





GEBIEDSONTWIKKELING HARMONIEPLEIN	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3A	Scenario 3B
20-nov-23	Zonder Zuidblok, zonder Noordblok en zonder dorpsplein	Met Zuidblok, zonder Noorblok en zonder dorpsplein	Met Zuidblok, Noordblok en dorpsplein, ZONDER parkeergarage	Met Zuidblok, Noordblok en dorpsplein, MET parkeergarage
Beeld eind situatie				
Toelichting eind ruimtelijke situatie:	<p>Kindcentrum staat. Het Kompas is gesloopt. ZB en NB zijn niet uitgevoerd. Plein ook niet. 'Tijdelijke fase 2' openbaar gebied (t.p.v. het oude Kompas) is uitgevoerd en is permanent. Het Zand, de bibliotheek (*) en het overige openbaar gebied zijn ongewijzigd.</p>	<p>Kindcentrum staat. Het Kompas is gesloopt. Theater 't Zand en vastgoed Careyn is gesloopt (excl. monumentale deel). Nieuwbouw ZB staat (toevoeging 50 woningen). Nieuwbouw NB gaat niet door. Dorpsplein gaat niet door. 'Tijdelijke fase 2' openbaar gebied (t.p.v. het oude Kompas) is uitgevoerd en is permanent. De bibliotheek (*) en het overige openbaar gebied zijn ongewijzigd.</p>	<p>Plan is uitgevoerd conform stedenbouwkundige plan. ZB, NB en dorpsplein zijn uitgevoerd: 81 woningen aan een dorpsplein met maatschappelijke en commerciële ruimten. Geen parkeergarage onder NB. NB parkeren bewoners is opgelost op eigen terrein (1pp/won). Rest parkeren is opgelost deels binnen het plangebied en deels buiten het plangebied (restcapaciteit in de directe omgeving).</p>	<p>Plan is uitgevoerd conform stedenbouwkundige plan. ZB, NB en dorpsplein zijn uitgevoerd: 81 woningen aan een dorpsplein met maatschappelijke en commerciële ruimten. Parkeergarage onder NB.</p>

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3A	Scenario 3B
<b>Financiële consequenties (afgeronde saldo grex nominaal jan. 2023)</b>	€ -670.000	€ -1.050.000	€ -215.000	€ -2.570.000
<b>Financiële consequenties (afgeronde saldo grex NCW jan. 2023)</b>	€ -700.000	€ -1.100.000	€ -310.000	€ -2.700.000
Verweving / inbreng	Inbreng 2 scholen Geen inbreng bibliotheek	Inbreng 2 scholen Geen inbreng bibliotheek	Inbreng 2 scholen en bibliotheek	Inbreng 2 scholen en bibliotheek
Sloop	Geen sloop eigen vastgoed	Geen sloop eigen vastgoed	Sloop bibliotheek	Sloop bibliotheek
Civiel	Reeds gemaakte kosten + fase 2 tijdelijk openbaar gebied (tijdelijk = definitief)	Reeds gemaakte kosten + fase 2 tijdelijk openbaar gebied (tijdelijk = definitief) + aansluiting fase 2 openbaar gebied met ZB	Reeds gemaakte kosten + fase 2 tijdelijk openbaar gebied + aansluiting fase 2 openbaar gebied met ZB + dorpsplein en straten er omheen	Reeds gemaakte kosten + fase 2 tijdelijk openbaargebied + aansluiting fase 2 openbaar gebied met ZB + dorpsplein en straten er omheen
Tijdelijk beheer	Openbaar gebied; bibliotheek groot onderhoud/renovatie/verkoop? (*)	Openbaar gebied; bibliotheek groot onderhoud/renovatie/verkoop? (*)	Openbaar gebied; bibliotheek in stand houden	Openbaar gebied; bibliotheek in stand houden
Plankosten	Reeds gemaakte kosten + 6 maanden	Reeds gemaakte kosten + plankosten t/m eind 2025	Reeds gemaakte kosten + plankosten t/m 2028	Reeds gemaakte kosten + plankosten t/m 2028)
Gebouwd parkeren (bouwt en betaalt ontwikkelaar; minder grondopbrengsten voor gemeente + residueel berekend)	Geen kosten	Geen kosten	Geen kosten	€ 2,36 miljoen
Opbrengsten	Gemeentelijke dekking boekwaarde scholen (gelijk aan inbreng) + bijdrage scholen aan openbaar gebied + helft bijdrage plankosten ZB	Gemeentelijke dekking boekwaarde scholen (gelijk aan inbreng) + bijdrage scholen aan openbaar gebied + helft bijdrage plankosten ZB + grondverkoop ZB	Gemeentelijke dekking boekwaarde scholen (gelijk aan inbreng) + bijdrage scholen aan openbaar gebied + helft bijdrage plankosten ZB + grondverkoop ZB + grondopbrengst NB	Gemeentelijke dekking boekwaarde scholen (gelijk aan inbreng) + bijdrage scholen aan openbaar gebied + helft bijdrage plankosten ZB + grondverkoop ZB + grondopbrengst NB
<b>Politieke doelen</b>	Draagt niet bij aan het toevoegen van woningen	Draagt bij aan het toevoegen van woningen (50 woningen in het centrumgebied)	Draagt bij aan het toevoegen van woningen (81 woningen in het centrum gebied)	Draagt bij aan het toevoegen van woningen (81 woningen in het centrum gebied)

