



gemeente
Stichtse
Wacht

Gebiedsontwikkeling Harmonieplein Maarssen



Inhoud

1. Terugblik op de gebiedsontwikkeling
2. Aanleiding: actualisatie grondexploitatie
3. Scenario's
4. Voorkeursscenario 3A
5. Parkeren
6. Zuidblok en bestemmingsplan

Ligging



Probleemstelling



Doel

Aantrekkelijke plek maken met verschillende centrumfuncties, waaronder wonen, onderwijs en een nieuw dorpsplein.



Stedenbouwkundig plan

- In 2016 gestart met participatie
- 8 maart 2017: Gemeenteraad stelt stedenbouwkundig plan voor het Harmonieplein in Maarssen vast.
- Stedenbouwkundig plan is de basis voor verdere planvorming



Deelgebieden



Kindcentrum
2 basisscholen
kinderdagverblijf
BSO
gymzaal

Zuidblok
24 sociale huurwoningen (zorg)
12 midden huurwoningen (zorg)
9 koop appartementen
4 koop gezinswoningen
herstel monumentale villa
100m2 centrumfunctie

Noordblok
31 koopwoningen
350m2 bibliotheek
350m2 horeca

Dorpsplein
centrale plek in dorp
fijn verblijfsgebied met groen
thema markten
evenementen
terrassen
speelplek kinderen

Grondexploitatie

- In 2017 is de grex geopend.
- In 2019 geactualiseerd.
- In 2023 wederom geactualiseerd.

Reden opgelopen tekort:

- Kosten zijn veel sneller gestegen dan de opbrengsten.
- Lange looptijd zorgt voor extra plankosten.
- Fasering aanleg van het openbaar gebied ontbrak.

Noodzaak te heroverwegen en kijken of we tekort kunnen wegwerken

Scenario's

Scenario 1: zonder Zuidblok- zonder Noordblok - zonder dorpsplein

Scenario 2: met Zuidblok- zonder Noordblok - zonder dorpsplein

Scenario 3A: met Zuidblok- met Noordblok - met dorpsplein - zonder ondergrondse parkeergarage.
Scenario 3B: met Zuidblok- met Noordblok - met dorpsplein - met ondergrondse parkeergarage





gemeente
Stichtse
Wacht

Woorkeurscenario 3A



Hoe werkt parkeerbilans?

De 6 stappen

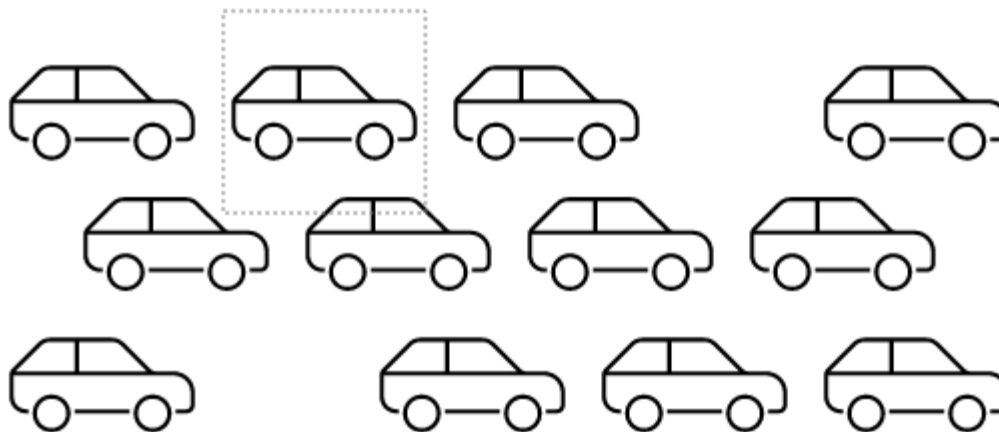
1. Parkeerbeleid
2. Bepalen onderzoeksgebied en deelgebieden
3. Definiëren onderzoeksgebied
4. Parkeervraag en –aanbod (salderen)
5. Benodigd aantal parkeerplaatsen
6. Bepalen (on)bilans

Onderzoeksgebied en deelgebieden



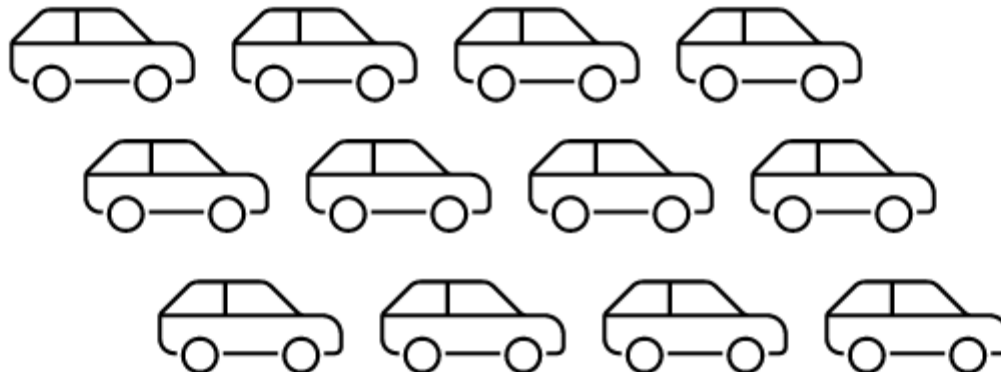
Parkeervraag en -aanbod

- Nieuwe parkeervraag



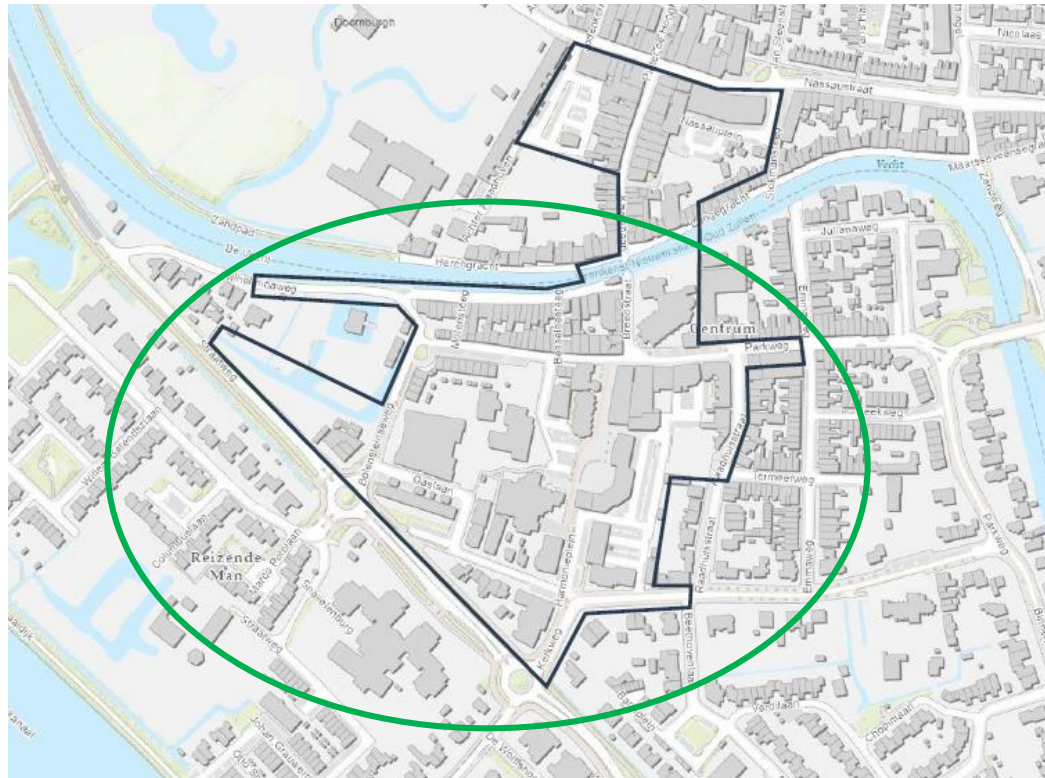
Wat is salderen?

- Bestaande **parkeervraag** vervalt





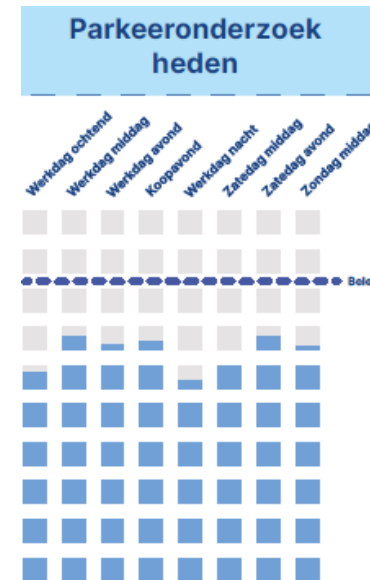
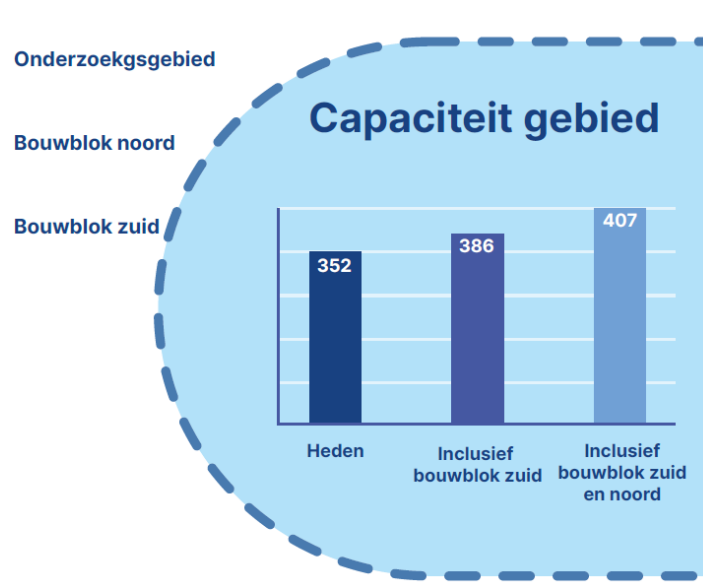
parkeerdrukmeting



Inventarisatie

parkeeruraag- en aanbod

- Ontwikkeling parkeeraanbod

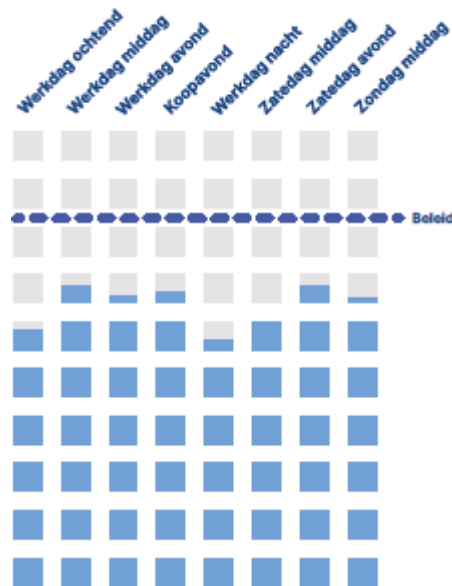


Bepalen van (on)balans

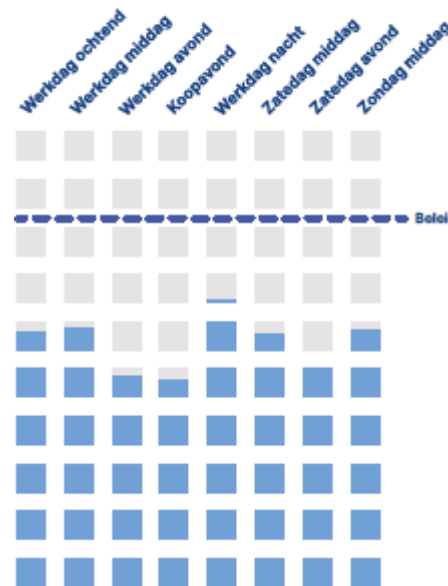
1. Theater **wel** salderen (juridisch toegestaan)
2. Theater **niet** salderen
3. Theater niet salderen én lagere norm zorgwoningen

1. theater wel salderen

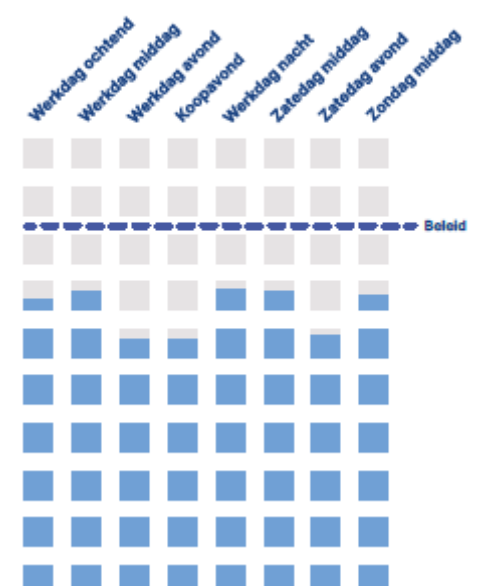
Parkeeronderzoek heden



Inclusief bouwblok zuid

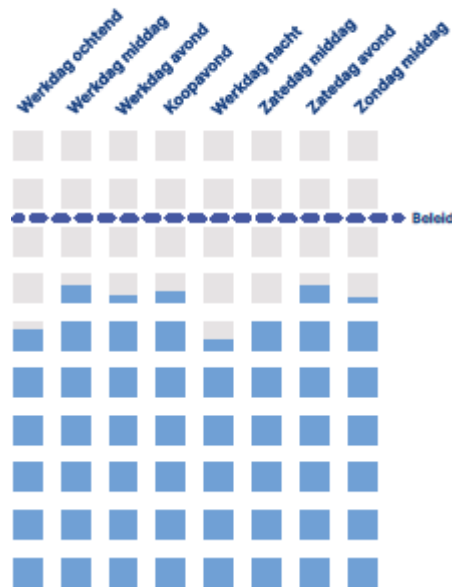


Inclusief bouwblok zuid en noord

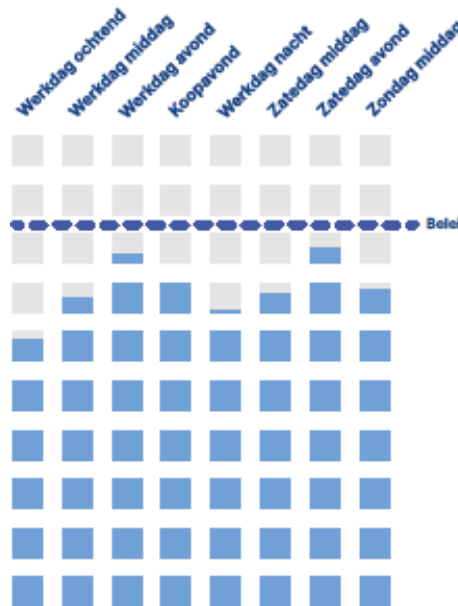


2. theater niet salderen

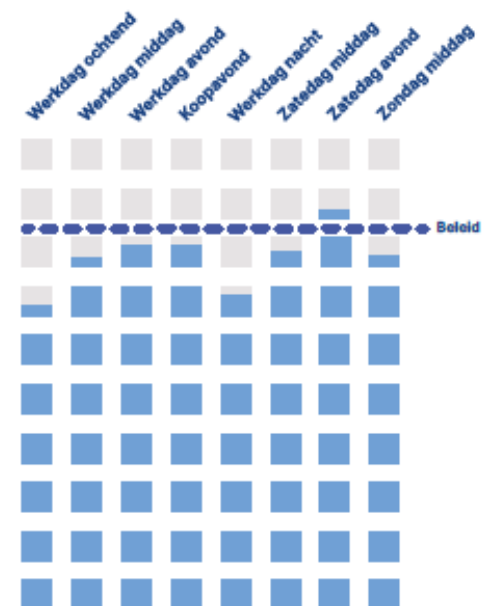
Parkeeronderzoek heden



Inclusief bouwblok zuid

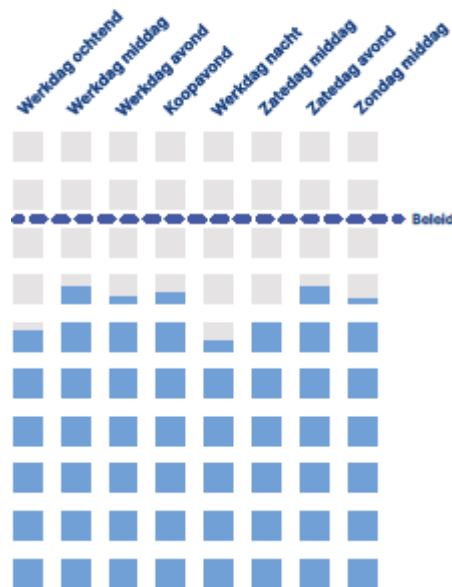



Inclusief bouwblok zuid en noord

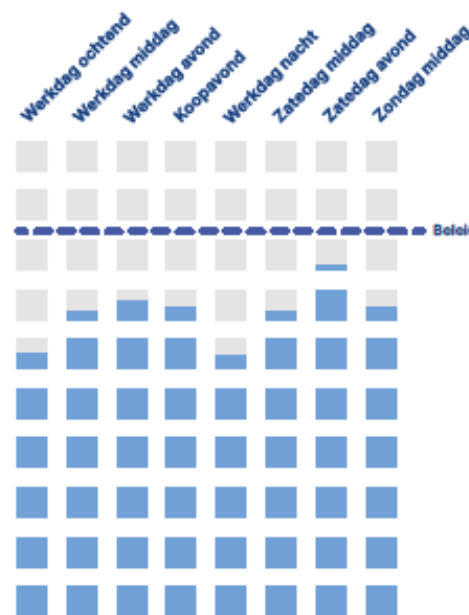



3. theater niet salderen en 36 zorgwoningen

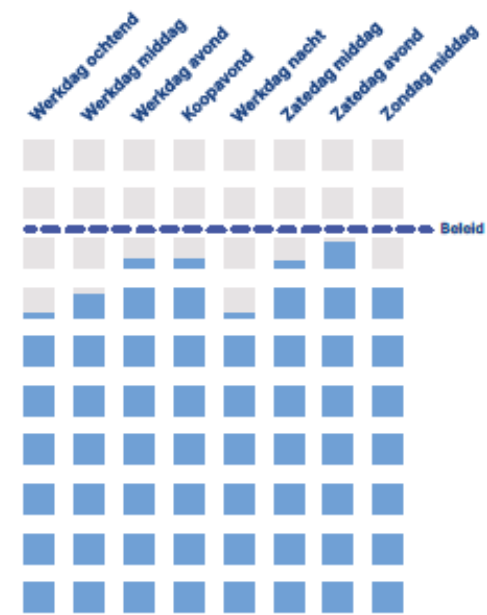
Parkeeronderzoek heden



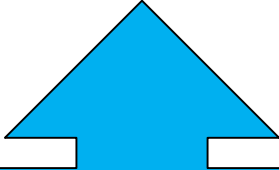
Inclusief bouwblok zuid 



Inclusief bouwblok zuid en noord 



Zuidblok



24 sociale huurwoningen met zorg
12 midden huurwoningen met zorg
4 koop gezinswoningen
9 koop appartementen
herstel monumentale villa Gaslaan
100m2 centrumfunctie

Bestemmingsplan Zuidblok



Vragen en opmerkingen