

Portefeuillehouder

L.J. van Dort

Organisatie onderdeel

Ontwikkeling

E-mail opsteller

ilse.vaartjes@stichtsevecht.nl /

Gwen.van.Mossevelde@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254384

Registratie nummer

Z/19/152156-VB/19/94624

Raadsvoorstel

Onderwerp

Stedenbouwkundig kader en randvoorwaarden Planetenbaan en het Kwadrant
Maarssenbroek

Begrotingswijziging

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Instemmen met het Stedenbouwkundig kader en Randvoorwaarden document voor Planetenbaan en het Kwadrant.
2. Dit document als kader voor planologische procedures en overeenkomsten met de eigenaren te gebruiken.

Samenvatting

De Planetenbaan en het Kwadrant zijn op dit moment een losse verzameling van veelal leegstaande kantoor- en bedrijfspanden. De locatie is sinds 2015 daarom zowel bij de gemeente als de provincie in beeld als transformatielocatie. Transformatie naar woningen in een stedelijk milieu levert een aanzienlijke bijdrage aan de woningbouwopgave. Een aantal kantoorpanden is of wordt al getransformeerd tot woningen en voor andere locaties zijn initiatieven voor sloop/nieuwbouw. In totaal is op de locatie ruimte voor ongeveer 1500 tot 2300 woningen. Dit betreft gestapelde woningbouw (appartementen), waarvan minimaal 30% sociale huur, 20 % middenhuur en 10% in het grotere segment.

De locatie kent 6 verschillende initiatiefnemers. Om een toekomstbestendig en hoogwaardig woon- en werkgebied te creëren zijn duidelijke randvoorwaarden noodzakelijk. Op basis van het Stedenbouwkundig kader en Randvoorwaarden document kunnen we heldere afspraken maken met de initiatiefnemers en andere partijen over de toekomstige ontwikkeling.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig kader en randvoorwaarden document Planetenbaan en het Kwadrant
2. Samenvatting inloopavond 31 januari 2018

Doel en beoogd maatschappelijk effect

De Planetenbaan en het Kwadrant zijn op dit moment een losse verzameling van veelal leegstaande kantoor- en bedrijfspanden. Transformatie naar woningen in een stedelijk milieu levert een aanzienlijke bijdrage aan de woningbouwopgave.

Met de voorgestelde randvoorwaarden wordt beoogd een aantrekkelijk woon- en werkgebied te creëren, met een goede verblijfskwaliteit, passende mobiliteit en bereikbaarheid.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Economische visie

In 2015 heeft de gemeente de Economische Visie vastgesteld. Hierin zijn de mogelijkheden voor transformatie van de Planetenbaan benoemd. Daarbij wordt als kans benoemd het uit de markt nemen van kansloos vastgoed. In 2016 is het beleidskader leegstand kantoren vastgesteld en besloten om voor transformatie van de Planetenbaan een gebiedsgerichte aanpak te starten. Dit is in lijn met de Thematische Structuurvisie kantoren (TSK) van de provincie Utrecht.

Woonvisie

Er wordt gewerkt aan een actualisatie van de Woonvisie, de planning is dat deze in mei 2019 wordt vastgesteld door de raad. Bij de planvorming voor de Planetenbaan en het Kwadrant is hierop geanticipeerd. In paragraaf 1.6 komt dit aan de orde.

Argumenten

De locatie is geschikt voor een stedelijk milieu met appartementen in grotere gebouwen en omgeven door een stevige groenstructuur

Planetenbaan en Het Kwadrant liggen ingeklemd tussen twee bestaande groenstructuren (Maarssenbroeksedijk met bomenlaan en watergang, en de Ruimteweg met een brede groene berm). Met de transformatie naar een woonomgeving kan een meer aantrekkelijke groene inrichting van de omgeving worden bereikt. Daarnaast heeft het plangebied nu gemiddeld grotere gebouwen dan elders in de wijk, waardoor het al een stedelijke uitstraling heeft en hogere bebouwing stedenbouwkundig ingepast kan worden. De hoogte van de bestaande hoogste toren op Cornerplaza (49 m) is hierbij als uitgangspunt genomen. Per deelgebied is daarnaast één hoogteaccent van maximaal 70 meter mogelijk. Dit is alleen toegestaan in de zone het verst van de bestaande woningen en onder voorwaarden (wind, zon etc.). Het hoogteaccent is daarnaast alleen mogelijk indien het deelgebied door de eigenaren gezamenlijk wordt ontwikkeld en is daarmee een stimulans om het deelgebied gezamenlijk te ontwikkelen. Hiermee wordt een kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied bereikt doordat het gebied in één keer wordt ontwikkeld.

Om een aantrekkelijk woongebied te realiseren zijn duidelijke randvoorwaarden noodzakelijk

Het plangebied kent 6 verschillende initiatiefnemers die gedurende het planproces kunnen wijzigen. Daarom is het van belang dat de verschillende initiatieven goed op elkaar worden afgestemd. Ook is een aantal locaties reeds getransformeerd naar wonen en zullen de plannen binnen deze bestaande situatie moeten worden ingepast.

De ontwikkeling van de Planetenbaan en Het Kwadrant draagt bij aan de woningbouwopgave.

We willen dat het aanbod aan betaalbare woningen aansluit bij de verwachte behoefte. Hierbij willen we enerzijds meer sociale huurwoningen realiseren en anderzijds willen we de doorstroming binnen de bestaande huurvoorraad vergroten. In het plangebied kunnen circa 1500 tot 2300 woningen worden gerealiseerd. Daarvan zullen 30% in de sociale huursector worden gerealiseerd, 20% in de middenhuursegment, en 10% in het grotere segment (>75m²). Het toevoegen van de eis om ook

grotere woningen te realiseren heeft als doel een gemêleerdere samenstelling van bewoners te creëren en ook doorgroeimogelijkheden binnen het gebied te scheppen. Deze duurdere huurwoningen zorgen ook voor doorstroming vanuit de naastgelegen wijken met eengezinswoningen. Het woningbouwprogramma is in lijn met de in voorbereiding zijnde Woonvisie.

Terugdringen leegstand kantoren, maar bestaande bedrijven wel kans bieden in het gebied te blijven danwel terug te keren

Het ontwikkelen van de Planetenbaan en het Kwadrant tot een gemengd woon-werkgebied past bij de strategische positie van de locatie. Ondanks het accent op woningbouw is een zorgvuldige inpassing van andere functies essentieel. Een mix van woningen, commerciële en / of maatschappelijke bedrijfsruimten zorgt voor een levendigheid op verschillende momenten van de dag en zorgt ervoor dat geen monocultuur ontstaat.

Input inloopavond is meegenomen

De grootste zorgen die op deze avond zijn geuit betreft de verkeerstoename die kan leiden tot geluidsoverlast en een toename van fijnstof. Daarom is als uitgangspunt opgenomen dat de ontwikkelingen niet meer autobewegingen genereren dan dat de omliggende infrastructuur aan kan, eventueel na aanpassingen. Daarnaast worden nadere geluids- en luchtkwaliteitsonderzoeken uitgevoerd voordat we de planologische procedure starten. Indien nodig zullen maatregelen worden getroffen.

Een andere zorg was de privacy voor de woningen langs de Ruimtweg. Daarom is in nu opgenomen dat het hoogteaccent alleen aan de zijde van de Maarssenbroeksedijk of de Zuilense Ring mag worden gerealiseerd.

Op de informatieavond kwamen ook mogelijk toekomstige bewoners. Daaruit bleek ook de behoefte aan grotere woningen (>75m²). Dit is verwerkt in het woonprogramma.

Dit besluit draagt bij aan een duurzame gemeente waar je prettig kan wonen en werken.

In het randvoorwaardendocument zijn diverse eisen en wensen opgenomen om te kunnen voldoen aan de ambitie om in 2030 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Het is van belang dit in een vroeg stadium in het plan te integreren.

Voor het gehele gebied wordt een energievisie opgesteld met de ambitie om het plangebied als geheel energie neutraal te ontwikkelen. De afspraken over de uitvoering van de maatregelen worden vastgelegd in de te sluiten overeenkomsten. Daarnaast zijn de volgende punten met betrekking tot duurzaamheid opgenomen:

- Er worden eisen gesteld aan het ontwerp van de openbare ruimte en de gebouwen om bij te dragen aan klimaatadaptatie, een prettig leefklimaat en een gebruikruimte die lang aan de wensen van gebruikers voldoet.
- Goede langzaamverkeersverbindingen zijn essentieel om het fiets en OV gebruik te bevorderen. Er zal een goede fietsroute komen naar het station Maarssenbroek, Amsterdam en Utrecht.
- Er komen goede en voldoende fietsparkeermogelijkheden waarbij hoge normen worden gehanteerd om het fietsgebruik te bevorderen.
- Er worden eisen gesteld aan de realisatie van waterberging en elke kavel moet tenminste voor 50% een groene inrichting met verblijfskwaliteit hebben. Dit helpt ook tegen hittestress.
- Op dit moment wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor energieopwekking, bijvoorbeeld door Thermische Energie uit het Amsterdam Rijnkanaal te halen.

Kanttelingen

1. *Er wordt afgeweken van de gemeentelijke Parkeernormen in het GVVP 2015*

Gezien het karakter van het toekomstige gebied en de doelgroepen is onderzocht op welke wijze de parkeernormen van het GVVP kunnen worden toegepast en waar maatwerk mogelijk is (zie het onderzoek van Arcadis, bijlage 2 van het randvoorwaardendocument). Hieruit blijkt dat beperkt afwijken van de parkeernorm mogelijk is. Dit kan bijvoorbeeld als het bezoekersparkeren wordt geclusterd. Mochten er door de initiatiefnemers verregaande slimme mobiliteitsconcepten worden toegepast is een verdere bijstelling van de parkeernorm mogelijk.

2. *De retailnota geeft op dit moment geen opening om winkels in het gebied toe te staan.*

Voor het welslagen van dit plan is heroverweging van de retailvisie op dit punt nodig. We willen graag meebewegen op moderne ontwikkelingen en op pilotbasis aan de slag met woonondersteunende kleinschalige retail in de plint. Te denken valt bijvoorbeeld aan een buurtbakkertje of een fietsenmaker die ook fietsen mag verkopen.

3. *Integraal verkeersonderzoek is nog nodig*

Het toevoegen van woningen en andere functies in het plangebied is van invloed op het aantal verkeersbewegingen en kan daarom alleen als ook zorgvuldig naar de doorstroming op het bestaande verkeersnet en verkeersveilige oplossingen wordt gekeken. Voor diverse ontwikkelingen in Maarssenbroek (Bisonspoor, Haagstede, Planetenbaan) wordt op korte termijn een integraal verkeersonderzoek uitgevoerd om dit in beeld te brengen.

Communicatie

Op 21 januari 2019 is een inloopavond gehouden waar ongeveer 80 bezoekers op af kwamen. In bijlage 2 is hier een samenvatting van gegeven. Circa 20 bezoekers hebben hun mailadres achtergelaten. Deze zullen we regelmatig informeren over het planproces. Daarnaast zal bij elke vervolgstap in het planproces een informatieavond worden georganiseerd.

Bij de planvorming zijn meerdere partijen betrokken. Dit betreft onder meer provincie, waterschap, omwonenden, omliggende bedrijven, wijkcommissies etc. Bij de verdere planvorming wordt daarom een communicatieplan opgesteld. Doel hiervan is ook om de 'branding' van Planetenbaan te vergroten.

Het communicatie- en participatieproces is in lijn van het "Spoorboekje" voor bestemmingsplanprocedures opgestart en zal ook voor het verdere verloop van het traject worden gevolgd.

Financiën, risico's en indicatoren

Met de marktpartijen is een intentieovereenkomst gesloten waarin een eerste bijdrage in de plankosten is geregeld. Deel B van het randvoorwaardendocument is hiervoor de onderlegger. Daarnaast hebben we de intentie om een gebiedsfonds in te stellen. Hierin moeten alle partijen, (initiatiefnemers, gemeente en provincie) een bijdrage storten waaruit bovenwijkse voorzieningen, plankosten e.d. betaald kunnen worden. Bij de planologische procedure zullen we anterieure overeenkomsten sluiten met de marktpartijen.

In 2016 is door de raad besloten dat voor transformatie van bestaande kantoren de kruimelgevallenregeling kan worden toegepast. Dit is een eenvoudige planologische procedure. Het nadeel hiervan is dat wij als gemeente minder eisen kunnen stellen aan het plan. Bij nieuwbouw kunnen we dit wel. Als de planvorming te lang duurt of als we te veel eisen gaan stellen ontstaat het risico dat initiatiefnemers afhaken en ervoor kiezen de bestaande kantoren te transformeren naar woningen via de kruimelgevallenregeling. Dit komt de beoogde kwaliteit van het gebied niet ten goede. Ook worden er dan minder woningen gerealiseerd waardoor we niet kunnen voldoen aan de woningbouwopgave.

Vervolg

Nadat u het Randvoorwaardendocument heeft vastgesteld dient het als basis voor de planuitwerkingen van de marktpartijen. Er wordt voor de gehele locatie of per deelgebied een bestemmingsplanprocedure doorlopen en per partij wordt een overeenkomst gesloten waarin onder andere het kostenverhaal wordt geregeld.

Voordat we starten met planologische procedure worden de volgende deelproducten opgesteld:

- Beeldkwaliteitsplan
- Energievisie
- Integraal mobiliteitsonderzoek Maarssenbroek
- Communicatieplan

19 maart 2019

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester