

Verslag van de openbare informatieve commissievergadering, gehouden op dinsdag 6 november 2018 om 19.30 uur in de Maarszenzaal in gemeentehuis Boom en Bosch.

Aanwezig

Voorzitter Bas Verwaaijen
Raadsadviseur Marijke de Jong

De leden

		Agendapunt
VVD	Rianne Beekman en Arjan Wisseborn	1 t/m 5
Lokaal Liberaal	Rein Bonhof	1 t/m 5
GroenLinks	Marja van Gaalen	1 t/m 3 en 5
GroenLinks	Tjeerd Schuhmacher	4
CDA	Pim van Rossum	1 t/m 5
Streekbelangen	Jacques Helling	1 t/m 5
PvdA	Maarten van Dijk en Joseph Toonen	1 t/m 5
ChristenUnie-SGP	Immanuel Wijland	1 t/m 5
Maarsssen 2000	Arjan Kroon	1 t/m 5
PVV	Ruud Vermeent	1 t/m 5
Het Vechtse Verbond	Nick Jansen	1 t/m 5
Stichts Appèl	Hans van Maanen	4 (deels) en 5

Wethouders

Frank van Liempdt	Lokaal Liberaal	1 t/m 3
Linda van Dort	GroenLinks	4 en 5

Verder aanwezig

Martijn Boelhouwers	Bureau MA.AN	3
Sven van Oosten	Bureau MA.AN	3
Gwen van Mossevelde	Projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling - Transformatie	3
Ilse Vaartjes	Projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling	3 en 4
Sjoerd Harsveldt	Kikx Development	4
Job van Adrichem	Kikx Development	4
Doré Sengers	Planoloog Ruimtelijke Ontwikkeling	4
Wieke van Mourik	Projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling	5

1. Opening.

De voorzitter opent de vergadering, heet iedereen welkom en geeft een toelichting op de agenda.

2. Vaststellen van de agenda.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Transformatie kantoren in woningbouw in Planetenbaan in Maarssebroek.

Gwen van Mossevelde laat de bestaande situatie zien en vertelt over de historie vanaf 2016. Begin 2018 kwamen diverse marktpartijen met initiatieven voor transformatie van de leegstaande kantoorgebouwen naar woningbouw. Het plangebied behelst 10 ha en ongeveer 1400 woningen. Het gebied is in vier "eilanden" te verdelen.

Bureau MA.AN is bezig met het opstellen van de randvoorwaarden. Hieraan zullen ten grondslag liggen het stedenbouwkundig kader, een mobiliteitsvisie, een akoestische visie, een energievisie en de nog te actualiseren woonvisie. In de woonvisie is de eis opgenomen voor 30% sociale woningbouw. Daarmee voldoet dit plan aan de totale behoefte van Stichtse Vecht in de komende jaren.

Martijn Boelhouwers gaat nader in op de dilemma's waar Bureau MA.AN voor staat. Het percentage sociale woningbouw; een mix van sociale koop en huurwoningen? De marktpartijen hebben, in verband met de voorfinanciering, aangegeven een voorkeur te hebben voor huurwoningen. Gedacht is om in de plint van de diverse gebouwen winkelvoorzieningen te realiseren. De gemeente heeft echter vastgelegd dat retail geconcentreerd dient te zijn rond Bisonspoor. De parkeernorm versus goede OV-voorzieningen. Gezien de verschillende doelgroepen zal niet iedereen over een auto beschikken en de bereikbaarheid van Planetenbaan met het OV en de fiets is goed.

Het parkeren voor zowel de auto als de fiets zal onder het maaiveld plaatsvinden.

De parkeerplaats naast het Fujitsugebouw verdwijnt en op die plaats komt nieuwe hoogbouw terug. Gekeken wordt wat een acceptabele hoogte is. Het hoogste gebouw in het gebied is op dit moment 49 meter.

Hij treedt op als bemiddelaar tussen de verschillende marktpartijen waar dat nodig is. Is op dit moment met de initiatiefnemers in gesprek over de randvoorwaarden ten aanzien van parkeren, bouwhoogte, bouwmassa, etc.

Gwen van Mossevelde meldt dat begin 2019 een informatieavond voor de omwonenden (Bloemstede) zal worden georganiseerd. Daar kan nog input uit komen voor de randvoorwaarden. Vervolgens moeten de randvoorwaarden door de raad worden vastgesteld. Dit document is dan de basis voor de planologische procedures.

Er komt een mobiliteitsvisie. Arcadis heeft uitgerekend dat een volledige bezetting van de kantoren evenveel verkeersbewegingen geeft als 1500 woningen in dat gebied, alleen de andere kant op. Het geluid van de Zuilense Ring vraagt extra maatregelen. Wel is het zo dat de normen voor getransformeerde woningen ruimer zijn dan voor nieuwbouw. Ook wordt gekeken naar een vorm van geluidwering voor de bewoners van Bloemstede.

CDA geeft aan dat de parkeernorm van 1,4 een heilig huisje is. Zal hier niet makkelijk overheen stappen.

PvdA vraagt of de studentenhuisvesting onder de 30% sociale huur valt.

Dat is niet het geval. Naast de studentenwoningen komt er nog 30% sociale huur.

Maarssen 2000 vraagt of er te sturen is op doorstroming naar de woningen in het midden-segment.

Hier is (nog) niets over in de Woonvisie opgenomen.

GroenLinks hecht ook waarde aan de leefbaarheid en leefkwaliteit. Geeft mee goed te letten op toetreding van daglicht en zonlicht bij de vierde toren in het Kwadrant.

Hierna sluit de voorzitter deze discussie af.

4. Plannen voor Bisonspoor 332; locatie voormalig gebouw Bestuursacademie.

Sjoerd Harsveldt gaat in op het stedenbouwkundig kader, de ideeën voor de aantallen woningen, parkeren, milieu en de massastudie en de planning van het project. In het plan is 30% sociale woningen opgenomen. Koop en huurwoningen met commerciële ruimtes in de plint. Het parkeren is nog een aandachtspunt. Voor de huurwoningen wil Portaal geen parkeerplaatsen afnemen. Voor de koopwoningen kan een parkeerplaats met de woning mee verkocht worden. Het parkeren voor de gebruikers van de commerciële plint is nog niet duidelijk. Het parkeren gebeurt op eigen terrein. Kan dat onder de grond dan is er ruimte voor 96 appartementen. Moet dat bovengronds dan is er slechts ruimte voor 72 appartementen. De doelgroep zijn voornamelijk bewoners uit de nabije omgeving die net gepensioneerd zijn of tegen hun pensioen aan zitten, kleiner willen gaan wonen en in de omgeving willen blijven wonen.

Er wordt uitgegaan van maximaal 9 lagen, met een totale hoogte van 28 meter.

Er wordt onderzoek gedaan naar het gebruik van elektrische deelauto's via We Drive Solar. Er komt voldoende ruimte voor fietsparkeren.

Voor het idee over de massastudie wordt een plaatje getoond.

In de raad van december wordt voorgesteld om een Coördinatiebesluit te nemen. *(betreft het van toepassing verklaring van de gemeentelijke coördinatie-regeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening op de voorbereiding en bekendmaking van de voor de herontwikkeling op Bisonspoor 332 benodigde besluiten op grond van een negental wetten c.q. besluiten. Dat houdt in dat, na toetsing aan stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan en goedkeuring van het college, een bestemmingsplan in procedure gebracht kan worden tegelijk met de benodigde vergunningen. Tevens wordt voorgesteld om dit project als een pilot aan te merken in het kader van de Omgevingswet.)*

Begin 2019 komt er een informatieavond voor omwonenden. Het ontwerpen loopt door tot en met het 2^e kwartaal van 2019. Dan start ook de planologische procedure. De geplande start van de bouw is, afhankelijk van de te ontvangen zienswijzen, begin 2020 en de oplevering is dan eind 2020.

Gevraagd wordt of het mogelijk is om de parkeerplaatsen ook te koppelen aan de commerciële ruimtes.

Aangegeven wordt dat dit onderzocht kan worden.

Hierna sluit de voorzitter deze discussie af.

5. Gebiedsontwikkeling Hazeslinger; Aldi en parochiehuis.

Wieke van Mourik gaat in op de besluiten tot nu toe, de opbrengsten van de digitale peiling en de inloopmomenten op 29 oktober jl., de verschillende ontwikkelvarianten en het vervolg.

Het laatste collegebesluit is van 18 september 2018 waarbij het plan van aanpak is vastgesteld en besloten is om de samenvatting van de ontwikkelvarianten A t/m G openbaar te maken. Het college heeft gekozen voor ontwikkelvariant G.

De digitale peiling is ingevuld door 213 mensen, waarvan het merendeel niet in de omgeving woont of werkt. De respondenten waren gelijk verdeeld over de invulling van de resterende ruimte na de herinrichting van het parkeerterrein. De helft is voor meer parkeerplaatsen en de helft voor meer ruimte voor voetgangers en/of groen. Indien er meer ruimte voor voetgangers en/of groen komt is ongeveer de helft voor meer ruimte voor groen en een gelijk deel voor het verdelen tussen groen en voetgangers. Een kleine groep is voor meer ruimte voor voetgangers. Als de blauwe zone wordt uitgebreid is een ruime meerderheid voor het veranderen van de parkeerplaatsen voor lang parkeren in blauwe zone parkeerplaatsen. Een minderheid is voor het uitbreiden van de blauwe zone door de ruimte voor voetgangers/groen te verminderen. Een overgrote meerderheid parkeert op de Hazeslinger om te winkelen of gebruik te maken van de horeca. Een ruime meerderheid vindt de vorm van een digitale peiling een prettige manier om hun mening te geven over de herinrichting van de Hazeslinger.

De bezoekers van de inloopmomenten waren vooral de bewoners en de winkeliers. Zij zijn meer voor lang parkeren, onder andere omdat de blauwe zone niet gehandhaafd wordt. Tijdens de inloopmomenten zijn diverse vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over de eerste schets, de parkeerdruk, de parkeerregulering, het verkeer in het algemeen, de Aldi en diverse algemene vragen.

Wieke geeft een toelichting op de diverse ontwikkelvarianten. Deze zijn beoordeeld op een viertal punten, te weten: voldoende aantal parkeerplaatsen, ruimtelijk, financieel en de benodigde eigenaren. Ontwikkelvariant G scoorde als enige op alle vier de onderdelen positief. Met ontwikkelvariant G wordt nu doorgegaan met de uitvoering ervan, inclusief het opstarten van het bestemmingsplanproces.

PVV vraagt om in het kader van de parkeerproblematiek ook te kijken naar de terrassen op de Loswal die op parkeerplaatsen zijn gesitueerd.

CDA pleit ervoor om er raadsbreed voor te zorgen dit project binnen deze raadsperiode op te lossen en af te ronden.

GroenLinks sluit zich hierbij aan. Vraagt ook aandacht voor fietsers en voetgangers. Mist het langzaam verkeer in dit proces.

PvdA vraagt waarom, naast de drie gepubliceerde brieven die aan de raad gericht zijn, de brief van mw. Okkinga over dit onderwerp niet is gepubliceerd.

(de brief van mw. Okkinga is niet aan de raad gericht. Is inmiddels, achter slot, gepubliceerd in het BIS bij de agenda van deze vergadering)

Streekbelangen constateert een hoge parkeerdruk op de Hazeslinger. In het geval er woningen in de kerk komen wordt de parkeerdruk nog groter. Hoe wordt dat dan opgelost?

Wieke van Mourik geeft aan dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Bij het realiseren van woningen in de kerk kunnen maximaal 20 parkeerplaatsen op de Hazeslinger worden afgewenteld.

Mevrouw Gondrie spreekt namens de Fietsersbond Stichtse Vecht. Zij spreekt haar onvrede en verbazing uit over de digitale enquête. Daar komt de fiets niet in voor. Zij is blij dat er in de commissie wel opmerkingen zijn gemaakt over de fiets. De CROW hanteert niet alleen parkeernormen voor auto's, ook voor fietsers. Zij pleit voor uitbreiding van de herinrichting van de Hazeslinger met fietsparkeren.

Hierna sluit de voorzitter deze discussie.

Maarssen 2000 merkt op dat de wijze van informatief vergaderen vanavond richting een formele vergadering ging. Dat is niet de goede vorm voor een informatieve commissie.

PvdA en CDA geven aan zich wel prettig te voelen bij de deze avond gehanteerde vorm van vergaderen.

De voorzitter zal deze opmerking doorsturen naar het presidium.

Actiepunt griffie:

Gemaakte opmerkingen over de vorm van de informatieve commissie doorsturen naar het presidium.

Vervolgens sluit de voorzitter de vergadering om 22.20 uur.

(de drie presentaties zijn in het BIS gepubliceerd bij de agenda van deze vergadering)

7-11-10-2018

MdJ