

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

MEMO

Team

Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door

Tom Verkammen

Direct nummer

0346254763

E-mail

tom.verkammen@stichtsevecht.nl

Datum

19 december 2018

Aan

gemeenteraad

Bijlage

Capaciteit overzicht parkeren Bisonspoor

beantwoording vragen

bestemmingsplan Bisonspoor P2

en P3

Tijdens de commissievergadering van 4 december is een aantal toezeggingen gedaan door wethouder Van Dort. Hieronder vindt u de beantwoording.

1. Het parkeeronderzoek toesturen aan A. van H.

Met de heer Van Helm is contact opgenomen om te achterhalen welke informatie hij wil ontvangen. Deze informatie wordt ook op de website www.bisonspoor2020.nl gezet, zodat deze informatie voor iedereen toegankelijk is.

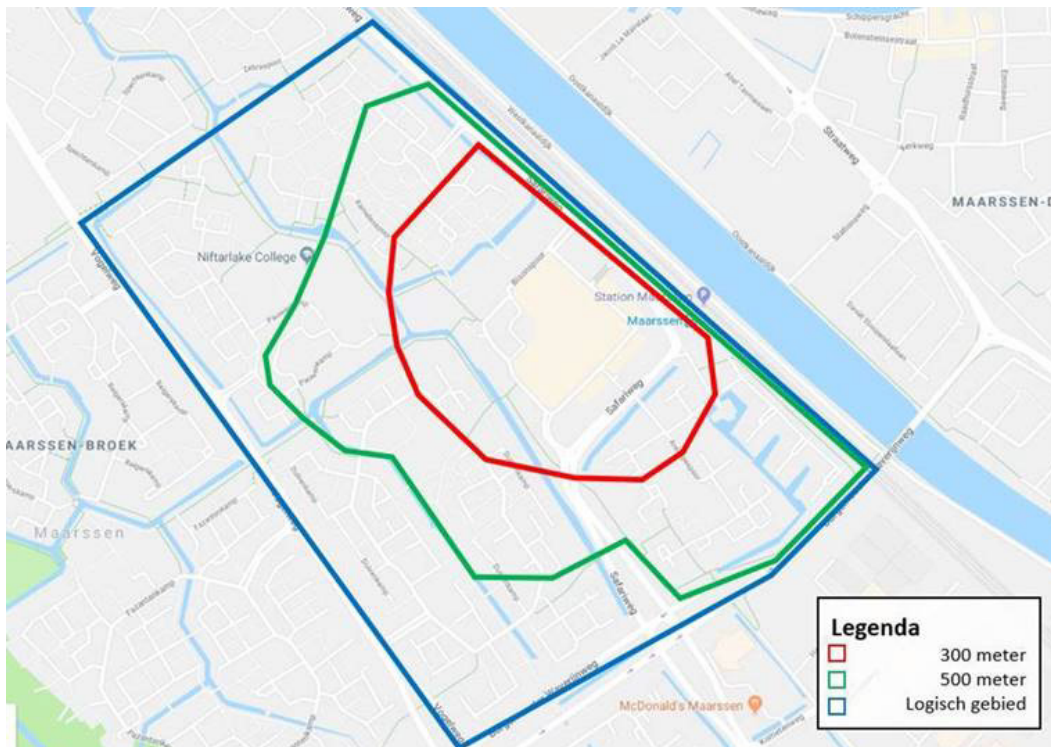
2. Inzichtelijk maken wie waar parkeert in Bisonspoor en aan de hand van die resultaten kijken naar mogelijke oplossingen voor het parkeren van de bewoners van Safari.

Inmiddels is opdracht gegeven om dit onderzoek uit te voeren. De verwachting is dat voor de raadsvergadering van 29 januari de eerste resultaten kunnen worden gedeeld.

De onderzoeksvraag luidt als volgt:

Welke groepen (forensen, bewoners, bezoekers, personeel winkelcentrum) veroorzaken de parkeerdruk en welke oplossingen zijn mogelijk om de parkeerdruk te beperken.

Het onderzoeksgebied is gelegen binnen het blauwe kader (zie kaartje).



- 3. De consequenties in beeld brengen van het opnieuw ter inzage leggen van het bestemmingsplan met eventueel verschillende opties, vóór 8 januari 2019.**

Consequenties van het opnieuw ter inzage leggen van het bestemmingsplan met eventueel verschillende opties:
Het opnieuw doorlopen van de zienswijzenprocedures betekent een vertraging van 6 tot 9 maanden die de volgende consequenties heeft:

 - Vertraagde realisatie van belangrijke nieuwe (sociale) woningen;
 - Vertraagde realisatie van de zorgvoorzieningen en zorgwoningen;
 - Risico van het afhaken van zorgpartners bijvoorbeeld omdat bestaande huurcontracten ten einde lopen en dan een nieuwe locatie beschikbaar moet zijn;
 - Onzekerheid over de haalbaarheid van de plannen door o.a. stijgende bouwpreizen;
 - Additionele kosten voor gemeente en ontwikkelaar.

- 4. Het raadsvoorstel aanpassen (vóór de commissievergadering van 8 januari) en hierin duidelijk maken dat door het slopen van 12.000 m² kantoorruimte 105 woningen teruggebouwd mogen worden zonder sociale huurwoningen. Voor de overige woningen geldt wel de 30% sociale huur afspraak. De totale component komt daarmee op 21%.**

Het raadsvoorstel wordt aangepast naar aanleiding van de commissie van 8 januari 2019. Hierin wordt ook de bovenstaande aanpassing meegenomen.

- 5. Het verschil in versies van de parkeerbalans uitzoeken, vóór 8 januari 2019.**

De parkeerbalans (de parkeerberekening) zoals deze bij de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) zit dateert van 13 juni 2017.
De bij het bestemmingsplan horende rapportage met het parkeeronderzoek en de toelichting dateert van 12 mei 2017. Dit zijn twee verschillende type documenten: parkeeronderzoek/toelichting en de parkeerbalans oftewel de parkeerberekening.
Daarbij is de parkeerbalans een dynamisch document dat steeds aangepast wordt op basis van de op dat moment beoogde ontwikkelplannen.

6. De raad voorzien van een totaal overzicht van de plannen en wat er gaat gebeuren, inclusief een geactualiseerde parkeerbalans, vóór 8 januari.

Het totaal overzicht van de plannen van de ontwikkelaar staat feitelijk in haar ontwikkelingsvisie. Deze wijkt deels af van het stedenbouwkundig kader omdat daarin ook ontwikkelingen zijn opgenomen die niet door de ontwikkelaar worden gerealiseerd. Overigens zullen ontwikkelplannen altijd aan verandering onderhevig zijn omdat de markt ook constant verandert.

In het voorliggende bestemmingsplan P2/3 wordt het volgende programma mogelijk gemaakt:

- 360 woningen
- 100 zorgwoningen
- 4.000 m² commerciële- en zorg functies
- politiekantoor van 2.500 m² (op de kop van P2, de noordelijke hoek Bisonspoor/Safariweg)

Op basis van de bovenstaande ontwikkelingen is de parkeerbalans aangepast. In de parkeerbalans wordt ook rekening gehouden met de uitbreiding van het winkelcentrum met 1.750 m² buiten het P2/3-gebied. In de bijlage wordt de parkeerbalans verduidelijkt.

Daarnaast zijn de volgende beoogde ontwikkelingen niet meegenomen in de parkeerbalans:

- woningbouw op de locatie politiebureau
- woningbouw naast P1

Hiervoor geldt dat op het moment dat een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend deze ontwikkeling wordt opgenomen in de parkeerbalans. Wanneer uit de berekening blijkt dat er niet voldoende parkeerplaatsen zijn dan dienen deze op eigen terrein binnen het plangebied gerealiseerd te worden.

Ontwikkelingen die niet ontwikkeld worden door Wintertrust dienen in eigen parkeerbehoefte te voorzien, bijvoorbeeld Bisonspoor 332.

7. De (on)mogelijkheden van het splitsen van het bestemmingsplan in een plan voor P2 en een plan voor P3 laten uitzoeken en ook hier schriftelijk op reageren vóór de vergadering van 8 januari.

Het splitsen van het bestemmingsplan P2 en P3 is mogelijk als P2 wordt vastgesteld. Voor wat betreft P3 betekent dit dan een vertraging van 6 tot 9 maanden met als consequenties:

- Vertraagde realisatie van belangrijke nieuwe (sociale) woningen;
- Vertraagde realisatie van de zorgvoorzieningen en zorgwoningen;
- Risico van het afhaken van zorgpartners bijvoorbeeld omdat bestaande huurcontracten ten einde lopen en dan een nieuwe locatie beschikbaar moet zijn;
- Onzekerheid over de haalbaarheid van de plannen door o.a. stijgende bouwprijzen;
- Additionele kosten voor gemeente en ontwikkelaar.