

Klankbordgroep bijeenkomst 31 augustus 2017



Nieuwe aanwezigen stellen zichzelf kort voor.

1. Agenda wordt vastgesteld

2. Vaststelling notulen

De notulen van de vorige vergadering 31 augustus worden vastgesteld met de volgende aanpassingen op de volgende pagina's:

- Blad 4 'Zorgwoningen' moet zijn 'sociale woningen'
- BOVC plan moet zijn BLVC plan > toelichting afkorting staat voor: Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie
- Blad 5 Correctie: Politieburo is geen eigendom van de gemeente

Overige bladen geen opmerkingen.

Aanwezigen/sprekers vanavond worden voorgesteld:

- Ivo Bouwens > projectleider gemeente Stichtse Vecht - Bisonspoor2020
- Sjak Uiterwaal > Winter Trust, Manager Technische zaken

3. Feedback stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Ivo Bouwens introduceert het onderwerp. Hij wil graag eerste terugkoppeling op het concept stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan van buro Ma.an.

Op 12 september aanstaande zal het stedenbouwkundig kader en ontwerp van de woontoren ingebracht worden bij de peilende commissie van de raad.

Voorafgaand hieraan is aan de gemeenteraadsleden gevraagd wat zij vinden van de concept plannen zoals deze er nu zijn. Dezelfde vraag wordt vanavond besproken met de klankbordgroep om een gevoel te krijgen bij de mening van deze vertegenwoordiging.

NB: Initieel volgt vanuit de klankbordgroep een correctie op de omschrijving van het plan dat nu staat als 'stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan' met kenmerk 'concept'. Dit roept vragen op rondom de vaststelling van de plannen versus het omschrijven van een kader voor de omgeving.

Toelichting Ivo: Het betreft hier een stedenbouwkundig kader. Binnen dit kader worden de richtingen geschetst waarbinnen de stedenbouwkundige inrichting zou kunnen plaatsvinden. Aan de hand van het voorbeeld van het politieburo: het stedenbouwkundig kader omschrijft de mogelijkheden om daar een markant gebouw te plaatsen, zonder definitieve invulling hiervoor vast te stellen.

We hebben het dan ook feitelijk over een stedenbouwkundig kader en niet over een stedenbouwkundig plan. Het document dat beschikbaar gesteld is, is opgesteld vanuit de visie van buro Ma.an voor de omgeving.

Open vraag aan de klankbordgroep 'wat vindt u van het stedenbouwkundig kader'

Input een van de leden van de klankbordgroep: Het kader lijkt misleidend, 'hoogwaardige inrichting' versus 'hoogwaardige materialen' worden naast en door elkaar gebruikt. Er is echter een groot verschil tussen hoogwaardige inrichting van de ruimte en hoogwaardige

materialen. Door 'hoogwaardig' op deze wijze in het document te omschrijven, ontstaat een beeld dat mogelijk misleidend over kan komen.

Toelichting Ivo: 'hoogwaardig' is inderdaad een subjectieve omschrijving. Er zal een balans gevonden moeten worden tussen inrichting, budget en wat er past binnen de omgeving en toekomstvisie van Maarssenbroek.

Vraag: Is er rekening gehouden met windsnelheden 'tocht' wanneer hoogbouw wordt geplaatst? Krijgen we dan geen last van 'trekwinden'?

Ivo: we kijken of dit een vraag is die onderzocht moet worden. Er zijn op dit moment nog geen windstudies gemaakt.

Vraag: Waarom wordt er gesproken over een landmark, voor wie is de nieuwe woontoren dan een landmark? Heb moeite met de intentie van de eigenaar van het nieuw te bouwen gebouw, die dit wil gebruiken als 'melkkoe'.

Sjak: De opbrengsten van huurwoningen zijn zodanig dat hier niet echt gesproken kan worden van een 'melkkoe'. De te bouwen woningen liggen in een prijsrange tussen circa de 700 en 1000 euro.

De intentie van een landmark gebouw is ook bedoelt als opwaardering voor de omgeving.

De huidige bestaande bebouwing bestaat uit veel dezelfde type en hoogte bouw. Door juist nu te variëren in hoogte en door bijzondere vormen te introduceren kan het gebied een positieve impuls krijgen.

Vraag: De gemeente wil in Maarssenbroek een landelijke omgeving > is dat inderdaad de positie van de gemeente? Want dan past de nieuwe toren is niet.

