

Raadsvoorstel

Onderwerp

Ambitiedocument Bisonspoor

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

20 december 2016

Datum commissievergadering

6 december 2016

Commissie

Bestuur en Financiën

Portefeuillehouder

F. Živković-Laurenta

Organisatie onderdeel

Ontwikkeling

E-mail opsteller

tom.verkammen@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346 25 47 63

Registratie nummer

Z/16/62511-VB/16/07471

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

Het vaststellen van het Ambitiedocument Bisonspoor, in het bijzonder de ambitie ten aanzien van:

1. De hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte;
2. Een nieuw te bouwen wooncomplex van ongeveer 185 woningen (20.000m²), daarbij zal het bestemmingsplantraject (met meerdere varianten) bij de gemeenteraad het moment zijn om deze ambitie in te vullen en zal de architectonische kwaliteit via een beeldkwaliteitplan een zeer belangrijk toetsingskader zijn.
3. De sloop door Winter Trust van 12.000 m² leegstaande kantoren, waarbij dat aantal m² terugkeert als woningen zonder sociale verplichting. Van de overige 8000m² nieuw toe te voegen woningen zal 30% sociaal zijn. De renovatie van 180 bestaande woningen, waarvan 97 sociale woningen. In de eindsituatie zal Bisonspoor dus 33% sociale woningen hebben (nieuw en gerenoveerd).
4. Het onderzoeken of de realisatie van de zorgwoningen binnen Bisonspoor mogelijk is;
5. De herontwikkeling van het perceel van het politiebureau tot een A1-locatie ten behoeve van een hoogwaardig stedenbouwkundig object. Het ambitiedocument mag niet de aanleiding zijn om het politiebureau tijdelijk of permanent te verhuizen uit Maarssenbroek. De raad spreekt daarmee nadrukkelijk de wens uit een volwaardig politiebureau te behouden in Maarssenbroek.

Samenvatting

1. Het is u bekend dat het van belang is dat het winkelcentrum Bisonspoor wordt versterkt om zo een aantrekkelijk woon- en winkelgebied te creëren waar zowel de bewoners, ondernemers als het winkelend publiek zich prettig bij voelen. Hierdoor kan het winkelcentrum blijven concurreren met het toekomstige winkelcentrum Leidse Rijn en is er minder kans op verval van het winkelgebied. Behalve het winkelcentrum worden ook de parkings P1 en P2 met de kantoortorens en het openbare gebied erbij betrokken. Hierbij wordt ter plaatse van de parkeergarage P1 een nieuwe vier- of vijflaags parkeergarage gerealiseerd, vindt op de P2-locatie woningbouw plaats in de vorm van een woontoren met ca. 185 appartementen, waarvan 13% in het sociale segment. Hiermee wordt afgeweken van de Woonvisie ten aanzien van de 30% sociale woningbouw. De nieuwe woontoren zal als een landmark fungeren voor

Bisonspoor. Daarmee wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor in de plaats worden de twee kantoorstorens (12.000 m²) gelegen langs de Safariweg gesloopt. Gezien deze ontwikkelingen is sprake van een grondige opwaardering van het winkelgebied

2. In samenwerking met Winter Trust (eigenaar van het winkelcentrum Bisonspoor, parkeergarages P1 en P2 en de kantoorstorens) vindt de planvorming plaats van het winkelgebied. Deze samenwerking heeft in eerste instantie geresulteerd in een ambitiedocument waarin de ambitie is vertaald voor wat betreft de openbare ruimte en het programma. Hierbij bestaat de openbare ruimte uit het marktplein en weg rondom het winkelcentrum (Bisonspoor) en de aansluiting van de parkeergarage op de Safariweg. Het programma bestaat uit de kwaliteitsverbetering van het winkelcentrum, een nieuwe 4- of 5-laags parkeergarage, gemoderniseerde kantoorstorens en een woontoren op de P2-locatie. Eveneens behoort tot het programma de herontwikkeling van het perceel van het politiebureau tot een A1-ontwikkellocatie ten behoeve van een hoogwaardig stedenbouwkundig object. Tevens wordt onderzocht of de realisatie van zorgwoningen binnen Bisonspoor mogelijk is.
3. Op 19 maart j.l. heeft de gemeenteraad een bezoek gebracht aan het winkelcentrum. Tijdens dit bezoek is een tweetal presentaties gegeven. Vanuit de gemeente is ingegaan op de nut en noodzaak van het revitaliseren van het winkelcentrum en omgeving. Winter Trust heeft in haar presentatie de plannen toegelicht.
4. Op 20 september j.l. heeft een informerende commissievergadering plaatsgevonden waarin nogmaals de nut en noodzaak van het revitaliseren van het winkelcentrum en omgeving zijn toegelicht. Daarnaast is aan de commissieleden gevraagd hoe zij het winkelcentrum en omgeving in het jaar 2025 willen zien. Tenslotte heeft Winter Trust haar plannen toegelicht. Met name de plannen voor de nieuwe parkeergarage en de kantoorgebouwen zijn nader toegelicht.
5. Bij de planvorming spelen verschillende kwesties die betrekking hebben op de kwaliteit van de nieuwe openbare ruimte, het woningbouwprogramma op de P2-locatie en de kwaliteit van deze woningbouw. Besluitvorming rondom deze kwesties is essentieel voor de kwaliteit en daarmee ook het succes van de revitalisering.

Bijlagen

1. Huidige situatie
2. Ambitiedocument Bisonspoor

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Met de voorgestelde maatregelen wordt beoogd een aantrekkelijk woon- en winkelgebied te creëren waar het prettig wonen, gezellig winkelen en succesvol ondernemen is.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Argumenten

1. Revitalisering winkelcentrum, nu of nooit!

Bisonspoor is een van de vier winkelcentrumgebieden in de gemeente. Het winkelcentrum Bisonspoor heeft een omzet van € 82 miljoen per jaar op een totaalomzet van € 234 miljoen voor de vier winkelcentrum gebieden. Al enkele jaren is de Winter Trust voornemens het winkelcentrum op te waarderen. Behoudens enkele cosmetische aanpassingen heeft geen significante opwaardering in en aan het winkelcentrum plaatsgevonden. Maar 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 gemeente 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. Het is van belang dat het winkelgebied wordt versterkt om zo een aantrekkelijk winkelgebied te creëren voor zowel de ondernemer als het winkelend publiek. Hierdoor kan ook in de toekomst geconcurrereerd worden met de omliggende gebieden en door grootschalige vernieuwing een toekomstvaste positie van dit winkelcentrum worden bereikt. Daarnaast zal door het creëren van een aantrekkelijker winkelgebied de aantrekkingskracht voor winkeliers en daarmee ook de bezoekers verbeteren.

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.

2. De openbare ruimte is rommelig en moet meer kwaliteit krijgen,

De inrichting van de openbare ruimte is versnipperd en kent nauwelijks (verblijfs-)kwaliteit. Met name het Marktplein heeft niet de uitstraling van een plein maar van een parkeerplaats. Er is behoefte aan verblijven en ontmoeten, voor jong en oud. Dat kan door terrassen aan de zonnige kant van het plein, comfortabele zitelementen en het houden van evenementen. Rondom het winkelcentrum is het openbaar gebied erg stenig en de verkeersstromen zijn diffuus: auto's rijden rond op zoek naar een parkeerplaats en expeditieverkeer mengt zich met het bezoekersverkeer. Meer stedelijk groen en bomen veraangenamen het verblijf. Een eenduidige route voor auto's en scheiding van bezoekersverkeer en expeditieverkeer zijn een belangrijke voorwaarde voor het prettig winkelen in Bisonspoor. Ook fietsers en voetgangers hebben behoefte aan betere voorzieningen zoals veilige(re) oversteekplaatsen en praktische overdekte en niet-overdekte fietsenstallingen.

3. Een landmark in de vorm van een hoge woontoren zet Bisonspoor op de kaart

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 37 meter toe. De landmark zal een hoogte kunnen krijgen van circa 70 meter. 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.

4. *Er zijn argumenten om af te wijken van de Woonvisie.*

De Woonvisie gaat uit van 30% bouwen in de sociale huur/koop voor het totaal aantal toe te voegen woningen in de gemeente. Op grond van de volgende argumenten wijkt het plan van Wintertrust op projectniveau hiervan af.

Doorstroming

Uit onderzoek (Rapport ASRE (2015), Middeninkomens en het middensegment: De ontbrekende schakel op de woningmarkt) blijkt dat er behoefte is aan appartementen met een huurprijs tussen de €700,- en €1.000,- per maand.

Realisatie van woningen in dit middensegment van de huurmarkt is juist nodig voor een goede doorstroming op de woningmarkt. In de regio's Amsterdam en Utrecht is er een schaarste aan dergelijke woningen. Winter Trust geeft een impuls aan het middensegment door 161 woningen te bouwen op de P2-locatie met een huurprijs van ca. €1000,-. Deze woningen worden niet in het sociale segment gebouwd.

Aandeel sociale woningen lager in verband met schrappen kantoor vierkante meters.

De resterende 24 woningen van de in totaal 185 woningen vallen in het sociale segment en wel volgens de volgende berekening. Winter Trust sloopt 12.000 m² kantoor (dit is waarde). Daarmee kunnen in vergelijkbare oppervlakte 105 appartementen worden gerealiseerd. Winter Trust vraagt de 30%-regel toe te passen op het aantal woningen dat hierboven uitkomt, derhalve $185 - 105 = 80$ woningen $\times 30\% = 24$ sociale woningen. Deze woningen komen dan bovenop de 97 sociale huurwoningen (van de 180 woningen) die Winter Trust reeds in Bisonspoor bezit. Dit betekent ca. 1800 m² extra sociale woonruimte. Hierdoor bestaat het woningbestand van Winter Trust in Bisonspoor uit 33% sociale woningen.

De motivering voor het lagere aandeel sociale woningen is dus gelegen in de compensatie van het onttrekken van 12.000 kantoor vierkante meters uit de markt en de behoefte aan doorstroming in het gebied.

Voor de goede orde zij hier nog een keer opgemerkt dat de 30% weliswaar per project wordt nagestreefd maar betrekking heeft op het totale aantal in Stichtse Vecht toe te voegen woningen.

5. *Sloop kantoren past zowel in gemeentelijk als provinciaal beleid*

Een onderdeel van de revitalisering van het winkelgebied Bisonspoor is twee bestaande kantoortorens gelegen boven de twee parkeergarages (P1 en P2) te slopen en hiervoor een appartementencomplex bij P2 te bouwen.

Hiervoor worden 12.000 kantoor vierkante meters onttrokken uit de markt. Dit is een positieve ontwikkeling en passend in het beleid van de gemeente en provincie.

In 2012 is door de provincie een eerste onderzoek gedaan naar de kantoorbehoefte in de regio Utrecht. In dit onderzoek is aangegeven dat de locatie Bisonspoor een balanslocatie betreft. Mochten de kantoortorens niet worden verhuurd dan is transformatie gewenst. Op 1 februari

2016 heeft de provincie Utrecht de Thematische Structuurvisie Kantoren (TSK) vastgesteld. Hoewel deze visie gaat over vermindering van de plancapaciteit is de aanleiding wel dat de regio Utrecht nog steeds te veel meters heeft. Iedere transformatie draagt bij aan de vermindering van het aantal incurante kantoor vierkante meters in de regio Utrecht.

In het beleid van de gemeente, Beleid leegstand kantoren, wordt het volgende aangegeven over Bisonspoor:

De kantoorlocatie Bisonspoor is onderdeel van een centrumgebied waar wonen, werken en winkelen bij elkaar komen. Daarnaast grenst het gebied aan het NS-station van Maarssen. Hierbij liggen de kantoorgebouwen verspreid over het gebied. Deels aan de buitenrand en deels boven het winkelcentrum. De kantoorgebouwen boven het winkelcentrum zijn in 2012 gerenoveerd. Hiermee is de kwaliteit van de panden toegenomen. Indien verhuur van de panden uitblijft behoort transformatie in dit gebied ook tot de mogelijkheden.

De beoogde plannen voor sloop van de twee kantoortorens passen, gezien het bovenstaande, zowel in het toekomstig gemeentelijk beleid als provinciaal beleid.

6. *Vernieuwing parkeergarage P1 is een wenselijke ontwikkeling*

De parkeergarage is verouderd, heeft onvoldoende capaciteit en wordt als sociaal onveilig ervaren. Vernieuwing van de parkeergarage is dan ook wenselijk en draagt ook bij aan de kwaliteitsverbetering van het winkelcentrum.

Naast vernieuwing zijn de plannen ook gericht op capaciteitvergroting en het aanpassen van de ontsluiting. Een positief effect op het aanpassen van de ontsluiting is dat dan mogelijk de weg Bisonspoor verkeersluw kan worden gemaakt waardoor een voetgangersgebied kan ontstaan rondom de belangrijkste ingang van het winkelcentrum.

7. *Bouwstenen uit consultatie zijn vertaald in een Ambitiedocument*

Gezamenlijk met Wintertrust zijn de ambities voor de gebiedsontwikkeling beschreven in bijgevoegd Ambitiedocument. 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.

Deze bouwstenen zijn beoordeeld op haalbaarheid, samenhang en kwaliteit. Bruikbare bouwstenen zijn vertaald naar concrete voorstellen in het ambitiedocument (bijlage 2).

Het Ambitiedocument beschrijft de ambities van Winter Trust voor de modernisering van het winkelcentrum, de parkeervoorzieningen en de kantoorstorens.

Bovendien heeft Winter Trust de ambitie om een woontoren te realiseren die een landmark zal zijn voor Maarssenbroek en Bisonspoor in het bijzonder. Daarnaast bevat het Ambitiedocument de ambities van de gemeente Stichtse Vecht voor de opwaardering van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum.

8. *In Bisonspoor kunnen mogelijk zorgwoningen worden gerealiseerd.*

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.

9. *Het perceel van het politiebureau kan tot een A1 ontwikkelingslocatie ontwikkeld worden ten behoeve van een hoogwaardig stedenbouwkundig object.*

Het huidige politiebureau kan 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.

Kanttelingen

1. Het niet akkoord gaan met revitalisering en in het bijzonder het voorstel ten aanzien van het percentage sociale woningbouw leidt tot vertraging van het revitaliseringsproces en een lagere investering in de revitalisering van het winkelgebied.

Communicatie

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 het Ambitiedocument.

Na vaststellen van het Ambitiedocument worden de ontwerpen verder uitgewerkt en aan wijkcommissies, bewoners en ondernemers van Bisonspoor en omgeving gepresenteerd. Hiermee worden alle doelgroepen in staat gesteld om hun reactie te geven. Eventueel wordt een interactief proces aangegaan met bepaalde doelgroepen om zo tot een nog beter gedragen ontwerp te komen.

Financiën, risico's en indicatoren

1. Met Winter Trust worden afspraken gemaakt over de kostenverdeling voor de realisatie van een hoogwaardige openbare ruimte. Vanuit het Beheerplan Wegen -voorziening Wegen- is een bijdrage beschikbaar van ca. € 875.000,- op basis van bestaande prioriteitsstelling.
2. Als het Ambitiedocument niet akkoord wordt bevonden, dan krijgt het winkelcentrum Bisonspoor en omgeving niet de hoogwaardige uitstraling die nodig is om te kunnen concurreren met winkelcentra in de regio en dreigt het risico van verdergaande verloedering en leegstand.
3. Indien de gemeenteraad het Ambitiedocument vaststelt worden de randvoorwaarden en uitgangspunten verankerd in een met Winter Trust sluiten samenwerkingsovereenkomst.

Vervolg

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

Na het vaststellen van het Ambitiedocument worden de ontwerpen verder geconcretiseerd en aan de omgeving gepresenteerd. Het Ambitiedocument zal als zodanig onderdeel uitmaken van de samenwerkingsovereenkomst die in het eerste kwartaal van 2017 gesloten wordt tussen de gemeente Stichtse Vecht en Winter Trust.

22 november 2016

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester