

Verslag gemeentelijke inloopavond nieuwbouwplannen Kuiperstraat 58, Maarsse.

19 april 2017 in Open Hof, Kerkweg 60, Maarsse – 19.30-21.30 uur.

Een groot gezelschap van vele tientallen omwonenden en de recent opgerichte Klankbordgroep Kuiperstraat Maarsse (*verder: Klankbordgroep KM*) kwam naar de inloopavond toe die de gemeente samen met woningcorporatie Portaal organiseerde. Portaal en Inbo (adviesbureau Portaal) waren daarom aanwezig, evenals portefeuillehouder Franko Zivkovic-Laurenta (D66) met zijn ambtenaren. De politieke aanwezigheid was groot. Naast wethouder Zivkovic en wethouder Warner van Vossen (Streekbelangen) waren de fracties van D66, VVD, LokaalLiberaal, Maarsse2000, Streekbelangen, ChristenUnie-SGP, CDA, Groenlinks en PvdA vertegenwoordigd. Ook de SP en LP Stichtse Vecht waren aanwezig evenals de lokale pers (VAR).

Ter plaatse stonden grote borden opgesteld met hierop twee mogelijke scenario's voor de invulling van de locatie Kuiperstraat 58. De scenario's waren als volgt:

- a) 100% sociale huur / 26 appartementen / hoogbouw in 5 lagen / Kubusvormig complex in noordwestelijk deel van locatie voormalige Kardinaal Alfrinkschool;
- b) 100% sociale huur / 25 appartementen / hoogbouw in 4 lagen / positionering over vrijwel gehele oppervlak van de voormalige Kardinaal Alfrinkschool in langgerekte flat.

De wethouder en zijn ambtenaren gaven toelichting en gingen in gesprek met omwonenden die vragen stelden.

Belangrijke vraag voor omwonenden was hoe het proces na de avond verder zou verlopen. Hierover was in gemeentelijke berichtgeving aangekondigd dat een toelichting gegeven zou worden. Er ontstond behoefte aan een plenaire toelichting van de wethouder hierop die niet leek te gaan komen, waardoor vele mensen weer vertrokken. Na verzoek van aanwezigen nam wethouder Zivkovic later op de avond toch het woord met de vraag of er nog vragen leefden onder de aanwezigen.

Dit bleek zeker het geval en leidde tot een plenaire discussie die ongeveer een uur duurde en waarin vele zaken gezegd werden. Hieronder staan deze in willekeurige volgorde op een rij.

Collegebesluit 4 april 2017 en participatie tot noch toe

- College heeft 4 april besloten:
 - 100% sociale huur;
 - 4 of 5 lagen;
 - 25 of 26 appartementen;
 - Dit is met Portaal uitgewerkt in 2 (vooral stedenbouwkundig verschillende) scenario's.
- Raadsleden: sommigen verrast door collegebesluit;
- Omwonenden: verrast door het collegebesluit en velen benoemen dat hiermee al (te) veel door het college is vastgelegd;
- Omwonenden: keuze uit twee kwaden;
- Wethouder: zegt enkel een opdracht van het college uit te voeren zoals besloten op 4 april 2017.
- Klankbordgroep KM: heeft de wethouder zijn opdracht dan niet zelf als portefeuillehouder aan het college voorgesteld?
- Wethouder: ja dat is het geval.
- Omwonenden: groot ongenoegen, verschillenden geven aan zich belazerd te voelen door gemeente;
- Klankbordgroep KM: sinds zomer 2016 is er al de vraag aan gemeente om samen met omwonenden naar plannen te kijken voor deze in verder stadium komen. Wethouder heeft zelf gekozen omwonenden te passeren en nu te komen met 2 scenario's die in hoofdzaak weinig verschillen.
- Omwonenden: De gemeente dat is niet het college dat zijn de inwoners.

- Klankbordgroep KM: licht aan aanwezigen toe op 8 april opgericht te zijn bij bijeenkomst van omwonenden als reactie op totaal gebrek aan participatie in planvorming met gemeente. Naast vier actieve leden is er een brede achterban die inmiddels tot ca. 30 personen is gegroeid en vanavond verder groeit. Een ieder is welkom een actieve rol te vervullen. Deel van de achterban is aanwezig en diverse mensen die niet aanwezig konden zijn hebben hun zorgen aan de Klankbordgroep KM meegegeven. De Klankbordgroep KM is niet tegen een bouwplan of tegen sociale huur, maar wil dat er een goed plan samen met omwonenden gemaakt wordt vanaf een veel vroeger stadium dan dat waar de huidige scenario's van de gemeente vanuit gaan. De Klankbordgroep KM kan zich niet vinden in hoogbouw of 100% sociale huur en denkt graag mee over alternatieven met een brede integrale aanpak;
- Wethouder: zegt dat het een kip- of ei discussie is wanneer met participatie begonnen moet worden.

100% sociale huur of niet? Kwaliteit leefomgeving

- Wethouder: wil gaan voor 100% sociale huur vanwege woonvisie en noodzaak tot realisatie van deze woningen;
- Klankbordgroep KM: woonvisie noemt vooral grote behoefte aan sociale koopwoningen en huur in het middensegment. Dit kunnen ook keuzes voor de wethouder zijn die de woningbehoefte ten goede komen en niet uit de vrije sector voortkomen;
- Raadsleden, Klankbordgroep KM en omwonenden: 100% sociale huur aan de Kuyperstraat is voor vele aanwezigen niet wenselijk. Belang werd genoemd van bevolkingsdiversificatie, het reeds aanwezig zijn van zeer veel sociale huur in de buurt en de relatie met leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving;
- Wethouder: Leefbaarheid en vitaliteit van de buurt is van belang;
- Klankbordgroep KM: Belangrijk om tot een integrale afweging te komen voor de locatie Kuyperstraat over alle diverse beleidsterreinen toegespitst op de locatie en daarop specifiek onderzocht. Een kwantitatieve benadering puur gericht op het realiseren van veel sociale huur past niet, een kwalitatieve benadering is nodig. Sociale huur is een gemeentebrede opgave die niet overmatig op één locatie gefocust moet worden;
- Wethouder: wil gaan voor 100% sociale huur.

Statushouders

- Raadsleden, Klankbordgroep KM en omwonenden: kunnen er ook statushouders komen in eventuele nieuwe sociale huurwoningen?;
- Wethouder: indien er sociale huur komt kunnen er ook statushouders in de sociale huurwoningen komen wonen. Dit mogen echter nooit 25 huishoudens zijn, en ook niet 12 huishoudens (de helft van het aantal wooneenheden in de scenario's die nu voor liggen). Dit zou namelijk de leefbaarheid van de buurt te negatief beïnvloeden;
- Raadsleden, Klankbordgroep KM en omwonenden: kan gemeente een maximum stellen aan aantal statushouders?;
- Wethouder: nee, normaliter niet, maar zegt toe om uit te zoeken of de gemeente daar invloed op kan uitoefenen.

Samenwerking gemeente en Portaal

- Wethouder: noemt de behoefte aan één- en tweepersoonshuishoudens in de sociale huursector voor senioren die ook behoefte hebben aan een lift. Dit is onderdeel van de woonvisie;
- Wethouder: geeft aan dat Portaal vanwege de regio waarin de Kuyperstraat ligt 1e voorkeurscorporatie was om mee in gesprek te gaan;
- Klankbordgroep KM: de wethouder had ook de mogelijkheid om met andere corporaties of andere partijen in zee te gaan;
- Wethouder: Dat klopt maar toch is gekozen voor Portaal als voorkeurscorporatie die bouwt in de kern Maarssen zowel in sociale huur als koop. Portaal plaatst enkel liften in hoge gebouwen en

college wil met Portaal 100% sociale huur realiseren. Er kunnen daarom met Portaal alleen appartementen gebouwd worden in de hoogte;

- Omwonenden: senioren willen veelal graag een tuintje bij de woning.

Grijze flat Kuyperstraat en Portaal

- Raadleden, Klankbordgroep KM en omwonenden: een (gedeeltelijk) alternatief om aan sociale huur te komen voor senioren in kleine huishoudens en met lift kan ook verbetering en transformatie van de bestaande grijze flat van Portaal aan de Kuyperstraat zijn;
- Wethouder: gaat hier niet op in;
- Flatbewoners grijze flat Kuyperstraat: beklagen zich over extreem slechte staat van de flat. Portaal doet hier niets aan. Kan niet zo zijn dat gemeente dan pal daarnaast een flat laat bouwen door Portaal, zonder dat Portaal eerst orde op zaken stelt in de flat. Genoemd voorbeeld: gevaarlijke balkons worden gestut met stellages van buiten;
- Flatbewoners grijze flat Kuyperstraat: vragen wethouder in te grijpen bij Portaal om bestaande flat op te knappen en geen nieuwe flat te bouwen;
- Wethouder: zegt niet bij Portaal te kunnen ingrijpen;
- Klankbordgroep KM: gemeente maakt jaarlijks prestatieafspraken met corporaties en is bij uitstek als enige partij in de positie om stevige invloed op Portaal uit te oefenen, ook wat betreft opknappen van bestaand bezit;
- Wethouder: erkent dit;

Ontwikkeling Schaepmanstraat geen precedent?

- Wethouder: noemt bouw aan Schaepmanstraat bij voormalig zwembad Grondslag als precedent voor Kuyperstraat;
- Raadsleden en omwonenden: Grondslaglocatie is ingevuld met vrije sector koopappartementen, niet met 100% sociale huur;
- Raadsleden en omwonenden: het proces Schaepmanstraat en ook de uitkomst is voor omwonenden geen onverdeeld succes geweest;
- Raadsleden en omwonenden: een nieuwe afweging voor de nieuwe locatie Kuyperstraat, los van Schaepmanstraat, lijkt op zijn plaats.

Gemeentelijke klankbordgroep

- Wethouder: wil een klankbordgroep formeren vanuit de gemeente en borgen dat deze klankbordgroep een goede vertegenwoordiging van de buurt en de "blokken" is zonder dat er belangen van delen van de buurt gemist worden;
- Wethouder: Nodigt de vier leden van de al opgerichte Klankbordgroep Kuyperstraat Maarsse uit om zitting te nemen in de gemeentelijke klankbordgroep en samen met de gemeente brede representatie uit de buurt te proberen te bereiken. Hiervoor kan samen de buurt benaderd worden om meer actieve klankbordgroepleden te krijgen in een goede verdeling.
- Klankbordgroep KM: staat positief tegenover brede vertegenwoordiging uit de buurt. Het voorstel van de wethouder wordt onder de klankbordgroepleden overlegd zodat er een gezamenlijke mening hierover is en vervolgens wordt op korte termijn contact opgenomen met de gemeente over het mogelijke vervolg.
- Wethouder: alle vanavond aanwezige personen worden gecontacteerd met de vraag om deel te nemen aan de gemeentelijke klankbordgroep;
- Wethouder: gemeente selecteert leden klankbordgroep;
- Wethouder: er zullen (is de mogelijkheid tot inschakeling van) deskundigen (vanuit gemeente) bij specifieke onderwerpen worden ingeschakeld;
- Omwonenden: mag de klankbordgroep dan ook (onafhankelijke) deskundigen inschakelen?;
- Wethouder: geen reactie;
- Wethouder: raadsleden mogen bijeenkomsten van klankbordgroep bijwonen maar mogen niet meepraten;

- Raadsleden: velen geven aan aanwezig te zullen zijn.

Vervolgproces en participatie

- Wethouder: wil nu als eerste vervolgstap, voor er verder wordt gegaan, de gemeentelijke klankbordgroep oprichten en hiermee in gesprek gaan over de wensen en ideeën van de buurt;
- Wethouder: belofte dat geen van beide scenario's het noodzakelijkerwijs hoeven te worden: het kan ook anders afhankelijk van de wensen van omwonenden. Het aantal lagen en appartementen en, als dat vanuit haalbaarheid echt niet anders kan, zelfs het percentage sociale huur staat niet vast voor de wethouder;
- Wethouder: wil gaan voor 100% sociale huur, maar moet wel haalbaar zijn;
- Raadsleden, Klankbordgroep KM en omwonenden: wanneer is een plan niet haalbaar?;
- Wethouder: het plan is niet haalbaar als de raad niet instemt;
- Raadsleden: zal het college verder gaan met huidige scenario's indien buurt tegen is?;
- Wethouder: mening buurt zal in de afweging van een collegebesluit worden meegenomen en er wordt naar draagvlak gestreefd;
- Wethouder: Over alles dat van de klankbordgroep uitgaat valt te praten. De wethouder streeft naar een plezierige, open en constructieve overlegsfeer.

WELKOM

Inloopbijeenkomst over de gebiedsvisie voor de Atlantische buurt

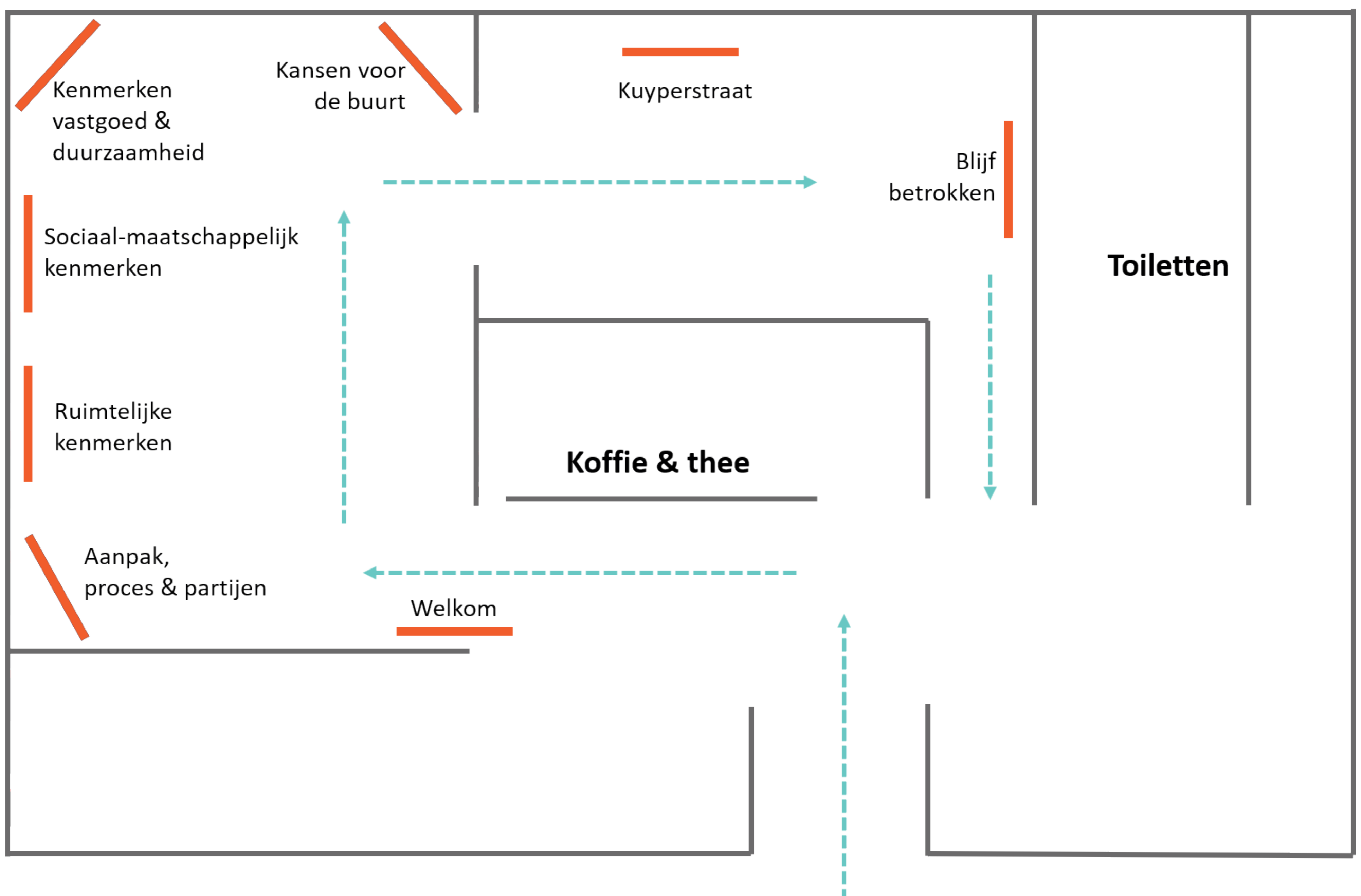
Na afloop van de avond weet u:

- Wat belangrijke opgaven zijn om er voor te zorgen dat het ook in de toekomst prettig wonen is in de buurt;
- Wat de uitkomst is van de online enquête die onder alle buurtbewoners is verspreid
- Hoe de ontwikkeling op de Kuiperstraat zich verhoudt tot de gebiedsvisie.

En kunt u:

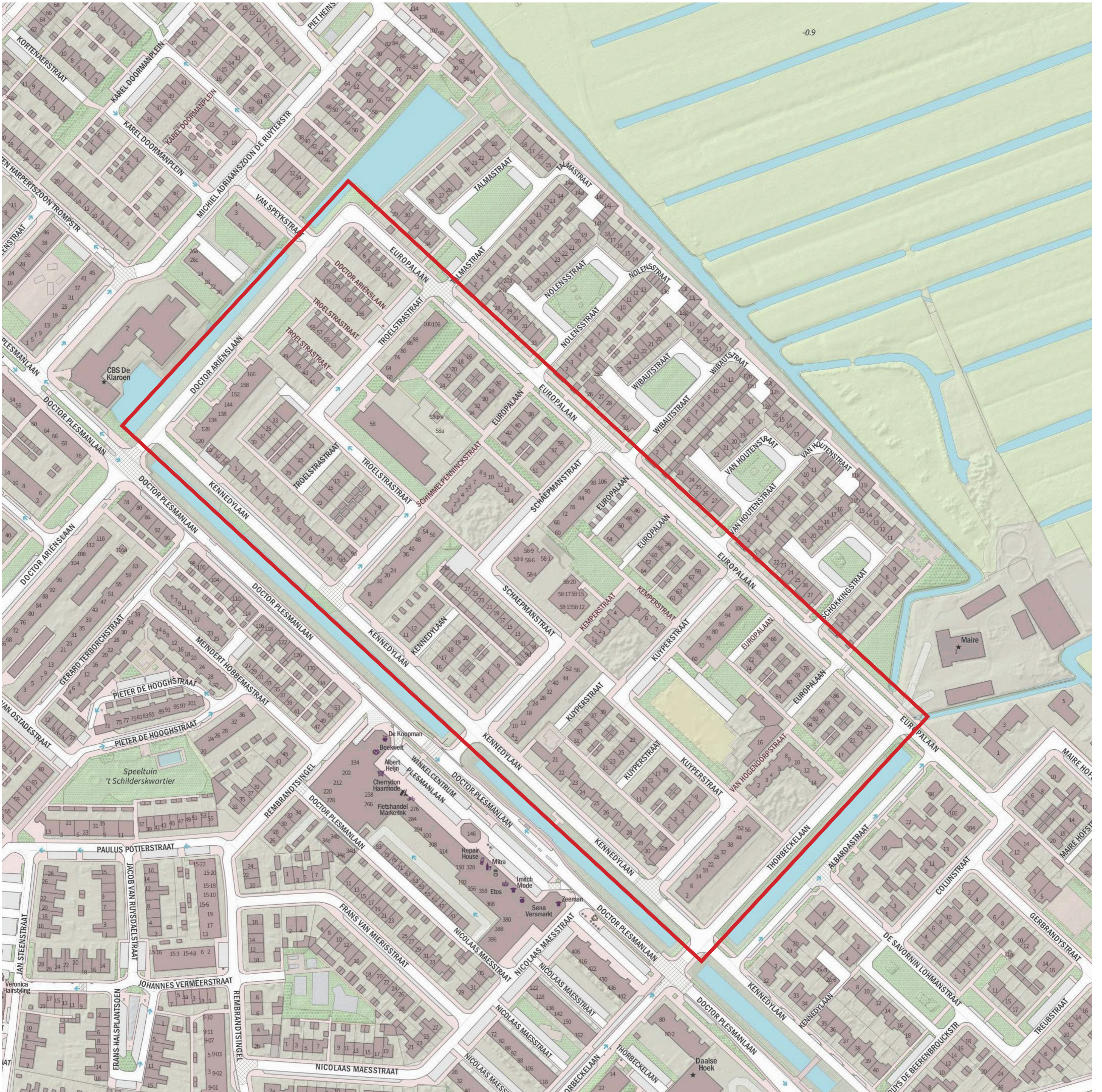
- Reageren op de analyses die u ziet: bent u het er mee eens? Of niet? En waarom dan?
- Ideeën aandragen voor de uitwerking van de woningbouwplannen op de Kuiperstraat.

Route informatiebijeenkomst



WAAR WOONT U?

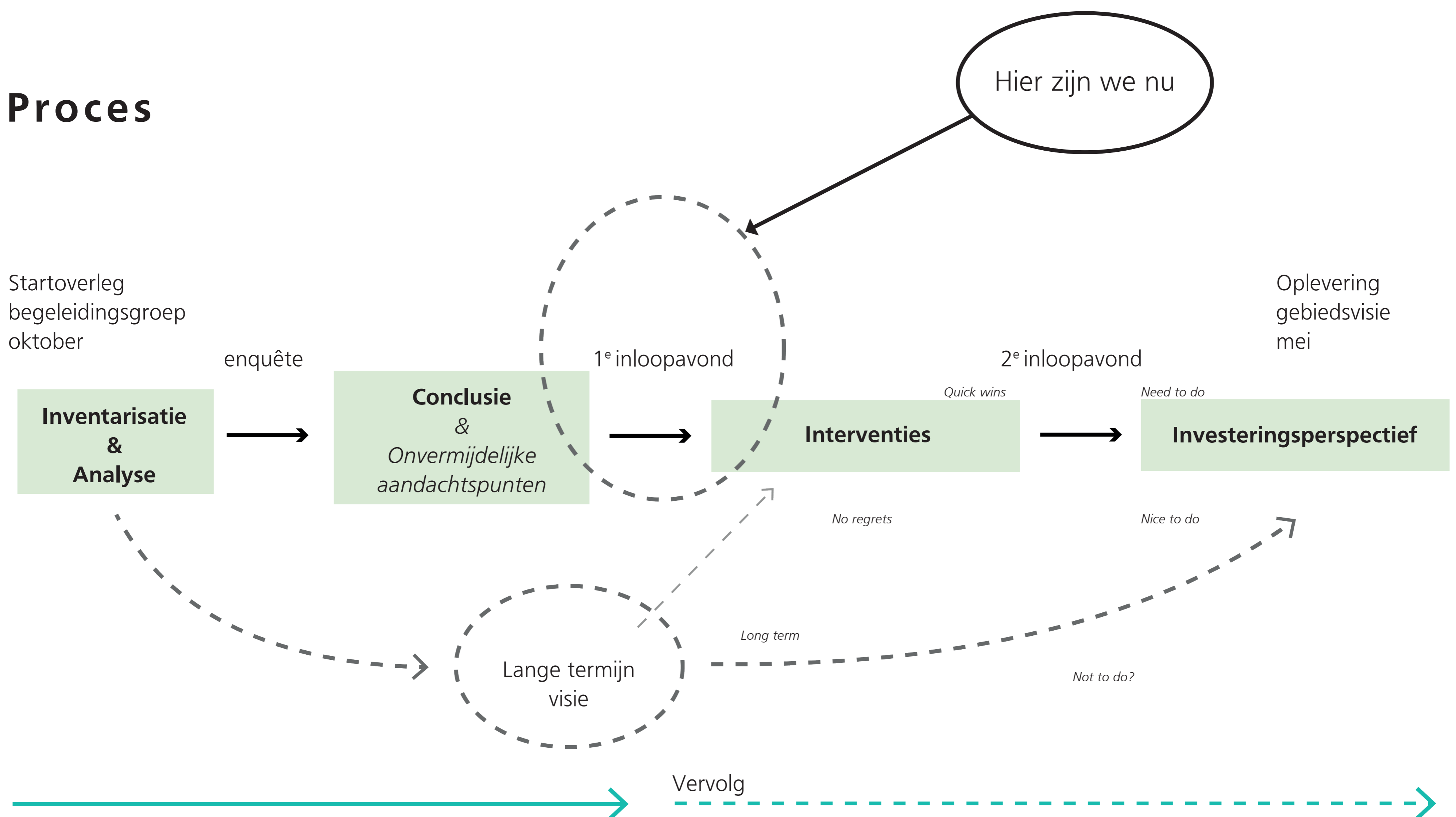
Plak een sticker waar u woont



PROCES EN PARTIJEN

Inwoners van de Atlantische buurt hebben vorig jaar bij de gemeenteraad een eerste opzet van een gebiedsvisie voor deze buurt ingediend. Deze bewonersinitiatiefgroep wil aan de slag met de openbare ruimte, duurzaamheid, de bebouwing en de leefbaarheid in de buurt. De gemeenteraad vindt dit een goed initiatief en daarom gaat de gemeente de eerste opzet van deze gebiedsvisie samen met de bewoners en woningcorporatie Portaal verder uitwerken. Over Morgen, een onafhankelijk ruimtelijk adviesbureau, begeleidt dit proces zodat de samenwerking tussen de betrokken partijen gelijkwaardig verloopt. Eind april moet de visie af zijn.

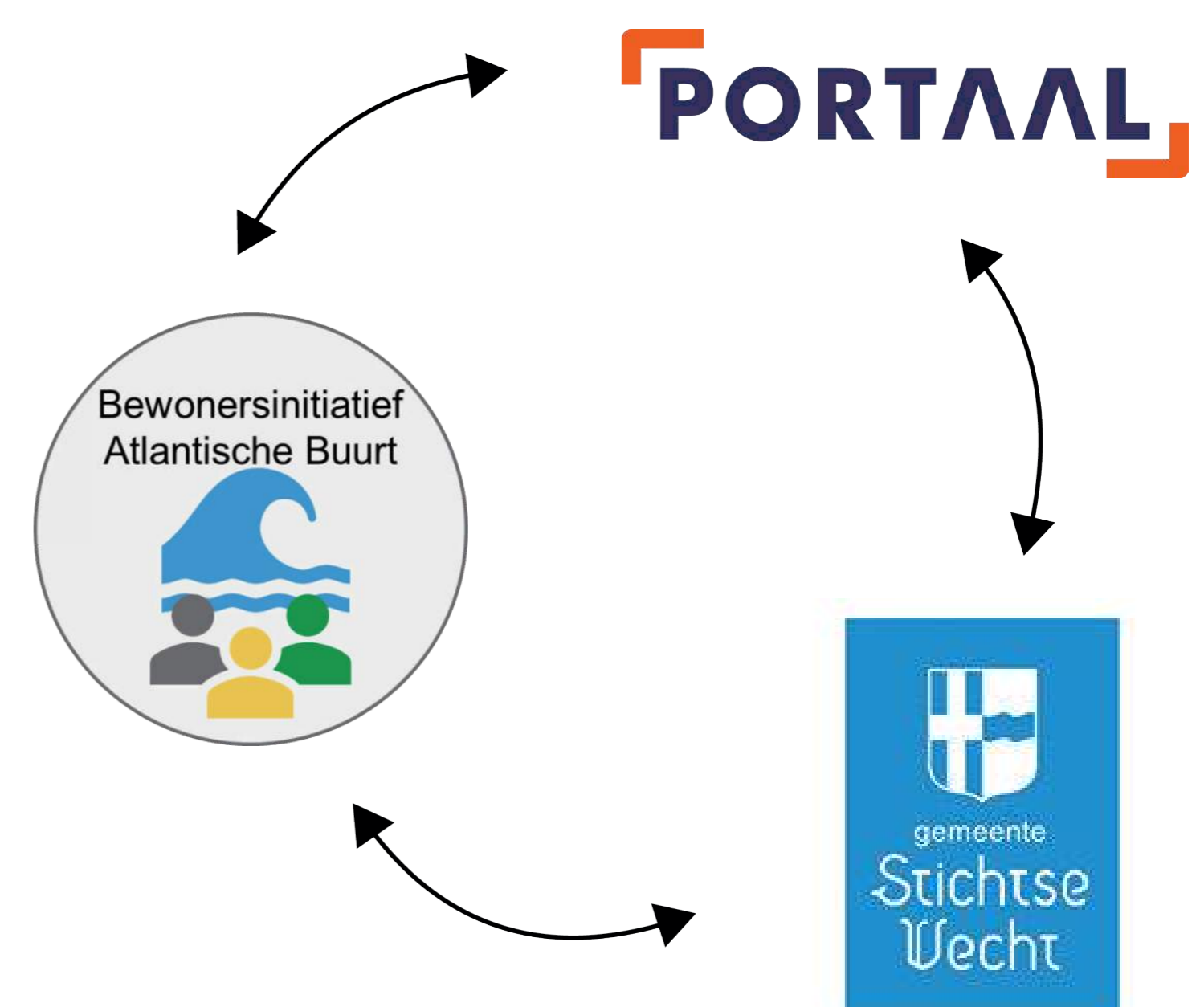
Proces



Partijen

De begeleidingsgroep bestaat uit een afvaardiging van de bewonersinitiatiefgroep, gemeente Stichtse Vecht en woningcorporatie Portaal. Over Morgen heeft de lead in het proces en bespreekt de voortgang en tussentijdse resultaten met deze groep.

OVER MORGEN



GESPREKKEN EN ENQUÊTE

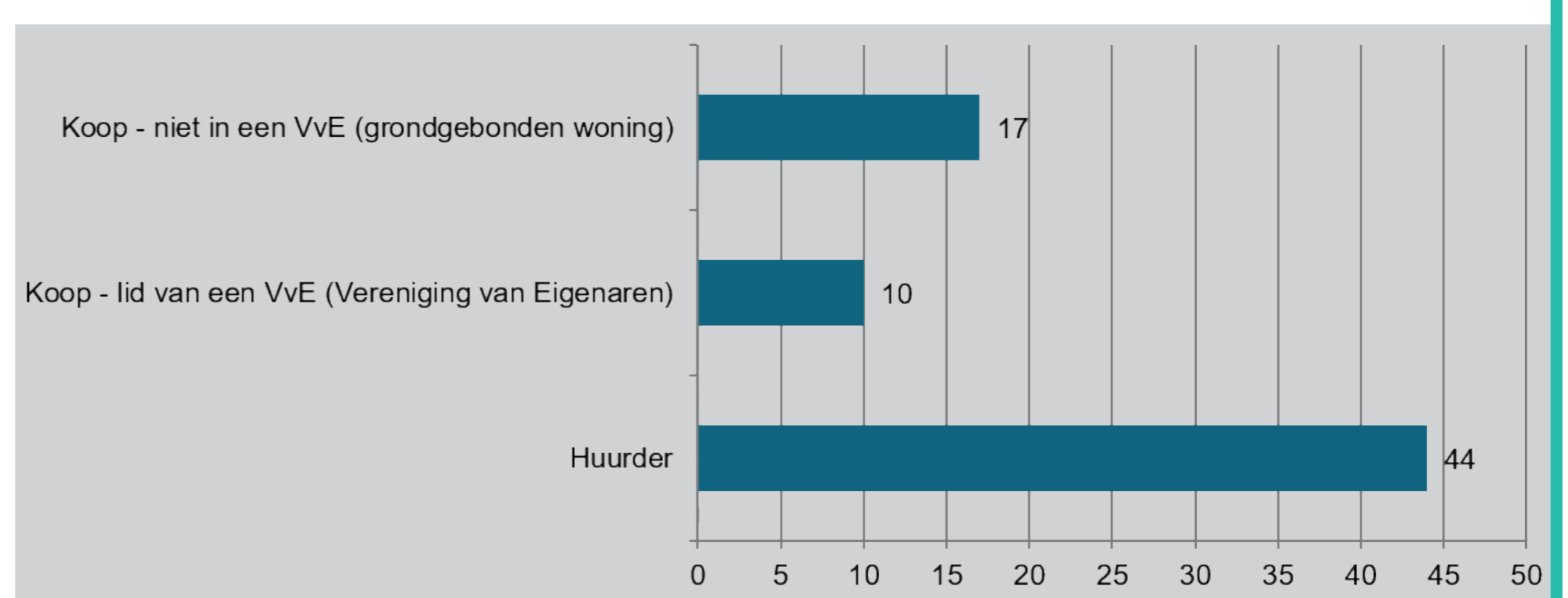
Over Morgen heeft bij aanvang van de opdracht met diverse partijen gesproken om een eerste gevoel te krijgen bij de context van de wijk. Ook is er een wijkbezoek geweest met rondleiding door één van de bewoners uit de initiatiefgroep.



Naast de diepte-interviews is er een online enquête verspreid onder alle inwoners van de Atlantische buurt, zodat ook een meer algemeen gedragen beeld ontstaat van de wijk. De enquête kon van 7 november t/m 7 december ingevuld worden en dat hebben 75 bewoners gedaan. Dat is circa 14% van de huishoudens.

Verdeling respondenten over huur- en koopwoningen

De meeste respondenten zijn huurder, gevolgd door respondenten met een koopwoning in een VvE en koopwoningen zonder VvE



WIJKSTRUCTUUR

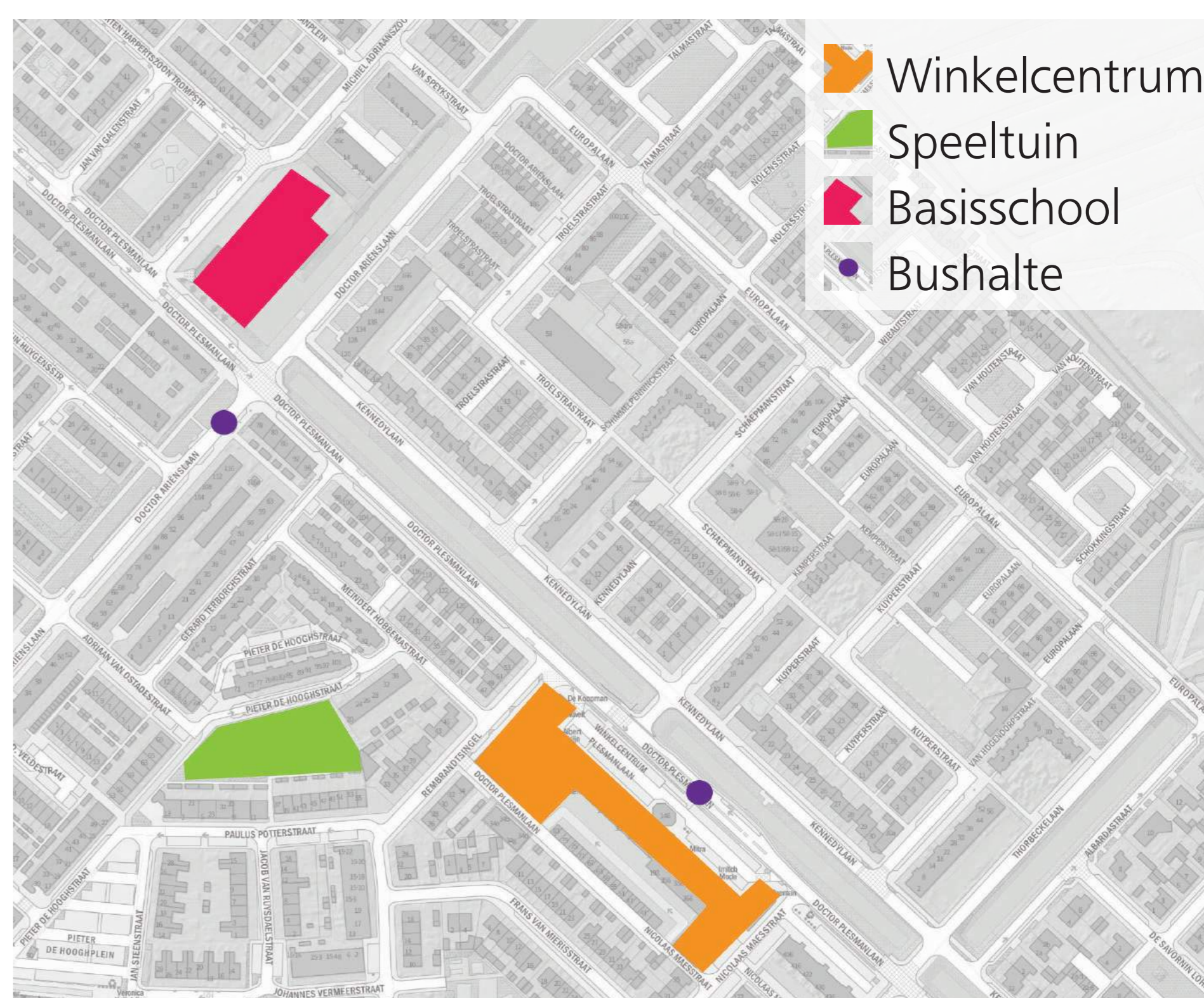
Ondanks dat de Atlantische buurt geen officiële buurt is, is het wel een duidelijke geografische eenheid door de begrenzing van wegen en water en de wijze waarop woningen daaraan zijn gesitueerd (veel achterkanten). De Atlantische buurt is een echte woonbuurt. Bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woningen en er is geen reden om dat te veranderen. Het verbeteren van de leefomgeving moet dan ook vooral in het teken staan van prettig(er) wonen.

Bouwjaren



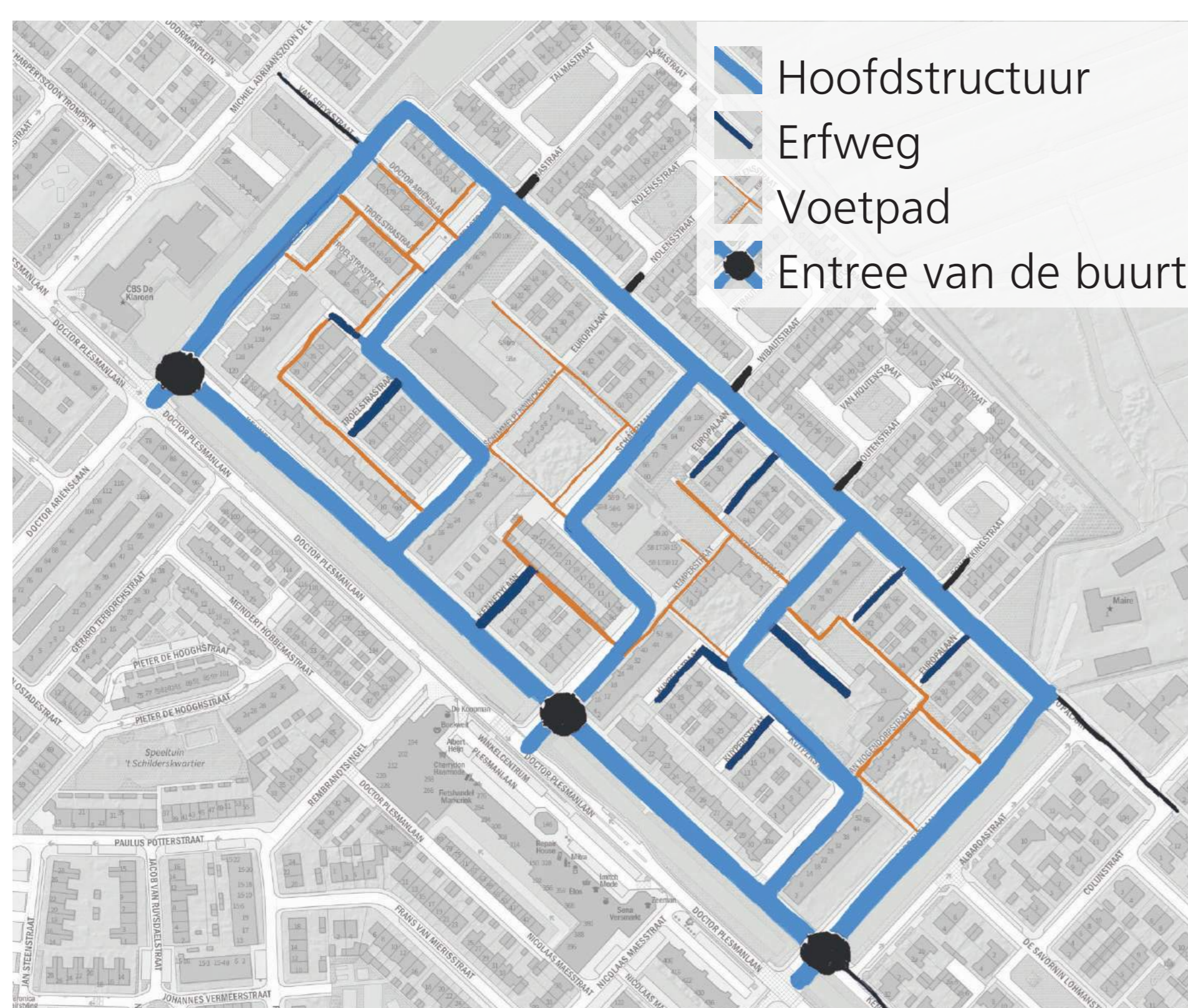
De woningen zijn in de jaren '70 gebouwd. In de loop der jaren is er weinig veranderd. De grootste ontwikkeling was in 2005 toen de Schaepmanstate werd gerealiseerd.

Voorzieningen



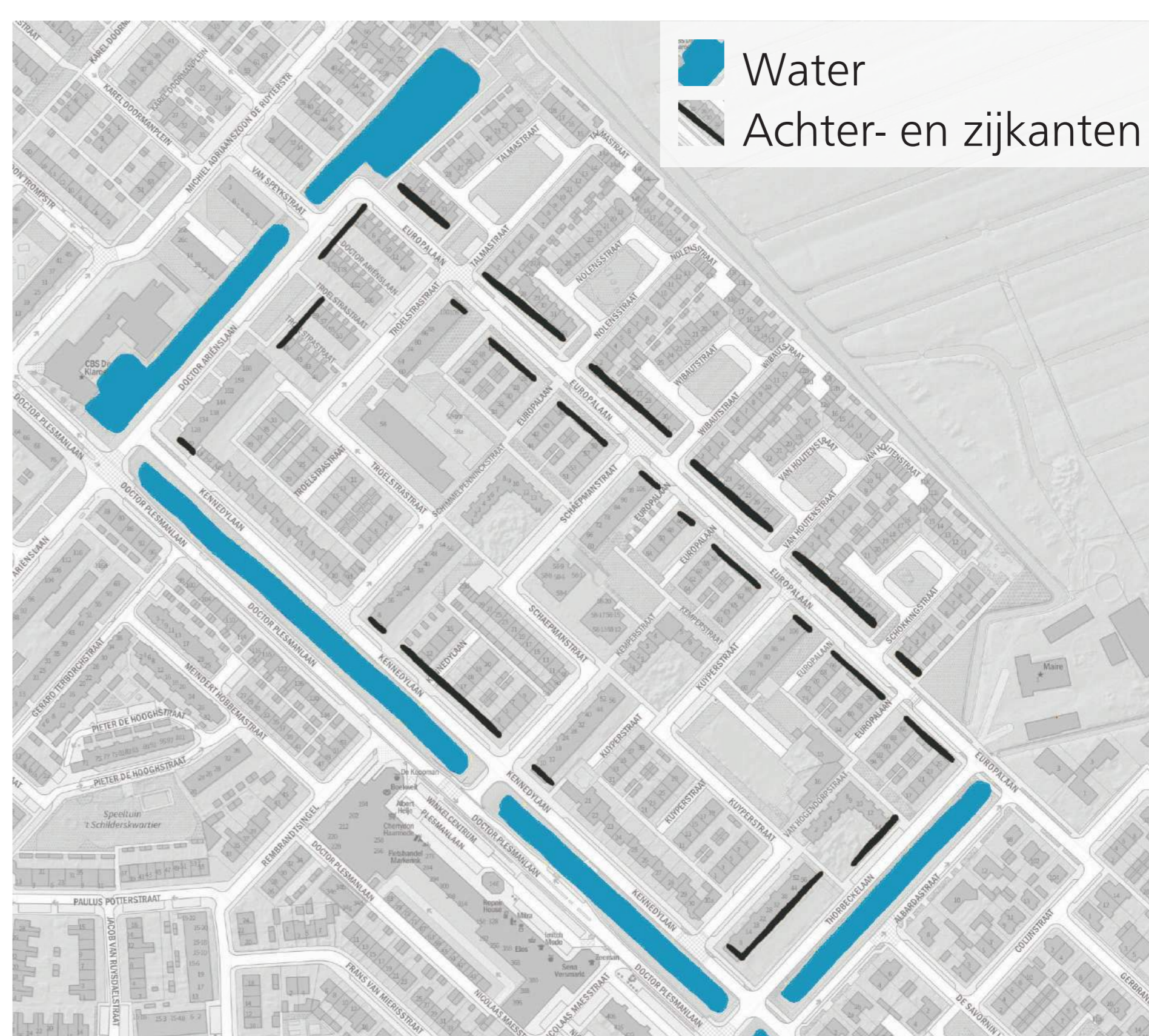
Er zijn dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving van de Atlantische buurt aanwezig. Er is geen noodzaak tot functiemenging in de buurt.

Wegen



Zoals we meer zien bij woonbuurten is de buurt te voet makkelijk te doorkruisen. Gemotoriseerd verkeer wordt via de hoofdstructuur juist rondom de wijk geleid.

Omgeving

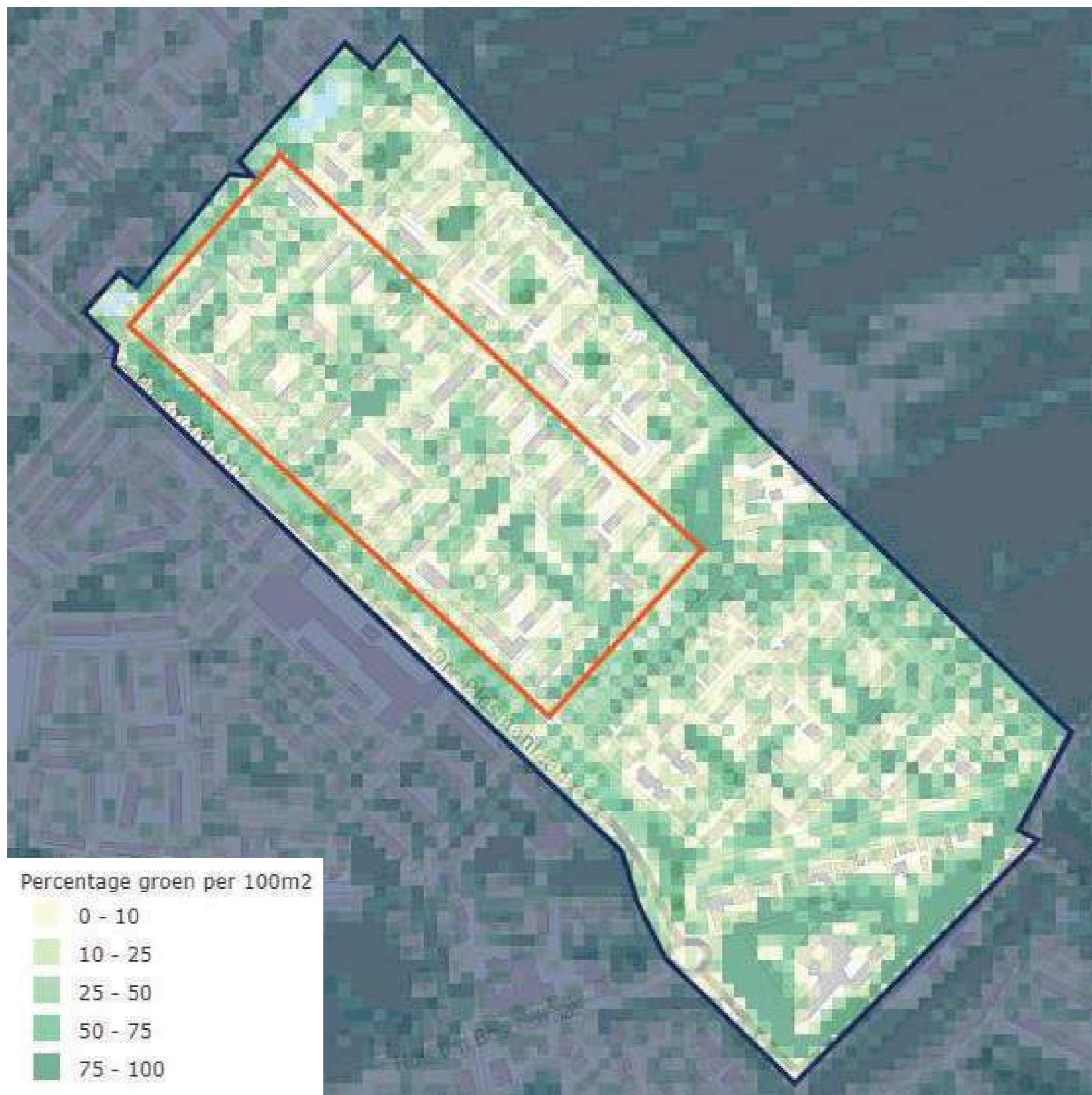


De buurt wordt begrensd door water en wegen waar woningen vaak met hun achterkant naar zijn gericht.

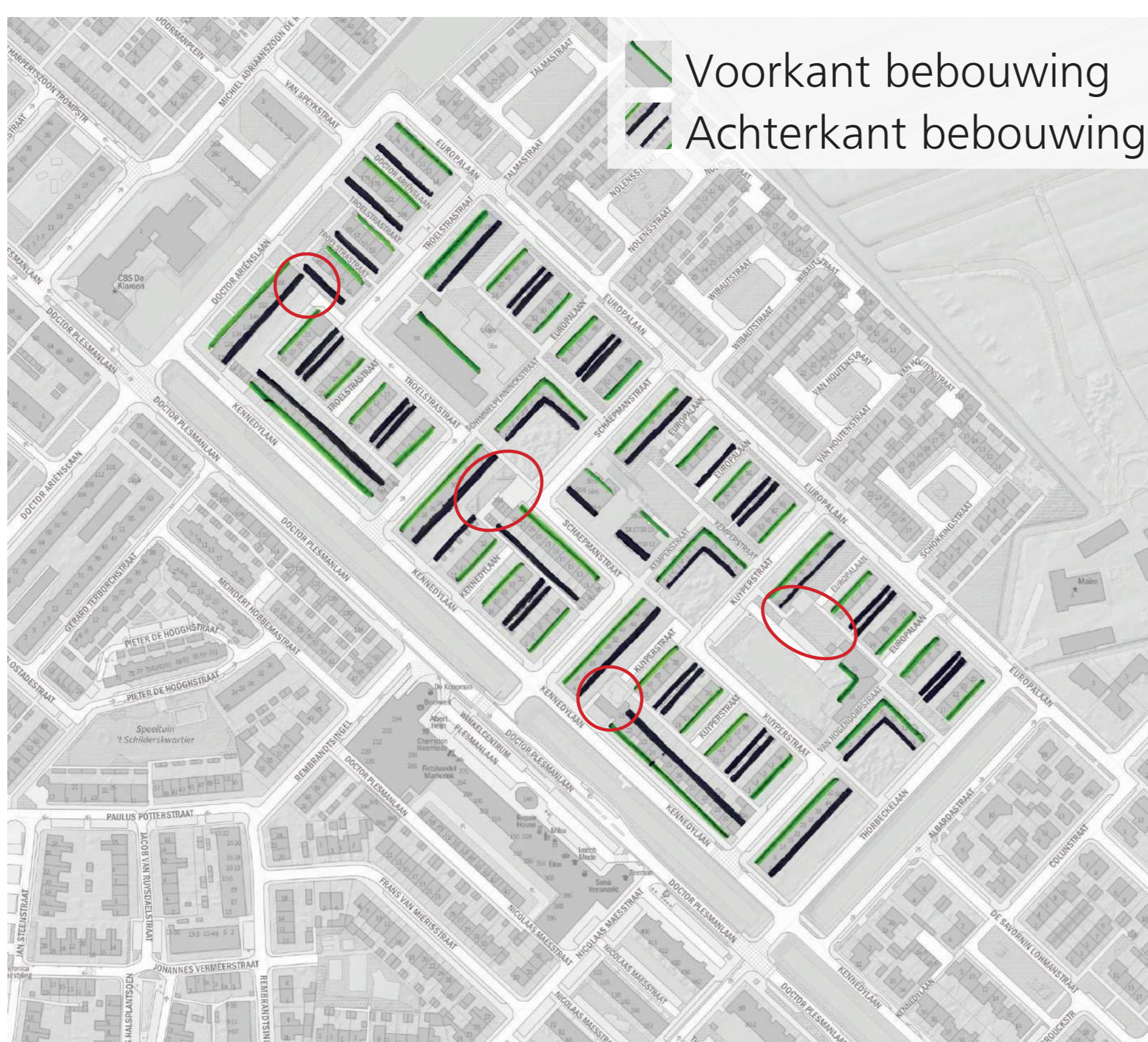
OPENBAAR GROEN

De Atlantische buurt is vrij groen, alleen het openbaar groen is niet overal even goed toegankelijk en onderhouden. Door de wijk loopt een groene as die beter ontsloten kan worden. Dan ontstaat een prettig ommetje in de wijk en zijn er minder donkere verscholen hoekjes die overlast door hangjongeren in de hand werken.

Percentage groen (per 100 m)



Oriëntatie bebouwing



De oriëntatie van achter- en zijanten naar elkaar zorgt voor weinig sociale controle.



VERKEER EN PARKEREN

Het meest in het oog springend is de verkeersveiligheid op de Kennedylaan. Die kan beter. Bij de dubbele kruisingen met de Plesmanlaan is de verkeerssituatie onduidelijk. Ook wordt de Kennedylaan als sluiproute gebruikt als er opstoppingen op de Plesmanlaan zijn. Verkeersremmende maatregelen zijn gewenst. Daarnaast is er in verschillende delen van de wijk behoefte aan extra parkeerplaatsen.

Voorzieningen



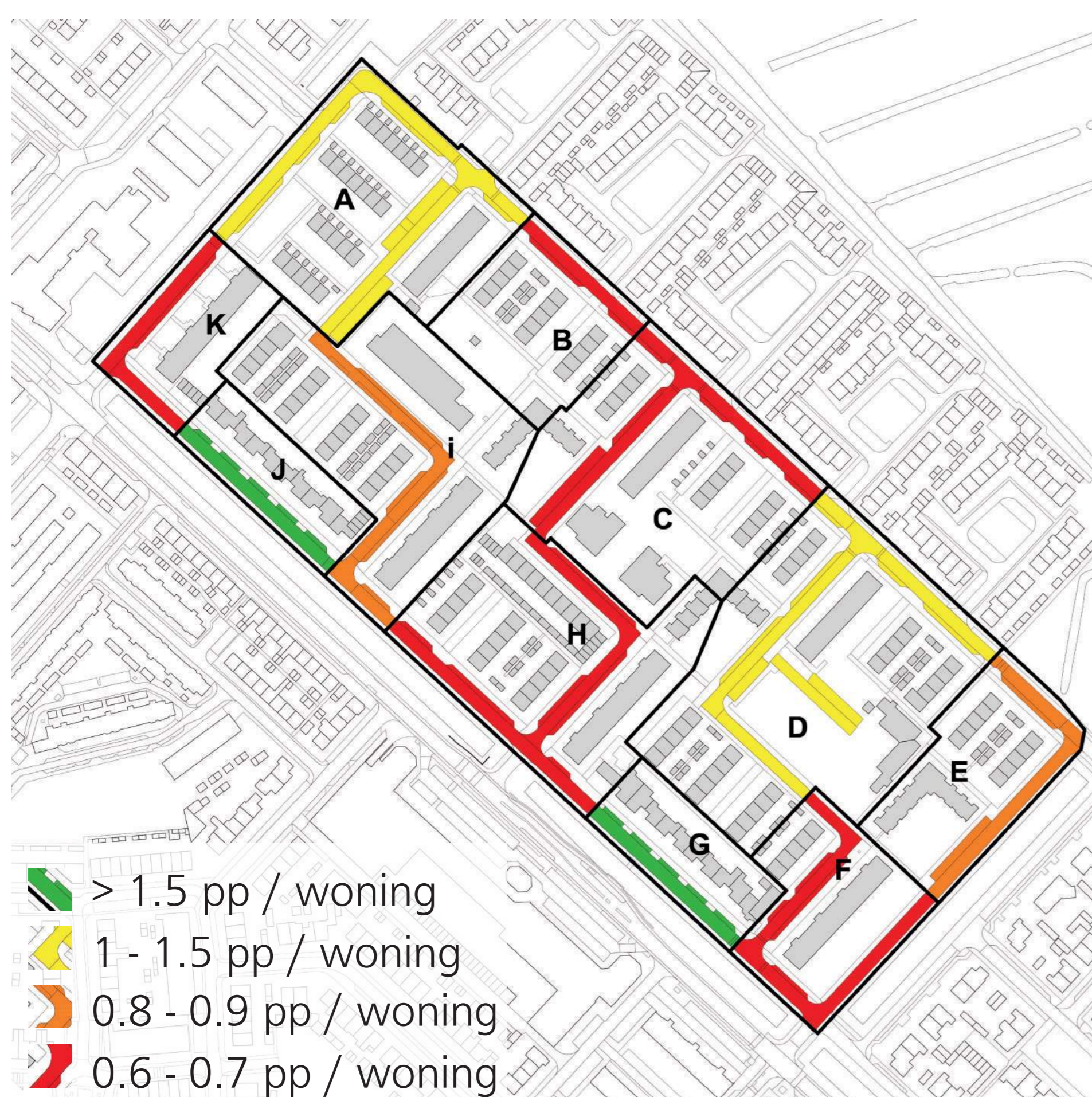
Op de drukke kruispunten rijdt men de wijk in en uit. Deze punten zijn daarmee belangrijke punten als we de verkeersveiligheid willen verbeteren.



Onoverzichtelijke dubbele kruising bij de Kennedylaan



Verhouding parkeerplaatsen t.o.v. aantal woningen



Er zijn relatief weinig openbare parkeerplaatsen per woning in de straten met gestapelde bouw. De parkeergarages van Schaepmanstate zijn niet meegeteld, dus dat geeft een vertekend beeld.



TEVREDENHEID OPENBARE RUIMTE

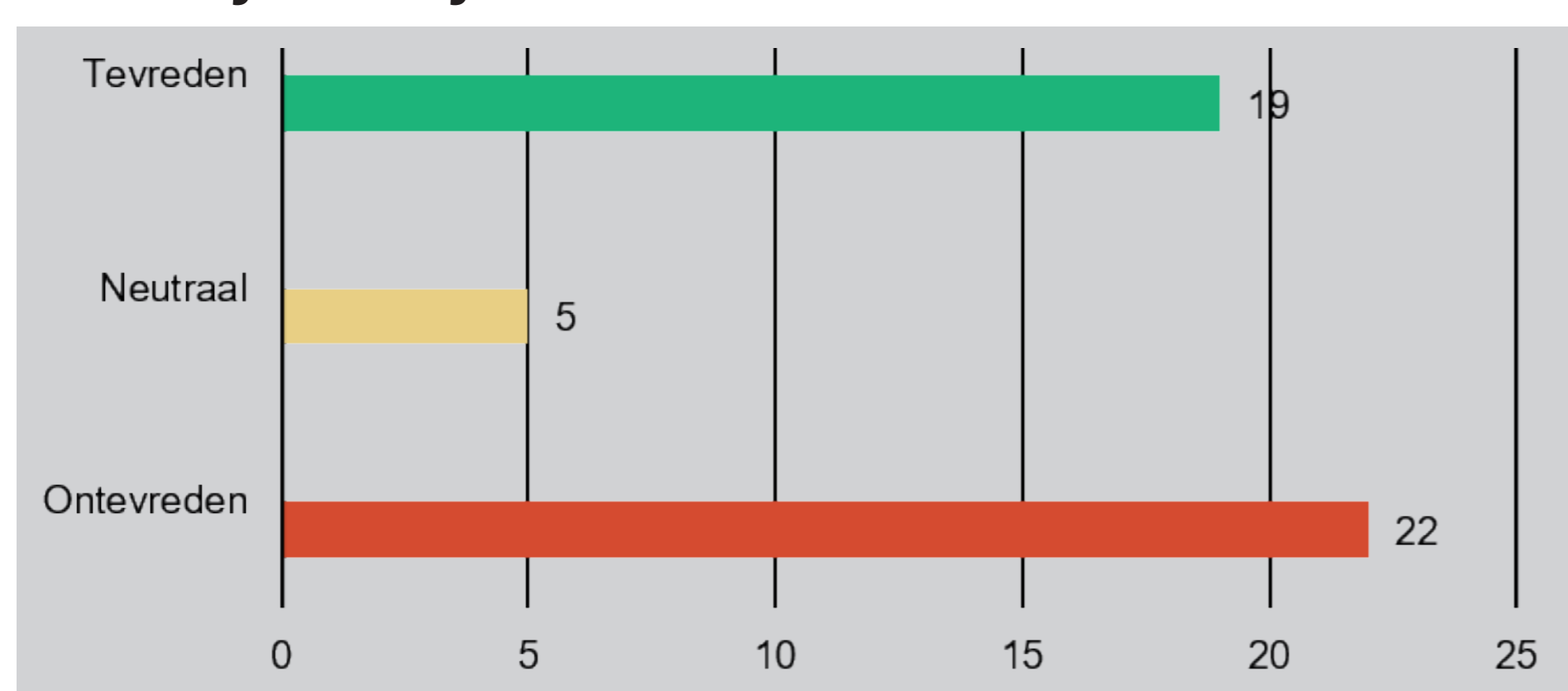
Gevraagd naar hoe tevreden mensen zijn met het groen, water en de openbare ruimte in de Atlantische buurt, valt op dat men meer groen en beter onderhouden groen wenst. Ook de openbare ruimte kan een upgrade gebruiken en er is behoefte aan meer speelplekken in de buurt. Het water rondom de wijk wordt met name gewaardeerd, in de wijk zelf is eigenlijk geen water te vinden.

Wat mist u in de buurt?

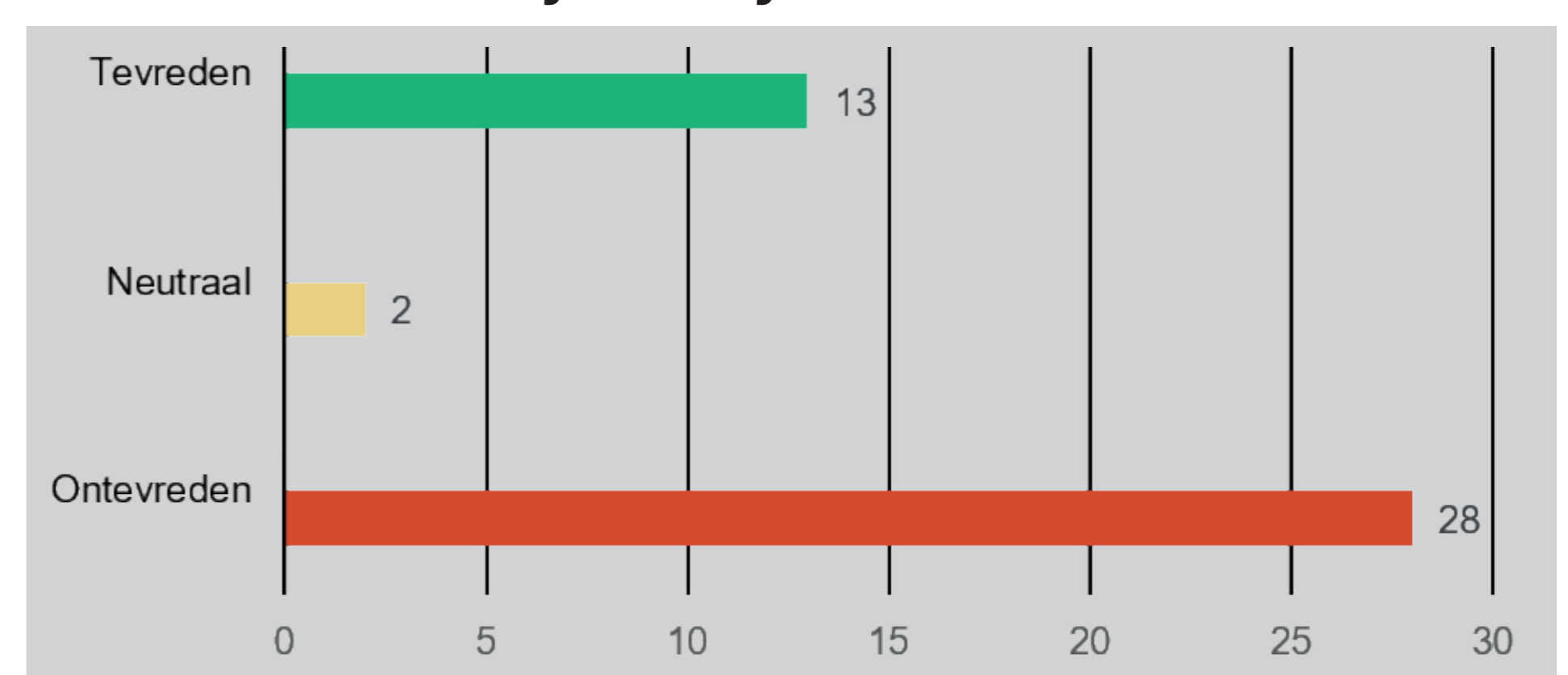
Speelplekken	Infrastructuur	Openbaar groen	Openbare ruimte	Sociale binding
Speeltuin	Fiets- en wandelpad naar winkelcentrum	Bomenstructuur	Bankje	Sociaal centrum
Uitdagende speelplek voor oudere kinderen	Parkeerplekken	Parkje	Omheinde honden uitlaatplek	Gezelligheid
Speelplek voor kinderen > 7 jaar	Betere infrastructuur en verkeersveiligheid	Meer groen	Afvalbakken	
Speelplek voor jonge kinderen	Verhoogde stoep	Bestemmingsgroen	Flat niet 2 jaar in de steigers	

Ik ben tevreden over

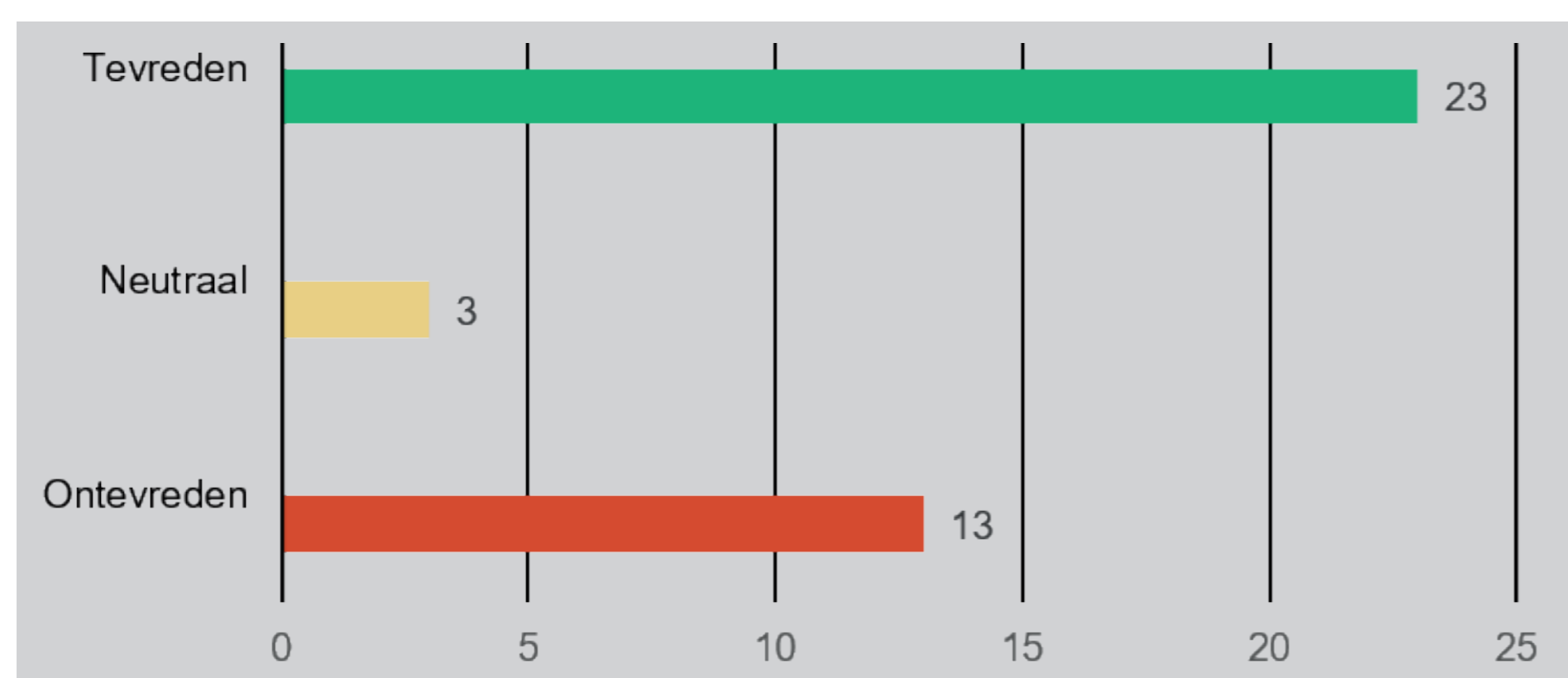
de hoeveelheid bomen en planten in mijn wijk



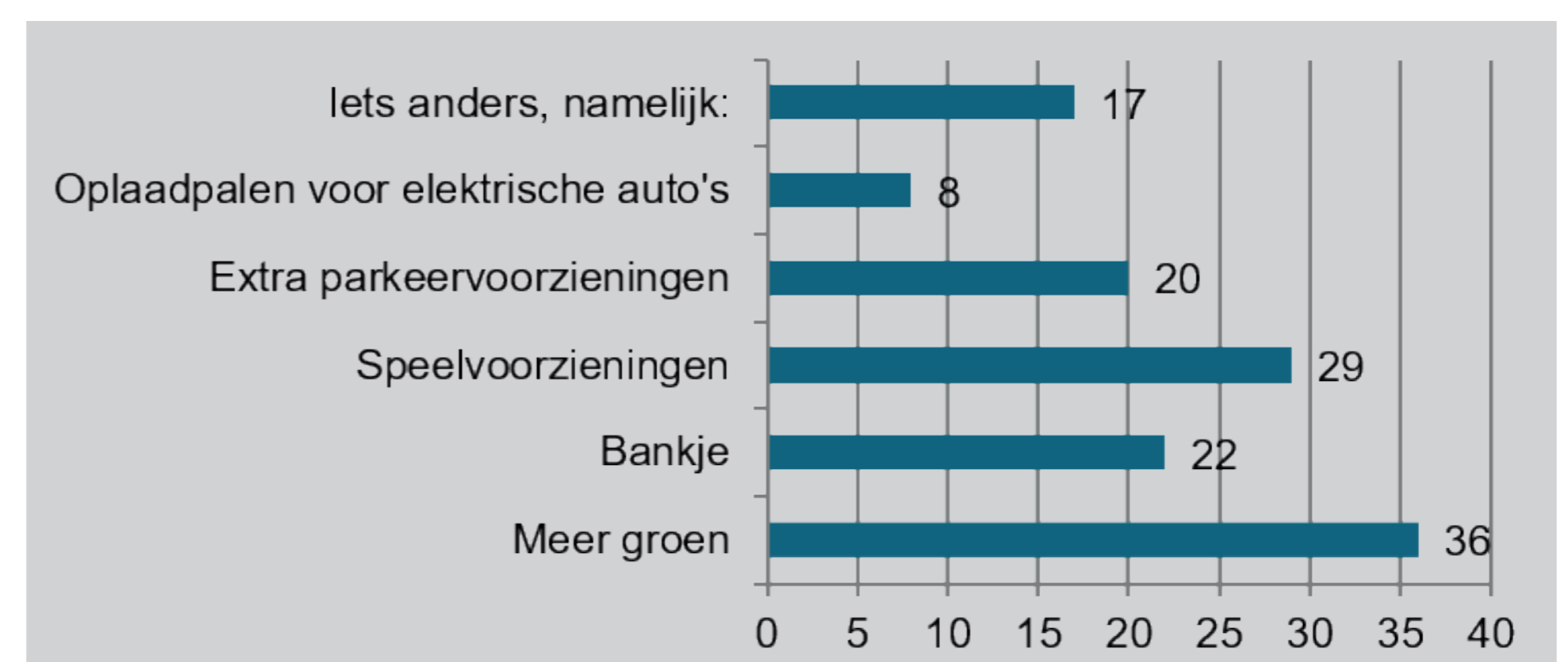
de kwaliteit van de openbare ruimte in mijn wijk



de hoeveelheid water (sloot, plas of fontein) in mijn wijk



Welke kansen ziet u voor het openbare gebied in de Atlantische Buurt?



WAT VINDT U?

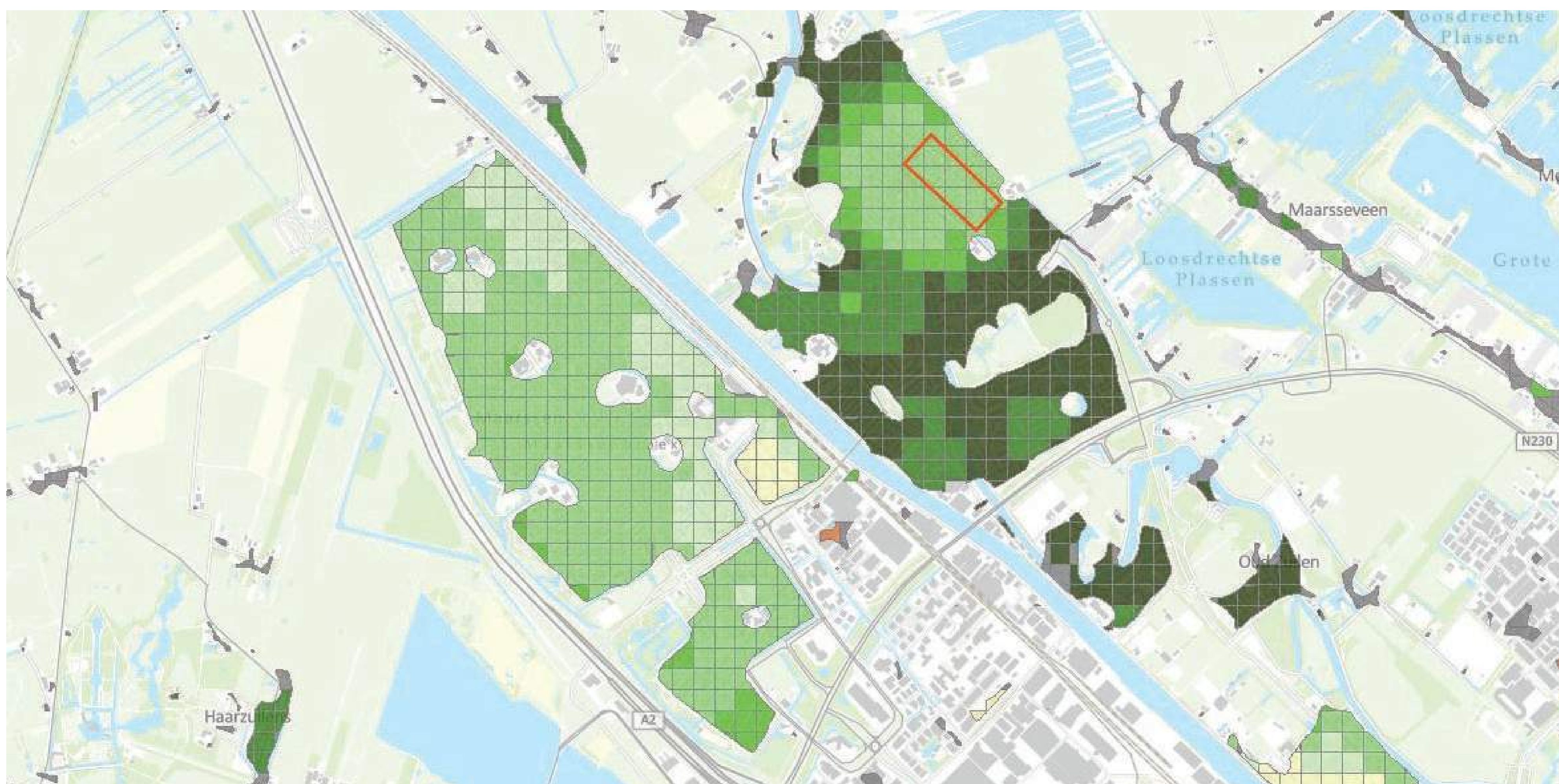
Herkent u zich in deze analyse of mist u nog zaken die te maken hebben met de openbare ruimte, het openbaar groen of het verkeer en parkeren?

Schrijf uw suggesties op de post-it!



LEEFBAAROMETER

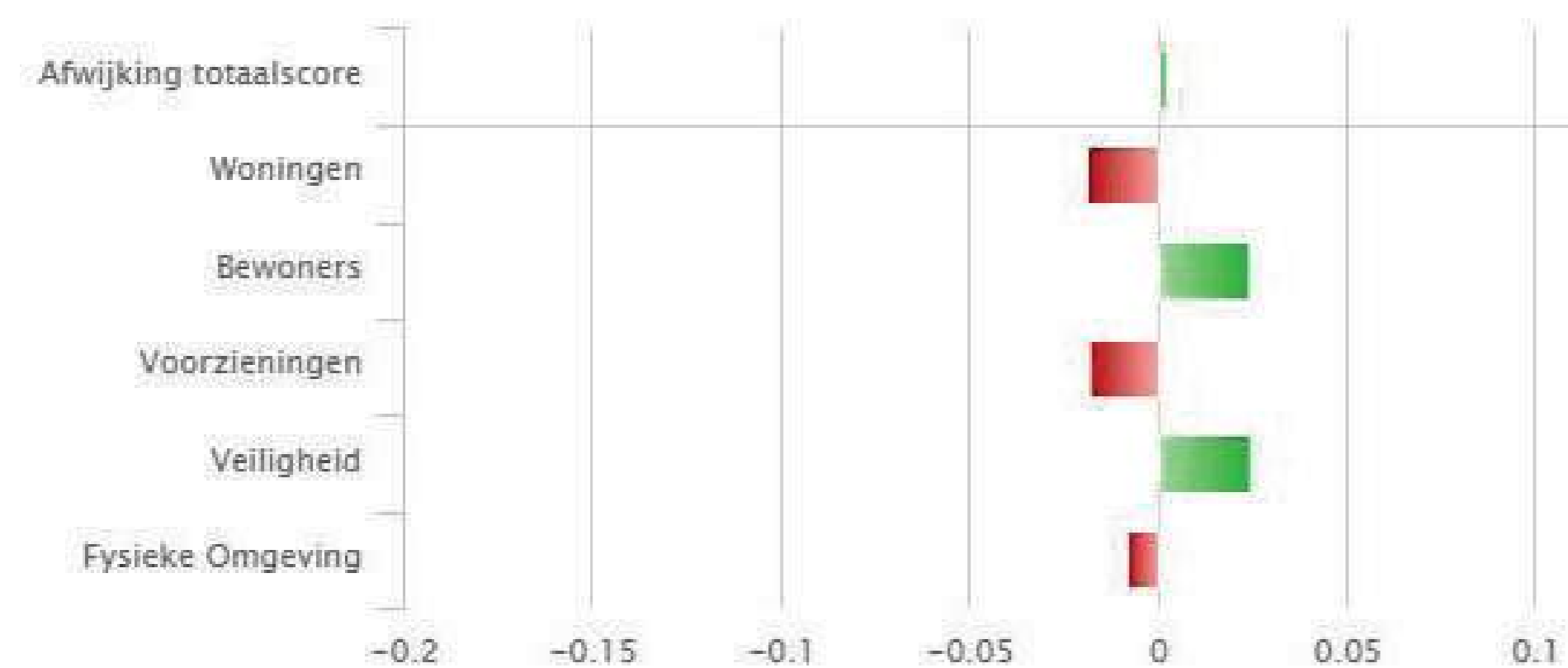
De Leefbaarometer geeft informatie over de leefbaarheid in alle buurten en wijken in Nederland. Om leefbaarheid in beeld te brengen wordt gebruik gemaakt van 100 indicatoren. Deze 100 indicatoren zijn in de Leefbaarometer opgenomen omdat uit uitvoerig statistisch onderzoek gebleken is dat met deze indicatoren het oordeel over leefbaarheid het beste ingeschat kan worden. De Leefbaarometer is ontwikkeld in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.



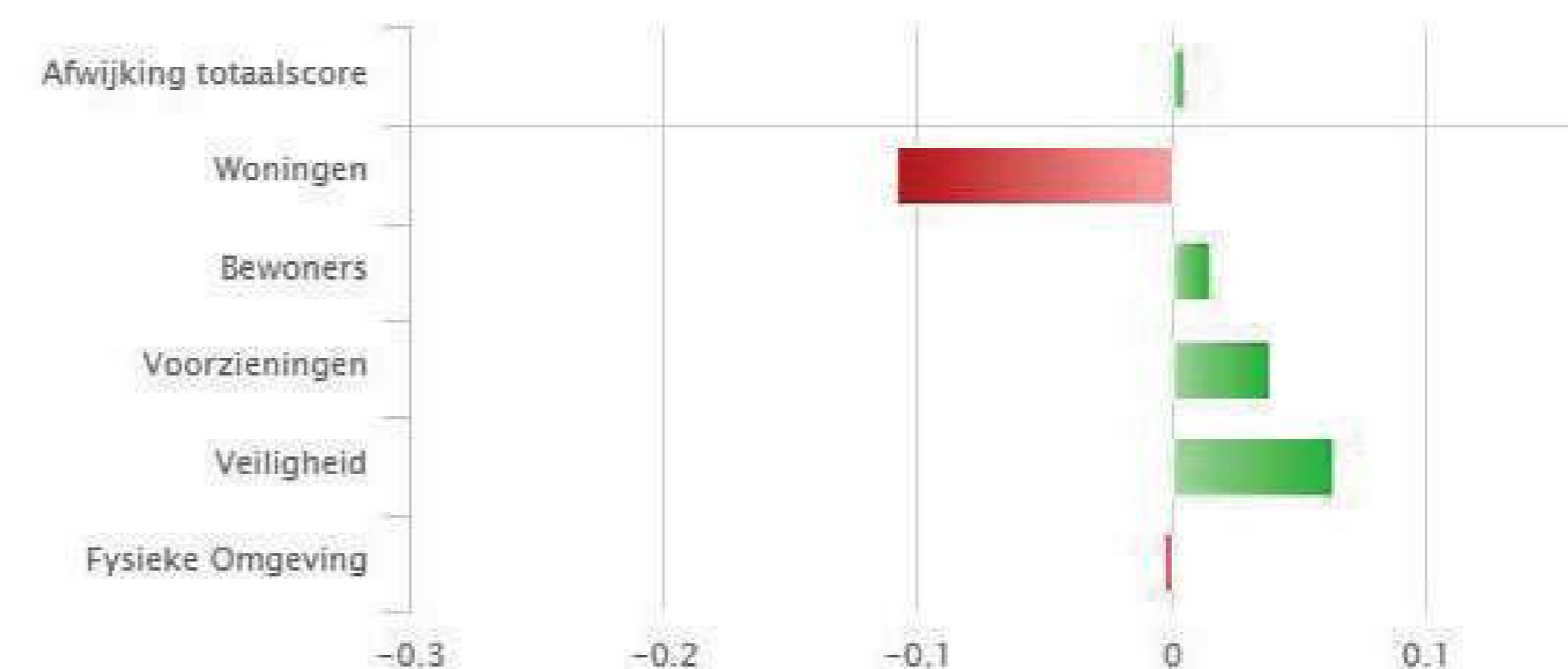
De Atlantische buurt in Maarsseveen scoort niet slecht in de Leefbaarometer. De voornaamste verbeteringen voor de Atlantische buurt zijn te behalen door de woningen te verbeteren (denk aan verduurzaming, vergroten woonoppervlak).

Afwijking totaalscore t.o.v. de rest van het land

Stichtse Vecht



Staatsliedenbuurt

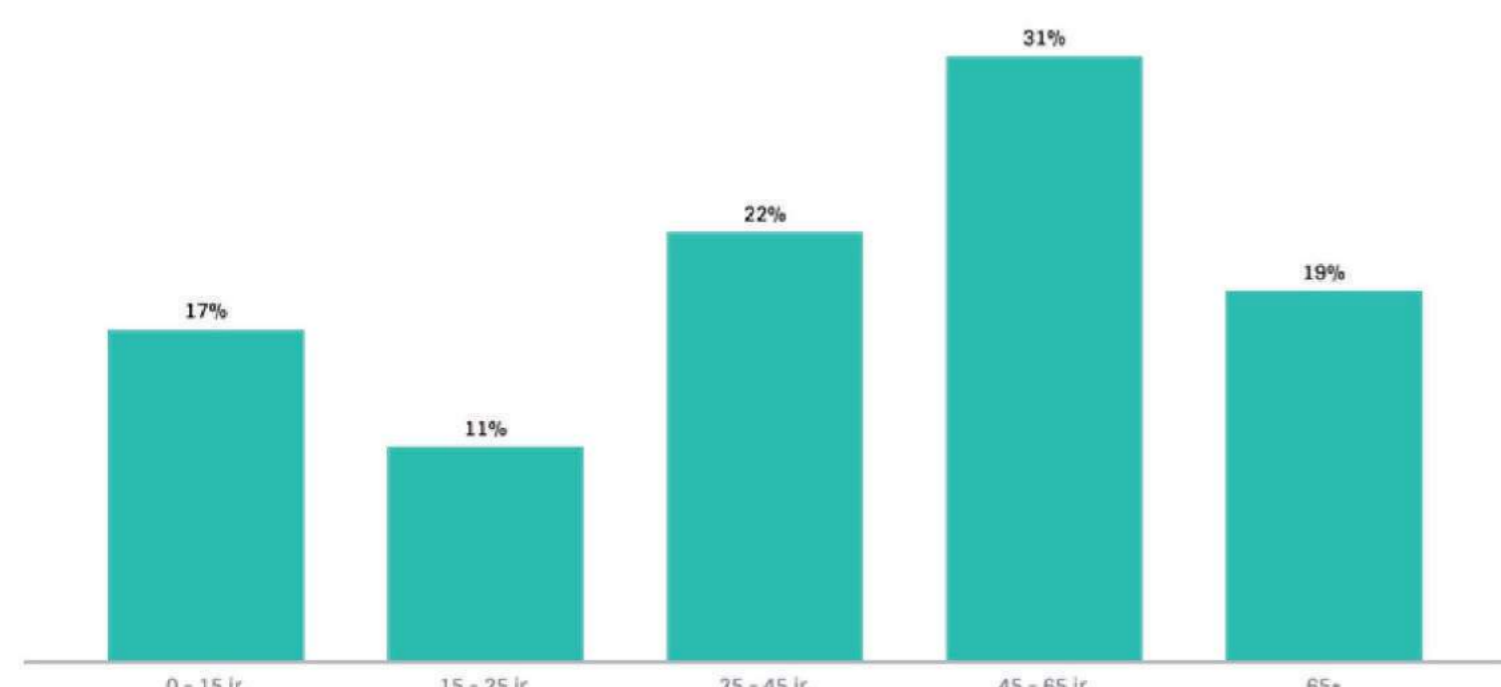


LEEFTIJDOPBOUW BEWONERS

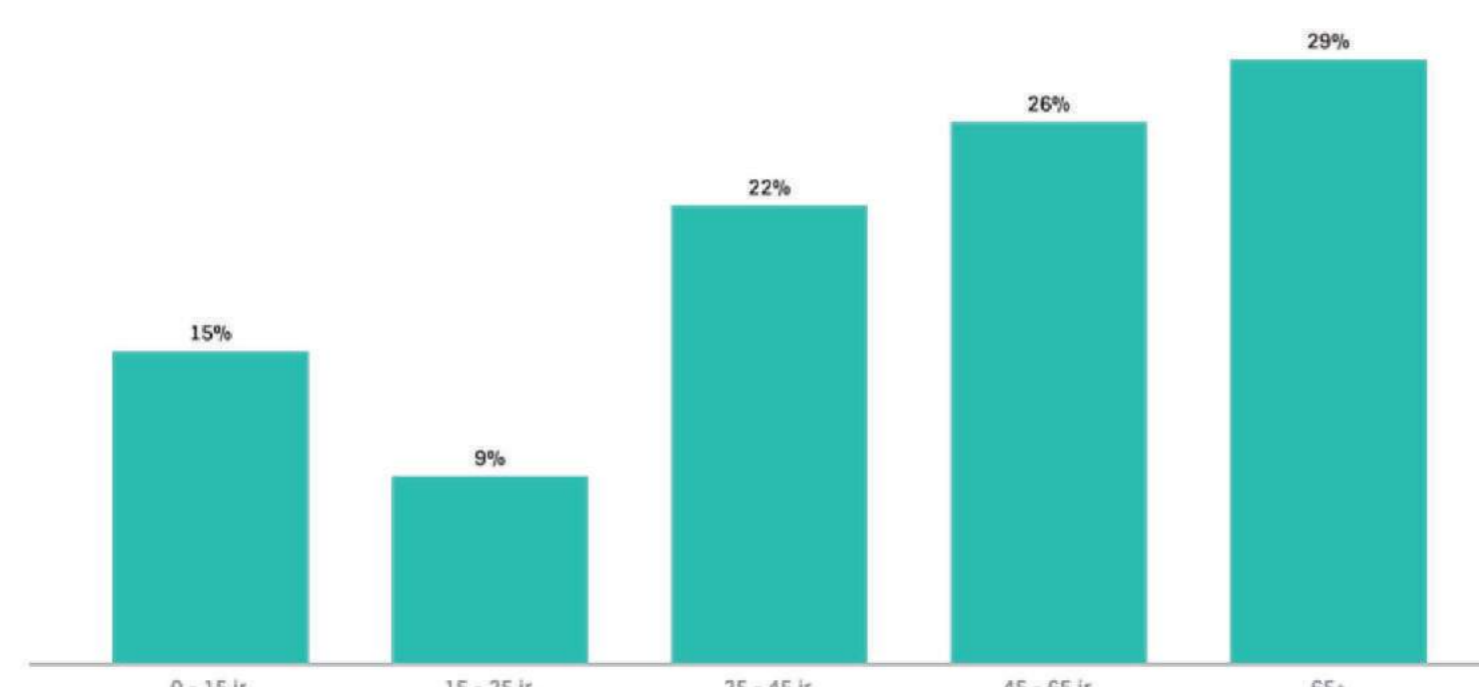
In de Staatsliedenbuurt wonen iets meer ouderen in vergelijking met de gemeente Stichtse Vecht, maar de verdere verdeling in leeftijd komt redelijk overeen. Ondanks dat de Atlantische buurt woningen speciaal voor ouderen heeft, is het percentage ouderen in die gebieden niet meer dan 10% hoger dan in de gemeente Stichtse Vecht. Dat betekent dat in de omliggende woningen overwegend mensen wonen in andere leeftijdscategorieën.

Leeftijdopbouw

Stichtse Vecht



Staatsliedenbuurt



Atlantische buurt

0 - 15 jaar



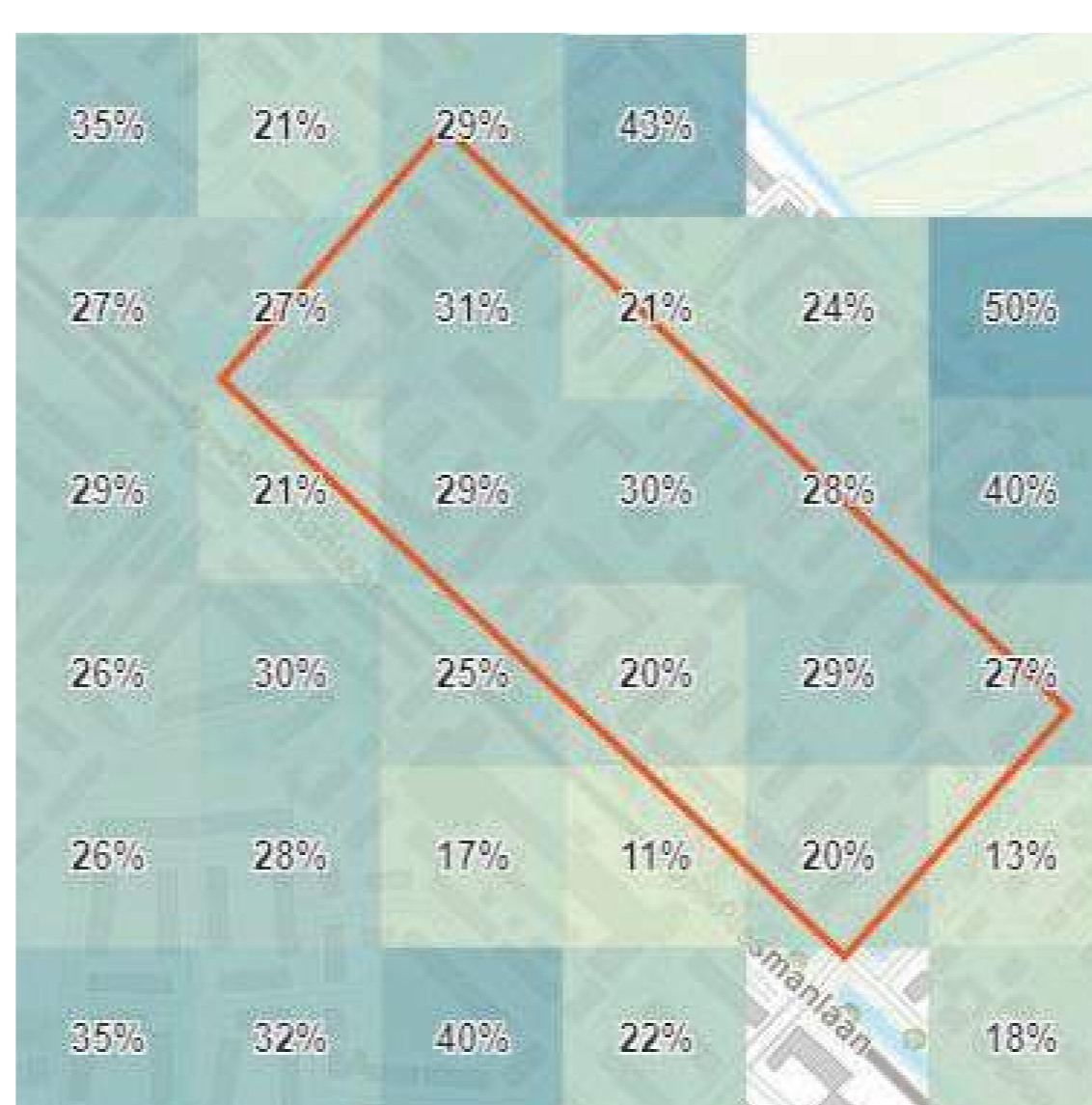
15 - 25 jaar



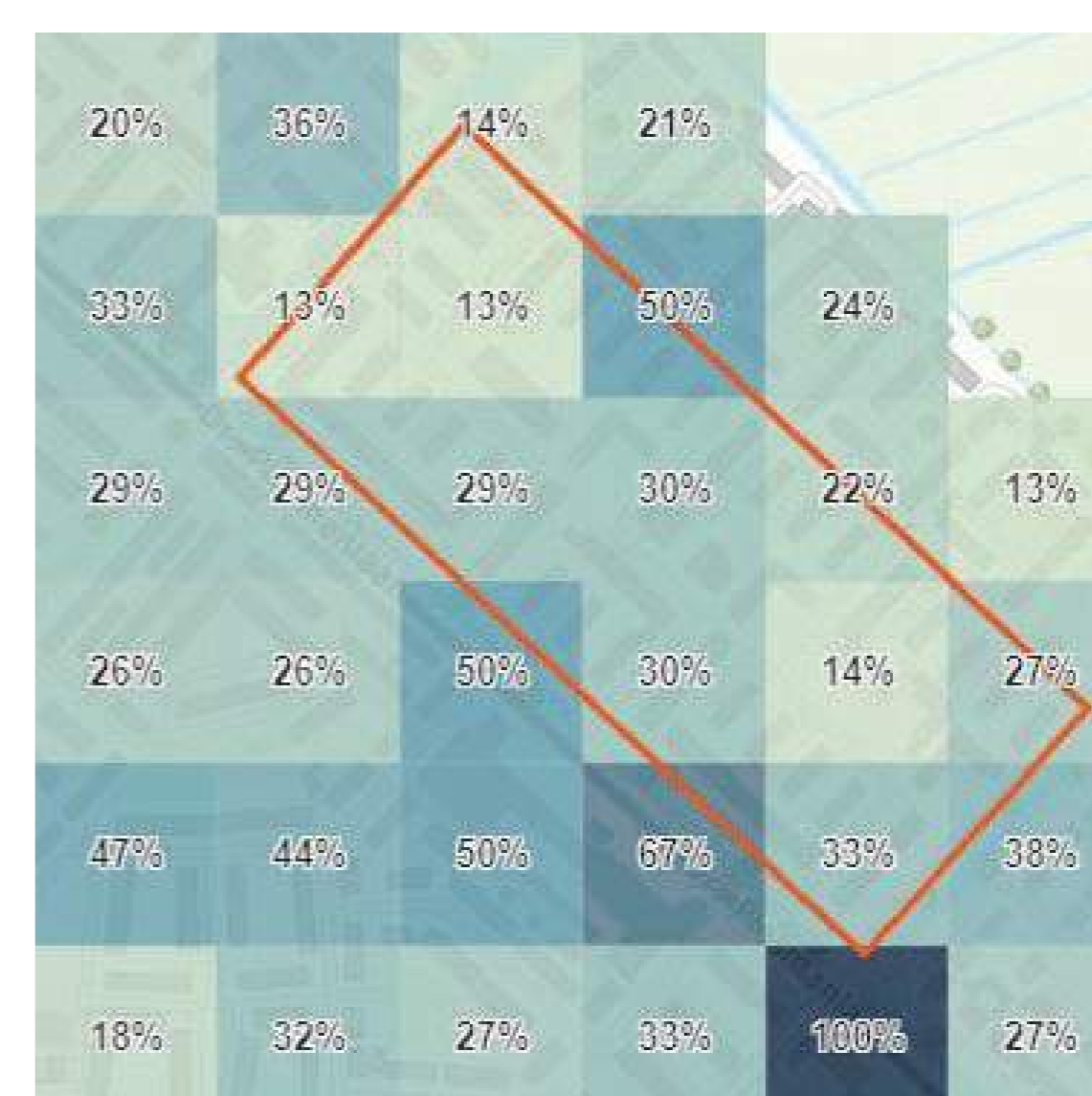
25 - 45 jaar



45 - 65 jaar



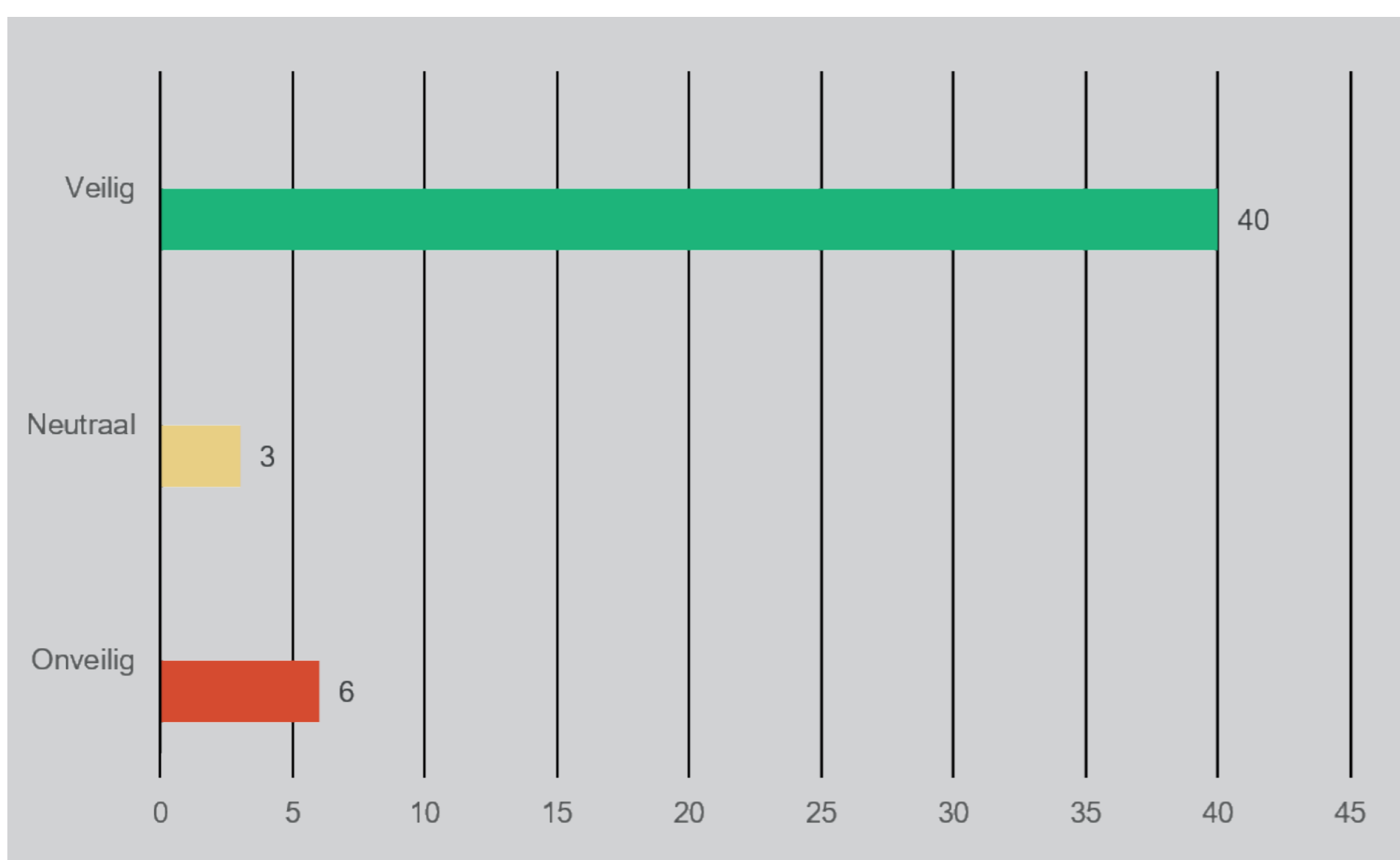
65+ jaar



SOCIALE VEILIGHEID

Het overgrote deel van de respondenten voelt zich gelukkig veilig in de wijk. Er is goede sociale controle, er is best regelmatig contact met de burens, maar tegelijkertijd zijn er wel donkere plekken en steegjes die onveilig aanvoelen en waar hangjongeren soms rondhangen.

In hoeverre voelt u zich veilig in de buurt?



Onveilig

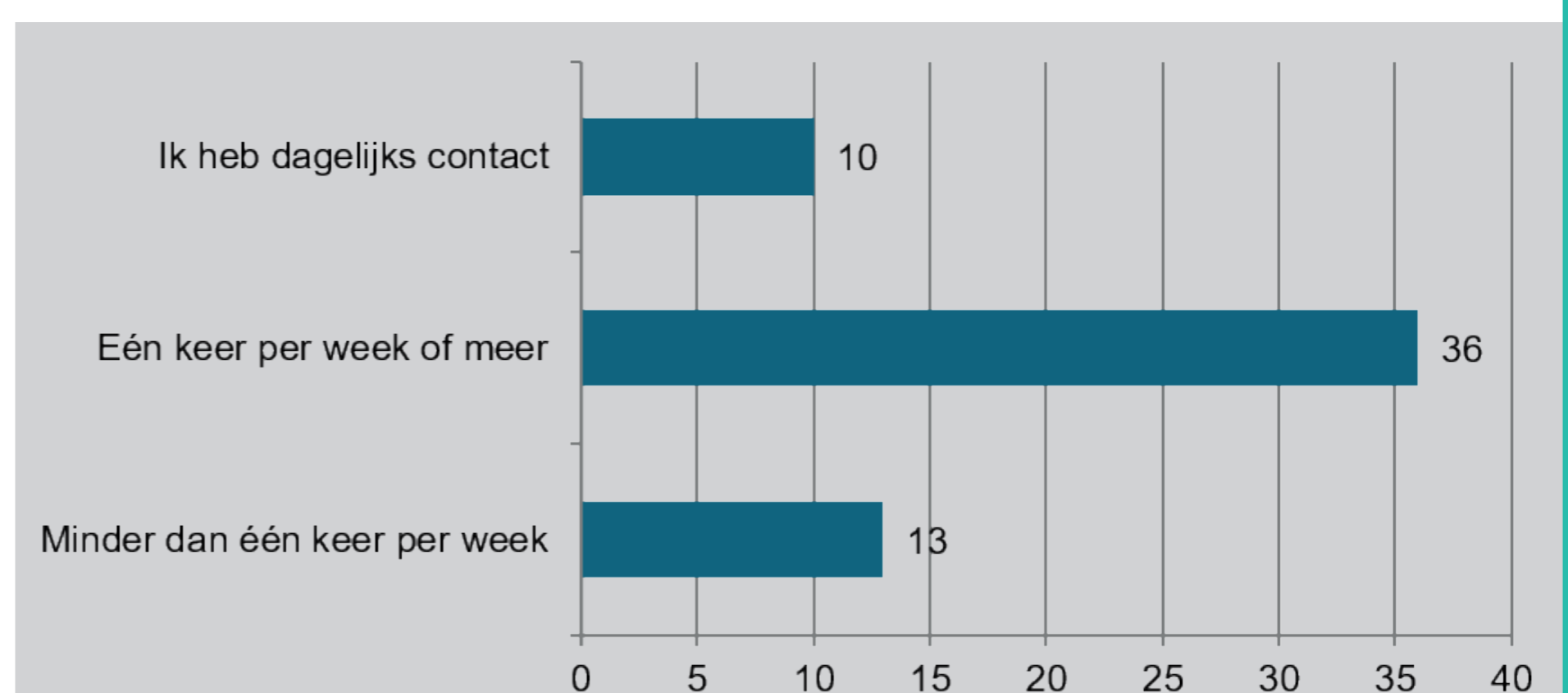
- Onveilig in woning
- Donkere paden en steegjes
- Al meer dan 4x ingebroken!
- Veel last van jongeren!
- Verlichting en brandgangen achter de woning zou verbetering zijn
- Soms hangjongeren
- Ik voel mij niet veilig in mijn woning
- Geen licht en best afgelegen

Veilig

- Na 40 jaar in A'dam is dit een enorme verbetering
- Geen incidenten
- Goede sociale controle
- Goede sfeer en verlichting
- Wat is veilig?
- Ik ken mijn burens
- Buurtapp geeft sociale controle
- Rustige buurt
- Sociale en lieve mensen
- Ik heb amper de schuurduur op slot
- Geen criminaliteit
- Hele vriendelijke mensen
- Heel dorps gevoel



Ik heb meerdere keren per week contact met mijn burens



WAT VINDT U?

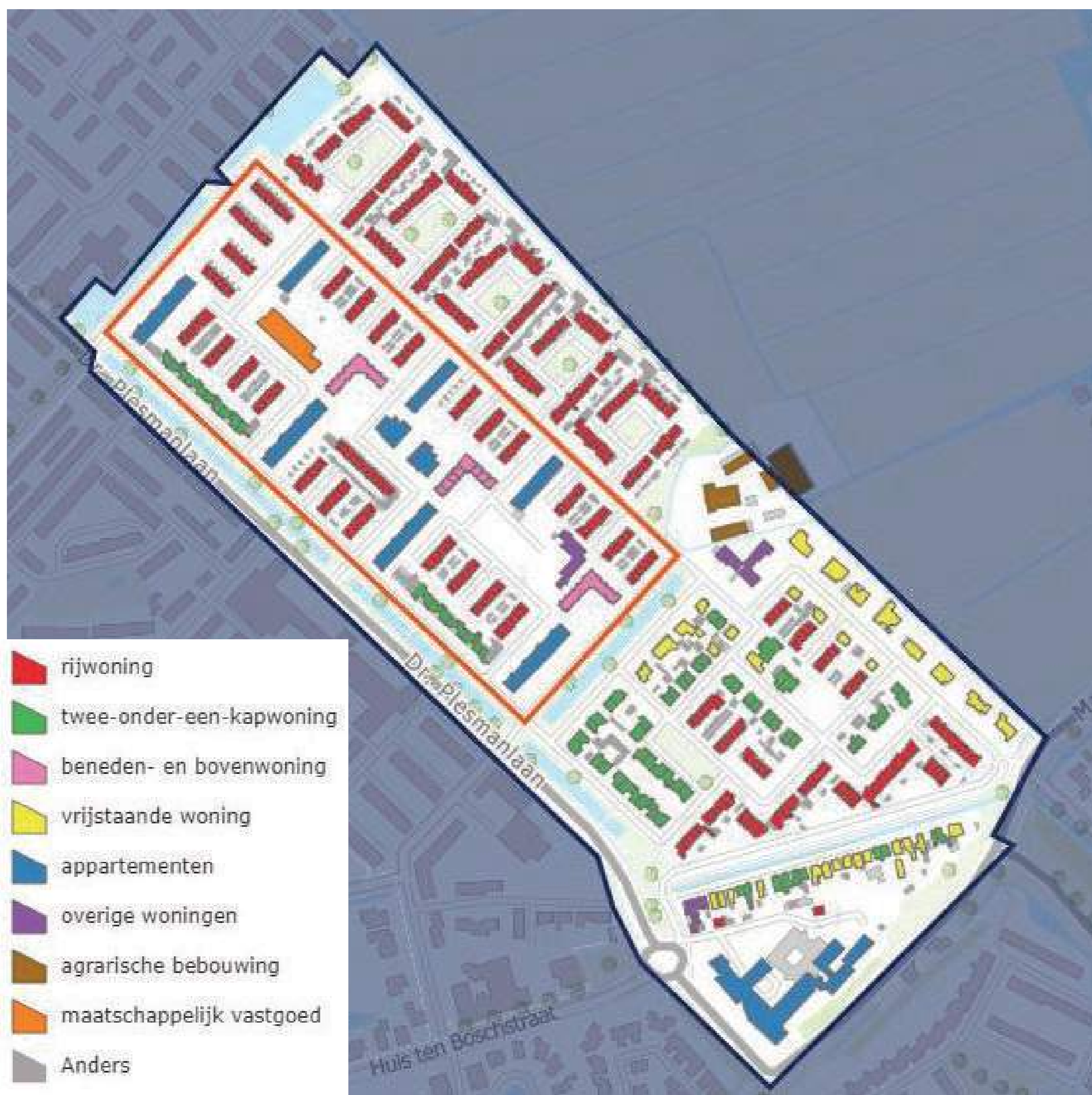
Herkent u zich in deze analyse of mist u nog zaken die te maken hebben met de sociaal-maatschappelijke thema's van deze buurt?

Schrijf uw suggesties op de post-it!



KENMERKEN VASTGOED

Woningtypen



De Atlantische buurt bestaat uit een mix van woningtypen. Grondgebonden woningen staan in korte rijtjes en er zijn appartementen te vinden verspreid door de hele wijk. Op de locatie van Wereldkidz staat maatschappelijk vastgoed.

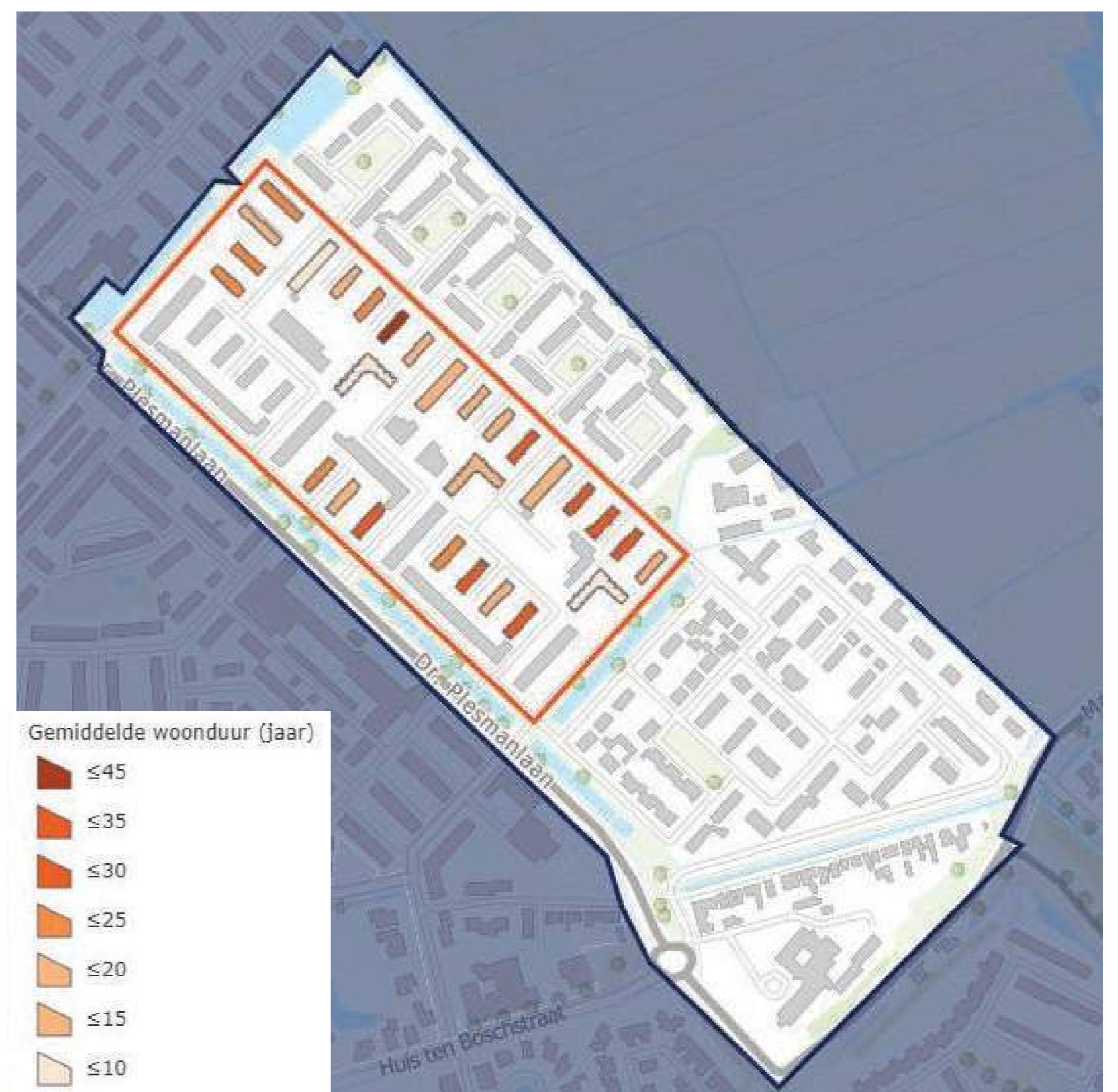


Woonoppervlakte (m²)



Het gemiddelde woonoppervlak in de wijk is met name bij de appartementen en de benedenbovenwoningen relatief aan de lage kant.

Woonduur

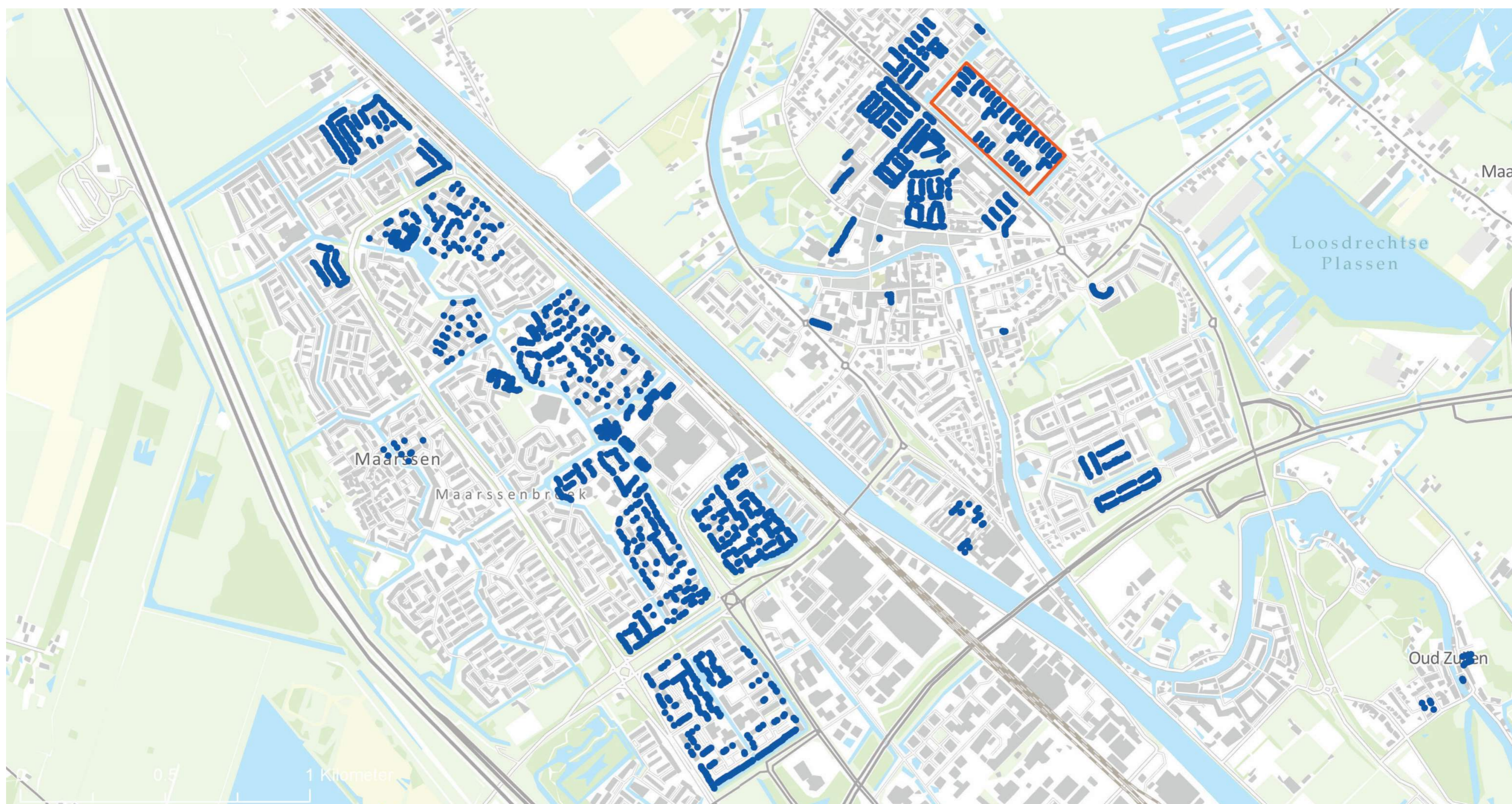


In de grondgebonden sociale huurwoningen wonen mensen langer dan in de appartementen en benedenbovenwoningen. Waarschijnlijk zijn gezinnen honkvaster en kan bij de benedenbovenwoningen overlijden een rol spelen omdat daar overwegend veel ouderen wonen.

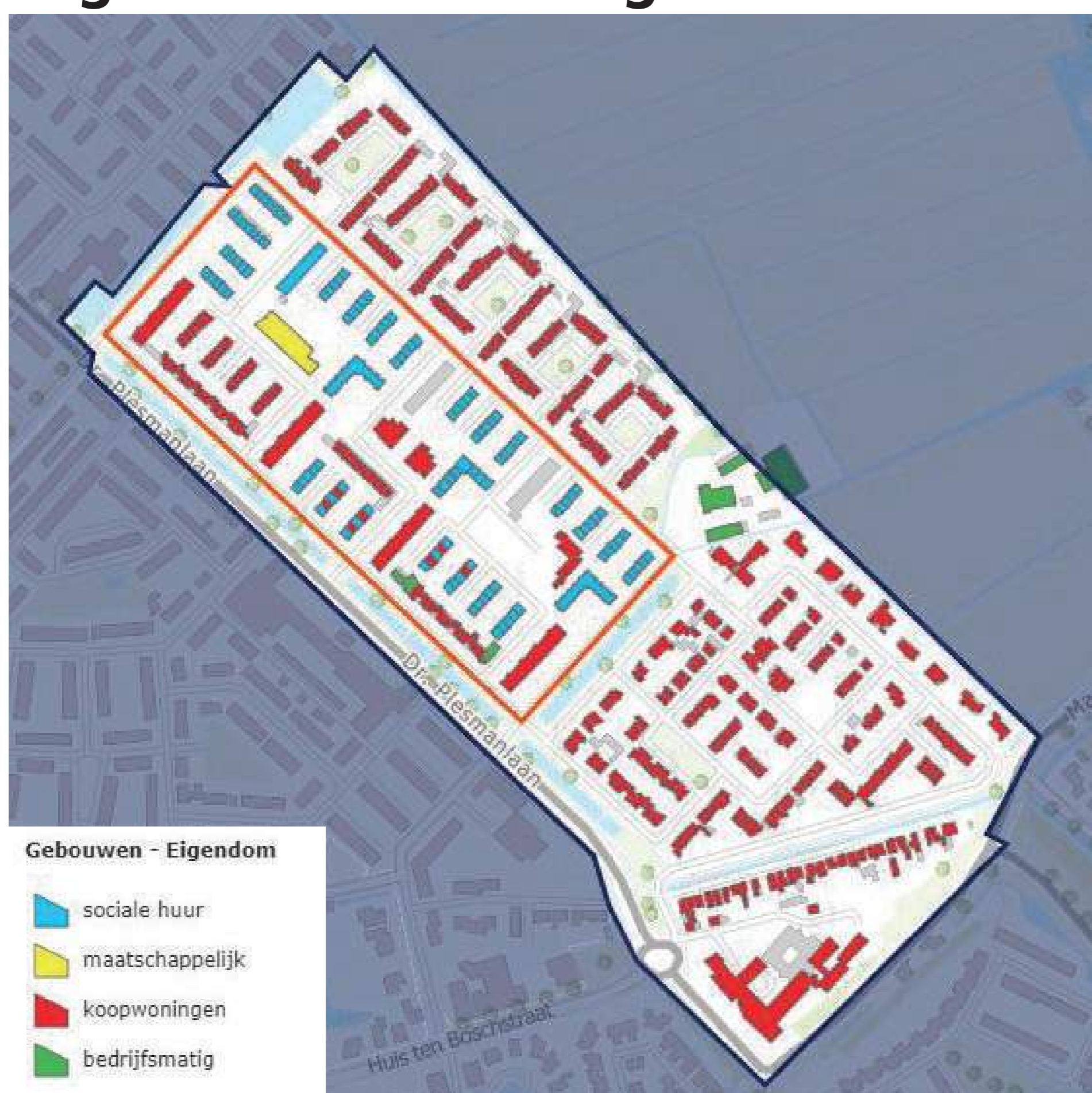
EIGENDOMSVERHOUDINGEN WONINGEN

In de Atlantische buurt is ruim de helft van de woningen sociale huur en dat geldt voor meer buurten in Maarsssen. De buurt maakt deel uit van een veel groter cluster aan sociale huurwoningen aan de noordkant van Maarsssen. Aan de zuidkant van Maarsssen zijn de meeste huurwoningen te vinden.

Sociale huurwoningen heel Maarsssen



Eigendom woningen



In de Atlantische buurt is het percentage sociale huurwoningen duidelijk hoger dan in Maarsssen of de Staatsliedenbuurt, maar van een echte overconcentratie is geen sprake kijkend naar de verdere spreiding van huurwoningen in Maarsssen.

Stichtse Vecht

- 65% koop
- 23% sociale huur
- 13% overige huur

Staatsliedenbuurt

- 59% koop
- 29% sociale huur
- 12% overige huur

Atlantische buurt

- 48% koop
- 52% sociale huur
- 0% overige huur

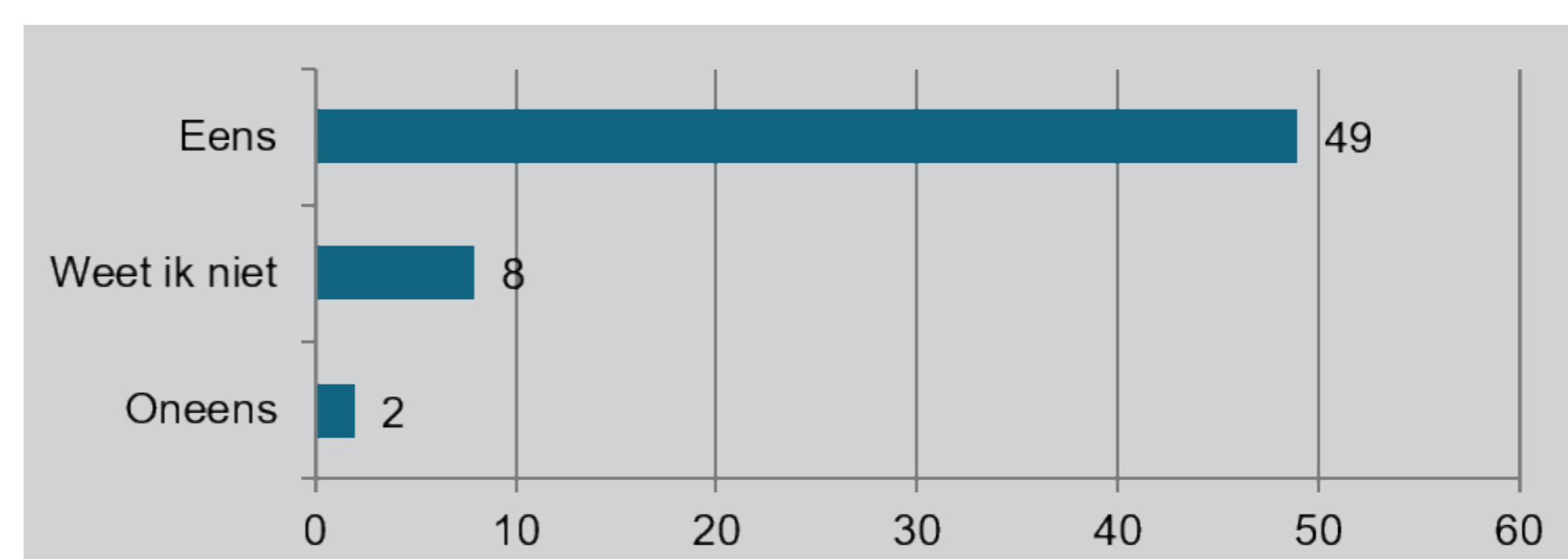
ONDERHOUD & DUURZAAMHEID

De energielabels van de woningen variëren van label C t/m label F. Met name de flats in particulier eigendom aan de Dr. Ariënslaan, Troelstrastraat, Schaepmanstraat en Kuypersstraat lijken achter te blijven in het energielabel, maar mogelijk is hier sprake van voorlopige labels. Veel respondenten willen wel in een duurzamere woning wonen. Vooral de drie grijze flats zijn aan vernieuwing toe. Om de woning te verduurzamen geven de meeste respondenten aan dat zij geholpen zijn met subsidie of de garantie dat de vaste lasten niet stijgen.

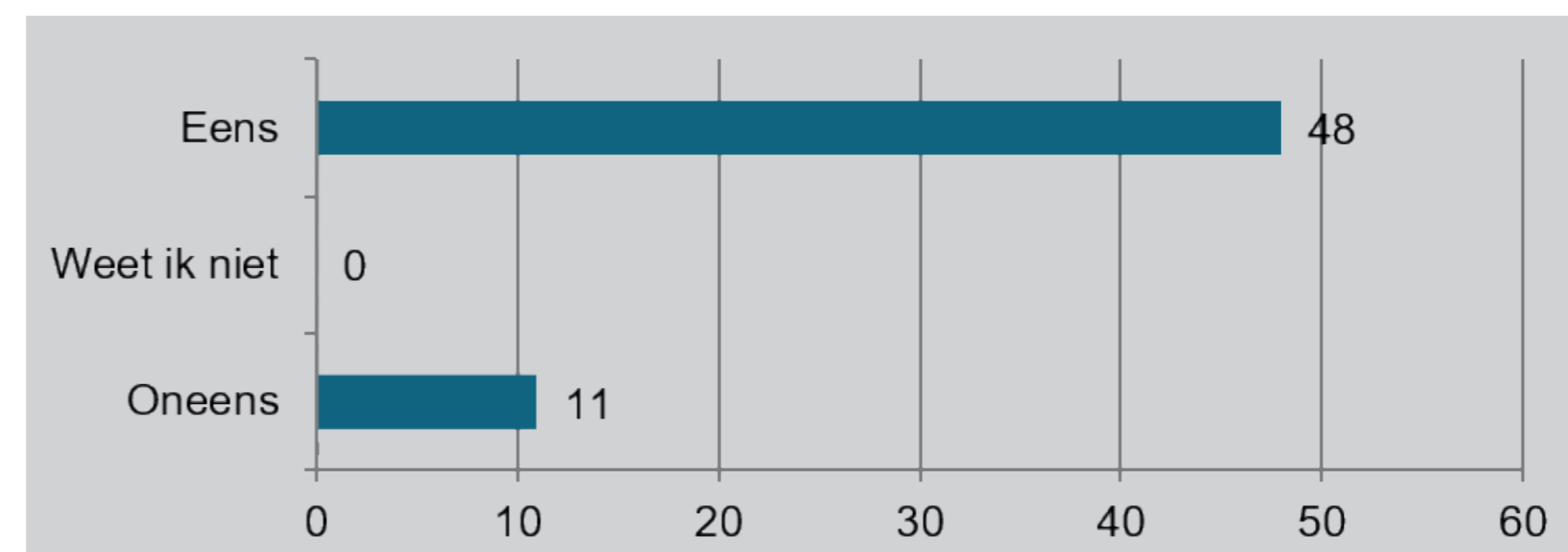
Energielabels



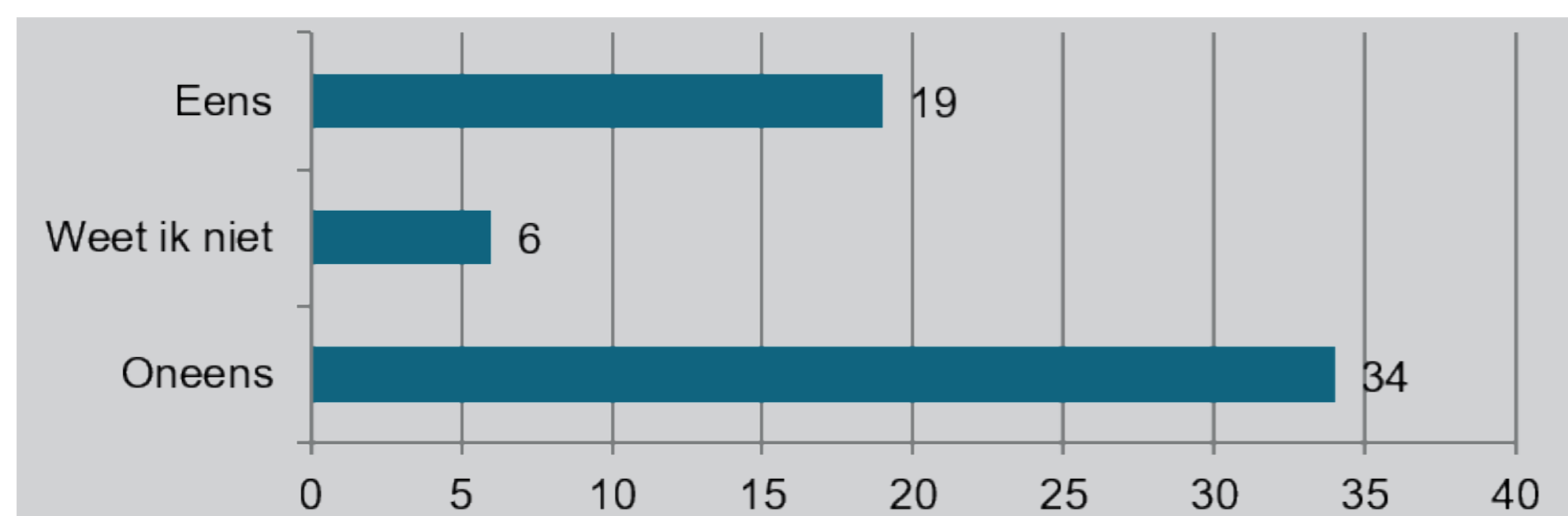
Ik verwarm mijn huis met gas



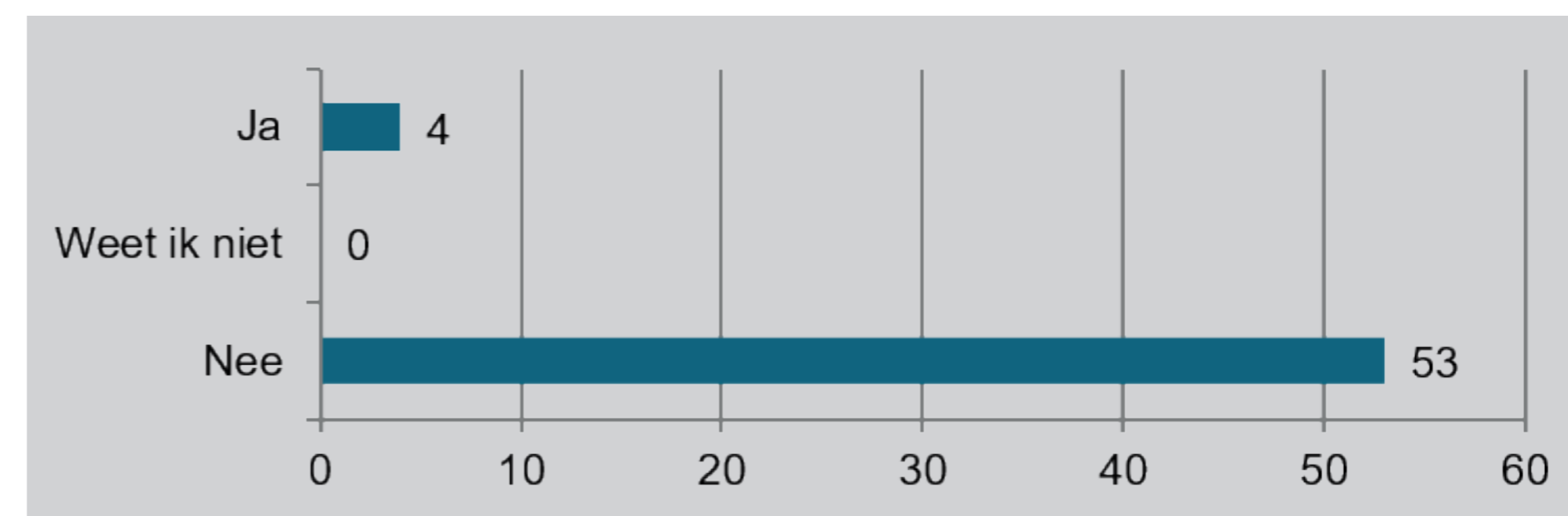
Ik kook op gas



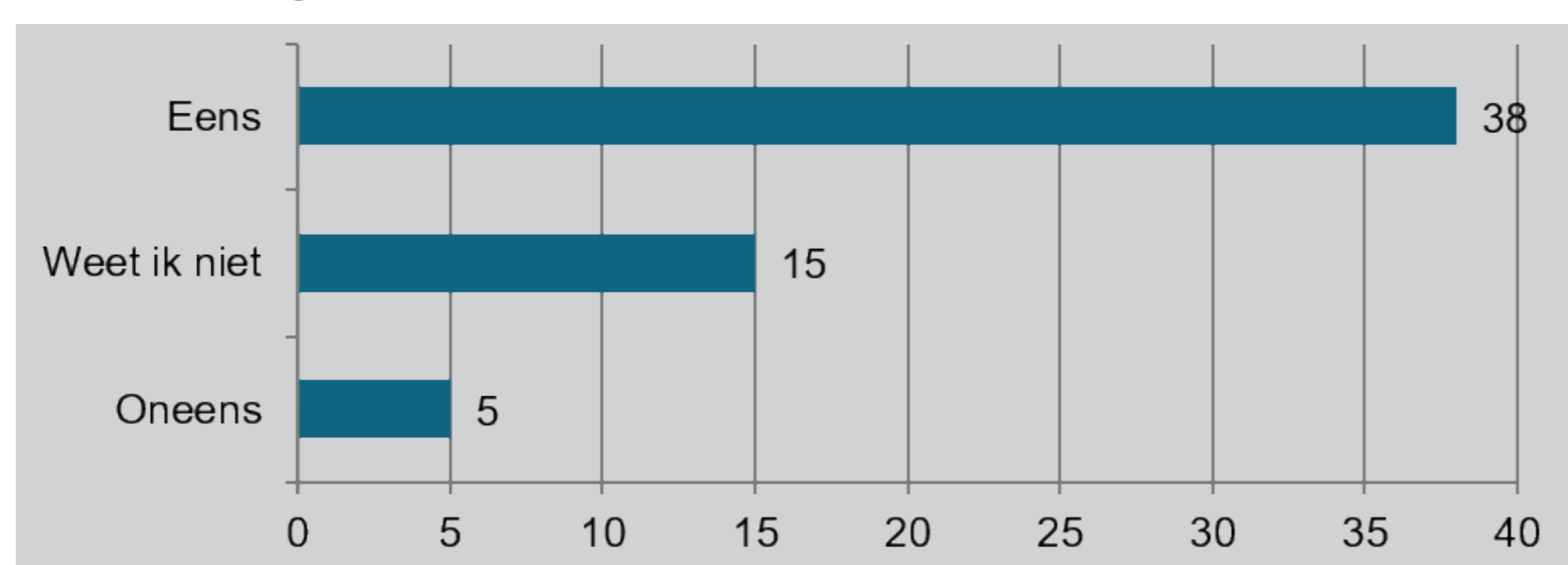
Ik woon in een woning die goed geïsoleerd is



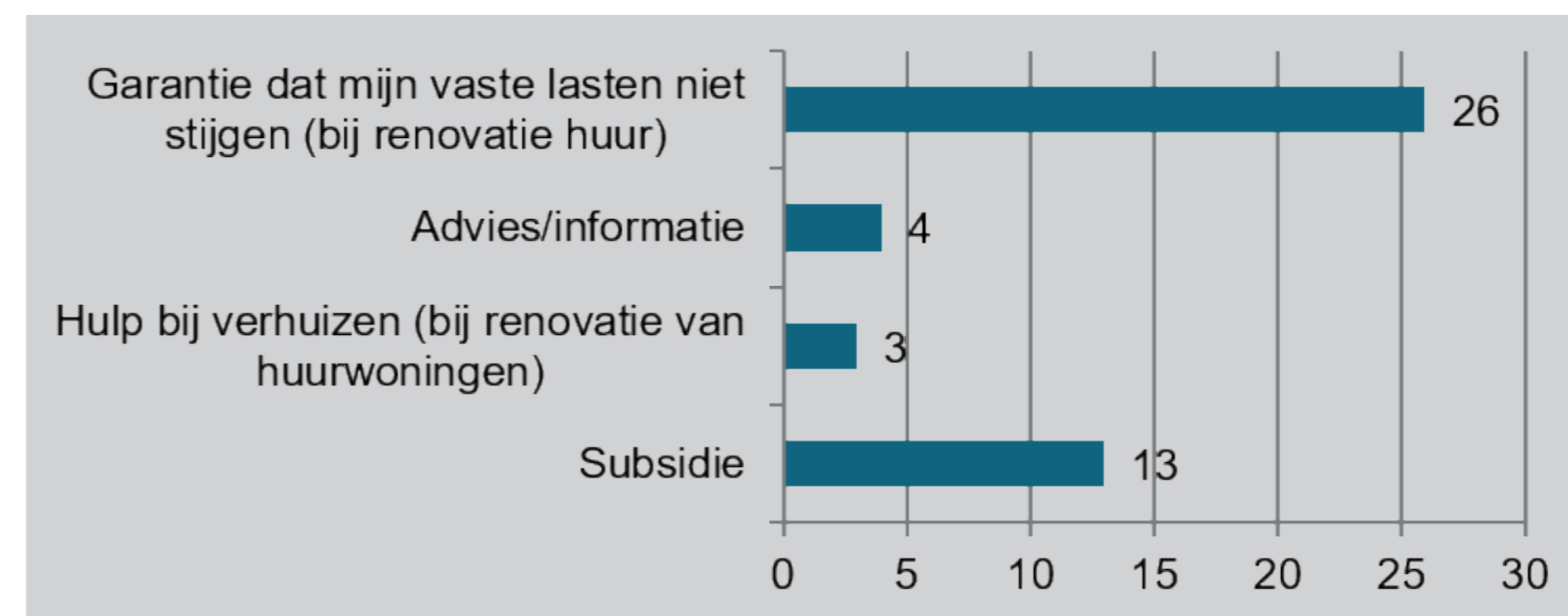
Ik heb zonnepanelen op mijn huis of appartementengebouw



Ik zou een comfortabelere, duurzamere energiezuinigere woning willen hebben



Wat heeft u nodig om uw huis te verduurzamen?



WAT VINDT U?

Herkent u zich in deze analyse? Wat heeft u nodig om uw woning te verduurzamen?

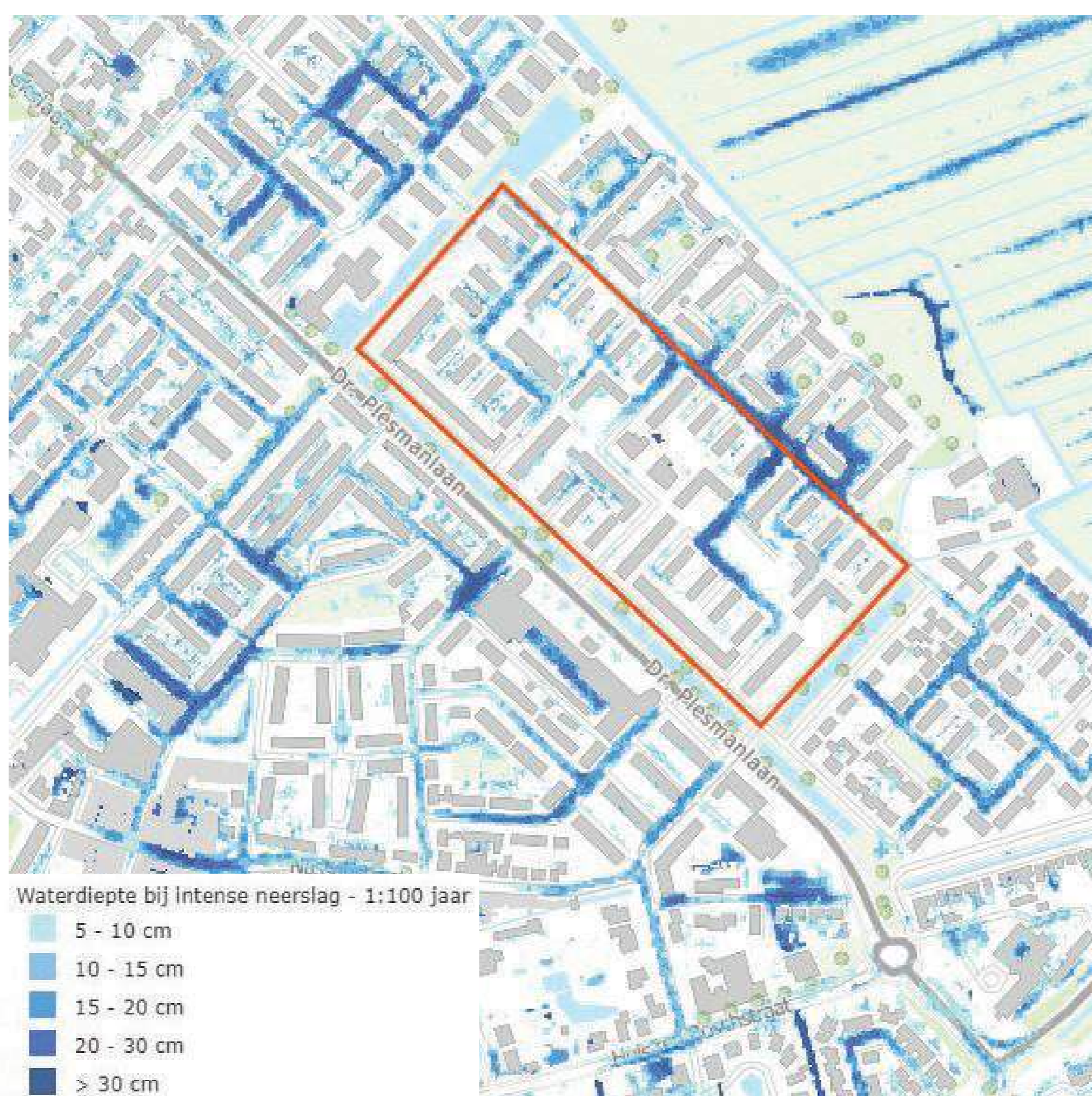
Schrijf uw suggesties op de post-it!



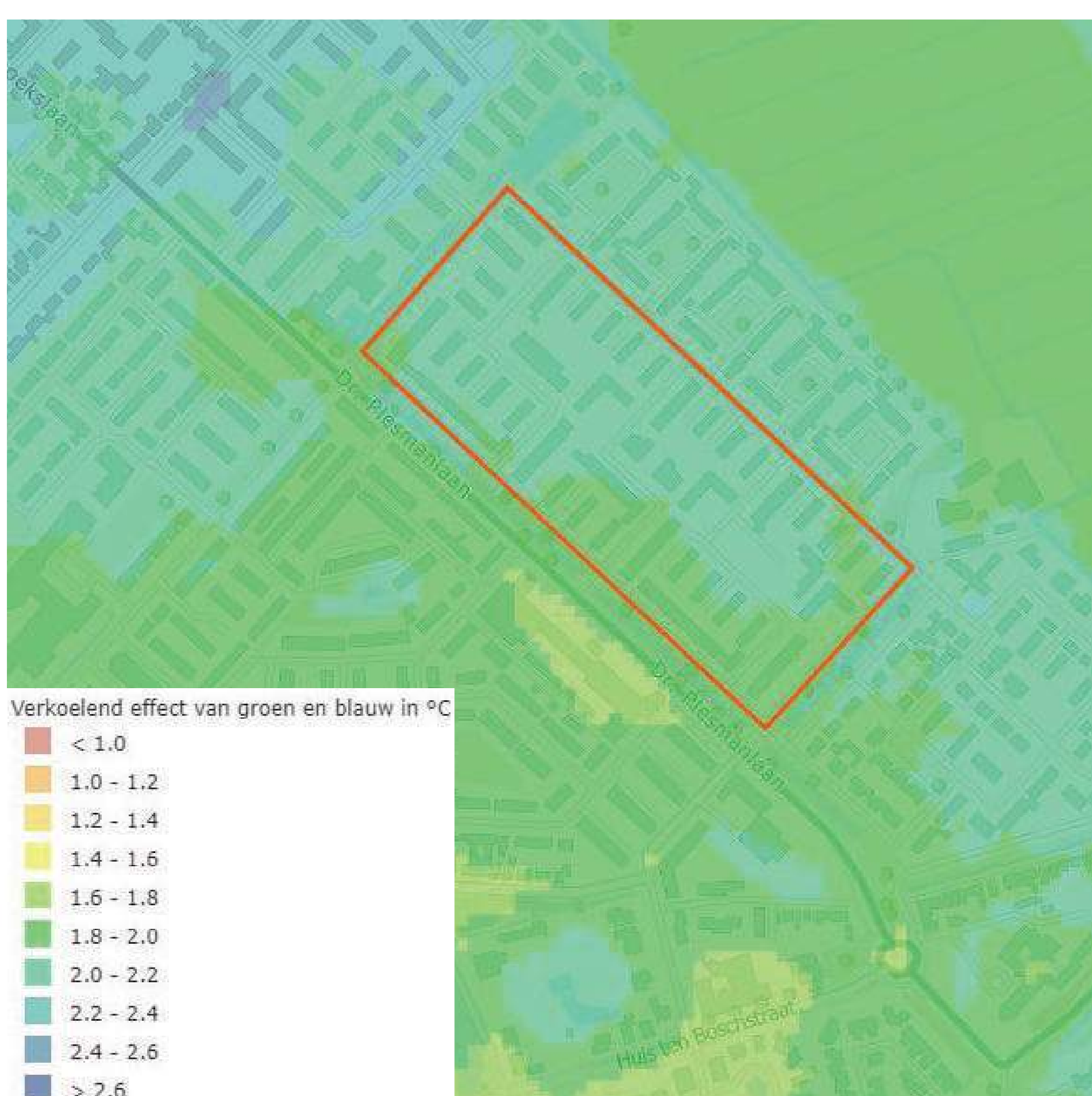
KLIMAATADAPTATIE

Op het gebied van klimaatadaptatie scoort de Atlantische buurt goed. Er zijn geen directe aanleidingen om iets aan klimaatadaptatie te doen. Wel zijn er plekken in de buurt aan te wijzen waar minder verstening kan bijdragen aan het beter wegvloeiën van regenwater

Waterdiepte intense neerslag



Verkoelend effect van groen en blauw



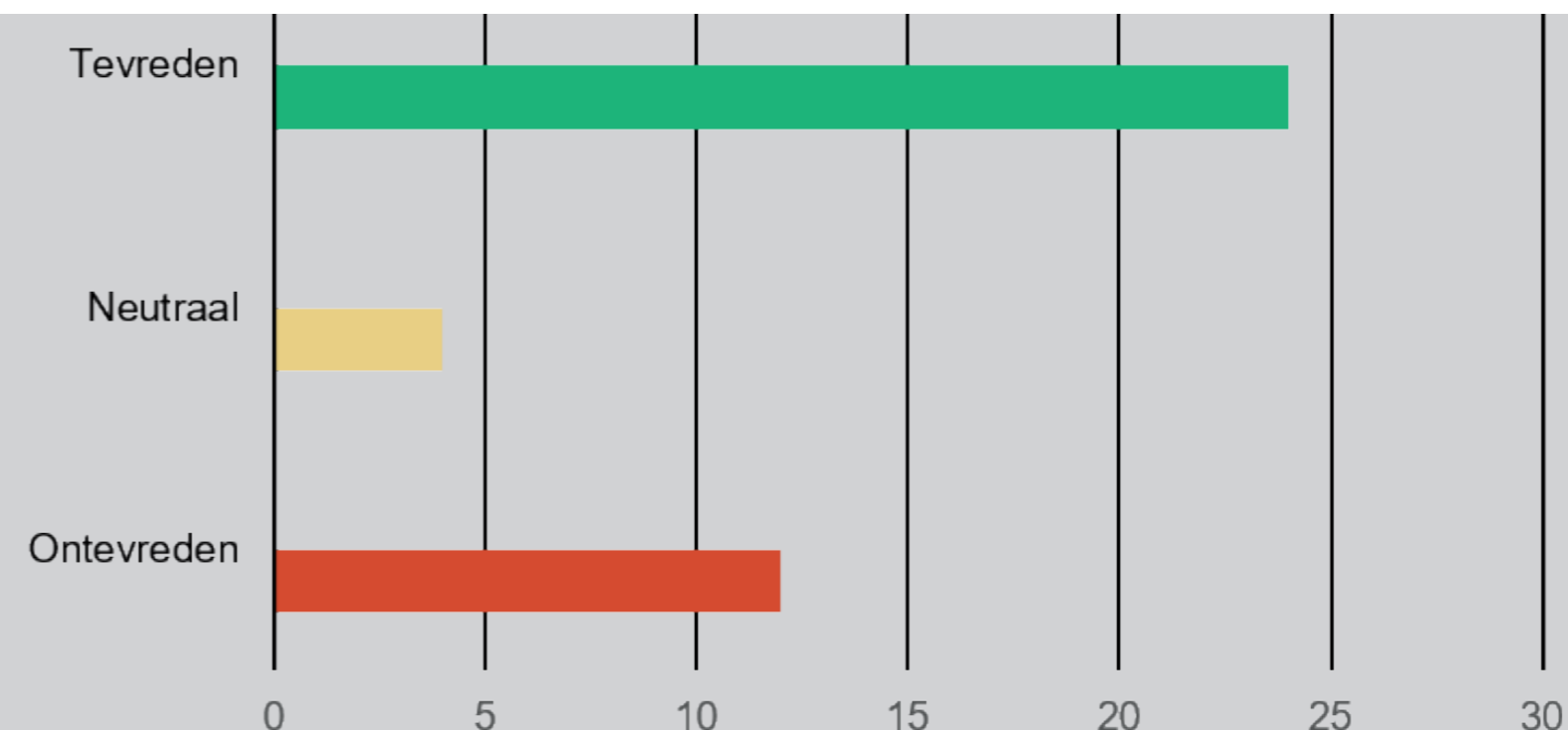
Hitte eiland effect



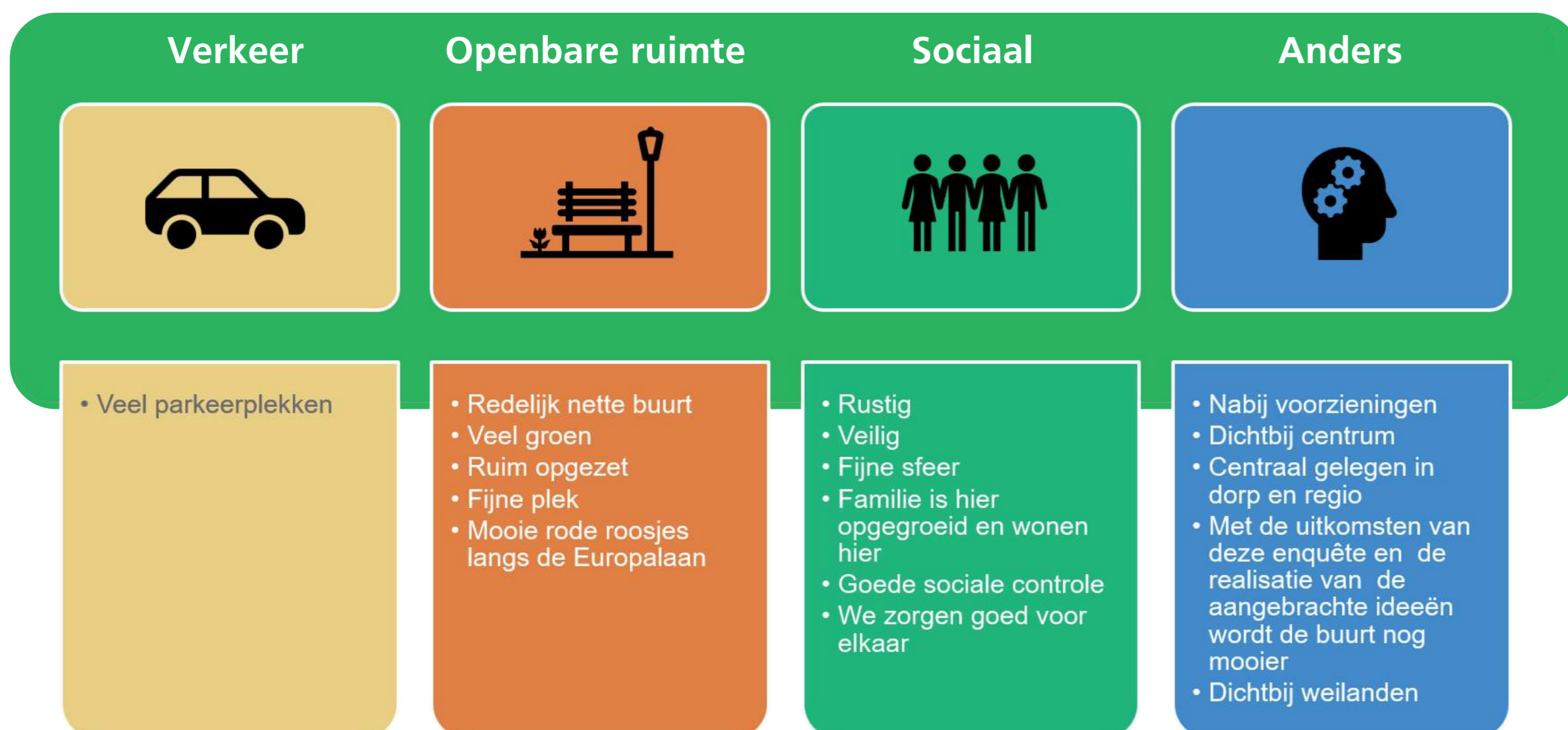
TEVREDENHEID BUURT

Gelukkig is het overgrote deel van de respondenten tevreden met de buurt. Kijkend naar waarom mensen tevreden of ontevreden zijn, valt op dat er tegenstrijdige dingen worden aangegeven. Enerzijds zijn respondenten tevreden met het aantal parkeerplekken en het openbaar groen, anderzijds vindt men de parkeerdruk te hoog en het groen slecht onderhouden of te weinig. Dat kan te maken hebben met de plek in de buurt waar de respondenten wonen. Zo hebben we bij de parkeeranalyse al gezien dat de parkeerdruk in de wijk per straat verschilt. Waar de respondenten het wel over eens lijken te zijn, is dat met name de drie flats aangepakt moeten worden.

In hoeverre bent u tevreden met de buurt?



Waarom wel tevreden



Waarom niet tevreden



MOOISTE PLEK

In de online enquête hebben respondenten hun mooiste plekken in de buurt aangegeven. Herkent u deze plekken?

Als u een locatie mist, plaats deze dan met een post-it en uitleg op de kaart!

Rustige plek, natuur en woonwijk komen hier samen. Vijver met groen spreekt aan.

Mooi uitzicht over de weilanden, veel groen, ga er maar eens kijken.



Mooie appartementen met goed onderhoud van de tuinen.

Onze voortuin, kleine speelplaats. Hier kan onze dochter rustig spelen/voetballen

Rustig, groen, ruim, water, eendjes. De vijver is prachtig en het is een mooi stukje natuur. Mooie wilgen!

WAT KAN VERBETERD WORDEN?

In de online enquête hebben respondenten de plekken in de buurt aangegeven waar volgens hen verbetering nodig is. Herkent u deze plekken?

Als u een locatie mist, plaats deze dan met een post-it en uitleg op de kaart!

De **flats** moeten vernieuwd worden en een goede plek om honden uit te laten zou zeer gewaardeerd worden

Het zou geweldig zijn als daar meer **groen** bij kwam én **kleurige schilderingen** op de grote oppervlakten

Wereldkidz. Oud gebouw, buitenkant opknappen. Zorgt voor drukte in de eenrichtingsstraat (mensen rijden beide richtingen op). De **infrastructuur rondom** dit gebouw mag verbeterd worden of de locatie mag een minder drukke functie krijgen.



De **drie flats** aan de Kuiperstraat, Schaepmanstraat en Troelstrastraat moeten gerenoveerd en/of gesloopt worden.

Voor kinderen een **speelplek**, voet-/basketbal veldje, klein parkje?

Er zijn veel **troosteloze (speel) plekken** in de buurt met graffiti en slecht onderhouden speeltoestellen. **Verkeersveiligheid Kennedylaan**: richt deze in als fietsstraat.

Woontorens Schaepmanstraat belemmeren **het uitzicht** van de Kemperstraat-bewoners. Deze laagbouw ligt volledig ingeklemd.

Er wordt overal geparkeerd, ook in voortuinen, waardoor je minder groen hebt. Meer **parkeerplekken**.

SOCIALE HUURWONINGEN KUYPERSTRAAT

De gemeente Stichtse Vecht heeft de langste wachttijd voor sociale huurwoningen in de regio. Zelfs langer dan de gemeente Utrecht! Op de braakliggende locatie aan de Kuypersstraat gaan daarom sociale huurwoningen gebouwd worden. De gemeenteraad heeft dat in mei dit jaar besloten en Portaal en de gemeente gaan aan de slag om de plannen uit te werken. De kaders van de plannen uit 2017 staan nog overeind, maar de tijd is nu anders en dus gaan we opnieuw rekenen en tekenen.

[Hoe kunnen 25 woningen worden ingepast op de locatie? Probeer het zelf met de maquette!](#)

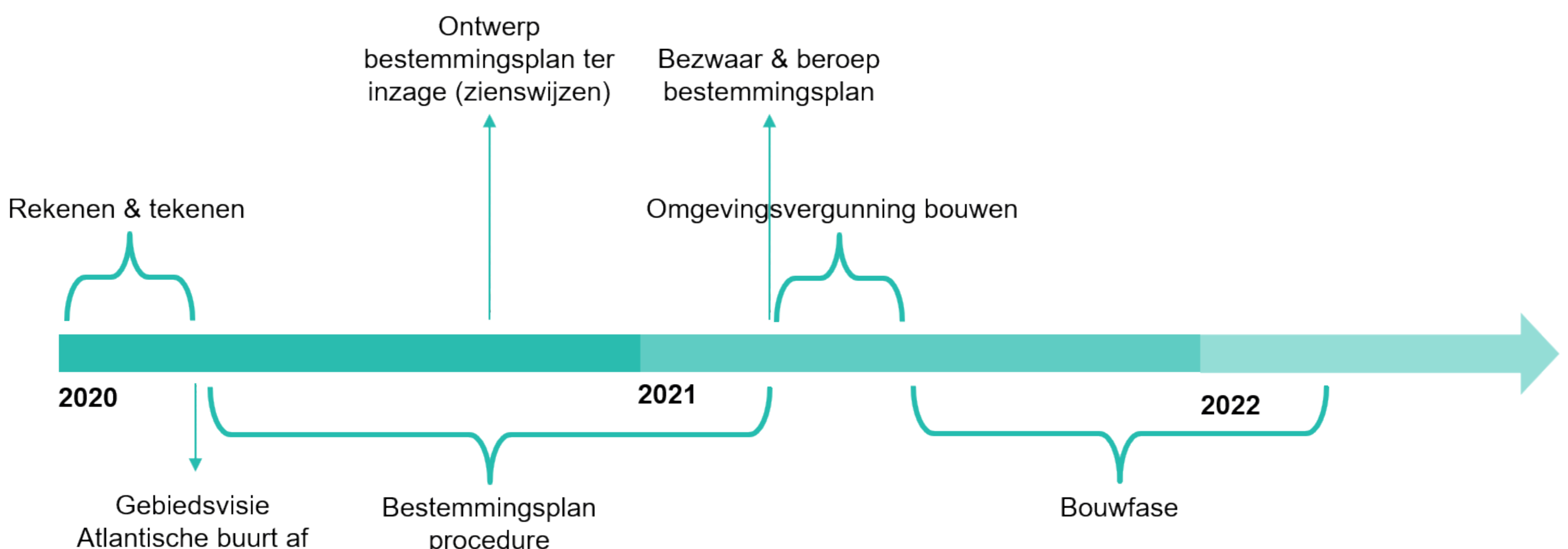
Kaders

De kaders die gelden voor deze ontwikkeling (en die met elkaar samenhangen) zijn:

- Dat er circa 25 sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden op de locatie
- Dat het plan financieel haalbaar is
- Dat woningen zo duurzaam mogelijk moeten zijn
- Dat doelgroep één- of tweepersoons huishoudens zijn



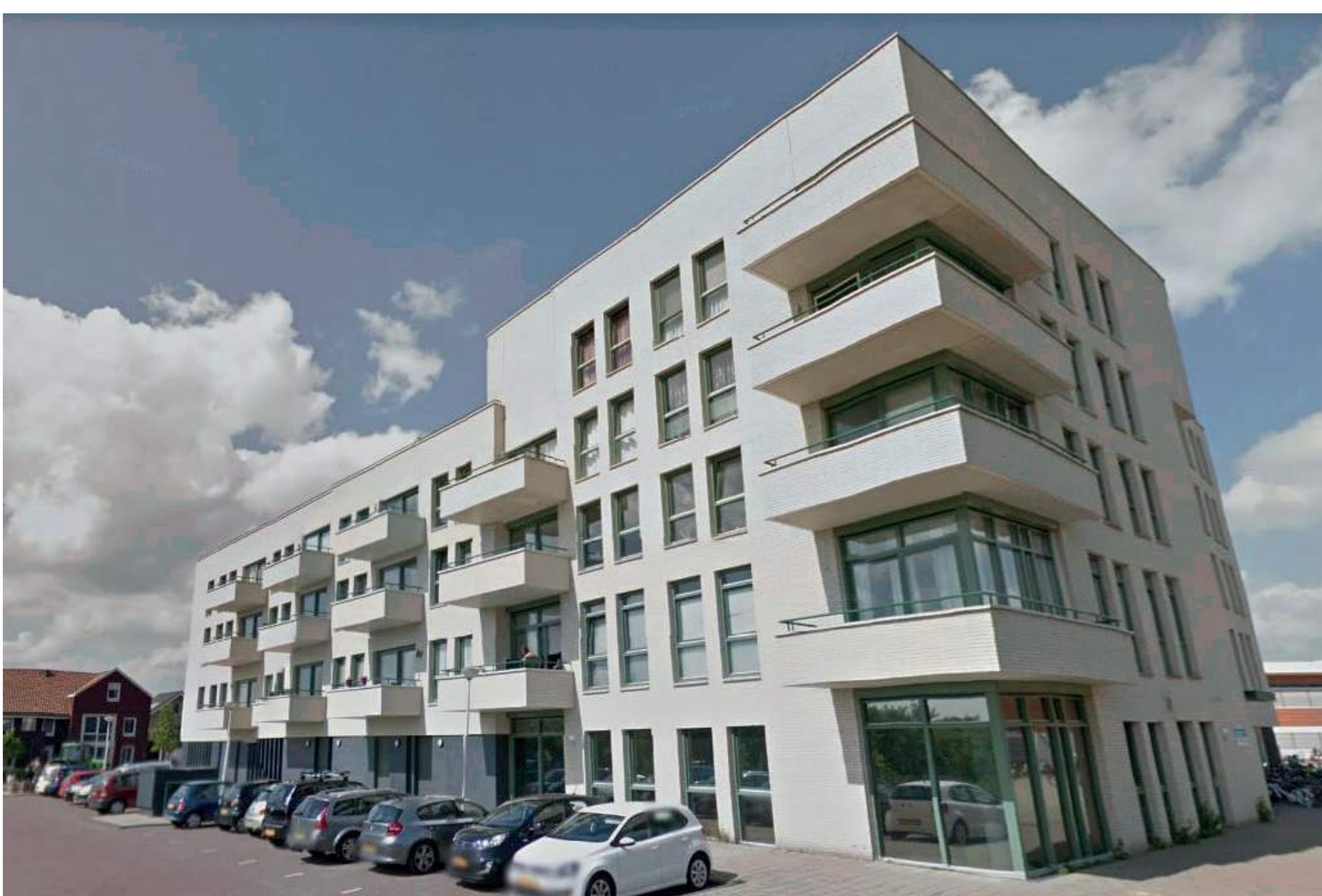
Beoogde planning



WAT VINDT U MOOI?

Hoe zou het sociale huurwoningencomplex eruit kunnen komen te zien? Portaal heeft in Nederland al veel verschillende complexen gerealiseerd. Wat er gebouwd gaat worden op de Kuiperstraat weten we nog niet, maar we zijn wel benieuwd wat u mooi vindt.

Plak een sticker bij de (maximaal) 3 mooiste gebouwen!



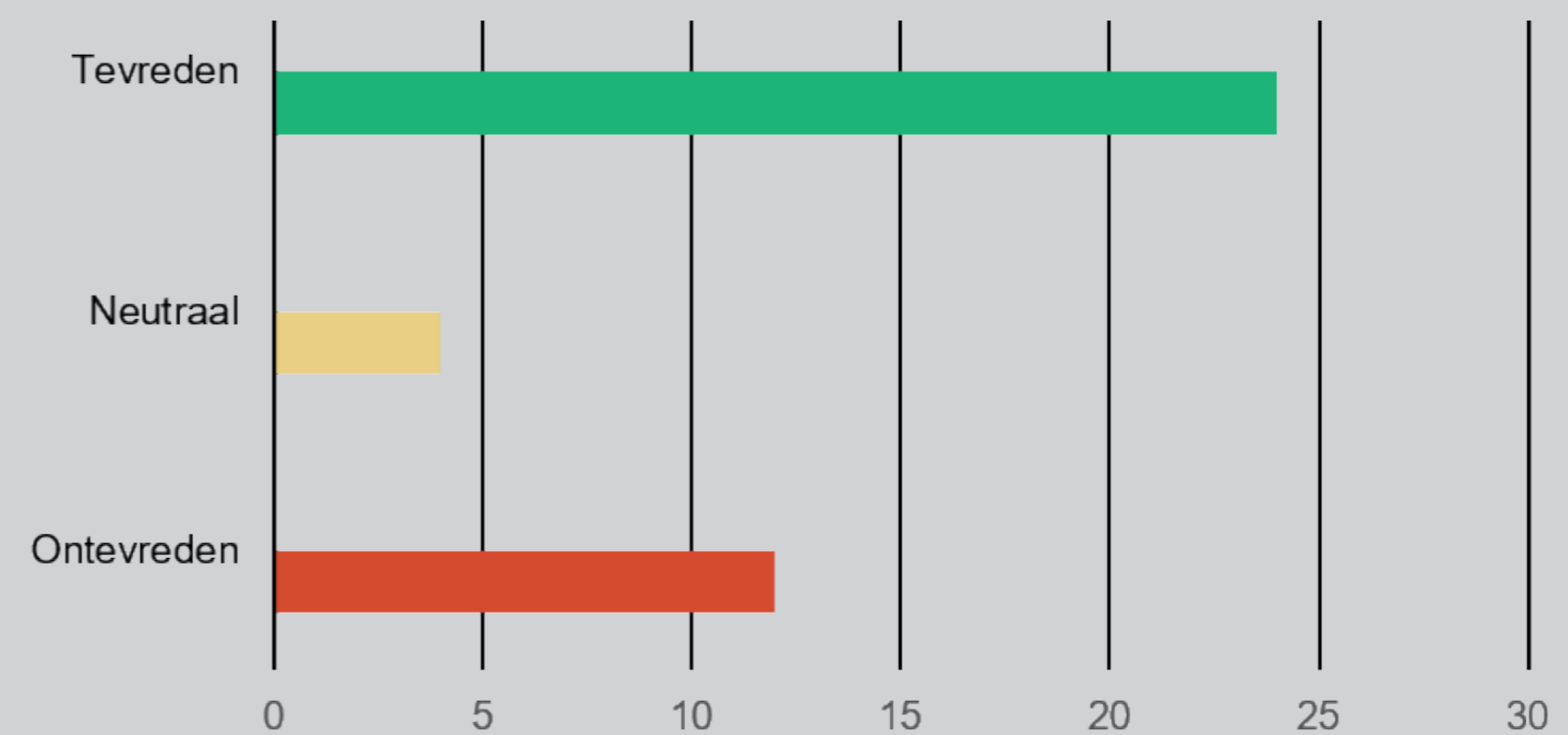
WAT VINDT U?

In de online enquête hebben we al gevraagd naar uw mening over de ontwikkeling van sociale huurwoningen op de Kuypersstraat. Daar zijn ook een hoop bruikbare ideeën gegeven hoe het plan van meerwaarde kan zijn voor de hele buurt, en welke zorgen er zijn.

Wilt u daar iets aan toevoegen?

Plak dan een post-it met uw inbreng op dit paneel !

Hoe staan respondenten tegenover de ontwikkeling van sociale huurappartementen bij de Kuypersstraat?



Wensen en zorgen waar we rekening mee moeten houden

- Wel ook de andere flats opknappen!
- Ik hoop dat het huurappartementen worden die de fijne uitstraling van Maarssen behouden
- Goed dat er sociale huur komt, maar zorg voor een mix van mensen, ook alleenstaande ouderen
- Wel een gemengde bestemming van goedkoop en duur
- Ligt eraan wat voor mensen erin komen en hoe hoog de bouw wordt
- Niet alleen statushouders
- Zorg voor voldoende parkeerplaatsen
- Ligt eraan hoe hoog en hoeveel woningen
- Is dat wel verantwoord? Hoe gaan de verzwakte flats reageren op de bouwwerkzaamheden en het heien?
- Geef wel mensen die lang op de lijst staan voorrang ten opzichte van urgentiegevallen
- Bouw ze wel voor ouderen

Hoe kan de ontwikkeling van meerwaarde zijn voor de buurt?

- Maak er wat gezelligs van
- Goed dat het niet op de locatie van de school is, want dan verliest de wijk haar vriendelijke charme en gemeenschappelijke/publieke ruimte
- Zorg ervoor dat het in het straatbeeld past
- Laat de uitstraling bij Maarssen passen
- Houd het groen, de bomen zijn zo mooi
- Meer groen plaatsen erbij, dat is beter voor de gezondheid!
- Maak er verschillende bouwlagen van, dat maakt het beter passend in de omgeving
- Zorg voor een groene afzetting en niet meer verstening
- Een aardige architectuur maakt de hele buurt mooier

Graag reageren via de 'Post-It's op de tafels!

COMMUNICATIE KANALEN

- **Elke donderdag is Over Morgen van 09:00 tot 12:00 aanwezig bij Wereldkidz. Loop gerust naar binnen als u meer wilt weten of uw verhaal kwijt wilt!**
- **Vanaf het nieuwe jaar de website:
Website www.stichtsevecht.nl/atlantischebuurt**
- **E-mail: mirte.vandervliet@overmorgen.nl**
- **Laat hier uw gegevens achter om per mail op de hoogte te blijven!**



Begin 2020 organiseren we weer een bijeenkomst

Dan vertellen we u welke projecten volgens ons nodig zijn om de buurt ook in de toekomst goed leefbaar en prettig te houden. En nemen we u mee in de stand van zaken rondom de Kuiperstraat. We gaan daarover graag weer met u in gesprek!

U ontvangt te zijner tijd een uitnodiging van ons in de brievenbus.

KICKSTAD

MEMO

Onderwerp Inloopbijeenkomst Atlantische Buurt

Van Kickstad

Aan Portaal en gemeente Stichtse Vecht

Datum dinsdag 12 oktober 2021

Versie concept

Op 21 september 2021 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd in de Grote Kerkzaal van de Ark voor bewoners uit de Atlantische Buurt. Op deze avond is er met omwonenden in gesprek gegaan over de ontwikkeling van de Kuypersstraat. Er waren ongeveer 40 personen aanwezig gedurende de avond. De sfeer was goed en het was waardevol om vanuit de buurt te horen hoe er wordt gedacht over de plannen.

Aan de hand van 10 panelen zijn de plannen omtrent de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Naast procesinformatie, is met name aandacht besteed aan vijf mogelijke ruimtelijke varianten voor de realisatie van minimaal 26 sociale huurappartementen op de Kuypersstraat. De varianten zijn mede gebaseerd op de wensen en ideeën die bewoners eerder hebben gedeeld tijdens een inloopavond eind 2019.



Uitkomsten per variant

Kickstad BV
www.kickstad.nl
wout@kickstad.nl
06 81 16 90 55

KvK 71479546
BTW 858732373B01

Postadres
Kerkhoflaan 148
3034 TJ Rotterdam

Bezoekadres
Hofplein 20
3032 AC Rotterdam

Aanwezigen hebben middels post-its gereflecteerd op de varianten en hun voorkeursvariant kenbaar gemaakt. Een samenvatting van de reflectie per variant is onderstaand gegeven. De letterlijke opbrengst is in de bijlage te vinden.

Variant	1	2	3	4	5
Kenmerken	<ul style="list-style-type: none"> - 4 lagen (dakrandhoogte 13 m.) - 26 app. - Te weinig ruimte voor benodigde parkeerplaatsen - Verplaatsing containers nodig - Geen ruimte voor plantplicht boom 	<ul style="list-style-type: none"> - 5 lagen (dakrandhoogte 16 m.) - 26 app. - Ruimte voor benodigde parkeerplaatsen - Containers blijven staan - Weinig ruimte voor plantplicht boom 	<ul style="list-style-type: none"> - 5 lagen (dakrandhoogte 16 m.) - 26 app. - Ruimte voor benodigde parkeerplaatsen - Verplaatsing containers nodig - Weinig ruimte voor plantplicht boom 	<ul style="list-style-type: none"> - 5 lagen (dakrandhoogte 16 m.) - 27 app. - Ruimte voor benodigde parkeerplaatsen - Containers blijven staan - Voldoende ruimte voor plantplicht boom 	<ul style="list-style-type: none"> - 6 lagen (dakrandhoogte 19 m.) - 27 app. - Ruimte voor benodigde parkeerplaatsen - Containers blijven staan - Veel ruimte voor groen/boom
+punten	<ul style="list-style-type: none"> - laag 	<ul style="list-style-type: none"> - geen massief blok - Getrapt oogt speels 	<ul style="list-style-type: none"> - Leuk aangezicht - Speels - Bouwlagen passend bij huidige woningen (flats) - Redelijk alternatief 		<ul style="list-style-type: none"> - oogt compact - veel groen - geeft lucht in volle wijk
- punten		<ul style="list-style-type: none"> - privacy belangrijk 		<ul style="list-style-type: none"> - Te hoog 	<ul style="list-style-type: none"> - Te hoog

Conclusie

Er is geen eenduidige voorkeursvariant naar voren gekomen. Duidelijk is wel het dilemma tussen veel groen (gewenst), maar een grotere bouwhoogte (minder gewenst) versus een lager gebouw (gewenst), maar minder ruimte voor groen en parkeren (minder gewenst). Ongeacht de variant, wordt het behoud van bestaande bomen belangrijk gevonden.

Uit de reacties op de verschillende varianten blijkt dat de positionering en vormgeving van het gebouw, de mate waarin rekening wordt gehouden met schaduwwerking in tuinen van aangrenzende woningen, de mate waarin de privacy geborgd is (inkijk), erg bepalend zijn in hoe storend hoogte wordt ervaren.

KICKSTAD

Hoeveel vormgeving kan doen, blijkt ook uit de reacties op varianten 2 en 3 die worden gewaardeerd om hun speelse aanzicht. Variant 3 wordt, ondanks hetzelfde aantal bouwlagen als variant 4, niet per se als een “te hoog” gebouw aangemerkt.

Bijlage – letterlijke opsomming per variant

Variant 1

- 4 lagen
- Zo laag mogelijk
- 4 lagen zijn genoeg
- Voorkeursvariant i.v.m. hoogte
- 4 is maximale hoogte i.v.m. inkijk

Variant 2

- Voorkeursvariant
- Speels
- Geen massief blok
- Voldoende parkeerruimte
- Niet te hoog
- Trapsgewijs oogt speels
- Privacy is belangrijk
- Bomen moeten blijven staan

Variant 3

- Speels gebouw
- Leuk aangezicht vanaf niet-boom kant
- Leuk trapvorming op de hoek
- Redelijk alternatief (speelser)
- Aantal bouwlagen is passend t.o.v. huidige 3 flats
- Speels karakter
- Dit is de beste optie

Variant 4

- Liever niet zo hoog, het moet passen bij de dorpse sfeer
- Belangrijk dat de bomen blijven staan

Variant 5

- Extra groen gaat niet zo ervaren worden i.v.m. bouwlaag minder
- Compact
- Parkeerplaatsen minimaliseren
- Veel groen eromheen
- Minste plek inname
- Doe maar luchtig houden
- Als het toch hoog moet, dan maar zo hoog mogelijk
- Te hoog, past niet in de buurt
- 4 bouwlagen genoeg i.v.m. insluiting
- Geeft meeste lucht in dit volle stukje wijk
- Mooi
- Baksteen
- Ondergronds parkeren
- Perkje
- Ingebed groen bij parkeren
- 4 lagen is genoeg
- Zonnepanelen hoger
- Bouwmassa lijkt minder dan bi andere varianten
- Bezonningsstudie voor rijwoningen ten oosten van ontwikkellocatie?
- Liever laag en breed