Ivo: de eerste geluiden van de raadsleden zijn overwegend positief over de architectonische kwaliteit van de woontoren.

Waarom is de parkeergarage niet onder het maaiveld gezet?

Bouwtechnisch en kostentechnisch te duur. Dit blijkt uit ervaringen in de omgeving waar initiële plannen voor ondergrondse parkeerfaciliteiten te ambitieus bleken.

Is er gekeken naar infrastructuur/aansluiting wanneer er een nieuwe woontoren komt?

Sjak: Er is inderdaad gekeken of de infrastructuur de extra druk aankan, er zijn al diverse onderzoeken gedaan met Goudappel Coffeng. Op dit moment wordt er gekeken naar het bestemmingsplan van de woontoren. Daarvoor voert Altea het onderzoek uit.

Aanvulling vanuit Gemeente: Aan zo'n ontwikkeling ligt veel onderzoek aan ten grondslag. Vragen en berekeningen op basis van een nieuwe situatie, moeten bepalen of de wegen de nieuwe situatie aankunnen.

Aanvulling Sjak: Het winkelcentrum zelf is de 'bottleneck' met 4,6 miljoen bezoekers per jaar. De bouw van 250 extra woningen levert in dat perspectief slechts een geringe

bijdrage aan de verkeersdruk.

Winter Trust kijkt vanzelfsprekend naar de benodigde capaciteit voor een dergelijke nieuwbouw. Naar aanleiding van dit onderzoek wordt gekeken of er impact is op de omgeving als gevolg van de plannen.

Opmerking: Maarssenbroek heeft niet echt een centrum en Bisonspoor is erg naar binnen gericht. Zijn er geen mogelijkheden om het centrum meer naar buiten gericht te krijgen?

Ivo: Dit is een belangrijke en goede vraag die we vaak hebben gekregen. Deze is dan ook in de besprekingen met Winter Trust meegenomen en door Winter Trust serieus opgepakt. In de huidige situatie hebben de winkels in het winkelcentrum een entree aan de binnenzijde van het winkelcentrum. Om het winkelcentrum meer naar buiten gericht te krijgen zouden in veel gevallen 2 entrees gerealiseerd moeten worden (een aan de binnenzijde en een aan de buitenzijde). Voor ondernemers is dat vaak een minder gunstige ontwikkeling in verband met tocht en diefstalgevoeligheid.

Winter Trust: er zal in de gevelconstructie wel rekening gehouden worden dat, op basis van de mogelijkheden en wensen van de ondernemer, meer etalages en mogelijk ook buitenentrees te realiseren. Dit gaat in afstemming met de ondernemer en is niet af te dwingen. Hoe dit eruit ziet zal in een volgende bijeenkomst door de architect worden getoond en toegelicht [NB dit is een aanvullende toelichting achteraf]

Ivo: Juist het Marktplaatsplein is de plek bij uitstek voor het naar buiten etaleren van ondernemingen. Daar kan heel goed een levendige verblijfsplek worden gerealiseerd. De gemeente heeft hierover nagedacht voor wat betreft het plein. In de plannen wordt bijvoorbeeld nagedacht over een paviljoen met brasserie/ijssalon of lunchplek zodat meer interactie en levendige horeca deze locatie aantrekkelijk maakt. Er komt aan deze zijde ook een nieuwe entree en de horeca, juist in deze hoek, zal worden uitgenodigd om hun terrassen aan het marktplaatsplein (buitenzijde) in te richten.

Opmerking: Er moet meer reuring komen in Maarssenbroek. Er is nu wel een Bison Bowling maar verder niet veel te doen zoals bijvoorbeeld een theater.

Algemeen: Dit is afhankelijk van ondernemers die zich hier willen vestigen en die hier rendabel kunnen zijn.

Opmerking algemeen op het stedenbouwkundig plan:

Dit is voornamelijk een buitenruimteplan focust op twee aspecten:

- 1) Bison Allee
- 2) Bestaande ruimtes naar pleinen om te zetten.

Advies om een keuze te maken te gaan voor strategische richting 'bison allee' of om te kiezen voor het concept bestaande uit 'pleintjes'.

Bij een introvert winkelcentrum moet de plint worden opgewaardeerd. Advies om een levendige plint maken bij nieuwe en bestaande entrees.

Voor een betere invulling van het plan en de strategische keuzes kun je werken met een essentie kaart. Het lijkt erop dat de ontwikkelende partij voornamelijk focust op 'bouwen' en niet de koppeling maakt tussen buitenruimte en plint. Plan lijkt daarom zeer vrijblijvend, en zou strakker moeten worden opgesteld.

Sjak geeft aan dat we zeker in een volgende bijeenkomst kunnen inzoomen op de plint/buitengevel en plannen kunnen (samen met de architect) worden gepresenteerd.

Samenvattend rondom de nieuwe woontoren enkele opmerkingen voor meting sentiment:

- Niet de juiste plek, te ingepropt op deze locatie
- Lelijk gebouw, prijzen tussen 700 en 1000 euro te hoog voor lokale woonbehoefte.
- Mooi gebouw, zie dit graag hier komen.
- Positief over de ontwikkeling. Heeft geresulteerd in het oprichten van een Bisonbewonersgroep 2020. Deze bestaat uit mensen die graag in Bisonspoor willen wonen.
Als er 250 eenheden worden gebouwd, zullen deze bewoners uit nabije omgeving komen. Verwacht dat jonge mensen, die koopwoning niet kunnen financieren, hier wel willen wonen. Er lijkt behoefte in de regio.
Fantastisch dat het plan er is.
- Goede ontwikkeling, in het nieuwe pand aan Marktpllein zijn er nu nog maar 5 beschikbaar (prijsnivo 900) dus lijkt te voldoen aan woningbehoefte.
- VVE Marc's verschillende meningen.
Eigen mening> goede ontwikkeling. Komt zelf uit Amsterdam daar zijn woontorens van 100 meter en hoger. Heeft wel vragen over deze exacte vorm van het dit plan.
Architectonische kwaliteit: positieve bijdrage aan Bisonspoor
- Nieuwbouw zou beter op zijn plek zijn op locatie huidig politiebureau.
- Graag liever een ingetogener gebouw dan het huidige design.
- Vraag: krijgen de huidige bewoners niet nog meer parkeerproblemen, met 200 – 250 woningen?
Toelichting: Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de parkeernormen die de gemeente heeft vastgelegd, voor dit gebouw zal Winter Trust voldoende parkeerplaatsen moeten realiseren. Er zal dus geen extra belasting op de omgeving ontstaan.

Stand van zaken (sloop)werkzaamheden.

Sjak licht e.e.a. toe over de huidige status (sloop)werkzaamheden.

Status Sloop

Er waren afspraken gemaakt met de sloper om vanaf week 33 te starten. Na veelvuldig contact met de sloper, is nu afgesproken dat a.s. maandag 4 september gestart wordt met de sloop. Helaas heeft Winter Trust geen invloed kunnen hebben op de uitstel van de sloop. De parkeergarage P1 word in fases gesloopt. Vooral de sloop van de toren kost relatief veel tijd. Hier staat 8 weken voor.

Voor tijdelijke faciliteiten rondom parkeerdruk zijn een aantal maatregelen en ontwikkelingen relevant:

- Parkeerdek P2 is beschikbaar maar de eerste etage wordt slecht gevonden door automobilisten. Daarom zal bewegwijzering naar P2 en de verdieping van P2 beter worden aangeduid zodat hier meer gebruik van gemaakt zal worden.

Toegankelijkheid met winkelwagen is (door ontbreken lift) slecht. Dit is bekend en hierover wordt nagedacht. Suggesties vanuit klankbordgroep zijn welkom.

- Ondernemers zullen worden verzocht om tijdelijk op P2 verdieping (op de 1^e etage) te parkeren in plaats de plaatsen op het maaiveld nivo zodat deze inclusief de tijdelijk te realiseren plaatsen zoveel mogelijke ten goede komen aan de bezoekers van het winkelcentrum.
- Na de sloop van de eerste fase van P1 worden de eerste tijdelijke parkeerplaatsen aangelegd op een deel dat vrijkomt door de sloop.
- In de drukste maanden van 2017 zal P1 vanaf gebouw Marc's tot aan loopbrug en liften gewoon beschikbaar en met de tijdelijke parkeerplaatsen zal het verlies aan plek op P1 gering zijn.
- De 2^e fase sloop P1 zal in januari 2018 plaatsvinden, de nieuwbouw garage zal eind augustus 2018 gereed zijn. Extra voorzieningen/tijdelijke parkeerplaatsen zullen dan beschikbaar zijn.
- Winter Trust zal evenveel tijdelijke minder valide plaatsen realiseren als er nu beschikbaar zijn in P1.
Voor definitieve voorzieningen invalideparkeerplaatsen (onder beheer Winter Trust in P1) is gezorgd.

Het plan rondom tijdelijke parkeervoorzieningen zal in een volgende bijeenkomst worden gepresenteerd.

P&R

Toelichting gemeente met betrekking tot P&R faciliteiten uitbreiding:

Parkeren voor of naast het station (een uitbreiding van P&R) is helaas niet eenvoudig te realiseren ivm leidingen, objecten en ligging. Ook realiseren van plekken met een extra bouwlaag boven huidige P&R is niet rendabel.

Winter Trust heeft aangegeven in de nieuwe P1 parkeergarage faciliteiten te kunnen aanbieden aan de gemeente voor inrichting P&R.

Ivo: De vraag naar fiets parkeerplaatsen wordt erkent door de gemeente. Fietsers moeten een goede plek krijgen om hun fiets te stallen. Er zijn al onderzoeken geweest naar de mogelijkheden voor fietsvoorzieningen. Zodra de inrichtingsplannen gemaakt worden kan hier meer in detail op worden ingegaan.

Planning en voortgang

- Sloop van fase 1 van P1 (kantoortoren en direct omliggende garagedeel tot punt liften en trap) start a.s. maandag 4 september, ambitie om eind oktober klaar te zijn.
- Na fase 1 zullen voorzieningen (op maaiveld) worden gemaakt voor tijdelijk parkeren
- Overige tijdelijke parkeerplaatsen worden nu in een plan vormgegeven, dit zal in overleg met gemeente gedaan worden en in een latere bijeenkomst worden gepresenteerd.
- Januari vervolg sloop van P1 (duurt circa 3 weken)
- Bouw van nieuwe P1 start februari - eind na de zomervakantie (voor de drukere feestdagen periode)

Algemene vragen

- Kan er iets geregeld worden om mensen te helpen met boodschappen in het winkelcentrum? Verzoek vanuit de klankbordgroep.
- Verlichting P2
Verlichting van de op- en afrit is te vandalisme gevoelig. Aangezien de op- en afritten alleen door auto's gebruikt mogen worden is dit niet relevant, auto's hebben eigen verlichting en dus geen baat bij extra verlichting.
- Verlichting parkeerdek is voldoende maar de voetgangerstrap moeten we wellicht beter verlichten. Hier zal naar gekeken worden.
- Wat gaan we merken van de renovatie van de gevel van het winkelcentrum, krijgen we hier overlast van?
Toelichting Sjak: dit is niet een grootschalige ontwikkeling. Wordt in delen uitgevoerd om overlast te beperken.
- Volgende bijeenkomst op een andere plek, meer geschikte ruimte.
- Kunnen de 22 vragen beantwoord worden die vooraf zijn toegezonden? Ivo zegt toe deze te beantwoorden.
- Wat wordt het aantal sociale woningen?
Toelichting; eerst moet er gekeken worden naar de concept plannen en de verhouding aantal woningen en oppervlakte, daarna kunnen er berekeningen komen over aantal/hoeveelheid sociale woningen. Dit is voor een later stadium. De opdracht die aan de architect is verstrekt is op basis van een briefing om in ieder geval niet te luxe woningen te ontwerpen.
- Bijlage 4 Antilopespoor wandel-fietspad ontbreekt in de bijlage.
Toelichting Ivo: deze situatie wordt nog gekeken. Zodra meer bekend/uitgewerkt komt dit aan de orde als onderwerp (initiatief Gemeente).
- Is er een presentatie die gebruikt kan worden in gesprekken en als toelichting aan de achterban?
Winter Trust zorgt voor een presentatie die hiervoor gebruikt kan worden.

Vaststelling volgende datum vergadering: Donderdag 12 oktober, 19.00 uur.

Online overlegstructuur voor klankbordgroep: Vraag vanuit organisatie of de klankbordgroep het prettig vindt om een intranetstructuur in te zetten voor het onderling delen van vragen, presentaties en suggesties voor de klankbordgroep.

Aanvullende toelichting **Parkeergarage op P1**

Tijdens het overleg werden veel vragen gesteld over de nieuwe P1 parkeergarage. In de volgende klankbordgroep bijeenkomst op 12 oktober zullen status van de plannen, designs en verhoudingen worden gepresenteerd door de architect, verkeersdeskundige van de Gemeente en Winter Trust. Veel van onderstaande vragen zullen dan nog verder aan de orde komen.

De punten die benoemd zijn in de bijeenkomst zijn te scharen onder de volgende categorieën:

- 1) Verkeerstromen (en verkeersdruk) rondom P1**
(onderbouwing onderzoeken en effecten van centraal parkeren)

2) Design en hoogte van P1

(onderbouwing bouwtechnische keuzes bovengronds, aantal lagen)

3) Parkeersystemen en automatisering

(optimale routing en parkeersensoren)

4) Faciliteiten

(o.a. liften, invalideparkeerplaatsen etc.)

1) Verkeersstromen

De bouw van P1 roept vragen op ten aanzien van parkeerdruk op bij toerit en uitrit van P1.

Toelichting volgt op basis van de onderzoeken tijdens aankomend overleg, eerste toegelichte punten tijdens de bijeenkomst:

- 40% van de bezoekers komen binnen bij AH, er komt een duidelijk inrit en uitrit. Het systeem wordt zo logisch dat je heel gemakkelijk geleid wordt naar de lege plekken. Een geautomatiseerd systeem zorgt daarvoor. Zo zijn er minder onduidelijkheid, minder verkeer en een veiligere omgeving. Bijkomend voordeel is minder milieubelasting (o.a. fijnstof).
- Ook heen en weer rijden tussen P1 en P2 wordt verminderd door centraal parkeren. Nu zijn er een groot aantal auto's die rondjes rijden op de ring Bisonspoor tot ze hun partner kunnen ophalen met boodschappen. Dit zijn onnodige verkeersbewegingen die met dit plan worden voorkomen.
- Verbeterde veiligheid door duidelijke voetgangersgebieden/oversteekplaats.
- Belasting kruispunt wordt gedoceerd door een U-bocht - mogelijk wordt het daardoor rustiger in plaats van drukker. Goudappel Coffeign heeft op basis van de plannen gekeken en verwacht geen filevorming. Er is vooral zorg vanuit bewoners Marc's dat er files ontstaan.

2) Design en hoogte

Heeft Winter Trust net zoveel zorg voor de nieuwe P1 parkeergarage als voor de andere onderdelen van het plan? Hoe gaat P1 eruit zien?

- In de volgende vergadering laten we de status van de plannen, designs en verhoudingen van de nieuwe P1 zien.

Waar komen in- en uitgang nieuwe P1?

- Deze komen op nagenoeg op dezelfde plek. Uit de berekeningen van Goudappel Coffegn, die aanvullend getoetst zijn door de gemeente en Arcadis, is het knooppunt iets aangepast. We denken goed te weten wat er op deze locatie speelt qua verkeerssituatie. Verdere toelichting volgt in volgende vergadering.

Waarom niet ondergronds parkeren?

- Toelichting: als voorbeeld noemen we het stationsgebouw. Dit was ooit bedoeld met kelder met 2 lagen. Bij de uitwerking is de kelder eruit bezuinigd vanwege de hoge kosten voor het bouwen van de ondergrondse parkeergarage. De realisatie van een ondergrondse parkeergarage blijkt in deze omgeving om meerdere redenen te ambitieus en kostbaar.

3) Parkeersystemen en automatisering

Slimme parkeersystemen worden in de nieuwe P1 gebruikt om te zorgen voor optimaal gebruik van de parkeerplaatsen en minimale zoektijden (verkeersstromen in de garage).

4) Faciliteiten

Hoe lang kun je gratis parkeren? Doelstelling van parkeergarage?

- Parkeren voor bezoekers van het winkelcentrum blijft gratis. Er wordt wel gekeken naar een maximale tijd dat gratis geparkeerd kan worden, bijvoorbeeld de eerste 4 uur. Dit is een regulatie van de parkeertijden bedoelt om P&R te scheiden van de functie van de parkeergarage: parkeren voor winkelend bezoek.

Voor de kantoorhuurders en ondernemers van Bisonspoor wordt een regeling getroffen.

De huidige lift is veel defect, komen er nieuwe voorzieningen?

- Ja er komen 3 nieuwe liften, waarvan 1 met extra veel capaciteit (winkelwagens etc.). Deze liften zijn nieuw, sneller en minder storingsgevoelig.