



Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 AA Maarssen
T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

Memo

Reactie op vragen, moties en amendementen stedenbouwkundig kader en randvoorwaardendocument Planetenbaan en het Kwadrant

Afdeling

Ruimtelijke Ontwikkeling

Omtwikkeling

Behandeld door

Ilse Vaartjes / Roy van Pamelan

Direct nummer

4384

E-mail

ilse.vaartjes@stichtsevecht.nl

Datum

11 februari 2020

Aan

commissie Fysiek Domien

Op 28 januari 2020 is het stedenbouwkundig kader en randvoorwaardendocument behandeld in de gemeenteraad. Daarbij is ook een aantal moties en amendementen ingediend en zijn vragen gesteld. In deze memo gaan we op de verschillende aspecten in die hieruit voortvloeien.

Hoogteaccent

Gevraagd wordt om in plaats van een hoogteaccent van 70 meter een hoogteaccent van 49 meter mogelijk te maken.

Reactie:

In het stedenbouwkundig kader wordt uitgegaan van maximaal 49 meter en een hoogteaccent van 70 meter per deelgebied. De achterliggende gedachte voor de toegestane hoogte van 49 meter en een hoogteaccent van 70 meter is als volgt:

De toegestane maximum hoogte van 49 meter is de hoogte van de bestaande hoogste toren op Cornerplaza. Door meer de hoogte in te gaan ontstaat meer ruimte voor groen en een aantrekkelijk openbare ruimte en daarmee een prettig woon- en leefklimaat. Het hoogteaccent van 70 meter is opgenomen in de zone het verst van de bestaande woningen en onder voorwaarden (wind, zon etc.).

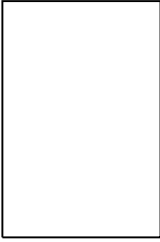
Gekozen is voor een hoogteaccent om een aantrekkelijk silhouet van de bebouwing te verkrijgen door onderlinge variatie in gebouwenhoogte. Daarnaast is dit hoogteaccent alleen mogelijk indien het deelgebied door de eigenaren gezamenlijk wordt ontwikkeld om een kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied te verkrijgen.

Parkeernorm

Verzocht wordt om niet af te wijken van de parkeernorm van het GVVP. Daarnaast is door de VVD gevraagd om in de uitwerking rekening te houden met een ruimtelijke reservering indien toch blijkt dat de parkeerdruk te hoog wordt.

Reactie:

In het stedenbouwkundig kader en randvoorwaardendocument is benoemd dat slechts onder een aantal voorwaarden kan worden afgeweken van de parkeernorm volgens het GVVP. Deze randvoorwaarden zijn gebaseerd op het onderzoek van ARCADIS dat specifiek is uitgevoerd voor Planetenbaan. Het afwijken van de parkeernorm betreft met name een differentiatie naar type woning, woninggrootte en de mogelijkheid om het bezoekers-parkeren te clusteren. In het GVVP van Stichtse Vecht is deze differentiatie niet aangebracht.



In het stedenbouwkundig kader is aangegeven dat het parkeren dan wel ondergronds dan wel binnen de gebouwde oplossing moet worden gerealiseerd. Een ruimtelijke reservering om extra parkeerplaatsen te realiseren indien de parkeerdruk te hoog wordt is daarom een behoorlijke ingreep in het ontwerp van de gebouwen en daarom niet gewenst. Daarnaast willen we juist sturen op goede ov-verbindingen en fietsverbindingen en hoogwaardig openbaar gebied. De te nemen maatregelen richten zich op deze zaken en daardoor is er geen ruimte over voor een ruimte-reservering in het openbaar gebied voor parkeren.

Woningbouwprogramma

Verzocht wordt om de woningmix in de middenhuur aan te passen en in plaats van 10% volgens het WWS systeem (het Woning Waardering Stelsel) en 20% volgens oppervlakte-eisen, voor beide categorieën 15% te hanteren zodat meer woningen voor ouderen kunnen worden gerealiseerd.

Reactie:

Met de voorgestelde mix van 20% en 10% wordt in totaal 30% middenhuur gerealiseerd conform het woningbehoefte onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de Woonvisie. Hierbij wordt voor 10% van de eerder genoemde 30% geen eisen gesteld aan de oppervlakte van de middenhuur woningen zodat de ontwikkelaars deze categorie kunnen invullen op basis van de dan vigerende vraag uit te markt. Bijvoorbeeld iets luxere maar iets kleinere woningen.

Daarnaast is verzocht om bij de sociale woningbouw eisen te stellen aan de oppervlaktematen. Dit is overbodig omdat wettelijk gezien de eisen voor sociale woningbouw geheel vastliggen.

Oprit Maarssenbroekseslag

Verzocht wordt om de oprit naar de Maarssenbroekseslag niet af te sluiten.

Reactie:

Het al dan niet afsluiten of verleggen van de oprit naar de afrit N230 maakt geen onderdeel uit van het stedenbouwkundig kader en randvoorwaardendocument Planetenbaan wat nu voorligt. In het verkeersonderzoek, wat als bijlage bij het raadsvoorstel is gevoegd, is onderzocht wat de effecten zijn van de diverse ruimtelijke ontwikkelingen die er spelen in Maarssenbroek om een integraal beeld te verkrijgen. Dit is gedaan op verzoek van de raad.

De effecten van de diverse ruimtelijke ontwikkelingen zijn in het onderzoek uitgewerkt in een zestal scenario's zodat we ook weten wat de effecten zijn op het wegennet bij een worse case scenario. Daaruit blijkt dat bij een maximale ontwikkeling van Planetenbaan het wegennet de toename van verkeer aan kan.

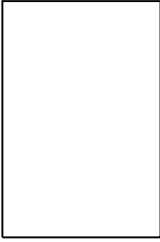
Het ontwerp-onttrekkingsbesluit heeft tot 20 januari 2020 ter inzage gelegen en de daarbij ingekomen ideeën en opmerkingen worden nu verder onderzocht. Het nemen van het onttrekkingsbesluit is een bevoegdheid van de raad en zal daarom in de commissie van mei / juni aan de commissie worden voorgelegd.

Behoud Fujitsu

Vanwege het behoud van de werkgelegenheid wordt verzocht de toren op Kwadrant 1 niet te transformeren naar woningbouw.

Reactie:

De transformatie van Planetenbaan en het Kwadrant is gestart om de leegstand van kantoren tegen te gaan. Daarvoor is in 2014 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven door de gemeenteraad om met een verkorte planologische procedure kantoren te transformeren naar wonen. Daarnaast is in



2016 door het college besloten om een positieve grondhouding voor grootschalige transformatie van kantoren naar wonen in te nemen. Vervolgens is de eigenaar op basis van dit beleid aan de slag gegaan met de planvorming voor transformatie van de toren. Onder meer ook door mee te doen aan de 100-dagen challenge van de provincie Utrecht (versnelling woningbouw). Het tegengaan van de transformatie van de toren Kwadrant 1 zou een breuk zijn met deze beleidslijn en is daarom niet gewenst.

In het randvoorwaardendocument is benoemd dat we streven naar een gemengd woon-werkgebied en dat bestaande bedrijven en kantoren binnen het plangebied kunnen blijven. De verhuurder geeft ook aan dat hij hier voor open staat. Mocht een bestemmingsplan wordt vastgesteld met de bestemming Wonen kan Fujitsu hier op basis van het overgangsrecht blijven zitten.

Retail

Verzocht wordt om extra eisen op te nemen t.a.v. de toegestane retail in de plint, om concurrentie met de winkels Bisonspoor te voorkomen.

Reactie

Het is vanuit planologisch-juridisch oogpunt niet toegestaan om hierop te sturen. Wel zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure nader onderzoek gedaan worden naar wat we precies planologisch mogelijk gaan maken aan kleinschalige retail, welke omvang dit mag hebben en wat de effecten hiervan zijn op de nabije omgeving.

Haalbaarheid maatregelen openbaar gebied

Verzocht wordt om zekerheid te verkrijgen dat de beoogde aanpassingen in het openbaar gebied (geluidsschermen, aanpassingen wegen) uit financieel opzicht ook feitelijk en tijdig uitgevoerd kunnen worden.

Reactie:

Bij de aanbidding van het bestemmingsplan zullen we inzichtelijk maken welke infrastructurele aanpassingen uitgevoerd worden om te voldoen aan de nu voorliggende randvoorwaarden. De precieze invulling wordt nader uitgewerkt op basis van het stedenbouwkundig kader en randvoorwaardendocument. In de anterieure overeenkomsten met de projectontwikkelaars wordt dit geregeld.