<b>Maatschappelijke consequenties</b>	<p>Inwoners Maarssen-Dorp hebben aangegeven in de kernfoto's van het Sociaal Domein o.a. een plein en sfeervol centrumgebied te missen.</p> <p>Als de nieuwbouw en het dorpsplein niet doorgaan, blijft het een rommelige omgeving met oude, deels vervallengebouwen. Als er wel gesloopt wordt dan blijven de braakliggende delen (op de plek van het Zuid Blok) zorgen voor een onverzorgde omgeving.</p> <p>Zowel inwoners als ondernemers zullen dit als onplezierig ervaren. Dit leidt tot verloedering/verpaupering van het centrumgebied en mogelijk tot (meer) vandalisme. In de huidige situatie is er al sprake van overlast van jongeren, die op het Harmonieplein rondhangen in de avonduren (geluidsoverlast, schelden, afval laten slingeren).</p> <p>Scenario 1 leidt niet tot een schone en veilige omgeving. De drempel om overlast te veroorzaken wordt hierdoor alleen maar lager. Politie, OVV, BOA's en Jeugdpoint hebben hier regelmatig veel werk aan.</p> <p>Het Harmonieplein is in de huidige situatie niet het paradepaardje van Stichtse Vecht.</p>	<p>Scenario 2 leidt tot een rommelige en onoverzichtelijke (verkeers)situatie. Dit is niet wenselijk met het oog op de veiligheid van en met name de kinderen die van het Kindcentrum komen.</p> <p>Nieuwbouw naast gedateerde bouw leidt tot een onaantrekkelijk geheel.</p> <p>Ondernemers hebben een impuls van het Harmonieplein hard nodig om hun hoofd boven water te houden. Om de dorpskernen vitaal en leefbaar te houden heeft Stichtse Vecht nieuwe ondernemers nodig. Het centrumgebied, waaronder het Harmonieplein, heeft daarom een investering hard nodig.</p> <p>Een opgeknapt Harmonieplein leidt tot minder overlast en vandalisme van hangjongeren. Inwoners hebben grote behoefte aan een sfeervol centrum waar ze prettig kunnen wonen, winkelen, ontmoeten en recreëren (zie kernfoto's Sociaal Domein).</p> <p>Scenario 2 is wenselijker dan scenario 1, omdat dit een grotere impuls geeft aan het centrumgebied waar zowel ondernemers als inwoners behoefte aan hebben. Iedereen wil toch in een mooie, verzorgde omgeving wonen en werken.</p>	<p>Inwoners en ondernemers hebben grote behoefte aan dit nieuwe centrumgebied. Het zal leiden tot een positieve impuls voor de dorpskern Maarssen-Dorp.</p> <p>Een mooi levendig centrum leidt tot meer recreatie en toerisme.</p> <p>Een plan zonder parkeergarage leidt tot <u>meer</u> parkeerdruk in de omgeving. Echter het parkeeronderzoek laat zien dat in de directe omgeving (binnen 100 meter), op verschillende tijden, voldoende parkeer- restcapaciteit is (op 4 plekken na op een werkdag in de ochtend). Volgens het beleid kan aanspraak worden gemaakt op een deel van deze restcapaciteit, zelfs tot aan 400 meter (dan zijn de 4 plekken ook opgelost).</p> <p>Daarnaast is de vraag of gemeente zoveel auto's in het centrum gebied wil. Er zou gekeken kunnen worden naar een lagere parkeernorm en meer plekken voor (bak)fiets parkeerplekken.</p>	<p>Inwoners en ondernemers hebben grote behoefte aan dit nieuwe centrumgebied. Het zal leiden tot een positieve impuls voor de dorpskern Maarssen-Dorp.</p> <p>Een mooi levendig centrum leidt tot meer recreatie en toerisme.</p> <p>Een plan met parkeergarage leidt tot <u>minder</u> parkeerdruk in de omgeving.</p> <p>Maatschappelijk gezien is scenario 3b qua inrichting de meest wenselijke situatie.</p>

