

Ambitiedocument Bisonspoor

Bisonspoor klaar voor de toekomst

Prettig wonen, gezellig winkelen en succesvol ondernemen.

WINTER
TRUSTBV



december 2016



Het Ambitiedocument Bisonspoor is tot stand gekomen in samenwerking met de volgende partijen:

- Gemeente Stichtse Vecht
contactpersoon: Dhr. I. Bouwens
Ivo.Bouwens@stichtsevecht.nl
- BERGcs, stedenbouwkundig ontwerp, advies en onderzoek, André Langenberg
- Winter Trust BV, Claudio Riffeser
- Noir architecten, Maarten Zaaijer
- ONB architecten, Marco Romano

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5	6	Ambitie openbare ruimte	31
1.1	Aanleiding	5	6.1	Algemeen	31
1.2	Doel	5	6.2	Beheer	33
1.3	Ligging plangebied	6	6.3	Afvalinzameling	33
			6.4	Bomen	33
2	Bestaande situatie	7	6.5	Water	33
2.1	Knelpunten	8	6.6	Kunst	33
2.2	Verkeersstructuur	9	6.7	Openbare ruimte	34
3	Beleidskaders	11			
3.1	Ruimtelijke structuurvisie Maarssen (2005)	11	7	Bereikbaarheid en Parkeren	45
3.2	Retailvisie Stichtse Vecht (2016)	11	7.1	Bereikbaarheid en parkeren	45
3.3	Wonen	11			
3.4	Welstandsnota Stichtse Vecht (2013)	11	8	Plan van aanpak voor vervolg	47
3.5	Groene kaart Stichtse Vecht	11	8.1	Te volgen planproces	47
3.6	Verkeer en parkeren	12	8.2	Planning	47
3.7	Vigerend juridisch kader	12			
4	Consultatie bewoners, wijkcommissie en gemeenteraad	13			
5	Ambitie vastgoed	17			
5.1	Algemeen	17			
5.2	Ruimtelijke hoofdopzet	19			
5.3	Verzoek tot afwijking bestaand beleid	29			



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op verzoek van de eigenaar van winkelcentrum Bisonspoor (Winter Trust BV) en de winkeliers is gestart met een proces om tot vernieuwing van het winkelcentrum te komen. Bisonspoor is een winkelcentrum in de wijk Maarssenbroek, dat verouderd is en naar binnengekeerd. Het winkelcentrum heeft een bovenwijkse functie voor heel Maarssen. Er zijn knelpunten op het gebied van verkeer, parkeren en laden en lossen. Daarnaast is er sprake van teruglopend winkelbezoek in Bisonspoor. Er dreigt afvloeiing naar andere winkelcentra, al dan niet in ontwikkeling (Leidse Rijn), aan de noordwestzijde van Utrecht. Met de ontwikkeling van woningbouw rondom Bisonspoor, o.a. de bibliotheeklocatie, zal het aantal inwoners van Maarssenbroek weer licht toenemen en komen er meer mensen naar het winkelcentrum. Mede daarom is er potentie en noodzaak om een kwaliteits-slag te maken. Een belangrijk uitgangspunt is de Retailvisie (2016) van de gemeente Stichtse Vecht waarin Bisonspoor als het belangrijkste winkelcentrum van Maarssen wordt gekarakteriseerd dat versterkt dient te worden. Dit betekent onder andere een aanpak van het winkelcentrum zelf met de parkeervoorzieningen alsook de openbare ruimte rondom het winkelcentrum. Winkelcentrum Bisonspoor heeft door de centrale, strategische ligging en het huidige functioneren een goede uitgangspositie voor vernieuwing.

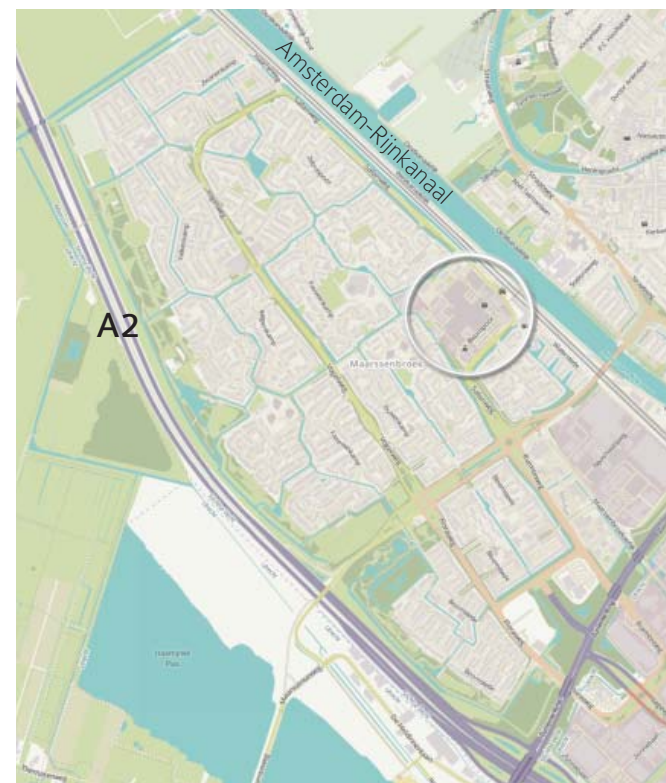
1.2 Doel

Het winkelcentrum Bisonspoor heeft een omzet van € 82 miljoen per jaar op een totaalomzet van € 234 miljoen voor de vier winkelcentrum gebieden. Zowel de gemeente als Winter Trust nemen nu snel stappen om vorm te geven aan de revitalisering van het winkelgebied. Dat moet ook wel want momenteel wordt Leidse Rijn Centrum in de gemeen-

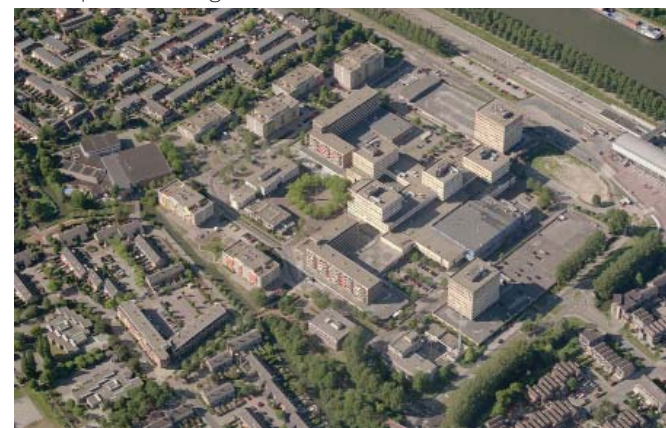
te Utrecht ontwikkeld. De verwachting is, dat als bezoekers die nu in Bisonspoor hun boodschappen doen, dit straks in Leidse Rijn doen met als gevolg dat zij niet meer terugkomen naar Bisonspoor. Dit zal grote negatieve financiële en sociale gevolgen hebben

De opwaardering van het winkelcentrum is vanuit economisch en ruimtelijk perspectief een belangrijke stimulans die zorgt voor:

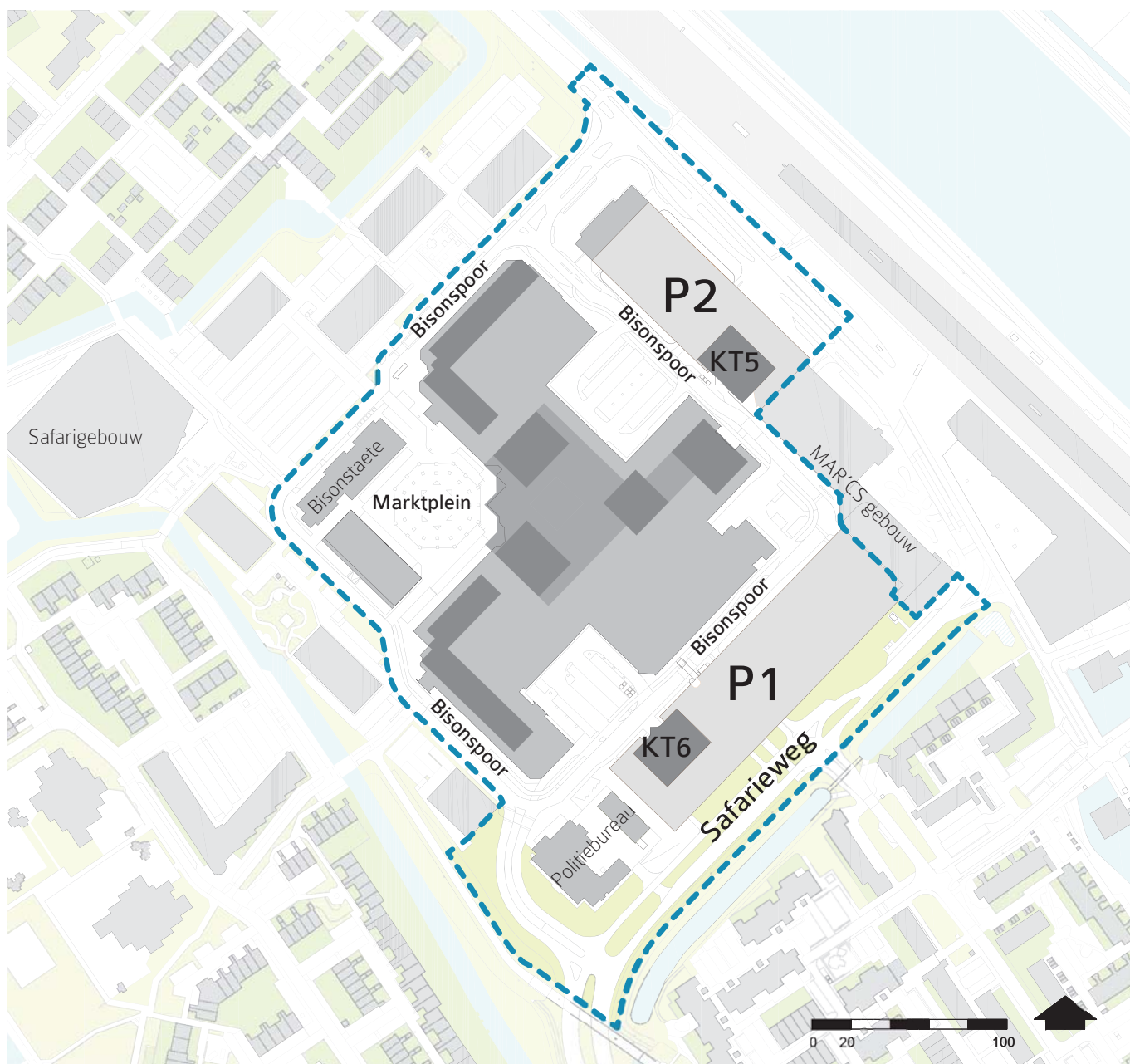
- **het creëren van werkgelegenheid;**
- **stimuleren van bestedingen binnen de gemeente;**
- **verbetering van het voorzieningenniveau;**
- **meer bedrijvigheid in de kantoorloftoren;**
- **grotere bezettingsgraad winkelunits;**
- **betere parkeergelegenheid;**
- **betere en veilige(re) bereikbaarheid;**
- **een sociaal prettiger verblijfs- en winkelgebied.**



Bisonspoor in de regio



Bisonspoor voor de bouw van MAR'CS



1.3 Ligging plangebied

Bisonspoor is gelegen in de wijk Maarssebroek dat in het westen begrensd wordt door de snelweg A2 en ten noorden door de Haarrijn. In het zuiden wordt de begrenzing gevormd door de Zuilense Ring met het tot de stad Utrecht behorende industrieterrein Lage Weide. Tussen Lage Weide en de Maarssebroekse woonwijken ligt nog een bedrijventerrein ingeklemd dat ook tot Maarssebroek wordt gerekend. Aan de oostzijde is Maarssebroek gescheiden van de rest van Maarsse door het Amsterdam-Rijnkanaal en de spoorlijn tussen Utrecht en Amsterdam. De Maarssebrug is de lokale verbinding tussen Maarssebroek en Maarsse. Het grootste centrale winkelgebied is winkelcentrum Bisonspoor, direct gelegen naast het NS-station Maarsse. Tussen het winkelcentrum Bisonspoor en het NS-station is het MAR'CS gebouw verzezen, waarin op de begane grond en eerste etage eveneens ruimte is voor stedelijke functies als retail, horeca en sportvoorzieningen. Verder is er aan de noordzijde van winkelcentrum Bisonspoor een multifunctionele accommodatie (Safari) gebouwd waarin onderdak wordt geboden aan o.a. een zwembad, een bibliotheek, sportzaken en een jeugdhonk. Ten zuiden van Bisonspoor ligt het politiebureau en ten westen het kantoorgebouw Bisonstaete.

Plangebied binnen Bisonspoor

Het plangebied omvat de begrenzing die gevormd wordt door de Safariweg aan de west- en noordzijde van het winkelcentrum en de Bisonspoor aan de oostzijde en zuidzijde van het winkelcentrum.

2 Bestaande situatie

2.1 Huidige situatie

Winkelcentrum Bisonspoor maakt onderdeel uit van de jaren '70-80 uitbreidingswijk Maarssenbroek. Het is een groot overdekt winkelcentrum verdeeld over twee etages met gratis parkeervoorzieningen. Er bevinden zich zowel food als non-food winkels en er zijn diverse horecagelegenheden. Boven het winkelcentrum bevinden zich kantoor-torens. Kenmerkend zijn de galerijflats en kantoor-torens op het winkelcentrum, de 2 parakeergarages met (leegstaande) kantoor-torens en de vele appartementengebouwen en voorzieningen rondom het winkelcentrum. Het gebied heeft een stenig karakter door de vele parkeerplaatsen die rondom de appartementengebouwen en het winkelcentrum zijn gesitueerd. Het plangebied bestaat uit het winkelcentrum zelf met de bebouwing erboven en de parkings P1 en P2 met de kantoorgebouwen 5 en 6.

Parking P1 en kantoorgebouw 6

De belangrijkste en grootste parkeergelegenheid vormt parking P1. De tweelaagse parkeergarage heeft 650 parkeerplaatsen die bereikbaar zijn vanuit de Safariweg en Bisonspoor. De technische staat van de parking is door achterstallig onderhoud matig doch veilig. Op de begane grond kunnen in de parking ook fietsen gestald worden, maar daar wordt relatief weinig gebruik van gemaakt. Er zijn stallingsplekken voor de winkelwagens van de supermarkten Albert Heijn en Dirk van de Broek. Dwars door de parking loopt de voetgangersverbinding voor voetgangers van en naar de noordelijk gelegen woonwijk Antiloopspoor.

Op de begane grond is er vanuit de parking via een voetgangersoversteekplaats direct toegang tot het winkelcentrum. Een traverse vormt de verbinding tussen de parking en het winkelcentrum op de eerste verdieping. Het kantoorgebouw 6 is niet meer in gebruik en staat net als de parking op de nominatie om gesloopt te worden.

Parking P2 en kantoorgebouw 5

Aan de westzijde van het winkelcentrum is een tweelaagse parking P2 (350 parkeerplaatsen) en kantoorgebouw 5 gelegen. De parking heeft de ingang aan de Safariweg en de uitgang aan de Bisonspoor. De bouwwerken bevinden zich in de zelfde staat als parking P1 en kantoorgebouw 6, en zullen ook gesloopt worden. Er is vanuit parking P2 geen directe verbinding met het winkelcentrum dat aan deze zijde een anoniem en enigszins 'unheimisch' karakter heeft. Naast parking P2 ligt het tankstation Tango en vakgarage Accuraat.

Winkelcentrum

Het winkel- en kantorencentrum Bisonspoor vormt samen met het Safarigebouw het grootschalige voorzieningencentrum van Maarssenbroek. Vanwege de centrale ligging en goede bereikbaarheid vanuit de regio heeft het winkelcentrum een bovenlokale winkelfunctie gekregen, met bezoekers uit Maarssen, Breukelen, maar ook Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern. Het voorzieningencentrum bevat in haar huidige verschijning circa 20.500 m² detailhandel, 1.600 m², horeca, 2.000 m² dienstverlening en ca. 1.300 m² recreatieruimte. Op het complex staan 180 galerijwoningen en kantoren. De kantoor-torens zijn ontsloten via het winkelcentrum. In het winkelcentrum zijn twee winkellagen aanwezig. De tweede verdieping is verbonden met één van de parkeerdekken middels een loopbrug. Aan de noord- en oostzijde van het winkelcentrum zijn parkeergarages aanwezig met in totaal circa 1000 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn op maaiveldniveau nog 244 parkeerplaatsen aanwezig.



Marktplein



P2 met op de voorgrond de garage



P1 en MAR'CS gebouw

Marktpluin

Aan de zuidzijde van het winkelcentrum ligt het Marktpluin. Dit plein met in het midden het kunstwerk "De Naald" doet dienst als parkeerplaats en op zaterdag is hier de markt. Aan het Marktpluin ligt het bedrijvenverzamelgebouw Bisonstaete en de voormalige bibliotheek. Dit laatste pand is gesloopt en er wordt momenteel een appartementencomplex met 60 appartementen met een halfverdiepte parkeergarage (voor huurders) gebouwd. Nadat de bouw van het appartementencomplex gereed is zal de gemeente Stichtse Vecht het Marktpluin herinrichten waarna er nog beperkt geparkeerd kan worden.

2.2 Knelpunten

- Het bestaande winkelcentrum is naar binnen gericht en onaantrekkelijk aan de buitenkant. Het heeft een gedateerde uitstraling.
- De openbare ruimte rondom het winkelcentrum is zeer versnipperd, bevat weinig verblijfsruimte, heeft weinig samenhang en de inrichting ervan heeft weinig kwaliteit.
- De bebouwing heeft geen uitstraling naar de omliggende openbare ruimte en weinig relatie met de openbare ruimte.
- Doordat het parkeren verspreid is over verschillende locaties, is het onoverzichtelijk en is er veel zoekverkeer.
- In de straat tussen het winkelcentrum en P1 kruisen voetgangersstromen, bezoekersverkeer en expeditie elkaar, dat zorgt voor opstoppingen, vooral op vrijdagden en zaterdagden.
- Het laden en lossen zorgt voor overlast door de her en der geparkeerde busjes en vrachtwagens.
- Sociaal onveilig gevoel, mensen voelen zich vooral in de avond niet prettig. Er zijn 's avonds en 's nachts ongenode gasten op P1 en P2.



Onaantrekkelijk aan de buitenkant, naar binnen gericht



Onaantrekkelijk aan de buitenkant, naar binnen gericht



Sociaal onveilig



Versnipperde openbare ruimte



Parkeren is verspreid, her en der expeditie

2.3 Verkeersstructuur

Huidige wegenstructuur Bisonspoor

Rond winkelcentrum Bisonspoor ligt de een binnenring (rode pijlen op de kaart). Rondom Bisonspoor loopt de Safariweg. De binnenring kent een ringstructuur met een verplichte rijrichting tegen de klok in.

Parkeren

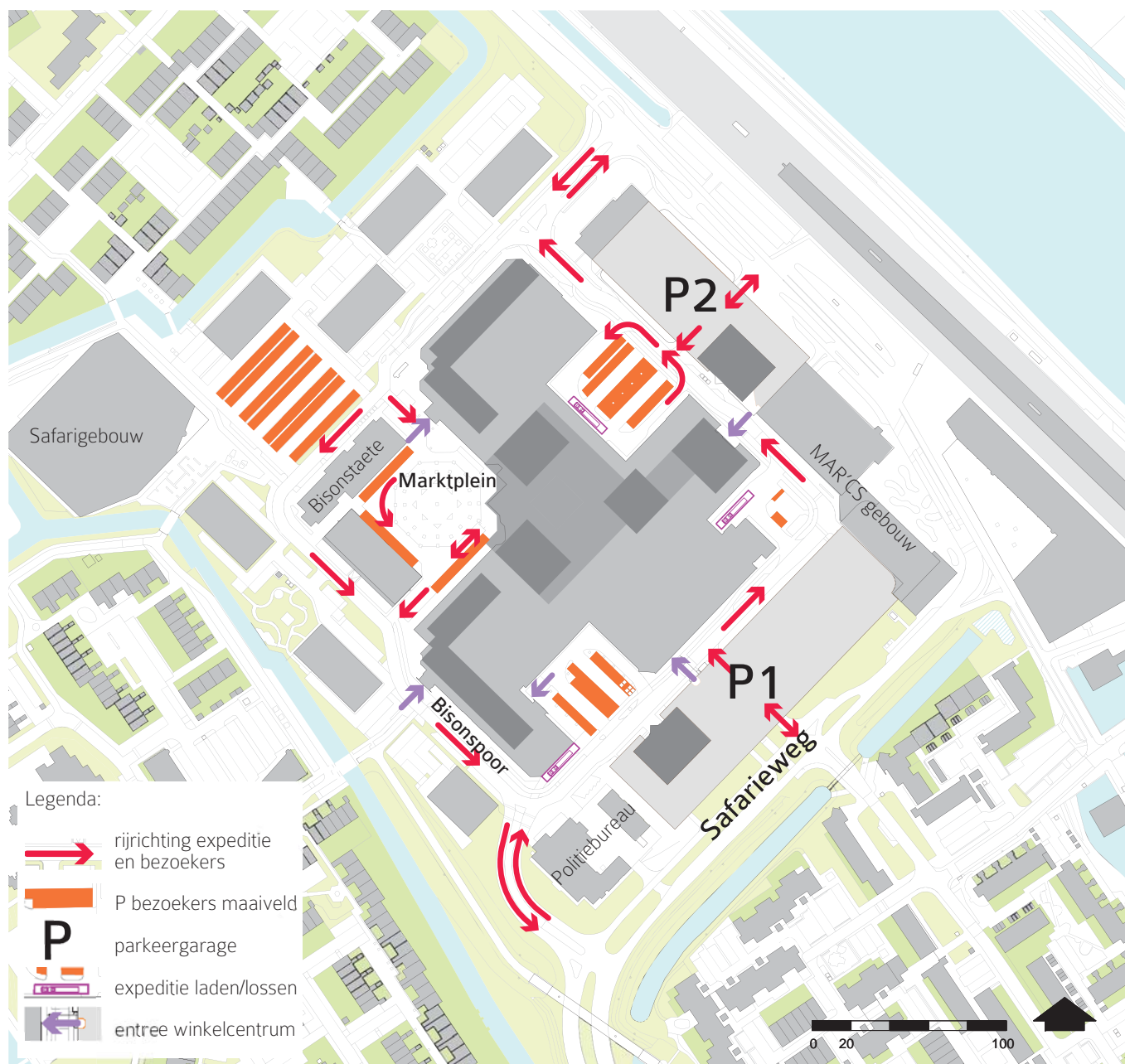
Het parkeren vindt plaats op maaiveld (oranje aanduidingen op de kaart) en in twee parkeer-garages: P1 en P2. De parkeerplaatsen op maaiveld zijn eigendom van de gemeente Stichtse Vecht. De parkeergarages P1 en P2 zijn eigendom van Winter Trust, tevens eigenaar van de winkels en de kantoorruimte die daarboven ligt.

De parkeerplaatsen op maaiveld aan Bisonspoor zijn te bereiken via de binnenring. P1 is bereikbaar via de binnenring en de Safariweg. P2 is alleen bereikbaar via de Safariweg. De uitgang van P2 zit zowel aan de Safariweg als aan de binnenring. De parkeergarages zijn met slagbomen afgesloten en geopend van 08:00uur tot 02:00uur.

Laden en lossen

Het laden en lossen in Bisonspoor vindt op een aantal locaties plaats:

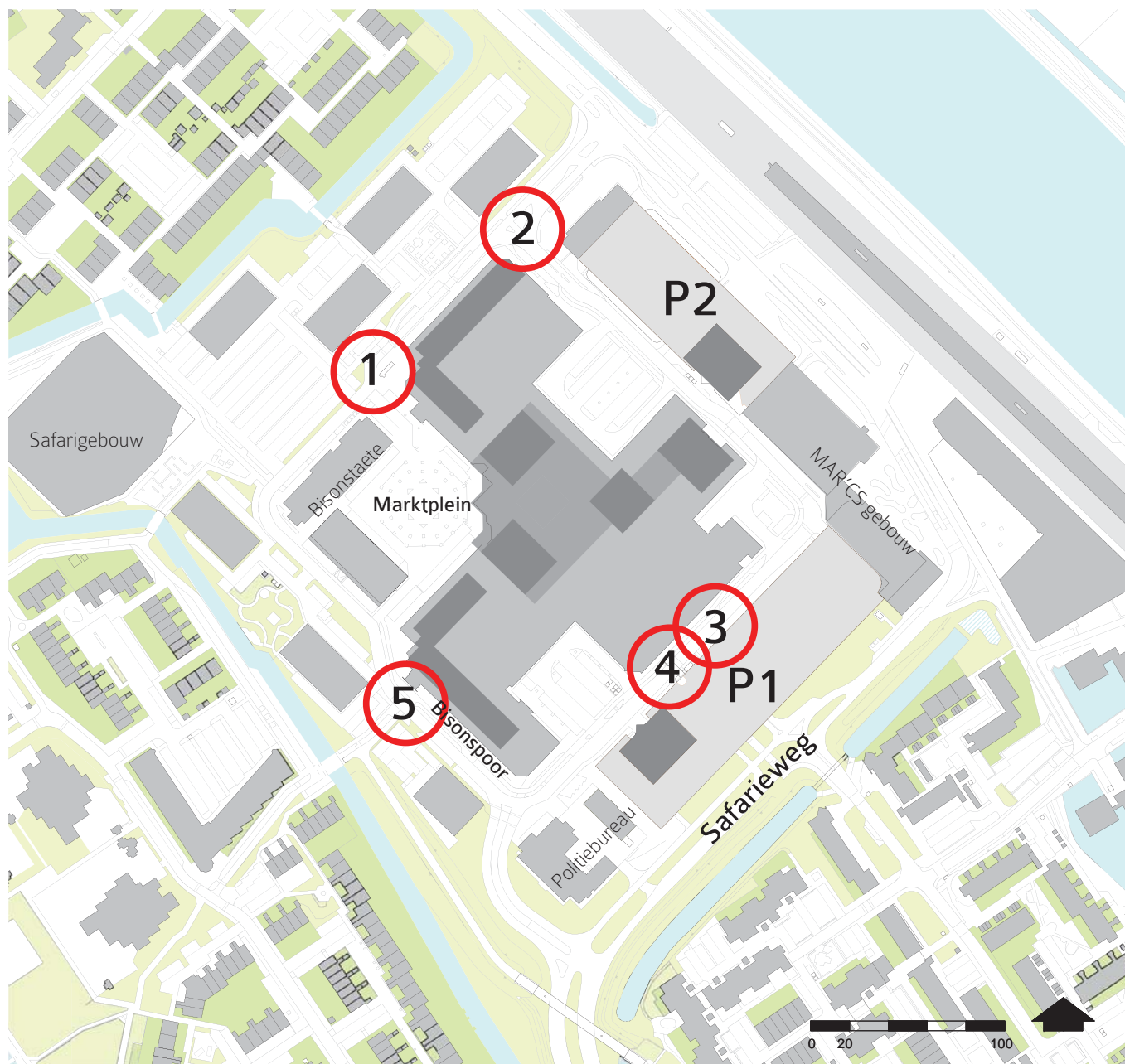
- Achter de HEMA op het parkeerterrein
- Achter Albert Heijn/Bison Bowling op het parkeerterrein
- Naast Dirk van den Broek (tussen Dirk van den Broek en het politiebureau)
- Op het marktterrein
- Naast het Safarigebouw



Verkeersveiligheid

De meest onveilige locaties in Bisonspoor zijn:

- 1: Schuine fietsoversteek Bisonspoor 2100-2189
- 2: Fietsoversteek Bisonspoor tussen Tango en Chinees restaurant Jade Villa.
- 3: Uitrit P1 op Binnenring
- 4: Oversteek zebra tussen P1 en Albert Heijn
- 5: Oversteek zebra bij Dirk van den Broek



3 Beleidskaders

3.1 Ruimtelijke structuurvisie Maarssen (2005)

De ruimtelijke structuurvisie Maarssen dateert van 2005 en betreft alleen de voormalige gemeente Maarssen. Voor de gemeente Stichtse Vecht zal op termijn een nieuwe omgevingsvisie verschijnen. Deze structuurvisie is het richtinggevend kader voor de ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente en is het referentiekader voor de reacties op de ruimtelijke plannen van andere overheden, waaronder de provincie Utrecht. De belangrijkste keuze voor Maarssenbroek is de blijvende aandacht voor het beheer van de leefomgeving en daarnaast aandacht voor de functie van het winkelcentrum Bisonspoor. Bovendien wil het College het gemeentelijk vastgoed versneld afstoten en ruimtelijke projecten aanjagen. De raad heeft hiervoor geld beschikbaar gesteld.

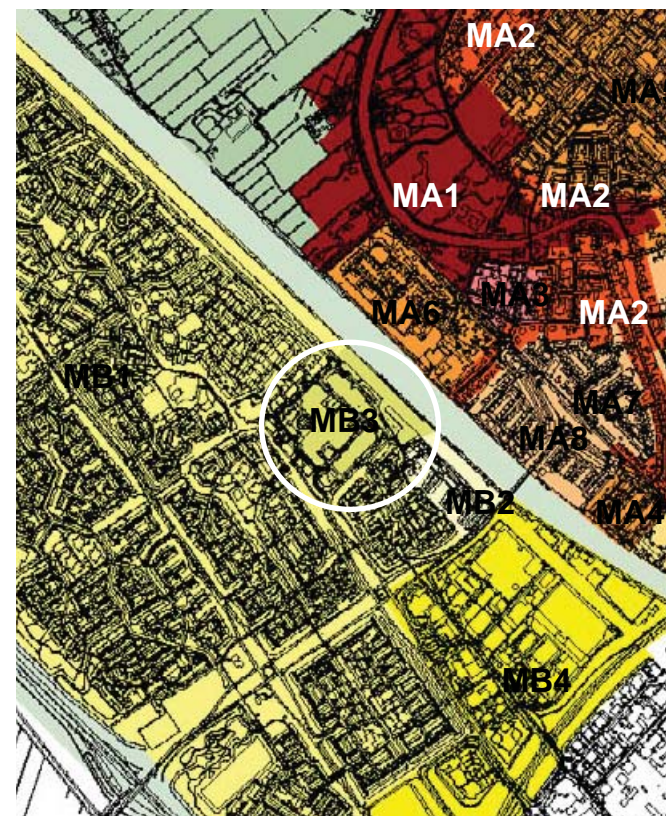
3.2 Retailvisie Stichtse Vecht (2016)

De gemeente legt de nadruk op de grotere winkelcentra als Bisonspoor en het beleid is er op gericht om voor leegstaande winkelpanden buiten dit gebied de mogelijkheden voor ander gebruik te verruimen. Met dit beleid tracht de gemeente de frictieleegstand in winkelcentrum Bisonspoor en langdurige leegstand in de plint van het MAR'CS gebouw zoveel mogelijk tegen te gaan. Ook de transformatie van leegstaande kantoorgebouwen bij Bisonspoor naar wonen of andere functies maakt deel uit van het beleid. In de plint van de panden in dit centrale winkelgebied is al een diversiteit van stedelijke functies als winkels, daghoreca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Indien nodig zal in het bestemmingsplan verduidelijkt worden dat ook een vermenging van deze functies binnen één pand toegestaan is. Het tekort aan P&R parkeerplaatsen bij het station Maarssen is een punt van aandacht omdat dit van invloed kan zijn op de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaat-

sen voor winkelbezoekers. De gemeente wil de markt op zaterdag op het marktplein zoveel mogelijk stimuleren om het winkelklimaat te versterken.

3.3 Wonen

De huidige voorraad sociale huurwoningen matcht niet met de behoefte. Er is een behoefte aan kleinere wooneenheden terwijl er vooral grote gezinswoningen (die met name voor aantal punten te duur zijn dus niet passend voor de doelgroep waardoor aftopping moet plaatsvinden) aanwezig zijn. De woningen waar behoefte aan is, zijn soms bovendien bewoond door inwoners met een voor de doelgroep te hoog inkomen. Stichtse Vecht wil voldoende aanbod van beschikbare goedkope woningen. Daarom wil de gemeente ruimte bieden aan woningcorporaties om haar sociale huurvoorraad uit te breiden en te transformeren en projectontwikkelaars stimuleren om goedkope koopwoningen te bouwen. Zoals in het hoofdlijnenakkoord 2014-2018 is opgenomen, realiseren wij 30% sociale woningen (huur en koop) van alle nieuwbouwwoningen in Stichtse Vecht. Omdat uit het woningmarktonderzoek blijkt dat 13% van de totale behoefte sociale huur betreft, zullen wij van alle toe te voegen woningen in ieder geval 13% sociale huur realiseren. Dit wil Stichtse Vecht bereiken door bij nieuwbouwprojecten met ontwikkelende partijen afspraken te maken over het aandeel sociaal in het woningbouwprogramma en leggen dit vast in anterieure- of samenwerkingsovereenkomsten. Stichtse Vecht vindt het realiseren van de 30% sociaal dermate belangrijk dat dit een grote prioriteit krijgt. Tegelijkertijd is het niet de bedoeling om alle nieuwbouwprojecten 'op slot' te zetten. Daarom realiseren wij een volkshuisvestingsfonds waarbij we met stortingen van projectontwikkelaars sociale woningbouw mogelijk kunnen maken door bijvoorbeeld het verlagen van de grondprijs. Hiertoe wordt een verordening voorbereid.



Maarssen

MA1	Maarssen Dorp
MA2	dorpslinten Maarssen
MA3	omgeving Harmonieplein
MA4	Friezenbuurt
MA5	Dr. Plesmanlaan en omgeving
MA6	Abel Tasmanlaan en omgeving
MA7	Zandweg-Oostwaard en Zogwetering
MA8	Bruglocaties Dorp
MA9	gemengd lint Straatweg

Maarssenbroek

MB1	woongebied Maarssenbroek
MB2	woongebied Waterstede
MB3	Bisonspoor
MB4	bedrijventerrein Maarssenbroek
BG1	Vechtzone
BG2	buitengebied west
BG3	buitengebied oost

3.4 Welstandsnota Stichtse Vecht (2013)

In de welstandsnota Stichtse Vecht is voor Bisonspoor een apart onderdeel opgenomen. In de welstandsnota wordt de architectonische kwaliteit van de bouwplannen van Mar'CS en het reeds opgeleverde stationsgebouw als leidend voor de toekomstige renovatie van Bisonspoor gezien. Het complex wordt als in zichzelf gekeerd beschreven met relatief grote bouwmassa's die door allerlei verspringingen niet echt hoog tonen. In de Welstandsnota wordt aangegeven dat het bij vernieuwing de bedoeling meer tot één architectonisch gebaar te komen en dat in de nieuwe gevels meer zal moeten worden gezocht naar één lijn, waarbinnen toevaligheden en variatie minder in het oog springen.

3.5 Groene kaart Stichtse Vecht

De Groene Kaart van Stichtse Vecht maakt onderdeel uit van de Bomenverordening Stichtse Vecht 2015. In deze bomenverordening is ondermeer het beleid omtrent kapvergunningen geregeld. De Groene Kaart is een topografische kaart met daarop aangegeven boomzones, boomstructuren, historische groenstructuren, kleine landschapselementen, monumentale bomen met bijbehorend register en Niet-geinventariseerde terreinen. Voor Maarssenbroek zijn op de Groene Kaart alleen boomzones en boomstructuren aangegeven maar geen historische groenstructuren, Kleine landschapselementen en monumentale bomen aangegeven.

3.6 Verkeer en parkeren

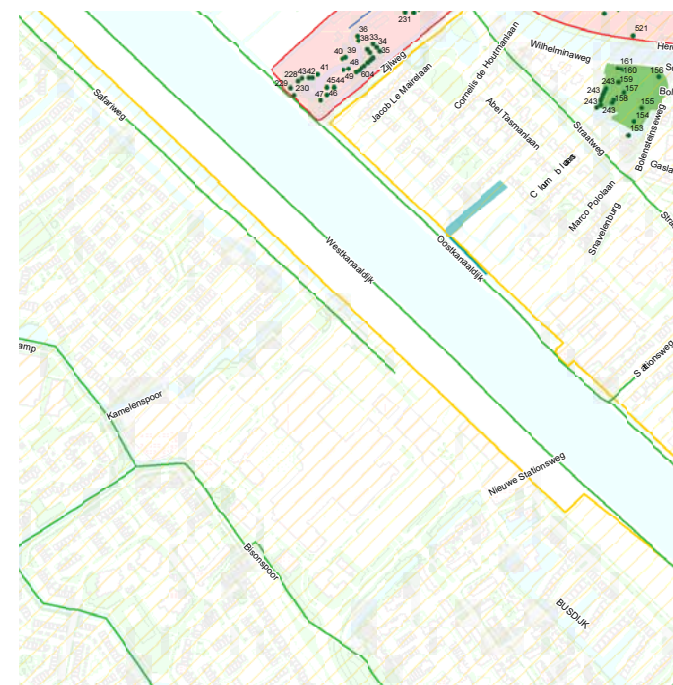
De ambitie van het college is om op de gemeentelijke wegen een uniforme maximum snelheid in te voeren van 30 km/uur binnen de bebouwde kom en 60 km/uur buiten de bebouwde kom.

Een verlaging van de maximum snelheid is echter geen doel maar een middel om uit oogpunt van leefbaarheid en verkeersveiligheid de snelheden van langzaam verkeer en snelverkeer beter op elkaar af te stemmen op wegen waar deze verkeerscategorieën gebruik moeten maken van het zelfde wegprofiel. De Bisonspoor heeft een maximum snelheid 30 km/uur. De Safariweg tot aan de Antilopenspoor een maximum snelheid 50 km/uur. Het gedeelte van de Safariweg tussen de Antilopenspoor en Bisonspoor heeft een maximumsnelheid 30 km/uur.

In het winkelgebied zijn bij de winkels, waaronder supermarkten, voldoende parkeerplaatsen beschikbaar op korte afstand (parkeerdruk maximaal 100% op drukste uur). Waar door parkeerregulering voor de bewoners van het gebied geen of onvoldoende parkeerplaatsen meer beschikbaar zijn, is voor deze groep een ontheffingsregeling en/of vergunningsstelsel ingevoerd.

3.7 Vigerend juridisch kader

Het plangebied ligt in het op 11 november 2011 door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Maarssenbroek woongebied'. Dit bestemmingsplan betreft het volledige woongebied van Maarssenbroek. In het gebied rondom Bisonspoor is reeds voorzien in bouw mogelijkheden voor de nieuwe parkeergarage op de locatie van P1 en de mogelijke woningbouw naast MARCS. Het bestemmingsplan richt zich daarnaast op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. De nieuwbouw op de bibliotheeklocatie is met een apart besluit bij de omgevingvergunning vergund. De huidige en toekomstige functies en bebouwing zijn in het bestemmingsplan opgenomen middels de bestemming Centrum met functieaanduidingen voor specifieke onderdelen als woongebouwen op het winkelcentrum.



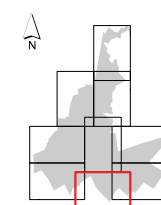
Groene Kaart 9. Maarssen-Zuid - Maarssenbroek

groenstructuren en groenzones

- boomzone
- klein landschapselement
- boomstructuur
- historische groenstructuur
- monumentale boom

beschermde groenelementen

- Rijksmonument
- Provinciale Landschapsverordening
- Gemeentelijk monument
- bebouwde kom Boswet
- nog te inventariseren
- gemeentegrens



28 augustus 2015

3.8 Beleid water

Een duurzame en robuuste verwerking van hemelwater is een belangrijke pijler van het landelijke en gemeentelijke waterbeleid. In het vigerende
Verbreed gemeentelijk rioleringsplan Stichtse Vecht wordt de lokale verwerking van regenwater als een kansrijke en doelmatige maatregel gezien om de doelstelling ten aanzien van de emissiereductie vanuit het gemengd stelsel te behalen. Herstructurering biedt kansen voor afkoppelen. De (gefaseerde) herinrichting van de openbare ruimte benutten om een deel van het afvoerend oppervlak van het gemengd riool af te koppelen en het hemelwater op een duurzame wijze te verwerken.



4 Consultatie bewoners, wijkcommissie en gemeenteraad

Consultatie bewoners, ondernemers, wijkcommissie en gemeenteraad

Het Ambitiedocument is mede op basis van consultatie tot stand gekomen. Tijdens het Midzomerfeest, het overleg met de wijkcommissie Bisonspoor, de inloopmiddag- en avond en de informerende commissievergadering zijn bouwstenen opgehaald. Bruikbare bouwstenen zijn verwerkt in dit Ambitiedocument.

Aan de deelnemers van de diverse consultaties is steeds de vraag gesteld "Hoe wilt u dat het winkelcentrum in 2025 er uitziet?". De meest uitlopende suggesties zijn hierbij geopperd. Onderstaand –in willekeurige volgorde- een opsomming van de meest voorkomende suggesties:

- Meer gezelligheid op het marktplein door horeca en terrassen;
- Meer ontmoetingsmogelijkheden en evenementen op het Marktplein zoals een beachvolleybaltoernooi en Koningsdagactiviteiten;
- Meer zitmogelijkheden op het marktplein, maar ook elders rondom het winkelcentrum;
- Betere stallingsmogelijkheden voor fietsen;
- Betere parkeerfaciliteiten;
- Meer groen en bomen;
- Een zorgcentrum met huisarts, fysiotherapeut, apotheek, etc.
- Betere verbinding met het NS-station;
- Meer lichtinval in het winkelcentrum;
- Meer etalages en ingangen aan buitenkant winkelcentrum;
- Speelaanleidingen voor kinderen zoals een speeltuintje en fonteintjes;
- Prominentere hoofdingangen;
- Veilige voetgangerszone zonder autoverkeer.



Winkelcentrum meer naar buiten gericht



Meer horeca en terrassen Marktplein



Zitelementen Marktplein



Fontein Marktplein



Evenementen op Marktplein (bijv. beachvolleybal toernooi)



Prominente hoofdingang winkelcentrum



Meer (stedelijk) groen



Voetgangerszone



Zorgcentrum



Speelvoorzieningen



Fietsenstalling nabij Dirk vd Broek

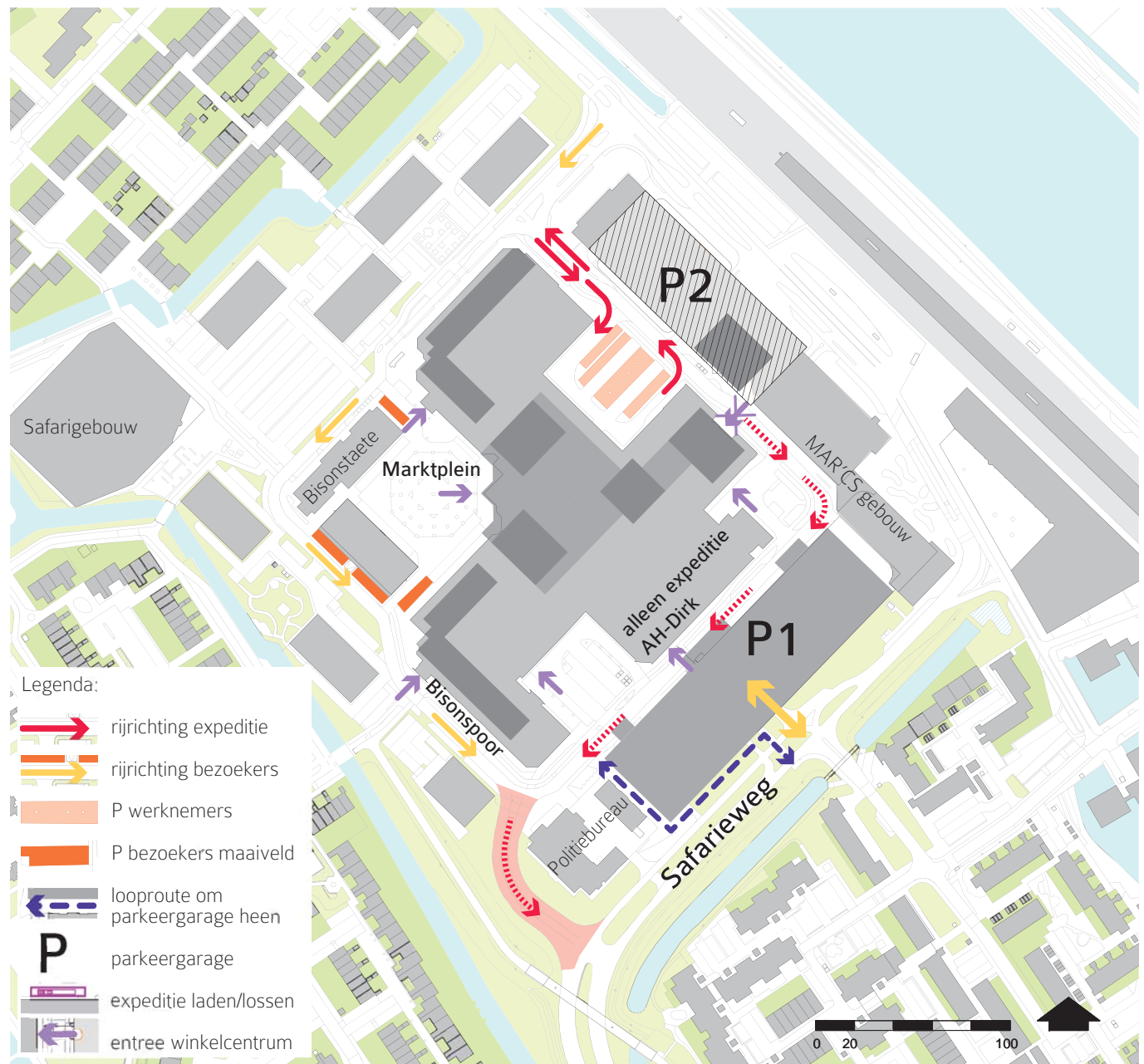
5 Ambities vastgoed

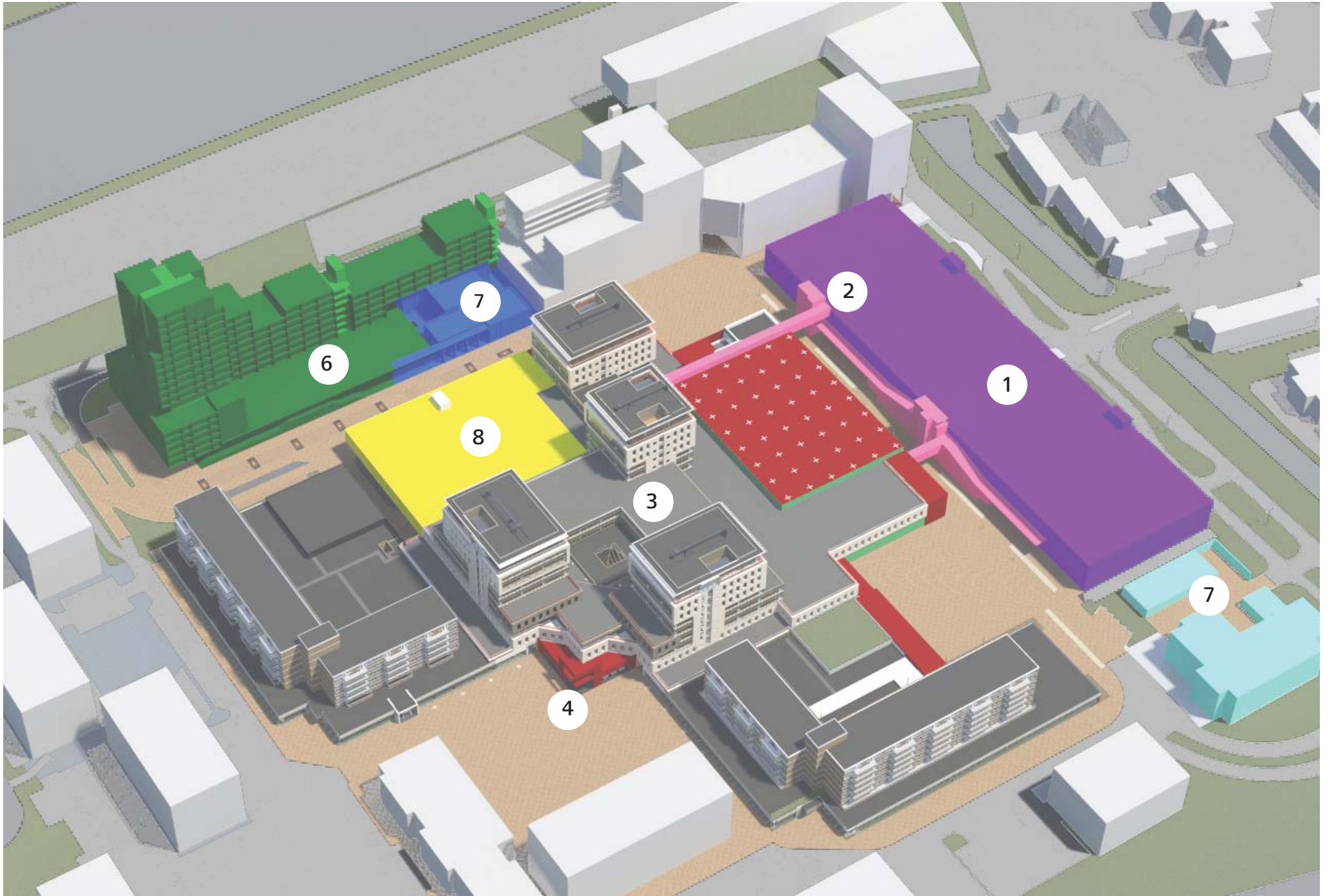
5.1 Algemeen

Met de herontwikkeling van het winkelcentrum wordt een uitnodigend centrumgebied gecreëerd en wordt tegelijk een aantal problemen in de openbare ruimte en de verkeerssituatie aangepakt. Daarnaast worden er aan de noordzijde naast het MAR'CS gebouw nieuwe appartementen gerealiseerd op de locatie van parkeergarage P2. Om te komen tot een kwalitatief betere inrichting en om ruimte te bieden aan de beperkte uitbreiding van het winkelcentrum wordt de openbare ruimte heringericht. In dit hoofdstuk zullen de plannen en ambities voor het winkelcentrum, de kantoren, de woningen en de parkeergarage worden getoond. In het volgende hoofdstuk zullen de ambities van de gemeente voor de herinrichting van de openbare ruimte worden getoond.

Kansen

- Transformeren van de huidige gesloten en onaantrekkelijke gevels naar gevels met een aantrekkelijker uitstraling.
- Beter aansluiten van het winkelcentrum op de omgeving.
- Eenduidiger inrichten van de openbare ruimte om Bisonspoor.
- Overzichtelijke en efficiënte parkeervoorzieningen maken voor het winkelpubliek.
- Creëren 'aantrekkelijker' winkelklimaat door een moderne uitstraling.
- Beter benutten van het winkelcentrum als sociale ontmoetingsplek.
- Realiseren van een betere bereikbaarheid van parkeerplaatsen.
- Een sociaal veiliger omgeving maken





5.2 Ruimtelijke hoofdropzet

Op de afbeelding links is zichtbaar voor welke delen van Bisonspoor veranderingen zijn te verwachten. Naast de eigendommen van Winter Trust (winkelcentrum met appartementen en kantoren, lokaties garages met kantoren) is de transformatie van de huidige locatie van het politiebureau en het benzinestation met garage mogelijk. De ontwerpen en schetsen voor de transformatie van de verschillende onderdelen worden achtereenvolgend getoond:

- parkeergarage P1 (1)
- verbindingen (2)
- business center (kantoren boven het winkelcentrum) (3)
- façades en entree winkelcentrum (4)
- interieur winkelcentrum
- appartementen boven winkelcentrum (5)
- nieuwe appartementen P2 (6)
- nieuwe en bestaande politiebureau (7)
- gezondheidscentrum als optie (8)
- duurzaamheid

Parkeergarage P1

- Parkeren centraliseren op 1 locatie waardoor huidige P2 locatie alternatief kan worden aangewend;
- Minimaal zelfde aantal parkeerplaatsen realiseren als huidige P1 en P2 gezamenlijk;
- Moderne garage die up to date is en vele tientallen jaren mee kan;
- Verbeteren aansluiting op winkelcentrum en kantoren middels brug 2e parkeerlaag naar 1e verdieping winkels
- brug 4e parkeerlaag naar 2e verdieping (nieuwe centrale entree) kantoren;



Voorstel nieuwe parkeergarage vanaf de Safarieweg



P1 bestaand op parkeerdek



P1 bestaand vanaf Bisonspoor

- Routing naar de parkeergarage optimaliseren waarbij tevens gemotoriseerd verkeer geweerd wordt op de binnenring (behoudens bevoorrading van AH en Dirk). Al het overige expeditieverkeer wordt afgewikkeld via het plein naast de HEMA;

Verbindingen

Winkelcentrum

- De bestaande brug wordt vernieuwd, de 2e parkeerlaag van de parkeergarage sluit aan op de brug die naar de 1e verdieping van het winkelcentrum leidt, zonder gebruik te hoeven maken van een trap;
- De brug zal deels een open karakter krijgen;

Kantoren:

- Toegankelijkheid van de kantoren zal verbeterd worden middels een centrale entree vanwaar zowel huurders als diens bezoekers verwezen kunnen worden naar de juiste toren;
- De entree is vanaf de begane grond bereikbaar met lift en trap voor OV reizigers;
- Middels een brug van de 4e parkeerlaag van de parkeergarage wordt direct toegang verschaft naar de 2e verdieping (centrale entree van de kantoren);
- De brug zal een transparant en open karakter krijgen (niet geklimatiseerd), wel beschermt tegen weer en wind;



P1 bestaand op parkeerdek



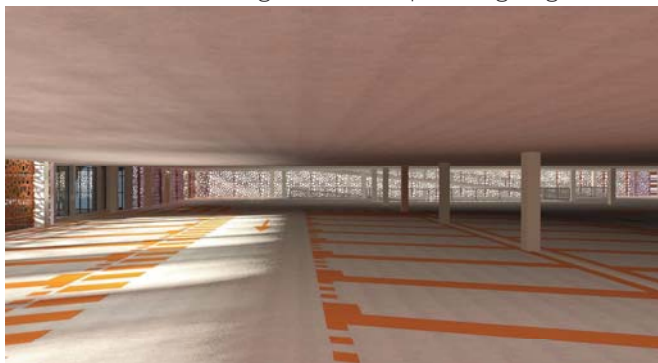
Studie nieuwe verbinding



Voorstel materialisatie gevel nieuwe parkeergarage



Studie nieuwe verbinding met tapis roulant in voorgrond



Voorstel interieur nieuwe parkeergarage



Voorstel interieur nieuwe parkeergarage

Business Center

- Bij de centrale entree zal naast een receptie ook een horecagelegenheid worden gesitueerd evenals faciliteiten zoals vergaderzalen, ontspanningsmogelijkheden etc.
- Het nieuwe business Center is een verbinding tussen de nieuwe centrale entree en de bestaande kantoortorens;
- In het nieuwe business Center op de 2e en 3e verdieping zal ruimte worden geboden aan kleinere en grotere ondernemingen die flexibel kunnen uitbreiden;
- De verschillende units gaan uit van een standaard stramien en basis inrichting maar zijn door de individuele huurders verder naar eigen huisstijl in te richten;
- Ook zullen de interne (in het winkelcentrum gelegen) entrees een uniforme uitstraling krijgen.



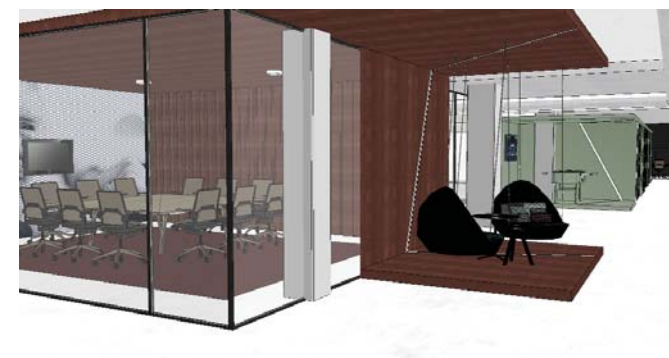
Voorstel centrale entree business Center



Voorstel inrichting dakterras



Voorstel inrichting business Center



Voorstel inrichting business Center

Façades en entree winkelcentrum

De buitenkant van Bison Shopping Center ontbeert op dit moment een uniforme uitstraling, dit in tegenstelling tot de 4 kantoorstorens. De ambitie van Winter Trust is om het winkelcentrum een uniforme uitstraling mee te geven middels een gevelbekleding. Op de afbeeldingen zijn een aantal varianten afgebeeld. Een definitieve keuze is nog niet gemaakt. De entrees van het winkelcentrum zullen ontdaan worden van hun zwarte marmeren gevel en ook worden aangepast aan de uniforme uitstraling waarbij uiteraard ook een goede aansluiting bij de parkeergarages van belang is.



Entree winkelcentrum aan Marktplein



Huidige situatie hoek Marktplein



op ten noort blijdenstein | BISONSPOR MAARSSEN
ARCHITECTEN EN ADVISOREN
Voorstel nieuwe entree Marktplein



Voorstel façade westzijde



Voorstel façade oostzijde

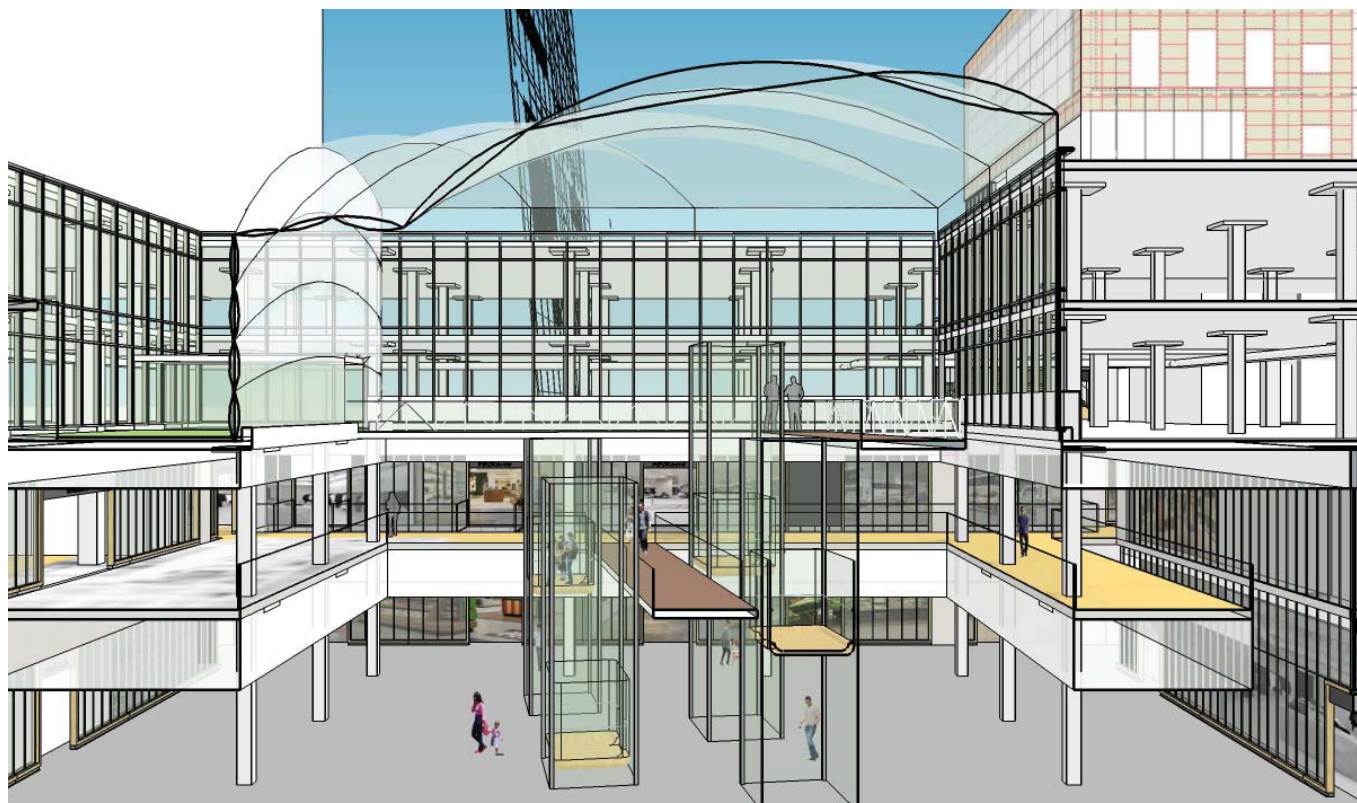
Interieur winkelcentrum

Gangen

De gangen van Bison Shopping Center zullen een upgrade krijgen. Deels is dit al zichtbaar! Nieuwe huurders, waaronder Forza, The Stone, Specsavers, Kapper Prohair zijn reeds voorzien van een nieuwe pui. De pui van de overige huurders zullen op termijn volgen. Daarnaast is de architect voorstellen voor een nieuwe vloer en plafond aan het uitwerken. Bijgaande impressies geven wel een goed beeld van de nieuwe pui maar ten aanzien van vloer en plafond zijn nog geen definitieve keuzes gemaakt.

Centrale plein

- Het centrale plein zal een grote metamorfose ondergaan;
- Een entree naar het Marktplaatsplein wordt toegevoegd;
- De lift wordt vervangen (door meerdere liften);
- Positie (rol)trappen zal wijzigen;
- Indeling van het plein zal wijzigen;
- Ook hier zullen de pui aangepast worden naar de nieuwe huisstijl.



Doorsnede nieuwe centrale plein



Centrale plein bestaand



Voorstel interieur rond centrale plein



Voorstel interieur in gang

Appartementen boven winkelcentrum

De appartementen op het winkelcentrum verkeren in goede staat, de verhuurbaarheid is uitstekend. Leegstand is niet aan de orde. Desalniettemin is het de ambitie van Winter Trust om ook deze appartementen op onderdelen aan te passen. Meest concrete uitwerking daarvan zijn de ballustrades. Op bijgaande impressie staat aangegeven hoe de nieuwe situatie eruit zou kunnen komen te zien.



Voorstel galerij achterzijde appartementen



Entree appartementen bestaand



Voorzijde appartementen bestaand

Nieuwe appartementen P2

De ambitie is om over een aantal jaren (gewenste start 2018) een nieuw appartementen complex te realiseren op de huidige P2 locatie. Dat kan uiteraard pas nadat de nieuwe parkeergarage op P1 is gebouwd en in gebruik genomen. Voor de P2 locatie is al wel een studie verricht wat en hoe op deze locatie gebouwd zou kunnen worden.

Voor Winter Trust zijn er dienaangaande een tweetal belangrijke onderdelen die zij aan de gemeente wil voorleggen c.q. vragen c.q. als uitgangspunt noodzakelijk zijn voor een succesvolle ontwikkeling. Aan het einde van dit document treft u hierover informatie aan. Bijgaande impressies geven een indruk van de 'mass-study' aan die Winter Trust heeft laten verrichten.

In de regio vindt op meerdere locaties hoogbouw plaats waaronder in het stationsgebied van Utrecht en in de Leidse Rijn. Kenmerkend voor hoge gebouwen is dat zij een niet alleen een eyecatcher zijn maar ook een richtpunt voor bezoekers van het desbetreffende gebied. Een landmark in de vorm van een woontoren zal een herkenbaar richtpunt vormen voor de bezoekers van Bisonspoor. Het geldende bestemmingsplan staat een hoogte van maximaal 36 meter toe. De landmark zal een hoogte kunnen krijgen van circa 70 meter.



Schets voorstel bebouwing P2 vanaf Safariweg



P2 begane grond bestaat



P2 entree bestaat

Nieuwe en bestaande politiebureau

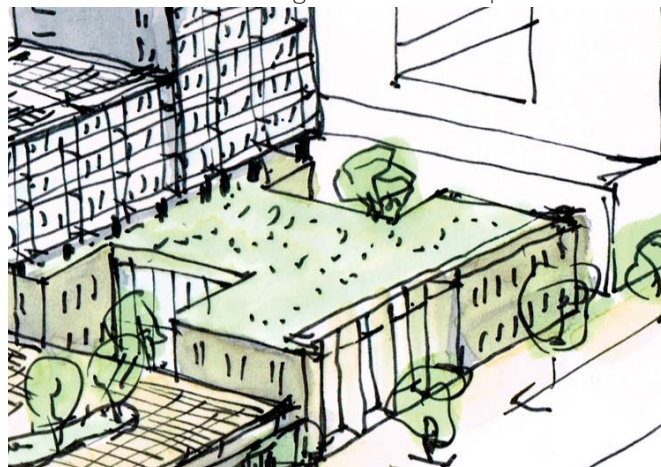
Winter Trust kijkt verder dan haar eigen eigendommen. Dat doet zijn in samenspraak met de gemeente maar ook met andere partijen. Er wordt ook gesproken met de politie die haar bureau heeft in Bisonspoor. Het huidige politiebureau kan echter niet meer voorzien in de functionaliteiten die voldoen aan de hedendaagse eisen die daaraan gesteld worden. Hierdoor wordt het politiebureau tijdelijk verplaatst naar Nieuwegein. Op de P2-locatie binnen Bisonspoor kan een modern politiebureau gerealiseerd worden. Daarmee komt het perceel van het huidige politiebureau beschikbaar om tot een A1 ontwikkelingslocatie ontwikkeld worden ten behoeve van een hoogwaardig stedenbouwkundig object.



Schets voorstel bebouwing P2 vanaf Bisonspoor



Schets voorstel bebouwing P2 vanaf Safariweg



Schets insassing nieuwe politiebureau



Politiebureau bestaand

Gezondheidscentrum

Winter Trust heeft al met verschillende kandidaten gesproken over een mogelijke vestiging van een gezondheidscentrum. In eerdere instantie werd gekeken naar een verdieping van het bestaande complex, daarnaast is er ook een uitbreidingslocatie die past binnen de ambitie van Winter Trust. Een vestiging van een gezondheidscentrum is een complex proces gezien financiering door zorgverzekeraars en nog vele andere elementen.

Winter Trust blijft in gesprek en zal doen wat in haar vermogen ligt om een gezondheidscentrum wat uiteraard een belangrijk onderdeel van de wijkvoorziening zal bieden te realiseren.

Duurzaamheid

De gemeente Stichtse Vecht en Winter Trust nemen maatregelen met het oog op de klimaatverandering. Want klimaatverandering betekent meer en heftigere neerslag, meer droogte en meer hitte. Wateroverlast leidt tot schade, de droogte leidt tot dalende grondwaterstanden en problemen met funderingen, droogte leidt ook tot schade aan stedelijk groen en hitte geeft gezondheidsproblemen.

Enkele maatregelen zijn:

- Plaatsen zonnepanelen op het dak van de Albert Heijn waarmee op zonnige dagen kan worden voorzien in de stroombehoefte van zowel kantoren als winkels.
- Energieneutraal realiseren van de woontoren op de P2-locatie, mits economisch haalbaar. In beginsel door de energievraag te beperken door bouwkundige maatregelen zoals luchtdicht bouwen, vermijden koude bruggen, en isolerende ramen, deuren en kozijnen voorzien van HR+++ glas. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van warmte-terugwin-installatie. Hierdoor is er slechts



Mogelijke locatie gezondheidscentrum



Referentiebeeld gezondheidscentrum



Zonnepanelen op dak Albert Heijn



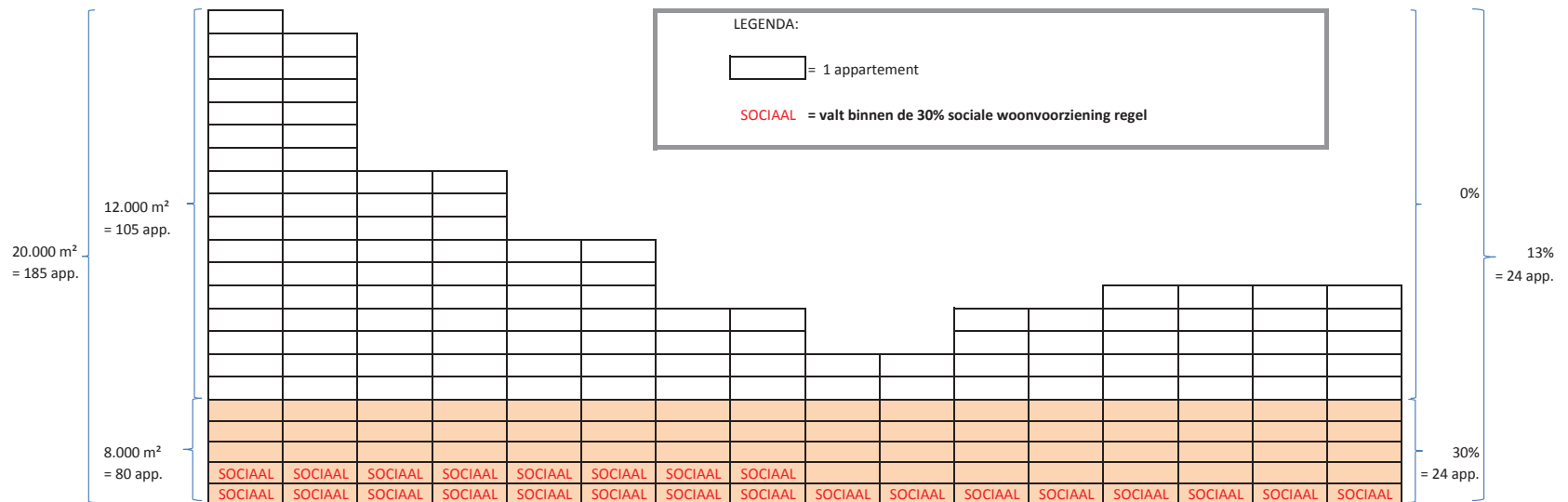
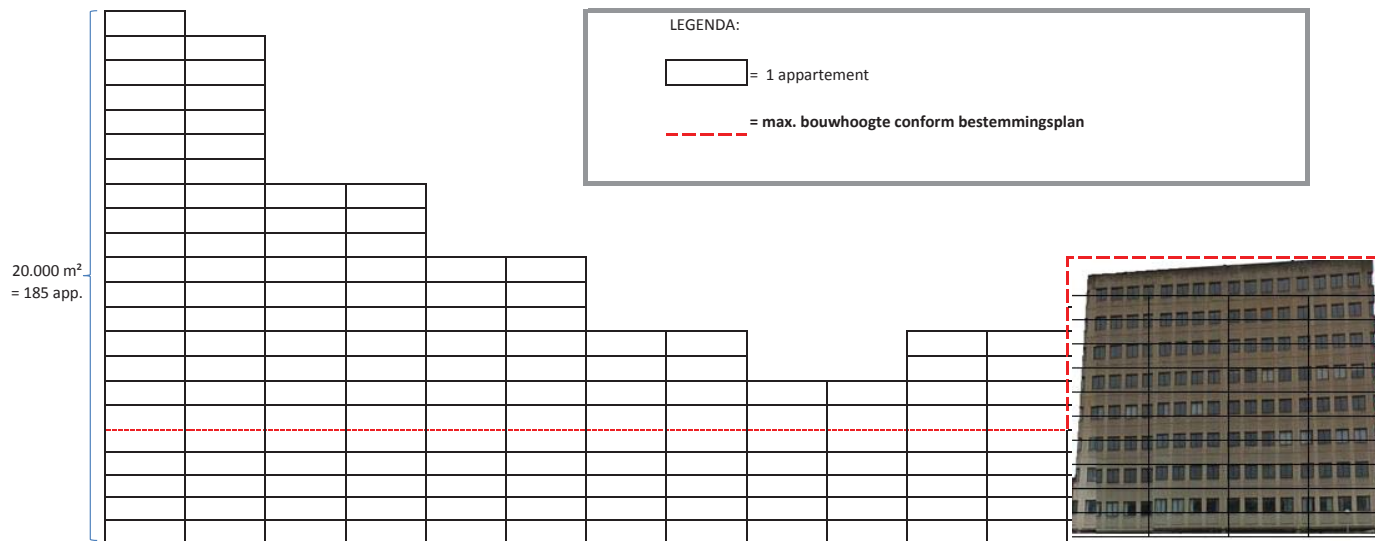
Referentiebeeld gezondheidscentrum



Referentiebeeld gezondheidscentrum



Opstelling zonnepanelen



Schematische weergave programma bebouwing P2

weinig energie nodig om het gebouw op temperatuur te houden die geleverd kan worden door zonnepanelen.

- Toepassen duurzame materialen in de openbare ruimte zoals LED-verlichting, gebakken klinkers, houten banken met FSC-certificaat.
- Waterberging onder (een deel van) het Marktpllein, waterpasserende verharding toepassen, toepassen infiltratieriool;
- Meer stedelijk groen en bomen.

5.3 Verzoek tot afwijking bestaand beleid

Zoals uit dit document blijkt heeft Winter Trust de ambitie om Bisonspoor en haar omgeving een forse sprong voorwaarts te laten maken in samenwerking met de gemeente Stichtse Vecht. Dit in het belang van het winkelcentrum en de inwoners van Stichtse Vecht die afhankelijk zijn van de voorzieningen.

Voor een tweetal onderdelen heeft zij de goedkeuring van de gemeenteraad nodig. Beide onderdelen zijn al eerder aan de orde geweest, namelijk bij de update van de (toen nog zeer prille) plannen d.d. 12 februari 2016 alsook tijdens de informerende commissievergadering op de 8e verdieping van Tower Berlin in Bison Office Center op 20 september.

Het eerste onderdeel waarvoor goedkeuring van de gemeenteraad nodig is, is de bouwhoogte van de woontoren op de P2-locatie.

Conform het huidige bestemmingsplan is een bouwhoogte van maximaal 36 meter toegestaan, (zie schematische weergave programma bebouwing P2). Dat betekent een gebouw van ca. 12 verdiepingen. De ambitie van Winter Trust is het realiseren van een appartementencomplex wat

tevens een landmark is in gehele gebied. Gedacht wordt aan een getrapt aflopend complex waarbij de bouwhoogte kan variëren, met een gedeelte als verhoogd accent.

Vraag die voorgelegd wordt aan de gemeenteraad is dus het uitspreken van de ambitie een landmarkgebouw met een hoogte van 70 meter te willen plaatsen ergens op de P2 locatie. Hierin kan dan het woonprogramma van ongeveer 185 woningen worden ondergebracht. Daarbij zal een bestemmingsplanwijziging door de gemeenteraad de formele stap zijn om daadwerkelijk tot realisatie over te gaan. Nadruk ligt daarbij op een gebouw met hoge architectonische waarde, een eyecatcher voor het gebied en beperking van (schaduw)overlast van de omgeving. Een goede zonnestudie is daarbij evident. In het bestemmingsplantraject zal de ambitie van de raad en Winter Trust besproken worden met een klankbordgroep samengesteld vanuit de omgeving.

Het tweede onderdeel waarvoor goedkeuring van de gemeenteraad nodig is, is de 30% regel ten aanzien van sociale woningbouw.

Conform het beleid van de gemeente Stichtse Vecht is een ontwikkelaar verplicht bij nieuwbouw van appartementen, 30 % van de nieuwbouw aan te bieden in het sociale segment. Winter Trust vraagt de gemeenteraad om af te wijken van het percentage van 30%. Winter Trust wil ook graag voorzien in de behoefte aan woningen in het midden-segment. Uit onderzoek blijkt namelijk dat er behoefte is aan appartementen met een huurprijs tussen de € 700,- en €1.000,- per maand. Realisatie van woningen in dit midden-segment van de huurmarkt is juist nodig voor een goede doorstroming op de woningmarkt, wat met name in het lagere segment ruimte creëert. In de regio's Amsterdam en Utrecht is er een schaarste aan dergelijke woningen resulterend in forse prijsstijgingen. Winter Trust geeft een

impuls aan het middensegment door woningen te bouwen met een huurprijs van ca. € 1000,-.

Winter Trust zal de twee leegstaande kantoortorens (toren 5 en toren 6 op respectievelijk P2- en P1-locatie) slopen. Hierdoor worden 12.000 m² kantoor onttrokken uit de markt. Dit is een positieve ontwikkeling, passend in het beleid van de gemeente en provincie. Voor deze 12.000 m² (= ca. 105 appartementen) verzoekt Winter Trust vrijgesteld te worden van de 30% sociale woningbouwregel. Winter Trust heeft overwogen de bestaande kantoortorens te verbouwen tot appartementen, in dat geval was de genoemde bepaling niet van toepassing. Winter Trust is ervan overtuigd dat door het concentreren van de woonvoorziening op de P2 locatie en het parkeren op de P1 locatie een vele malen betere woonkwaliteit geboden zal worden. Indien de gemeenteraad instemt met een landmark waarin Winter Trust haar woonprogramma kan onderbrengen, is Winter Trust voornemens in totaal circa 185 appartementen bouwen. De 30% regel wordt overigens wel toegepast op de resterende 80 appartementen (185 - 105), resulterend in 24 woningen. Concreet betekent dit 13% sociale woningbouw indien er 185 woningen worden gebouwd.

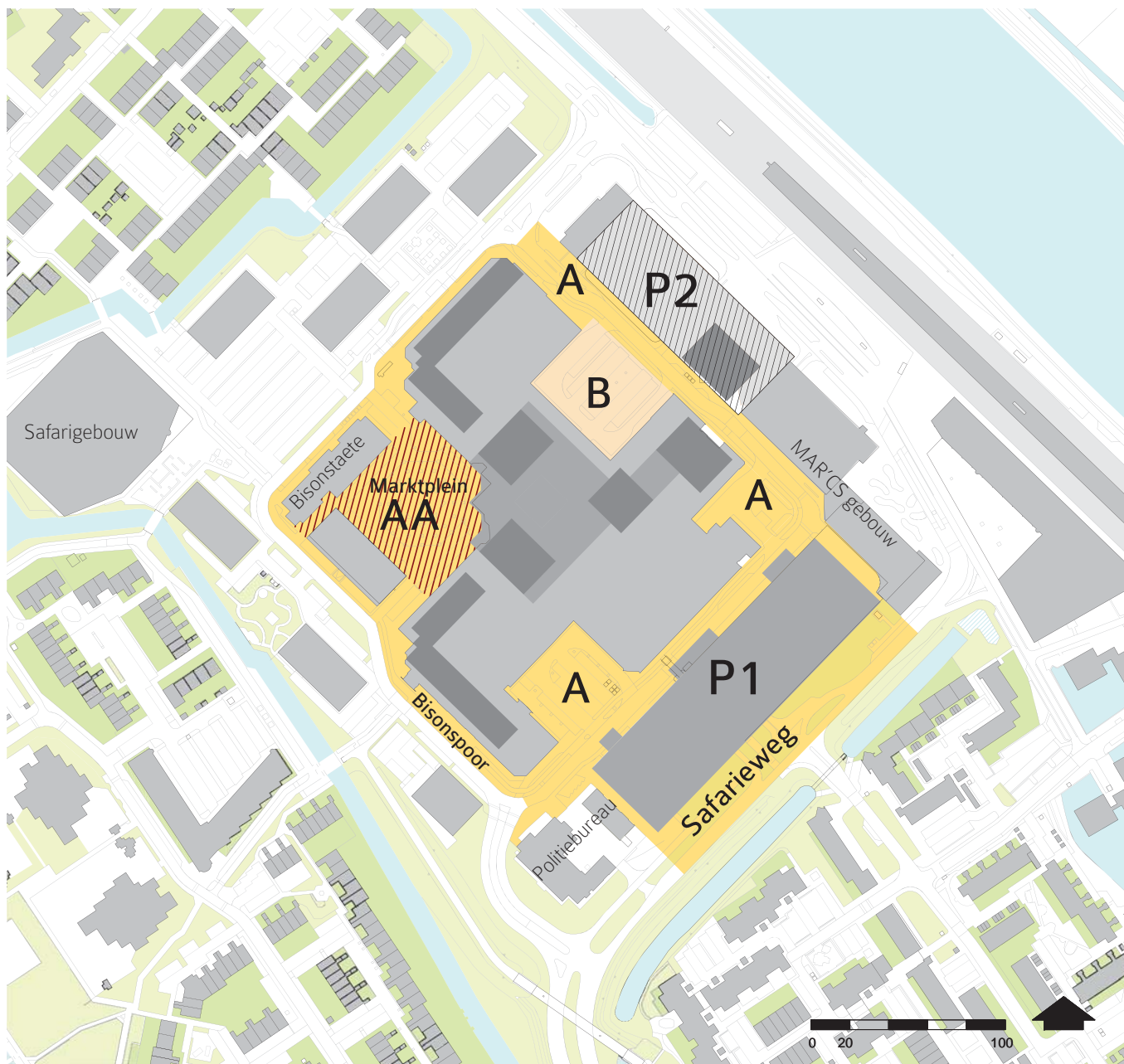
Het aandeel ouderen van 55-plus in de gemeente Stichtse Vecht zal de komende jaren verder toenemen. Met name in de leeftijdscategorie 75-plus zal de grootste toename plaatsvinden. Hierdoor stijgt de vraag naar zorgwoningen. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om zorgwoningen binnen het winkelgebied Bisonspoor te realiseren.



6.1 Algemeen

De kwaliteitsimpuls voor het winkelcentrum, kantoren, woningen en de aangrenzende parkeergarages dient samen te gaan met een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte rond Bisonspoor. Daarbij ligt het accent op het Marktpllein, deze krijgt een kwaliteitsniveau AA, de overige openbare ruimte wordt in kwaliteitsniveau A uitgevoerd. Kwaliteitsniveau A gaat uit van een bestrating met gebakken klinkers en een beperktere toepassingen van bijzondere elementen als borders. Op het Marktpllein, kwaliteitsniveau AA, zullen naast de gebakken klinkers natuursteen accenten en meer bijzondere elementen worden toegepast zoals een fontein en bijzondere lichtmasten. Voor het expeditiehof achter de Hema wordt kwaliteitsniveau B gehanteerd, de basiskwaliteit voor de inrichting van de openbare ruimte binnen de gemeente. Voor de gemeente betekent dit het volgende:

- maken van een hoogwaardige openbare ruimte in samenhang met de hoogwaardige ingrepen aan de bebouwing van Bisonspoor
- terugdringen van het bezoekersparkeren op maaiveld rond het winkelcentrum en concentratie van autoparkeren
- heldere routing voor bezoekers en passanten
- sterkere scheiding tussen expeditie en overige gebruikers openbare ruimte
- faciliteren fietsparkeren nabij bij entrees winkel centrum
- afstemmen locatie entrees op bezoekers van ver en dichtbij (auto, fiets, voet) en creëren verbindingen met aangrenzende openbare ruimte
- maken van een sociaal veilige en aantrekkelijke omgeving
- het Marktpllein inrichten als een aantrekkelijke multifunctionele openbare ruimte als ontmoetingsplek van de wijk

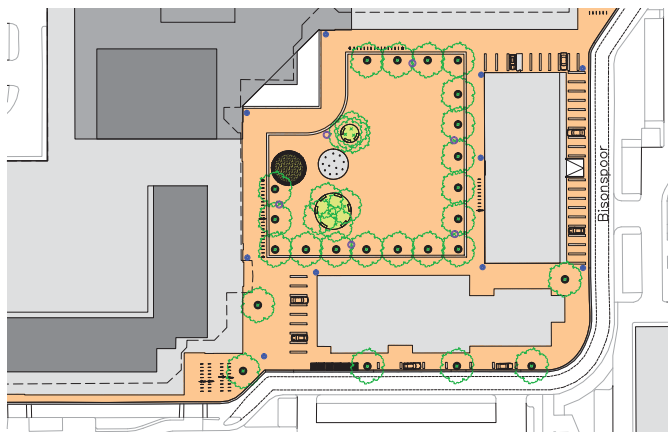


Samenhang openbare ruimte met ingrepen Bisonspoor:

Voor een succesvolle openbare ruimte dient er functionele samenhang te zijn tussen de inrichting van de openbare ruimte en de bebouwing op verschillende schaalniveaus. Voorbeelden zijn het voetgangersgebied tussen P1 en het winkelcentrum, de situering van het fietsparkeren, etc.

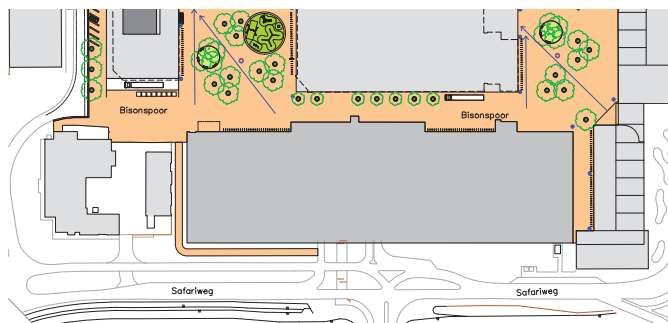
Terugdringen van het bezoekersparkeren op maaiveld:

De parkeerplaatsen op het Marktplaats komen te vervallen, er komen alleen plekken bij de entrees van het plein voor mindervaliden, halen en brengen voor het kinderdagverblijf en bewoners van het nieuwe appartementengebouw. De parkeerplekken in het expeditiehof bij de entree van de Dirk van de Broek en de parkeerplekken in het expeditiehof naast de Albert Heijn komen te vervallen. Er blijven voor vergunninghouders plekken beschikbaar langs de Bisonspoor.



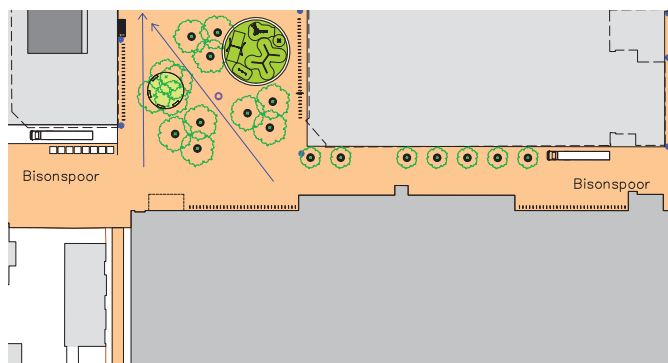
Heldere routing voor bezoekers en passanten

Rondom Bisonspoor ligt een ontsluitingsroute die de overstek van de bezoekers uit de parkeergarage kruist. De route tussen P1 en het winkelcentrum wordt autovrij en alleen toegankelijk voor expeditieverkeer (mogelijk met venstertijden).



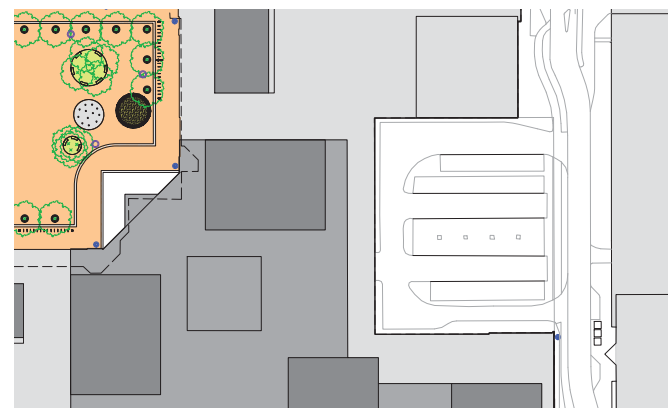
Sterkere scheiding tussen expeditie en overige gebruikers

In de openbare ruimte rond Bisonspoor is geen of weinig scheiding tussen de expeditie en andere functies als bezoekersparkeren, langzaam parkeren. In de nieuwe opzet vindt een groot deel van de expeditie plaats via het expeditiehof achter de Hema. De Dirk van de Broek krijgt een afgesloten expeditiehof, alleen de expeditie van de Albert Heijn vindt op straat plaats.



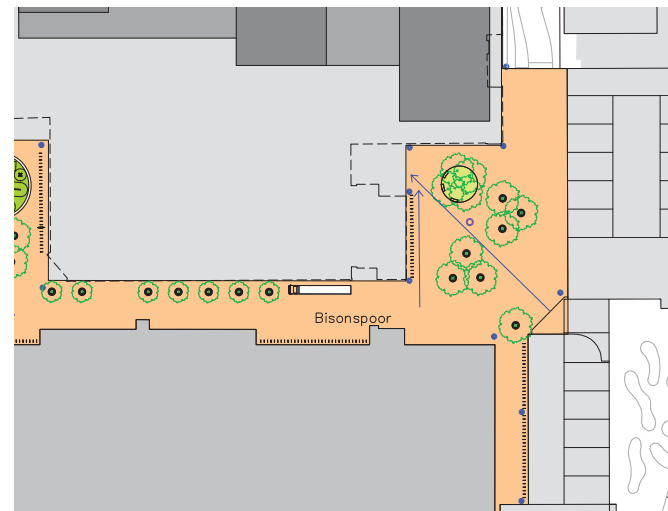
Faciliteren fietsparkeren nabij entrees winkelcentrum

Naast het zorgen voor voldoende fietsparkeren bij de entrees van het winkelcentrum en de kantoren wordt er ook voorzien in overdekt fietsparkeren onder de luifel van de nieuwe parkeergarage. Hiermee wordt de aantrekkelijkheid voor langzaam verkeer richting het winkelcentrum vergroot.



Afstemmen locatie entrees op bezoekers ver en dichtbij

Het winkelcentrum heeft meerdere entrees waarvan een deel is afgestemd op de bezoekers die per auto komen, de andere entrees meer zijn afgestemd op het langzaamverkeer uit de omgeving. De entree tegenover P2 wordt verplaatst naar het nieuwe plein naast de Albert Heijn en sluit aan op de uitgang van de parkeergarage en de LV route naar het NS-station. In de nieuwe parkeergarage komen opstelplekken voor winkelwagens.



6.2 Beheer

De inrichting is veilig en geschikt voor het bedoelde gebruik, waarbij de indeling, vormgeving en maatvoering in de openbare ruimte in overeenstemming moeten zijn met de voorwaarden en eisen van de afdeling beheer van de gemeente Stichtse Vecht.

- de gemeente gaat uit van een hoog inrichtingsniveau met gebakken klinkers, natuurstenen accenten op het Marktpluin, hoogwaardig straatmeubilair, etc.
- de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het openbaar gebied voor onderhoudsmaterieel en hulpdiensten wordt gewaarborgd.

6.3 Afvalinzameling

De inzamelvoorzieningen voor huishoudelijk afval moet voldoen aan de gemeentelijke normen voor de verschillende bouwvormen. De ondergrondse afvalinzameling rond Bisonspoor zal waar nodig worden aangepast en/of uitgebreid.

6.4 Bomen

Rondom Bisonspoor zijn meerdere volwassen bomen te vinden. De bomen op het marktplein zijn gekapt vanwege de nieuwbouw op de bibliotheeklocatie. In de nieuwe situatie zullen bomen worden aangeplant op het marktplein en de expeditiepleinen bij de Dirk van den Broek en de Albert Heijn. In het ontwerp is voorzien in een groot aantal nieuwe bomen, het aantal nieuwe bomen is minimaal gelijk aan de huidige situatie.

6.5 Water

De inrichting van het nieuwe Marktplein wordt bestendig tegen hevige regenbuien. Er komt op het plein een fontein waar kinderen bij kunnen spelen in de zomer. Een wens die ook uit de consultatieronde naar voren komt.

6.6 Kunst

Het kunstobject de Naald past niet binnen het toekomstige gebruik en ontwerp van het Marktplein. Mogelijk komt er een nieuw kunstwerk op het nieuw ingerichte Marktplein.



De Naald op het Marktplein

5.7 Openbare ruimte

Het ontwerp van de openbare ruimte gaat uit van een helder en eenduidig 'tapijt' dat zorgt voor een herkenbare openbare ruimte rond het winkelcentrum. Het 'tapijt' bestaat uit gebakken klinkers voorzien van accenten in natuursteen op het Marktplaatsplein en accenten bij de parkeervakken. De overgang naar de rijbaan van de Bisonspoor bestaat uit een brede doorlopende donkere betonband die ter hoogte van inritten en parkeerplekken wordt verlaagd. Voor de klinkers wordt gedacht aan een niet al te donkere, gemeleerde klinker met een warme uitstraling passend bij de nieuwe facade van Bisonspoor en het nieuwe appartementengebouw.

Voor het straatmeubilair is de inrichting van het stationsplein een goede referentie. De nieuwe pleinen rond het winkelcentrum hebben verwantschap met de inrichting van het stationsplein. Op het stationsplein zijn cortenstalen groenborders toegepast met sierbeplanting en gecombineerd met zittingen. Op de pleinen rond het winkelcentrum worden ronde cortenstalen borders met zitgelegenheid gecombineerd met ronde boomroosters en andere ronde elementen. Naast deze elementen worden andere cirkelvormige elementen als de fontein, de kiosk en de speelplek (expeditiehof naast Dirk van den Broek) gesitueerd op de pleinen. Het fietsparkeren wordt zoveel mogelijk in functionele stroken en plekken langs de gevels en bomenrijen gesitueerd. Op de pleinen worden grote bomen aangeplant die goed tegen verharding kunnen, bijvoorbeeld iepen en platanen. De bomen in de cortenstalen borders kunnen afwijken van de bomen in de verharding. Deze borders krijgen naast de bomen sierbeplanting.



Gebakken klinkers met variatie in kleur - Massakarplein - A'dam



Stationsplein Maarssen - corten stalen borders met zittingen



Cortenstalen boomroosters



Cortenstalen borders



Het overige straatmeubilair en de verlichting is kwalitatief hoogwaardig en niet opdringerig. Materiaal en kleurpalet bestaan uit gemeleerde klinkers, natuurstenen accenten, cortenstalen borders en boomroosters, houten zittingen en hoge houten lichtmasten en metallic grijs en rvs kleuren. De fietsnietjes zijn van rvs en worden al binnen de gemeente Stichtse Vecht op andere plekken toegepast (o.a. Kerkbrink, Breukelen). Afvalbakken en kleine lichtmasten zijn metallic grijs.



Zitgelegenheid op de rand van een border



Rvs fietsnietjes



Afvalbak Oscar (Velopa)



Grote lichtmasten, model Silea, Aubrilam

Entree Marktpluin vanaf de noordzijde

Het appartementengebouw is in aanbouw, deze foto dateert van 9 november. Op de montage is van de nieuwe situatie is het verblijfsgebied met de fontein en de mogelijke kiosk te zien. Dit is het zonnigste gedeelte van het Marktpluin.



Marktplaats

Het Marktplaats dient in eerste instantie een aantrekkelijk karakter te krijgen door de inrichting van het plein zelf. Het is geen klassiek plein met afwisselende historische bebouwing zoals de Kerkbrink in Breukelen. Het Marktplaats is redelijk groot en bomen zorgen voor een aantrekkelijke schaal en maat. Daarnaast dient het nieuwe Marktplaats meer verblijfskwaliteit te hebben en dient er voldoende reuring te zijn ook als de winkels zijn gesloten. Het winkelcentrum krijgt een extra entree in de oosthoek van het Marktplaats en er komen meer horecagelegenheden aan het plein. Om meer reuring op het plein te krijgen is een kiosk met horeca (brasserie, cafetaria of koffiehuis) mogelijk op het plein. Het Marktplaats is een multifunctioneel plein met verblijfskwaliteit en ruimte voor de markt, terrassen, evenementen (bijv. een beachvolleybaltoernooi, uit consultatie) en is bereikbaar voor hulpdiensten. Op het plein is stallingsruimte voor fietsers bij de entrees van het winkelcentrum en het nieuwe appartementengebouw. Voor de markt zullen voorzieningen als electra en water in de bestrating worden opgenomen. Invalide parkeren en halen en brengen komt aan de rand van het Marktplaats. Samengevat:

- **verblijven op plein (banken, groen, afvalbakken)**
- **terrassen horeca**
- **ruimte voor markt en faciliteiten (electra, water, etc)**
- **ruimte voor kleinschalige evenementen**
- **fietsenstalling**
- **ondergrondse afvalinzameling**
- **vrije zone aan randen plein met oa opstelplekken hulpdiensten**
- **optioneel - kiosk met horecafunctie**

Bezonnings Marktplaats

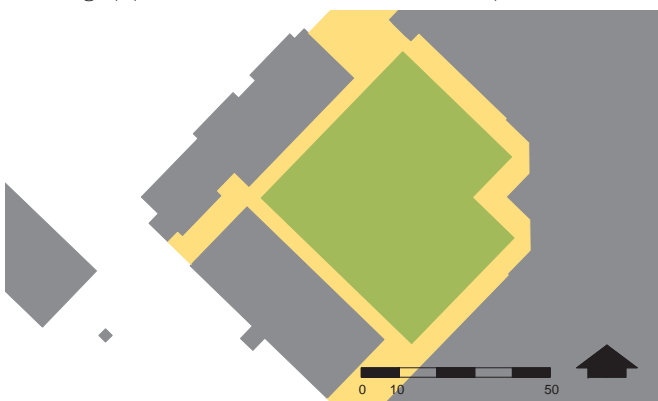
Aan het Marktplaats wordt momenteel een appartementengebouw op de locatie van de voormalige bibliotheek gere-



Paviljoen Waterlandplein Amsterdam, architect Emiel Lamers



Zonering op plein, Kerkbrink, Breukelen - ontwerp Sant en Co



Zonering Marktplaats Bisonspoor



Bezonnings marktplaats - 21 april 1400 uur



Bezonnings marktplaats - 21 april 1600 uur



Bezonnings marktplaats - 21 april 1800 uur

Entree Marktpluin vanaf zuidzijde

Op de montage van de nieuwe situatie is de hoek van het gebouw zichtbaar. Aan deze zijde van het Marktpluin is de ruimte voor de markt en de evenementen.



aliseerd. Het appartementengebouw wordt een stuk hoger dan de bebouwing van de voormalige bibliotheek, 6 bouwlagen met halfverdiepte kelder en werpt meer schaduw op het plein in het voor- en najaar. Voor verblijven op het plein is de noordoostzijde het meest aantrekkelijk. Dit is goed te zien in de bezonningsstudie hiernaast.

Zonering Marktpllein

Het Marktpllein krijgt een heldere zonering voor terrassen, straatmeubilair, groen, de fontein en de mogelijke kiosk. Aan de randen van het plein wordt een zone van 5-7m vrijgehouden van bomen en borders, deze zone is bestemd voor doelverkeer, stalling van fietsen, nooddiensten en bij de entree in de westhoek een terras. De lichtmasten dienen zoveel mogelijk in de randen van deze zone te worden geplaatst. Op de afbeelding met de zonering is met de groene vlek de zone voor bomen, zitplekken en een mogelijke fontein of kiosk aangegeven. Deze zone wordt in het ontwerp begrensd door een natuurstenen band met een lijngoot ernaast of een band waar trottoirkolken in opgenomen zijn. Binnen deze band is een vlak bedoeld voor markt en evenementen en een deel meer in de zon waar de zitplekken bij de cortenstalen borders, de fontein en de mogelijke kiosk zijn gesitueerd.

Plein naast Dirk van de Broek

De andere twee pleinen zijn minder gericht op verblijven als het Marktpllein. Het Marktpllein fungeert ook centrale ontmoetingsplek voor Maarssenbroek, deze pleinen zijn meer gericht op de ontvangst van de bezoekers van het winkelcentrum die uit de parkeergarage komen of het station. Er wordt bij deze pleinen ook rekening gehouden met de looplijnen van de parkeergarage. Op het plein naast de Dirk van de Broek is een beperkte zitgelegenheid op de rand van de cortenstalen border, boomgroepen, een grote lichtmast en een speeltuin gesitueerd. De speeltuin, een wens uit de consultatie, is gesitueerd naast een kinderopvang in het winkelcentrum. Er is ook voldoende fietsparkeergelegenheid aan de randen van het plein gesitueerd.

Plein bij onderdoorgang MAR'CS

Op het plein naast de Albert Heijn is een cortenstalen border met zitgelegenheid en twee boomgroepen gesitueerd met ook aan de rand fietsparkeergelegenheid. Schuin tegenover het plein is in het gebied tussen de nieuwe parkeergarage en het MAR'CS gebouw voorzien in een extra fietsenstalling voor de vele fietsen die nu rond het expeditiehof zijn gestald.



Fontein in natuursteen



Natuurstenen band met kolken



Speelplek met ronde stenen rand, Katwijk

Expeditieshof naast Dirk van de Broek

Het expeditiehof wordt een entree vanuit de parkeergarage naar het winkelcentrum. Naast de zitplekken is hier voorzien in een grote speeltuin (rechts op de montage). De fietsenstalling is aan de randen van het plein.

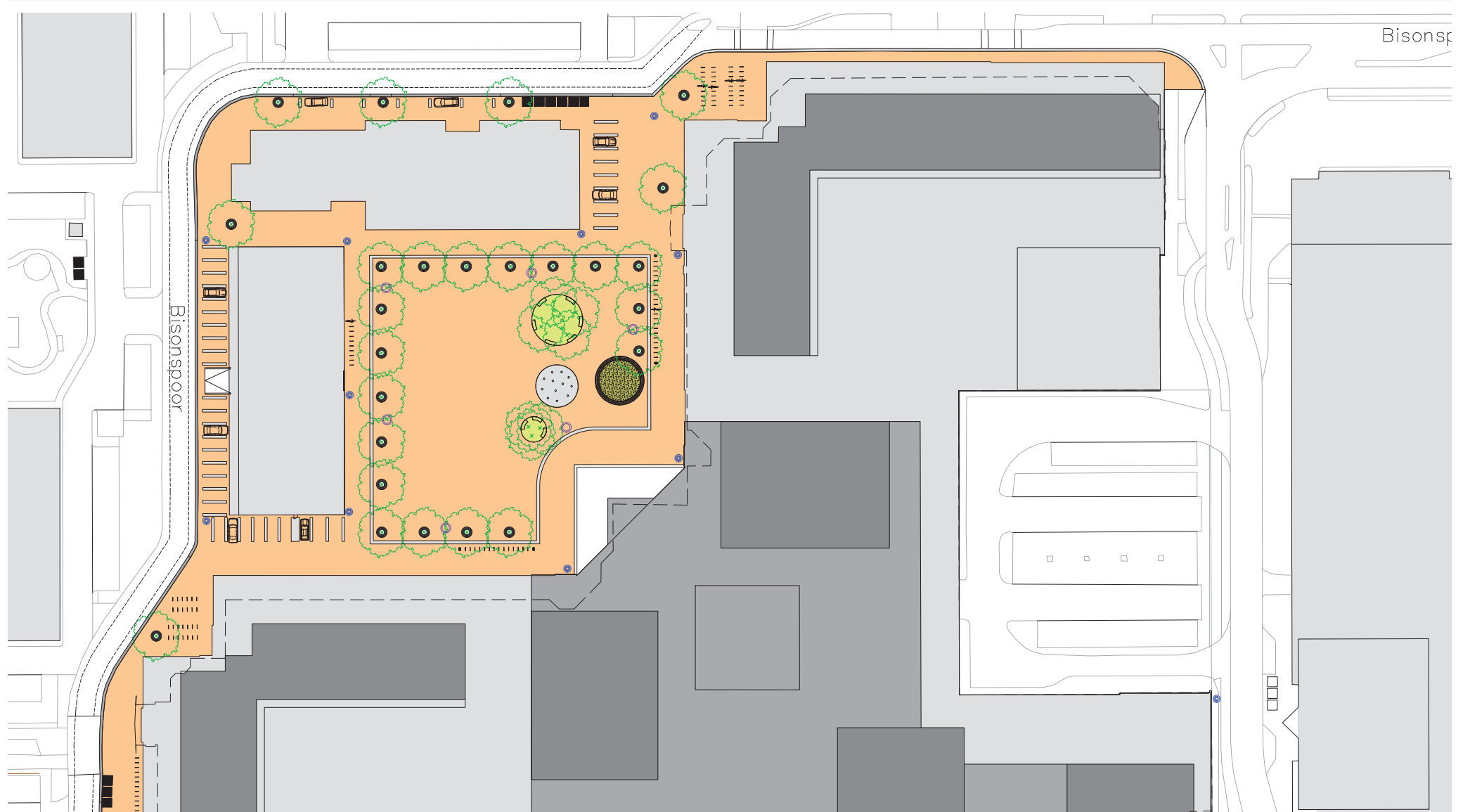














Expeditieshof naast Albert Heijn

Het expeditieshof wordt een entreeplein dat is gekoppeld aan de route naar het station. Er is voorzien in zitplekken en er is een fietsenstalling aan de rand van het plein. Schuin tegenover het plein is tegen het MAR'CS gebouw nog een grote fietsenstalling voorzien. Op de montage is de expeditie van de Albert Heijn nog net zichtbaar.



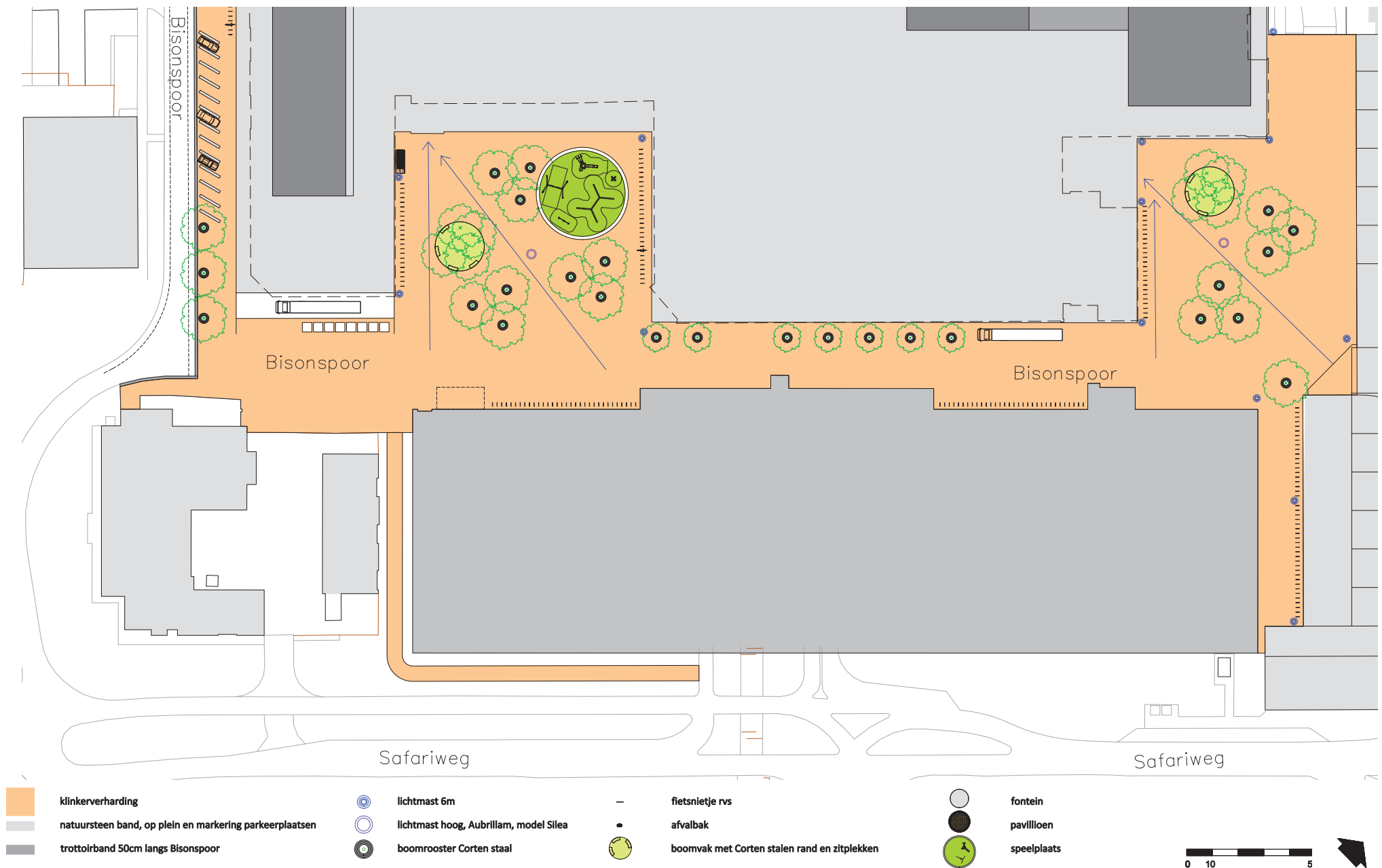
Overzichtskaart deel 1: Marktpllein



- | | | | |
|---|---|--|---|
|  klinkerverharding |  lichtmast 6m |  fietsnietje rvs |  fontein |
|  natuursteen band, op plein en marking parkeerplaatsen |  lichtmast hoog, Aubrilam, model Silea |  afvalbak |  paviljoen |
|  trottoirband 50cm langs Bisonspoor |  boomrooster Corten staal |  boomvak met Corten stalen rand en zitplekken |  speelplaats |



Overzichtskaart deel 2: plein Dirk van den Broek, plein bij onderdoorgang MAR'CS





7 Bereikbaarheid en parkeren

7.1 Bereikbaarheid en parkeren

Ontsluiting per modaliteit

Auto's

De nieuwe parkeergarage wordt alleen ontsloten via de Safariweg. De garage is bedoeld voor de bezoekers van het winkelcentrum, de bewoners van de appartementen boven Bisonspoor, de werknemers van de kantoren boven Bisonspoor en de ondernemers/werknemers van het winkelcentrum. Het parkeerdek is toegankelijk via één in- en uitgang. De toegang tot de parkeerdekken heeft een hellingspercentage dat niet te groot is zodat bezoekers niet worden weerhouden gebruik te maken van de nieuwe parkeergarage. Er dient voldoende opstelruimte voorzien te zijn op de Safariweg voor linksafslaand verkeer richting de garage. Om dit mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van een linksafstrook op de Safariweg

Openbaar vervoer

Bisonspoor is gelegen naast het NS-station. Vanaf dit station vertrekken er rechtstreekse treinen naar Utrecht en Amsterdam. Vanuit het naastgelegen busstation is de rest van de gemeente goed per bus te bereiken.

Fietsers

Door Bisonspoor lopen diverse hoofdfietsroutes. Dit maakt Bisonspoor goed bereikbaar voor fietsverkeer vanuit alle windrichtingen. Bewoners vanuit Antilopespoor maken gebruik van de huidige parkeergarage om het winkelcentrum te bereiken. In de nieuwe situatie is dit niet meer mogelijk. De garage wordt met speed gates voor fietsers en voetgangers vanaf de Safariweg afgesloten. De oversteek vanuit Antilopespoor moet verlegd worden. Er komt een pad tussen het politiebureau en de nieuwe parkeergarage. Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt gerekend

op een toename van het aantal fietsers en fietsparkeervoorzieningen. De inrichting van de openbare ruimte wordt zo vormgegeven dat fietsers bij de verschillende entrees van het winkelcentrum hun fiets kunnen stallen. Voor het plein naast de Albert Heijn is voorzien in extra fietsparkeren. De nieuwe fietsvoorzieningen komen tussen de parkeergarage en het MAR'CS gebouw. Veel treinreizigers zullen van deze fietsvoorzieningen gebruik gaan maken omdat deze dichtbij het station liggen.

Voetgangers

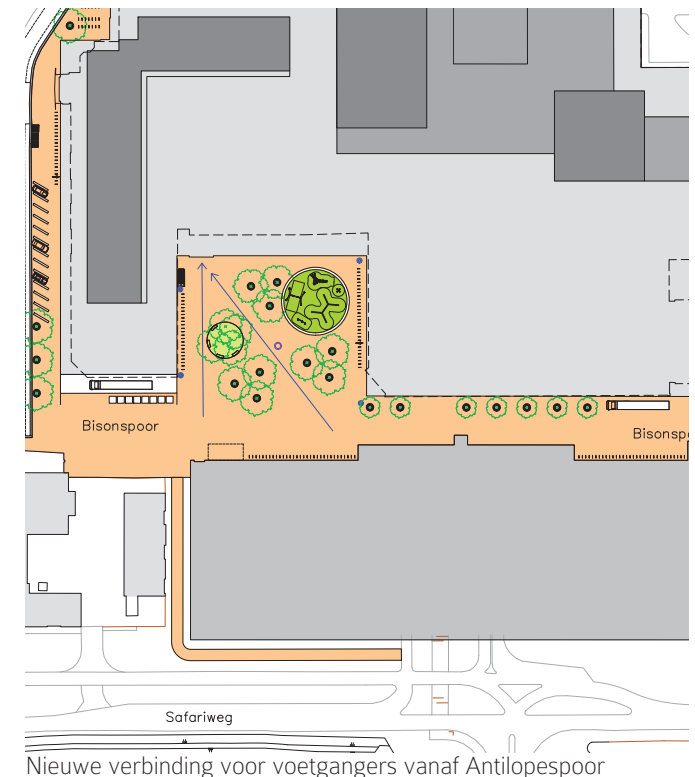
Winkelcentrum Bisonspoor is goed toegankelijk voor voetgangers. Vanuit het station en de overige wijken zijn goede voetvoorzieningen. Voor voetgangers vanaf Antilopespoor verdwijnt echter de directe verbinding met het winkelcentrum door het afsluiten van de parkeergarage die als doorsteek gebruikt werd. Hiervoor wordt een voetpad aangelegd langs de parkeergarage en het politiebureau.

Verkeersgeneratie

De uitbreiding van de parkeergarage heeft extra verkeersbewegingen tot gevolg op de entree met de Safariweg omdat de entree aan de binnenring verdwijnt. Het ontsluiten via de Safariweg geeft de mogelijkheid om de binnenring autoluw te maken. Er is dan meer ruimte voor fietsers en voetgangers. Dit geldt voor bezoekers van het winkelcentrum, maar ook werknemers. Hiervoor wordt het kruispunt met de Antilopespoor heringericht.

Verkeersveiligheid

Door het concentreren van de ontsluiting van de nieuwe parkeergarage op de Safariweg en het autoluw maken van de binnenring is er meer ruimte gekomen voor de bezoeker van winkelcentrum Bisonspoor. Dit geeft een kwaliteitsimpuls aan het gebied. Op de binnenring van Bisonspoor rijdt hierdoor minder verkeer waardoor het veiliger wordt voor fietsers en voetgangers. De oversteekbaarheid en toegankelijkheid verbeteren.





8 Plan van aanpak voor vervolg

8.1 Te volgen planproces

Winter Trust heeft de ambitie om Bisonspoor en haar omgeving een forse sprong voorwaarts te laten maken in samenwerking met de gemeente Stichtse Vecht. Inmiddels zijn de plannen voor de parking P1 in een vergevorderd stadium. De plannen voor het in- en exterieur van het winkelcentrum worden nu ook snel concreet. Voor de woontoren op de P2-locatie worden momenteel studies verricht. Voor deze ontwikkeling is commitment van de gemeente Stichtse Vecht nodig respectievelijk een bestemmingsplanwijziging. Een recente ontwikkeling is de mogelijke verplaatsing van het politiebureau naar de P2-locatie.

De parking P1 valt binnen het huidige bestemmingsplan, hiervoor zal op korte termijn een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Een deel van de uitbreiding van het winkelcentrum past niet in het vigerende bestemmingsplan. Voor de herontwikkeling zal een wijziging van het bestemmingsplan moeten worden vastgesteld. De door Winter Trust aan de gemeente overlegde bouwplannen zullen onderdeel uitmaken van de samenwerkingsovereenkomst en de gronduitgifteovereenkomst, die naar verwachting in het eerste kwartaal van 2017 gesloten zal worden.

Op hoofdlijnen ziet het vervolg van het planproces er als volgt uit:

1. Vaststellen van het Ambitiedocument,
2. Informatiebijeenkomst met toelichting op Ambitiedocument;
3. Uitwerken Ambitiedocument met consultatiereacties en wijkraadadvies tot voorlopig ontwerp en Definitief Ontwerp Openbare ruimte en Programma;
4. Presenteren Definitief Ontwerp Openbare ruimte en Programma;

5. Sluiten samenwerkingsovereenkomst en de gronduitgifteovereenkomst;
6. Aanvraag omgevingsvergunning en een aanvraag voor de wijziging van het bestemmingsplan;
7. Realisatie openbare ruimte en programma.

8.2 Planning

Activiteit	Planning
Parking P1 en connectie met winkels en kantoren	Q1 t/m Q4 2017
Aansluiting entree Parking P1 op Safariweg	Q4 2017
Interieur winkelcentrum: uitbreiding winkelunits en de centrale kantoorentree	Q3 en Q4 2017
Exterieur van het winkelcentrum: gevels en hoofdingangen	Q4 2017 t/m Q2 2018
Loopbruggen naar winkelcentrum en kantoren	Q1 2018
Reconstructie Marktplaats + Bisonspoor (westzijde van Winkelcentrum)	Q1 + Q2 2018
Bisonspoor tussen parking P1 en winkelcentrum	Q2 t/m Q4 2018
Woontoren op P2-locatie	2018-2020
Bisonspoor tussen parking P1 en Safariweg inclusief expeditiehof	2021

BISONSPØR



ZWART
KLEINMOED

Na Vakantie
Maat 38

... heeft hart voor grote m...