

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl



Raadsvoorstel

Onderwerp

Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Bisonspoor

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

30 januari 2018

Datum commissievergadering

9 januari 2018

Commissie

Fysiek Domein

Portefeuillehouder

F. Živković-Laurenta

Organisatie onderdeel

E-mail opsteller

tom.verkammen@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346 25 47 63

Registratie nummer

Z/17/116649-VB/17/09153

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

Het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Bisonspoor vast te stellen

Samenvatting

Op 20 december 2016 is door de raad het Ambitiedocument Bisonspoor vastgesteld. Als vervolgstap op dit document zijn een stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan voor de architectuur en de openbare ruimte voor het gehele plangebied rondom winkelcentrum Bisonspoor opgesteld. In dit vervolgdocument worden verschillende aspecten behandeld, van ontwerpafwegingen tot technische randvoorwaarden.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Bisonspoor
2. Eindrapportage parkeerbalans Bisonspoor, d.d.12 mei 2017 – ter informatie
3. Verslagen klankbordgroepvergaderingen.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

De afgelopen maanden zijn het stedenbouwkundig kader en het beeldkwaliteitsplan in nauwe samenspraak met de eigenaar van het winkelcentrum Bisonspoor en de klankbordgroep Bisonspoor2020 tot stand gekomen. Het staat garant voor een stedelijke omgeving met een eigen kwaliteit, als tegenhanger van de historische dorpskern, die de bezoekers aangenaam verrast en gastvrij verwelkomt. Een plek met een menselijke maat en schaal, die inwoners van Maarssenbroek ervaren als onderdeel van hun wijk. Voor de ondernemers een aantrekkelijk winkelconcept gekoppeld aan een heldere ruimtelijke structuur, als basis voor een duurzaam en toekomstbestendig winkelcentrum.

Het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan sturen op het creëren en herstellen van de ruimtelijke en architectonische samenhang tussen de verschillende onderdelen aan en rondom het winkelcentrum en het realiseren van een aantrekkelijke openbare ruimte. Ook wordt ingezet op het verbeteren van de relatie van het winkelcentrum met de directe omgeving en op een eigentijdse uitstraling voor wonen, werken en winkelen. Het doel hiervan is de zichtbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkingskracht van Bisonspoor te versterken voor nu en in de toekomst.

Dit stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan maken integraal onderdeel uit van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) die gesloten wordt met de eigenaar van het winkelcentrum, Maatschappij Doelenstraat B.V. (hierna te noemen: M.D.).

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

- 1. De plannen voor Bisonspoor passen in de retailvisie Stichtse Vecht.*
In de retailvisie wordt aangegeven dat de nadruk ligt op de grotere winkelcentra in de gemeente. Detailhandel wordt hierdoor zoveel mogelijk geconcentreerd in de grotere winkelcentrumgebieden zoals Bisonspoor. Met dit beleid tracht de gemeente de frictieleegstand in winkelcentrum Bisonspoor en langdurige leegstand in de plint van het MAR'CS gebouw zoveel mogelijk tegen te gaan.
- 2. Duurzaamheid vormt een integraal onderdeel van de herontwikkeling van Bisonspoor.*
De gemeente heeft hoge ambities ten aanzien van het thema duurzaamheid: - 'Gemeente Stichtse Vecht wil samen met inwoners, bedrijven en organisaties duurzame ontwikkeling stimuleren. De gemeente heeft zich, samen met andere gemeenten in Utrecht, tot doel gesteld om in 2030 een - klimaatneutrale gemeente te zijn'. Duurzaamheid is één van de zes topdossiers die door het college zijn benoemd. Dit document biedt handvaten om zowel wat betreft de gebouwen als de openbare ruimte die ambitie te verwezenlijken. Deze ambities worden nader uitgewerkt en verankerd in de samenwerkingsovereenkomst.

Argumenten

- 1. Het Ambitiedocument geldt als vertrekpunt voor het stedenbouwkundig kader en het beeldkwaliteitsplan.*
Het Ambitiedocument bevat de bouwstenen die door de omgeving zijn aangedragen tijdens de diverse consultatiemomenten. Ook zijn in het Ambitiedocument gezamenlijke ambities en verbeterpunten geformuleerd door de gemeente Stichtse Vecht en M.D. Deze bouwstenen, ambities en verbeterpunten uit het Ambitiedocument zijn zoveel mogelijk meegenomen of op onderdelen nader uitgewerkt en staan opgesomd in bijlage I en II van dit vervolgdocument.
- 2. Het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan borgen de ruimtelijke samenhang bij Bisonspoor.*
Dit document legt het stedenbouwkundig kader vast; een raamwerk dat op hoofdlijnen de ruimtelijke samenhang binnen het winkelcentrum met zijn directe omgeving borgt. Daarnaast biedt het ook flexibiliteit en ruimte voor toekomstige ontwikkelingen. Middels het beeldkwaliteitsplan wordt gestuurd op de ruimtelijke en architectonische samenhang van de verschillende ontwikkellocaties en de openbare ruimte daartussen. De stedenbouwkundige visie

is er op gericht lopende en toekomstige ontwikkelingen in te bedden in een nieuwe ruimtelijke structuur. Deze nieuwe ruimtelijke structuur schept voorwaarden voor een toekomstbestendig en duurzaam winkelcentrum. Het stedenbouwkundig kader en het beeldkwaliteitsplan vormen onder andere voor de Welstandscommissie het toetsingskader voor de (her)ontwikkeling van Bisonspoor.

3. *Bisonspoor neemt een eigen, hedendaagse architectonische identiteit aan.*

Bisonspoor heeft reeds een aantal stedenbouwkundige kernwaarden zoals de strategische ligging en de kenmerkende groenstructuur die een uitgangspositie vormen waarbinnen verschillende ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Bisonspoor kan vanuit deze kernwaarden een eigen, hedendaagse architectonische identiteit aannemen. Zo krijgt Bisonspoor een divers, stedelijke uitstraling passend bij een uitnodigend centrumgebied. Aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen (ondernemers en bewoners) en voor ieder wat wils. Door de prominente ligging aan de wijkontsluitingsweg Safariweg en langs het spoor, bepaalt Bisonspoor het 'gezicht' van Maarssenbroek.

4. *Het beeldkwaliteitsplan vormt het instrument ten behoeve van beeldkwaliteit voor het te ontwikkelen vastgoed en de inrichting van de openbare ruimte.*

Het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan zijn aan de commissie ruimtelijke kwaliteit (Welstand) gepresenteerd en zijn met enthousiasme ontvangen. Enkele kanttekeningen zijn in het stedenbouwkundig kader verwerkt. Het stedenbouwkundig kader en het beeldkwaliteitsplan vormen voor de commissie goede toetsingskaders in de ruimtelijke procedures.

De stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit wordt tijdens het proces bewaakt door één supervisor voor de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Deze supervisor zorgt ook voor de afstemming met welstand en de gemeente.

5. *De openbare ruimte van het 'Bisonplein' krijgt een nieuwe hoogwaardige en hedendaagse invulling die past bij een uitnodigend winkelgebied.*

De publieke ruimte rondom het winkelcentrum gaat rust en eenheid uitstralen en functioneert als ruimtelijke onderlegger voor de gebouwen die erop staan. Het gebied is autoluw zodat er ruimte is om te (be)leven en winkelen. Op het Marktplein (in stedenbouwkundig kader Bisonplein genaamd) vindt de wekelijkse zaterdagmarkt plaats en kunnen kleinschalige evenementen georganiseerd worden zoals een beachvolleybaltoernooi. Daarmee nodigt de ruimte uit tot ontmoeten en verblijven. Looproutes zijn zo aangebracht dat de binnenruimte in en de buitenruimte rondom het winkelcentrum zorgvuldig in elkaar overlopen en men zich gemakkelijk weet te oriënteren in het gebied. Aan deze zijde van het 'Marktplein' is ruimte voor terrassen, de weekmarkt en kleinschalige evenementen. Het niet volledig verhard van het plein sluit aan op de gemeentelijke ambities ten aanzien van een duurzame inrichting van de openbare ruimte.

6. *Het 'Bisonplein' is als openbare ruimte toegankelijk voor alle gebruikers.*

Het Marktplein en de openbare ruimte rondom Bisonspoor zijn voor verschillende gebruikers vanaf diverse zijden bereikbaar. Fietsers bewegen zich hierbij gemengd met voetgangers door het gebied. Het maaiveld wordt daarom vlak vormgegeven, er zijn geen hoogteverschillen in het maaiveld zoals stoepen en fietspaden. Hiermee is het gebied ook goed toegankelijk en gebruiksvriendelijk voor rolstoelgebruikers. Het 'Bisonplein' is alleen aan de randen toegankelijk voor auto's. Verkeerskundig wordt het plangebied ingericht als verblijfsgebied voor voetgangers. Voor bevoorrading, nooddiensten en incidenteel verhuishagens is het gebied wel bereikbaar.

7. *Er is breed draagvlak voor de gebiedsontwikkeling*

Tijdens de totstandkoming van het Ambitiedocument is er in diverse communicatierondes veel contact met inwoners en ondernemers van Bisonspoor geweest. Daaruit hebben we opgemaakt dat er breed draagvlak voor deze gebiedsontwikkeling is. Het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan zijn op 31 augustus 2017 behandeld in de klankbordgroep Bisonspoor 2020.

Over het algemeen wordt de gebiedsontwikkeling toegejuicht al zijn er nog wel vragen over de hoogte van de woontorens op de P2-locatie en de wijze waarop het parkeren en de verkeerstromen nabij de uitgang van de P1-parkeergarage worden gereguleerd. Voor het parkeren is een parkeerbalans opgesteld en de regulering van de verkeerstromen nabij de uitgang van de P1-parkeergarage vormt momenteel onderwerp van studie.

8. *Het concept stedenbouwkundig kader is aangepast naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen*
Het stedenbouwkundig kader voor het gebied tussen het politiebureau en de P1-parkeergarage en deels boven de P1-parkeergarage is naar aanleiding van nieuwe plannen van de ontwikkelaar aangepast. Ook ter plaatse van de P3-parkeerplaats dat momenteel ook de laad- en losplaats achter de Hema vormt, is het stedenbouwkundig kader aangepast. De eerste aanpassing hangt samen met aanvullende ambities om een geoptimaliseerd (woningbouw)programma mogelijk te maken tussen het huidige politiebureau en de P1-parkeergarage en deels boven de P1-parkeergarage. De tweede aanpassing hangt samen met de ambitie voor de ontwikkeling van commerciële, leisure en/of een zorgconcept (zorgcentrum met eventueel zorgwoningen). In het concept-stedenbouwkundig kader is deze ontwikkeling niet passend. Op basis van de beoogde plannen is in het stedenbouwkundig kader een zoekgebied opgenomen waarbij nader gekeken dient te worden hoe de plannen passen in het gebied.
9. *In het plangebied worden parkeerplaatsen volgens het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) gerealiseerd*
Voldoende parkeerplaatsen is een grote wens van de inwoners, ondernemers en instellingen. Het GVVP van de gemeente is vastgesteld om bij nieuwe projecten voldoende parkeerplaatsen te realiseren, maar ook om zo mogelijk meer te realiseren. In het voorliggende plan verdwijnen een aantal parkeerplaatsen –met name op het Marktpluin-. Hiervoor wordt een vijf-laagse parkeergarage met voldoende parkeerplaatsen teruggebouwd. Ook onder het wooncomplex op de P2-locatie wordt een parkeergarage gebouwd voor een deel van de bewoners van deze toren. De te realiseren parkeerplaatsen worden vastgelegd in een separaat document (parkeerbalans Bisonspoor) dat integraal onderdeel uitmaakt van de samenwerkingsovereenkomst.

Kanttekeningen

Het niet vaststellen van het stedenbouwkundig kader betekent dat er geen definitieve visie is op de herontwikkeling van gebied rondom Bisonspoor. Op dit punt zal dan teruggevallen worden op het beleid zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan en de welstandsnota.

Indien met de eigenaar/ontwikkelaar van Bisonspoor geen anterieure overeenkomst kan worden afgesloten, moet een exploitatieplan opgesteld worden.

Communicatie

Er hebben diverse bijeenkomsten plaatsgevonden met ondernemers, bewoners, belanghebbenden en de pers. Tijdens deze bijeenkomsten zijn het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan gepresenteerd. Daarnaast zijn het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan voorgelegd en behandeld in de klankbordgroep Bisonspoor 2020. In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de P2-locatie zullen in 2018 ook één of meerdere bijeenkomsten worden georganiseerd. Ook worden informatieavonden georganiseerd om de inrichting van de openbare ruimte aan bewoners en belanghebbenden voor te leggen. Daarnaast is reeds de website <https://www.bisonspoor2020.nl/> actief alwaar informatie over het project voor iedereen toegankelijk is. De verslagen van de klankbordgroep vergaderingen zijn als bijlage 4 toegevoegd.

Financiën, risico's en indicatoren

- De vaststelling van het stedenbouwkundig kader en het beeldkwaliteitsplan leidt als zodanig niet tot financiële consequenties voor de gemeente.

- De ontwikkeling van het vastgoed wordt financieel gedragen door M.D. wiens bijdrage in een anterieure overeenkomst wordt vastgelegd. Daarnaast zijn leges verschuldigd voor de omgevingsvergunning.
- Onderdeel van de gebiedsontwikkeling Bisonspoor is een expansie van het winkelcentrum. Hiertoe dienen tussen de gemeente en M.D. grondtransacties plaats te vinden.
- Ten behoeve van de revitalisering van de openbare ruimte zal op basis van het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan een inrichtingsplan worden opgesteld. Voor dekking van de realisatie van het inrichtingsplan zal zodra de vaststelling van het definitieve inrichtingsplan aan de orde is een voorstel aan de raad worden voorgelegd. Het risico bestaat dat uw raad het stedenbouwkundig kader vaststelt en de anterieure overeenkomst niet wordt gesloten. In dat geval zal het proces geen vervolg meer hebben, met uitzondering van die delen van het plan die al op basis van het geldende bestemmingsplan kunnen worden uitgevoerd. De gemeente Stichtse Vecht is namelijk niet in de positie (zowel financieel als qua ambtelijke capaciteit) om het risico van een dergelijk omvangrijke grondexploitatie zelf te dragen. Een anterieure overeenkomst is dus voorwaardelijk voor de doorgang het plan.

Vervolg

Vooruitlopend op de besluitvorming van het stedenbouwkundig kader wordt een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegd om zo de mening te peilen van de inwoners en de overlegpartners met betrekking tot de komst van de twee woontorens op de beoogde locatie. Een voorwaarde is dat de samenwerkingsovereenkomst met M.D moet zijn gesloten. Op basis van het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan wordt een inrichtingsplan opgesteld voor de openbare ruimte.

19 december 2017

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester