

**Sfeerimpressie** van de openbare informatieve commissievergadering, gehouden op dinsdag 12 februari 2019 om 19.30 uur in de Breukelenzaal van Boom en Bosch.

#### **Aanwezig**

Voorzitter Rick Nederend  
Raadsadviseur Ger-Jan Marsiljé

#### **De leden**

		<b>Agendapunt</b>
VVD	Rianne Beekman, Jos van Nieuwenhoven	1 t/m 3
VVD	Arjan Wisseborn	1 t/m 3
Lokaal Liberaal	Rein Bonhof	1 t/m 3
GroenLinks	Tjeerd Schuhmacher	1 t/m 3
CDA	Pim van Rossum	1 t/m 3
Streekbelangen	Chris Portengen	1 t/m 3
PvdA	Maarten van Dijk en Sophia Jeddaoui	1 t/m 3
ChristenUnie-SGP	Immanuel Wijland en Frans de Ronde	1 t/m 3
Maarsse 2000	Arjan Kroon en Riëtte Habes	1 t/m 3
PVV	Ruud Vermeent	1 t/m 3
Het Vechtse Verbond	Nick Jansen	1 t/m 3
Stichts Appèl	Natasja van Maanen	1 t/m 3

#### **Wethouders**

Linda van Dort	GroenLinks	1 en 2
Jeroen Willem Klomps	VVD	3

#### **Verder aanwezig**

Friso de Jong	Wintertrust	2
Ellen van Teeckelenburgh	Politie	2
Robert Ruisch	Goudappel Coffeng	3
Tom Verkammen	Planoloog, beleidsmedewerker	1 t/m 3
Ivo Bouwens	Projectleider	1 t/m 3

### **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. Marktplein Bisonspoor.**

#### **De inrichting**

Ivo Bouwens laat de situatie herinrichting marktplein zien. Het definitieve ontwerp van het marktplein toelichting. Dit is de eerste openbare inrichting van heel het project Bisonspoor. Hij kijkt terug naar het besluit van de raad op 31 januari 2018.

Met het inrichtingsplan is verder gegaan. Er heeft burgerparticipatie plaatsgevonden en 4 keer is de klankbordgroep bij elkaar geweest. Er zijn 3 bewoners- en 2 ondernemersbijeenkomsten geweest. Er is veel gedaan om de omgeving bij de herinrichting Marktplein te betrekken.

Het bureau Ma.an heeft de Bison en het spoor van dit dier letterlijk genomen bij het ontwerp. Centraal staat de beweging van een kudde Bisons. De beelden laten zien dat de sporen van een Bison komen terug in het ontwerp.

De looplijnen zijn inzichtelijk gemaakt door bureau door Ma.an. De gebieden tussen de looplijnen komen in aanmerking voor bankjes, groenvoorziening, overeenkomstig de afdrucken van een bison.

Met het marktplein wil men levendigheid bereiken. Het is meer dan parkeren alleen. Het is ingericht om ook evenementen te kunnen houden. Belangrijk is dat er horeca met terrassen mogelijk is.

De open ruimtes zijn gedimensioneerd zodat bijvoorbeeld beachvolleybal mogelijk is. Het raadsbesluit geeft aan dat er een speeltuintje wordt opgenomen. Gekeken wordt of het bestaande speeltuintje wordt opgeknapt of dat er een nieuwe speeltuin op het marktplein komt. De ontwikkeling van woningbouw door Wintertrust zorgt voor meer kinderen en daardoor ook aandacht voor extra speelvoorzieningen.

VVD vraagt of Wintertrust met een oplossing hiervoor kan komen.

Een bewoner meldt dat er goed gekeken moet worden wat een goede plek is voor speelvoorzieningen, rekening houdend met laad en losgelegenheden Albert Heijn en Dirk van de Broek. De bewoner is van mening dat het marktplein de enige plek hiervoor is.

Bewoner opmerking: de huidige speeltuin is naast ondergrondse afvalbakken. Daarom is realisering op het marktplein een betere locatie

CU/SGP merkt op dat het marktplein niet groot is en door hoge wanden wordt omringd. Daarom zijn ze benieuwd naar de interesse die de horeca zal tonen. Omdat het marktplein autovrij wordt, wordt aandacht gevraagd voor het laden en lossen van de horeca.

Laden en lossen gebeurt op P3 niveau op het marktplein.

De stenen die worden gebruikt worden speciaal voor de herinrichting van het marktplein Bisonspoor gemaakt.

### **Weekmarkt:**

Aanvullende verstrekte informatie naast de presentatie is dat het plein er voor zorgt dat de markt weer terugkomt. Er is ruimte voor 150 strekkende meter marktkraam.

Er komt een luifel waaronder en waarop terrassen kunnen worden gerealiseerd.

Het plein wordt autovrij. Er wordt voorzien in kort parkeren en Kiss&Ride bij de ingangen van het plein. En bij de ingangen ook minder valide parkeerplaatsen.

Er wordt onderzoek gedaan naar de Bisonspoorweg (van benzinestation Tango tot aan politiebureau) om deze weg beter in te richten. Dit is de scheiding van het plangebied.

Fietsen: Er worden fietsrekken aangebracht op basis van tellingen.

Er zijn 2 soorten rekken: Op basis van een halve vorm van een bisonhoef en de traditionele fietsdragers aangedragen op advies van de fietsersbond.

Het marktplein wordt niet fietsvrij, maar wel drempelvrij. *Advies uit de commissie: maak van het marktplein een loopgebied.*

Groen: uitgangspunt is groen waar het kan. Er komen zitranden met groen, een boom en lichtspot. In een boomrooster komt de bisonpoor terug voor doorwatering. Er komt ook hoogteverschil in de plaatsing van het groen. Er zijn 15 boomsoorten in het bomenplan opgenomen.

**Straatmeubilair:** Verschillende soorten zitmeubilair en er komt een Fontein n.a.v. bewonerswensen.

Er zijn geen afvalbakken opgenomen voor gescheiden inzameling omdat dit een aparte ophaal vraagt.

**Verlichting:** In 2 lichtmasten is de mogelijkheid om ook camera's aan te brengen. Er wordt een zachtere kleur verlichting gekozen.

**Planning:**

Wintertrust is nu bezig met de gevelvervangingen en dit is afgerond, kan gestart worden met de herinrichting van het marktplein. Uitvoeringstijd 3 à 4 maanden. (huidige planning staat in de presentatie)

VVD opmerking: houd rekening tijdens de inrichting met de Bisonspoor ondernemers in december 2019. Dit vindt bijval van andere commissieleden.

GL vraag: Waar is de naald is gebleven? Antwoord: deze komt niet terug in het plan en een bestemming moet nog worden gevonden.

Hierna sluit de voorzitter dit informatieve deel af.

#### **4. Masterplan Bisonspoor.**

Friso de Jong van Wintertrust Real Estate geeft met een presentatie een update van het masterplan Bisonspoor.

Doel: de keuzes, de dilemma's en begrip krijgen voor het proces waar Wintertrust mee te maken heeft.

Actuele ontwikkelingen worden geschetst.

De toekomst: De initiatiefase die nu voorligt en de aanwezigen hierin meenemen.

Belangrijke pijler is de realisatie van de parkeergarage en de brug naar de kantoren. Capaciteit 1.125 plekken met groeimogelijkheden. Huidige planning voor realisatie van de definitieve gevel is oktober 2019.

De haalbaarheid om zonnepanelen op de parkeergarage aan te brengen wordt onderzocht vanwege de transportmogelijkheden van stroom naar winkelcentrum en kantoren. De omgevingseffecten worden in onderzoek meegenomen.

#### **Kantoren: Business center en lobby**

De lobby wordt op dit moment gebouwd. De bezettingsgraad neemt toe: 2014 15% bezetting, 2017 45% en 2020 95% bezetting.

**Winkelcentrum.** Er wordt een impressie gegeven van de upgrade met aandacht voor meer interactie tussen binnen en buiten en tussen boven en begane grond. Er komt meer daglicht dan nu in het centrum. Doel een betere winkelbeleving.

Overwegingen Wintertrust: 90 huurders op 1 lijn krijgen en de aansluiting op het openbaar gebied laten plaatsvinden. Gedurende het proces vinden steeds aanpassingen plaats. Er wordt onderzoek gedaan hoe de hoofdentree beter aansluit bij het marktplein. Het streven is om meer kruisverkeer te creëren.

Zorgvoorzieningen creëren en aan laten sluiten met de parkeergarage zodat een totaal concept ontstaat

### **Woongebieden P2 en P3**

Er wordt stil gestaan met de tijdlijnen die terugkomen in de presentatie. 2015 Eerste initiatief om in 2020 te starten met de bouw. Het bestemmingsplan en omgevingsvergunning zijn gescheiden. Het is onderdeel van een groter geheel.

De bestemmingsplan procedure 2018 2019 wordt doorgenomen. (zie presentatie)

Concept van de woontorens wordt getoond. Rekening houdend met marktontwikkelingen. Ze willen een participatietraject opstarten als het bestemmingsplan is goedgekeurd en wordt input opgehaald om het een gedeeld project te laten zijn.

De uitdagingen op het bestemmingsplan worden toegelicht en de vervolgstappen na het goedkeuren van het bestemmingsplan. Bouwtijd ca. 2 jaar.

### **Nieuw politiekantoor**

Ellen van Teeckelenburgh geeft een toelichting over het verplaatsen van het politiekantoor. In 2017 begonnen met onderhandelingen tussen politie en Wintertrust over grondruil. Het betreft het Tangoterrein en het huidige politiekantoor. Politieonderzoek heeft aangetoond dat een politie locatie in Maarssen logisch is. Vanwege veranderd beleid kan de politie een modern en aangepast kantoor goed gebruiken. O.a. voor meer parkeermogelijkheid. Indien er geen overeenstemming komt tussen de politie en Wintertrust zal er tot 2025 niets met huidige politiekantoor worden gedaan.

### **Woongebieden: Toren 6 & huidig politiekantoor**

Indien er overeenstemming komt tussen Wintertrust en de politie worden sfeerimpressies getoond van de woonvormen die op dan voormalige politielocatie mogelijk zijn. De planning is verder in de tijd. Hierbij zal ook gewerkt worden met klankbordgroepen.

De presentatie wordt afgesloten met concepten van de woningen en een overzicht van de planning.

### **Vragen commissie:**

M2000 vraagt waarom de bekleding van de parkeergarage een half jaar later wordt dan in november 2018 aangegeven. Antwoord: Er komt een alternatieve wand wat een aanpassing van de vergunning betekende. Dit resulteert in nieuwe bestellingen en langere levertijden.

CDA wil weten of er een minimum aan Zorgwoningen worden gerealiseerd. Het maximum is 100. Antwoord: Een minimum is moeilijk te geven. Men is afhankelijk van derden die de zorg gaan verlenen en de marktwerking. Bijvoorbeeld Reinaerde werkt met eenheden van 24 woningen.

PVV wil weten of vaststaat hoe de vorm van het woontorens wordt. Antwoord: De vorm is nog niet vastgesteld. De huidige vorm van 2 scheve torens (impressie) is in 2015/2016 is door Wintertrust bedacht op basis van ambitie van Wintertrust. Deze is ontstaan op basis van de toenmalige markt en de ontwikkelingen in de kantorenmarkt.

PvdA vraagt naar het contract met Tango en de planning voor het doorschuiven van het politiebureau. Antwoord: Huidige huurder heeft contract is tot 2024 en hierover zijn onderhandelingen. Wintertrust heeft het initiatief genomen richting politie voor de grondruil omdat ze op de huidige locatie van het politiebureau een andere landmark voor Bisonspoor wil.

### **Vragen zonnepanelen:**

SGP wil weten wie de afnemers voor de stroom worden. Antwoord: Parkeergarage is met LED verlichting uitgevoerd, dus grootste afnemers zijn kantoren en winkels.

VVD: Wat zijn de gevolgen van de zonnepanelen voor de omgeving? Antwoord: De panelen komen op een aparte constructie waardoor het dak hoger komt. Onderzocht wordt wat de gevolgen zijn voor de omgeving.

Wintertrust zal de presentatie openbaar beschikbaar stellen nadat de klankbordgroep is geïnformeerd. Met een veiligheidsslot kan de presentatie wel voor de commissieleden beschikbaar zijn.

Hierna sluit de voorzitter dit informatiedeel af.

## 5. Parkeerbalans / parkeren Bisonspoor.

Robert Ruisch van Goudappel Coffeng geeft een toelichting op de parkeeronderzoeken. Eerst een theoretische toelichting over de parkeeronderzoeken die terugkomt in de parkeerbalans Bisonspoor.

Korte theoretische introductie. Het betreft het rode gebied dat overeenkomt met het gebied van Wintertrust. De parkeervraag bepaalt hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. In 2017 is een telling gedaan om te kijken via een drukmeting wat de benodigde bezetting is. (zie presentatie)

Bij het tellen is een correctie nodig om tot juiste cijfers te komen. Er zijn 4 correcties toegepast. Acceptabel is 85%. Boven 85% is gebruikt als restruimte. Concreet zijn dit 100 parkeerplaatsen.

De kleuren in toelichting geven weer

1<sup>e</sup> huidige situatie.

2<sup>e</sup> blok is blauw is de huidige realisatie bij uitbreiding fase 1.

3<sup>e</sup> blok is nog P2 P3 wat nog gerealiseerd moet worden.

De cijfers worden toegelicht en hoe de correcties zijn toegepast. Er is een correctie van 90 parkeerplaatsen.

Het totaal resultaat parkeerbalans is 591 op een werkdag (donderdag).

De geel gearceerde velden in het overzicht zijn de variabele velden. Deze cijfers zijn bij het bestemmingsplan gevoegd. Dit zijn de cijfers waar mee gerekend moet worden.

Het uitgangspunt is dat parkeerplaatsen worden gerealiseerd op acceptabele afstand van de woningen of de kantoren. De acceptabele afstand voor wonen is 100 meter en voor kantoren 200 tot 300 meter.

Er is een tekort van 169 parkeerplaatsen. Met dit cijfer kan worden berekend wat de parkeerhoeveelheid die nodig is bij P2.

Het 2<sup>e</sup> parkeeronderzoek is gedaan op verzoek van de Gemeente Stichtse Vecht vanwege omgevingsklachten over problemen met parkeren. Doelen: veroorzakers van parkeeroverlast achterhalen en welke reguleringsmaatregelen zijn er.

Er zijn 2 onderzoeken gedaan. Een parkeerdrukmeting en parkeermotiefmeting om de verschillende doelgroepen in te delen: bewoners, werkers, forenzen en bezoekers.

De onderzoekers noteren kentekens, tijden en locaties en die gegevens worden verwerkt in een database. Het onderzoeksgebied is vrij groot. Dit is inclusief Pauwenkamp, Duivenkamp, Kamelenspoor, Bisonspoor en Antilopenspoor. Daarna is er een 300 meter en een 500 meter gebiedsindeling vanaf Bisonspoor gemaakt.

In de grafieken is een tweedeling aangebracht tussen vrijdag en ander dagen. Vrijdagen hebben een andere uitkomst en daardoor een andere matrixverdeling.

Tot vanavond hebben de commissieleden informatie gehad van het onderzoek van 0 tot 300 meter. Nu worden alle onderzoeken gepresenteerd en zijn beschikbaar.

Parkeermotiefmeting: 300 tot 500 meter. En de resultaten 500+ meting. Dit zijn nieuwe cijfers voor de commissieleden. De dagen die geteld zijn, worden als representatief voor de andere dagen gehouden.

Samenvatting advies parkeerregulering: (uitgebreid in presentatie)

- Een blauwe zone met ontheffing voor bewoners
- Betaald parkeren
- Belanghebbendenparkeren is in gebieden waar nauwelijks functies zijn. Deze is niet toepasbaar in Bisonspoor.

Constatering: Er zijn terechte klachten over parkeerdruk.

Opmerking bij het advies parkeerregulering.

De parkeerproblemen voor forenzen moet eerst opgelost worden voor je met regulering begint. Wellicht zou reguleringsmaatregelen niet meer nodig zijn als het forenzen parkeren is opgelost.

De voorzitter vat samen dat tijdens de commissievergadering van 19 februari '19 de inhoudelijke discussie plaatsvindt over de onderwerpen die in deze informatieve bijeenkomst zijn toegelicht.

Er zijn geen inhoudelijke vragen vanuit de commissie.

Bij uitleg over het eerste parkeeronderzoek werden uit het publiek 2 opmerkingen/vragen gesteld die door de behandeling van het 2<sup>e</sup> onderzoek worden beantwoord.

*Opmerking publiek: van 's morgens 9 uur en tot 19.00 uur worden de bewoners van Safari geconfronteerd met langparkeerders en ondervinden daardoor parkeerproblemen.*

Antwoord: De confrontatie is terecht en komen ook uit het onderzoek naar voren. De oplossingen worden ook in het onderzoek aangegeven.

*Vraag publiek: Kun je beter berekenen wat op basis van het bestemmingsplan P2, P3 maximaal mogelijk is. Nu wordt er een parkeerbalans genomen op basis van de huidige realisatiecijfers.*

Antwoord: Het is een kwestie van benadering, maar de uitkomsten verschillen niet veel.

Bij ieder bouwproject is het uitgangspunt dat op eigen terrein moet worden geparkeerd en dat hiervoor parkeerfaciliteiten worden gecreëerd.

Vervolgens sluit de voorzitter de informatievergadering om 22.35 uur.

*(de drie presentaties zijn in het BIS gepubliceerd bij de agenda van deze vergadering. Presentatie deel 2 wordt geheel openbaar na presentie in de stuurgroep door Wintertrust)*

-----