	<p>Ondernemers zullen erg teleurgesteld zijn als de gemeente nu niet doorpakt met het verbeteren van het Harmonieplein en omgeving. Met het oog op leegstand en de lastige economische situatie van dit moment hebben ondernemers het hard nodig om in een mooi en verzorgd centrumgebied te ondernemen.</p> <p>Gemeente wil vitale dorpskernen in Stichtse Vecht. Om hier toe te komen is het van belang te blijven investeren in de ontwikkeling van het centrumgebied in Maarssen-Dorp.</p>			
<b>Planologische consequenties</b>	<p>Geen bestemmingsplanwijziging voor het ZB en NB. OBP heeft ter inzage gelegen en er zijn zienswijzen geleverd. Daarna is de procedure wijziging BP gestopt. Er moet en besluit komen dat deze procedure niet wordt voort gezet.</p>	<p>BP ZB wordt ter vaststelling aan het College en de Raad aangeboden. Dit in combinatie met het vaststellen van het gewenste scenario. Voor het NB wordt géén procedure opgestart i.h.k.v. de Omgevingswet.</p>	<p>BP ZB wordt ter vaststelling aan het College en de Raad aangeboden. Dit in combinatie met het vaststellen van het gewenste scenario. Voor het NB wordt wél de procedure opgestart i.h.k.v. de Omgevingswet.</p>	<p>BP ZB wordt ter vaststelling aan het College en de Raad aangeboden. Dit in combinatie met het vaststellen van het gewenste scenario. Voor het NB wordt wél de procedure opgestart i.h.k.v. de Omgevingswet.</p>

**Gemeente overkoepelende consequenties**

Onderhoud en riolering op het plein zijn gepland voor € 550.000. Gebied moet sowieso overhoop i.v.m. onderhoudswerkzaamheden.

Het gebouw van de bibliotheek blijft staan. Het gebouw is in slechte staat. Gemeente 'moet iets' met dit gebouw (renovatie? verkoop?). Bij verkoop zal waarschijnlijk een andere plek worden gevonden voor de bibliotheek.

Onderhoud en riolering op het plein zijn gepland voor € 550.000. Gebied moet sowieso overhoop i.v.m. onderhoudswerkzaamheden.

Het gebouw van de bibliotheek blijft staan. Het gebouw is in slechte staat. Gemeente 'moet iets' met dit gebouw (renovatie? verkoop?). Bij verkoop zal waarschijnlijk een andere plek worden gevonden voor de bibliotheek.

Door het aanleggen van het nieuw openbaar gebied wordt werk met werk gecombineerd. Het onderhoud van de riolering en de wegen wordt gelijk met het aanleggen van het nieuwe openbaar gebied meegenomen. Het onderhoudsbudget (€ 550.000) wordt als inkomsten meegerekend in de grex; bibliotheek wordt gesloopt en kan worden geïntegreerd in de plint van de nieuwbouw.

Project maakt aanspraak op een deel van de restcapaciteit van parkeerplekken.

Door het aanleggen van het nieuw openbaar gebied wordt werk met werk gecombineerd. Het onderhoud van de riolering en de wegen wordt gelijk met het aanleggen van het nieuwe openbaar gebied meegenomen. Het onderhoudsbudget (€ 550.000) wordt als inkomsten meegerekend in de grex; bibliotheek wordt gesloopt en kan worden geïntegreerd in de plint van de nieuwbouw.

**Risico's**

Schade aan het vertrouwen in de gemeente Stichtse Vecht.

Maatschappelijke problemen blijven bestaan.

Claims van Explorius voor het Zuidblok.

Gebouw bibliotheek brengt extra kosten met zich mee (renoveren? €2 a € 3 miljoen)

Schade aan het vertrouwen in de gemeente Stichtse Vecht, minder als bij scenario 1.

Maatschappelijke problemen blijven bestaan.

Claims van Explorius voor het Zuidblok.

