijkt dat deze gegrond zijn, dan worden deze kosten verhaald op de initiatiefnemer. Om het financiële risico van planschade af te dekken is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

12 december 2023

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. R.C.L. Heijdra

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