Gebouw bibliotheek brengt extra kosten met zich mee (renoveren? €2 a € 3 miljoen)

Omwonenden kunnen bezwaar maken op de claim op de parkeerrestcapaciteit in de directe omgeving. De kans is groot. Het is van belang dat gemeente duidelijk is over haar visie als het om parkeren gaat in het centrumgebied. Ook zal de toewijzing van de zone centrumgebied moeten worden heroverwogen. Nu valt het plan gebied binnen de schil van het centrum gebied. Wanneer de ontwikkeling gereed is, valt dit gebied binnen het centrum van Maarssen, en niet meer de schil.

Kostenstijging. Dit is gedekt met de indexering. En er wordt niet verwacht dat de kosten zo extreem hoger worden zoals de afgelopen

Kostenstijging. Dit is gedekt met de indexering. En er wordt niet verwacht dat de kosten zo extreem hoger worden zoals de afgelopen jaren. Maar zekerheid is er natuurlijk niet.

Onvoldoende animo voor de aanbesteding. Er moet goed worden nagedacht over hoe we het aantrekkelijk maken voor ontwikkelaars om mee te doen in deze lastige markt met hoge bouwprijzen en hoge eisen voor het vastgoed.

Een eigenaar vinden voor de maatschappelijke ruimten.

jaren. Maar zekerheid is er natuurlijk niet.

Geen voldoende animo voor de aanbesteding. Er moet goed worden over nagedacht over hoe kunnen we het aantrekkelijk maken voor ontwikkelaars om mee te doen in deze lastige markt met hoge bouwprijzen en hoge eisen voor het vastgoed.

Een eigenaar vinden voor de maatschappelijke ruimten.

## Kansen

Plangebied kan later integraal worden aangepakt. Kanttekening dat de kans aanwezig is dat gemeente het vastgoed dan moet kopen. Actief grondbeleid.

Het gebied zelf ontwikkelen wil niet per definitie zeggen dat het plan haalbaar kan zijn. Cijfers van Explorius, bouwkostendeskundige en makelaar, hebben voldoende input geleverd om een betrouwbaar financieel beeld te geven over de haalbaarheid van het plangebied met het huidige programma. Uitgangspunt blijft 30% sociaal. En dan komt 30% midden sector er ook bij omdat het plan dan valt onder de nieuwe Woonvisie (nu valt het onder de oude Woonvisie waarin allen 30% gevraagd wordt).

Door te wachten met het Noord Blok is er een kans dat de verkoopprijzen omhoog gaan. Tot voor kort zat de vastgoedmarkt in een negatieve fase. Langzaam gaat het beter.

Door te wachten met het Noord Blok is er een kans dat de verkoopprijzen omhoog gaan. Tot voor kort zat de vastgoedmarkt in een negatieve fase. Langzaam gaat het beter.

Een mooi gezellig levendig centrum van Maarssen realiseren en 81 woningen toevoegen met commerciële en maatschappelijke ruimten.

Door te wachten met het Noord Blok is er kans dat de verkoopprijzen omhoog gaan. Tot voor kort zat de vastgoedmarkt in een negatieve sfeer. Langzaam gaat het beter. Maar zekerheid is er niet.

De opbrengsten kunnen worden geoptimaliseerd. Meer richten op de markt. Meer variatie in het productsoort. De markt vraagt om 3-kamer app 75 á 80m2 voor senioren en kleine woningen voor starters. De kans is klein dat de totale opbrengsten heel veel hoger zal worden door beter aan te sluiten op de markt. Wel vergroot het de kans dat de verkoop sneller gaat.

Door het inzetten van deelmobiliteit kunnen het aantal parkeerplaatsen worden verkleind. Hierdoor ontstaat een prettiger openbaar gebied (minder versteend). En het scheelt ook kosten.

Een mooi gezellig levendig centrum van Maarssen realiseren en 81 woningen toevoegen met commerciële en maatschappelijke ruimten.

Door te wachten met het Noord Blok is er kans dat de verkoopprijzen omhoog gaan. Tot voor kort zat de vastgoedmarkt in een negatieve sfeer. Langzaam gaat het beter. Maar zekerheid is er niet.

De opbrengsten kunnen worden geoptimaliseerd. Meer richten op de markt. Meer variatie in het productsoort. De markt vraagt om 3-kamer app 75 á 80m2 voor senioren en kleine woningen voor starters. De kans is klein dat de totale opbrengsten heel veel hoger zal worden door beter aan te sluiten op de markt. Wel vergroot het de kans dat de verkoop sneller gaat.

Door het inzetten van deelmobiliteit kunnen het aantal parkeerplaatsen worden verkleind. Hierdoor ontstaat een prettiger openbaar gebied (minder versteend). En het scheelt ook kosten.