



Bisonspoor 2020 Ontwikkelingsvisie

Samenwerkingsovereenkomst bijlage N°2

December 2017

Disclaimer

Dit rapport is samengesteld door Winter Trust B.V. Dit document en de informatie opgenomen in dit document zijn vertrouwelijk en uitsluitend bedoelt als discussie- en overlegstuk. Deze informatie mag niet worden verstrekt aan derden of gebruikt worden voor enig andere toepassing zonder expliciete schriftelijke toestemming van Winter Trust B.V.

Bronnen

Deze ontwikkelingsvisie sluit aan op de geïdentificeerde behoeftes zoals beschreven in diverse beleidstukken:

- Retailvisie gemeente Stichtse Vecht, 17 januari 2016
- Ambitiedocument Bisonspoor, vastgesteld 16 december 2016
- Woningmarktonderzoek, februari 2016
- Woonvisie 2017 – 2022
- Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan, vastgelegd 29 juni 2017

Deze ontwikkelingsvisie is opgesteld door Winter Trust in samenwerking met de gemeente Stichtse Vecht.

Inhoud

- A** Inleiding
- B** Visie (incl. retail visie)
- C** Gebiedsontwikkeling (map)
- D** Gebiedsontwikkeling (beschrijving)
- E** Ontwerpstappen projectdelen
- F** Planning
- G** Samenvatting
- H** De verwachte resultaten
- I** Duurzaamheid & Branding
- J** Samenwerking & communicatie

Inleiding (I/II)

Achtergrond, historie en ligging

Bisonspoor ligt in Maarssenbroek, een uitbreidingswijk uit de jaren '70/'80. Maarssenbroek is de grootste woonkern in de gemeente Stichtse Vecht met circa 23.000 inwoners. Maarssen heeft een aantal locaties met een winkelfunctie. Bisonspoor ligt naast het NS-station Maarssen, een stedelijke gebied dat enkele ruimtelijke aanpassingen heeft gehad. Door de ligging tussen Amsterdam, Schiphol en Utrecht is deze wijk met auto en openbaar vervoer goed bereikbaar.

Behoefte aan woningen

Diverse commerciële en niet commerciële onderzoeken wijzen uit dat er in Nederland de komende jaren behoefte is aan woonruimte. In maart van 2016 heeft Nederland een inwonertal van 17 mln. bereikt en de verwachting is dat dit aantal de komende decennia zal groeien naar 18 mln.

In een woningmarktonderzoek uit februari 2016, uitgevoerd in opdracht van de gemeente Stichtse Vecht, zijn een aantal trends en ontwikkelingen die een beeld geven van de woningbehoefte binnen de gemeente. In het bijzonder in- en rondom de wijk Bisonspoor. De prognose woonbehoefte toont een vraag naar huurwoningen in Maarssenbroek van ruim 3.000 (huurwoningen in 2020). De prognose is positief te noemen voor de woonbehoefte in de prijsrange 700 – 1000 euro, geschat op 2.362 woningen voor heel Stichtse Vecht. *Zie bijlage 5.7 & 5.8 in rapport: 'Woningmarktonderzoek februari 2016'.*

Op dit moment kan gesproken worden over een mismatch tussen de marktvraag naar woningen en overschot in aanbod van kantoorruimte. Ook de samenstelling van de huidige woonvoorraad sluit niet aan bij de demografische ontwikkelingen. Het percentage huishoudens dat 'scheef' woont in de gemeente Stichtse Vecht wordt geraamd op 22%.

Daarnaast volgt met de vergrijzende bevolking een toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen en (zorg)voorzieningen. Naar verwachting zullen vooral kapitaal krachtige en boven modale inkomens groepen zelf in hun zorg moeten voorzien. Hier liggen mogelijkheden op het gebied van zorg- en wellnessconcepten voor ouderen en duurzame, levensloopbestendige woonvoorzieningen in Maarssenbroek, de directe omgeving en meer specifiek in Bisonspoor.

Inleiding (II/II)

Retail ontwikkelingen

De retailmarkt staat onder druk, online winkelen maar ook regionale ontwikkelingen zoals de bouw van multifunctioneel centrum Leidsche Rijn drukken op de bezoekersaantallen in het winkelcentrum. De gemeente Stichtse Vecht benoemt in hun Retail visie: Bisonspoor, Maarssendorp, Breukelen en Loenen aan de Vecht als winkelgebieden met een compact en gevarieerd winkelaanbod.

Kantoorontwikkelingen

Winter Trust heeft op dit moment zes kantooortorens met in totaal 32.000 m² verhuurbaar oppervlak waarvan ca. 70% leeg staat. De vier kantooortorens die op het winkelcentrum staan zijn in 2012 gerenoveerd en bieden ruimte aan diverse ondernemingen. De twee torens op de parkeergarages zijn niet gerenoveerd. Door de kantooortorens op de parkeergarages te slopen, wordt de kantoor leegstand in de omgeving teruggedrongen van 70% naar 50%.

Huidige situatie

Het winkelcentrum is een groot overdekt complex verdeeld over twee etages met gratis parkeervoorzieningen. Het totaal aantal parkeerplaatsen in de twee parkeergarages komt op een totaal van 961, daarnaast zijn er 187 parkeerplaatsen op maaiveldniveau. Er bevinden zich in het winkelcentrum food alsmede non-food winkels en er zijn een aantal horecagelegenheden (in totaal ca. 80 ondernemers). Er is een tekort in diversiteit (o.a. horeca) om te voorzien in omgevingsbehoefte.

In de omgeving staan diverse huurwoningen, waarvan 180 gebouwd op het winkelcentrum en in beheer van Winter Trust. Deze zijn allemaal goed bereikbaar vanaf de openbare weg en er is voldoende parkeergelegenheid.

Door Goudappel Coffeng is een studie gedaan naar o.a. de parkeerdruk en –behoefte. Zij concluderen o.a. dat in de huidige situatie op piekmomenten slechts 70% van de 1.148 beschikbare parkeerplaatsen gebruikt wordt. Voorts is aangetoond dat door middel van de ontwikkelplannen meer parkeerplaatsen worden toegevoegd dan strikt noodzakelijk. In de huidige situatie is de restcapaciteit van de huidige voorraad parkeerplaatsen al ruimschoots voldoende. De uitstraling van de woningen in beheer van Winter Trust kan worden verbeterd, passend bij de totale aanpassing en uitstraling van de woon/winkelomgeving zoals hieronder beschreven wordt.

In het ambitiedocument 'Bisonspoor klaar voor de toekomst' worden uitgangspunten, beleidskaders en ambitie verder omschreven.

Bisonspoor is een locatie met economische groeipotentie. Om deze potentie te verwezenlijken zijn diverse stappen nodig om te komen tot een toekomstbestendig concept. De geïdentificeerde kansen voor het gebied zijn benoemd in het 'Ambitiedocument Bisonspoor' dat eind 2016 is vastgesteld.

We willen meer halen uit het multifunctionele karakter van de omgeving: wonen, werken en winkelen:

- We creëren nieuwe parkeervoorzieningen die voorzien in de behoefte van bezoekers en de ondernemers in het complex. *We verwijzen voor details rondom parkeerbehoefte naar het uitgevoerde onderzoek door Goudappel Coffeng.*
- De renovatie van het winkelcentrum, aan binnen- en buitenzijde, maakt huren in het winkelcentrum aantrekkelijker en draagt naar verwachting bij aan een prettige en meer hedendaagse winkelervaring en hoogwaardige verblijfskwaliteit.
- De transformatie en opwaardering van het kantorencomplex zorgt voor een professioneel en goed bereikbaar business centrum met meer bedrijvigheid en ruimte voor groei. Wat uiteindelijk kan leiden tot meer werkgelegenheid.
- De realisatie van extra woningen zorgt voor een positieve economische impuls en een gevarieerder woonklimaat. Het realiseren van een zorgconcept bij de nieuwbouw vervult een expliciete wens van bewoners en omwonenden van Bisonspoor.
- Door het inrichten van een prettige omgeving, met zorgvuldig ingerichte openbare ruimten, duidelijke bewegwijzering en belevingsgerichte evenementen willen we bezoekers meer uitnodigen en een gevoel van een thuis geven.

Bisonspoor verbindt kantoren, winkels, parkeren en wonen in een vernieuwend, duurzaam en aantrekkelijk gebied in Maarssenbroek. Een plek waar de vele functies elkaar verstreken. Waar zowel plaats is voor de individu als voor sociale interactie.

Na de opwaardering van de kwaliteit van het gebied is Bisonspoor een toekomstbestendig centrum waar je kunt ontwikkelen, ondernemen en werken. Een bedrijvige plek voor bewoners, werknemers en ondernemers.

Retail visie (I/II)

Er wordt in alle opzichten gebouwd aan een positieve werk- en leefomgeving. Binnen de kaders van het project is daarnaast aandacht voor duurzaamheid, branding en communicatie. Om deze visie te realiseren zal er voor het winkelcentrum gewerkt worden aan de volgende elementen:

1 Winkelconcept gericht op mix en vernieuwing

In het winkelcentrum willen we een optimale mix aan retail en horeca samenbrengen, en werken met innovatieve (soms ook tijdelijke) winkelconcepten.

2 Entertainment & engagement

De beleving van het winkelcentrum is een toegevoegde waarde die start bij de (online) 'customer journey'. De klant moet in alle contactmomenten, zowel online als offline, het winkelcentrum herkennen. Hiervoor wordt gewerkt aan de positionering in de markt (branding) voor wonen, werken en winkelen in Bisonspoor.

3 Look & Feel en bewegwijzering

Binnen het winkelcentrum komt een meer natuurlijke ambiance: planten, houten elementen en een lichte, ruimtelijke omgeving, samen met nieuwe richtlijnen in bewegwijzering draagt dit bij aan een aantrekkelijker winkelcentrum.

4 Integratie werken en wonen

De verschillende functies wonen, werken en winkelen versterken elkaar, waardoor een gunstig economisch klimaat ontstaat en koopgedrag wordt gestimuleerd. De transformatie van het gehele centrum, zal het aantrekkelijker maken voor ondernemers om zich in zowel het winkelcentrum als de kantoren te vestigen.

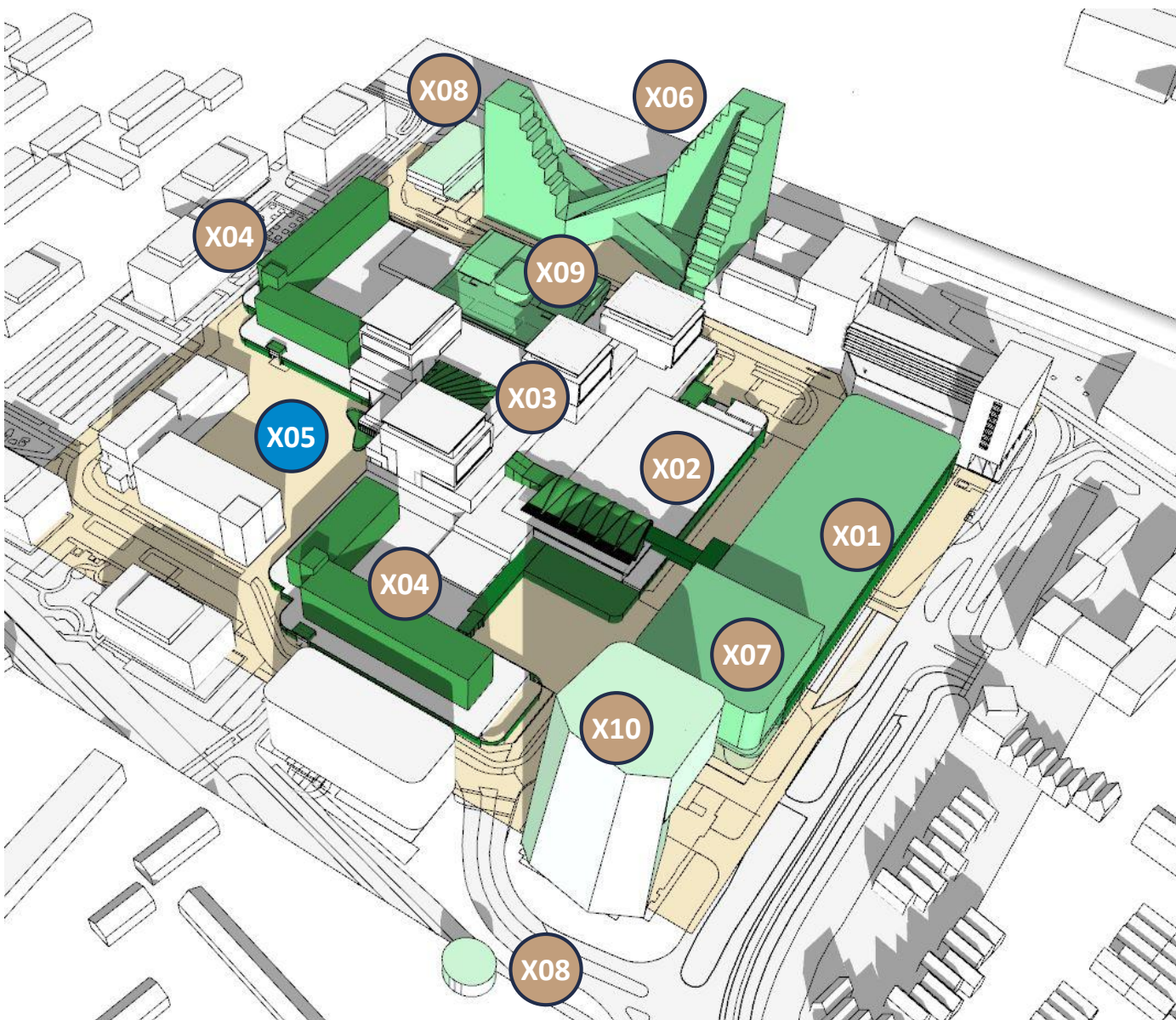
Al deze bovengenoemde punten, samen met de transformatie van het openbaar gebied helpen bij het creëren van een positiever wijkprofiel.



B Retail visie (II/II)







Code	Scope
X01	Parkeren & brug
X02	Business Center
X03	Winkelcentrum
X04	Huidige appartementen
X05	Openbare ruimte
X06	Woningen P2
X07	Herontwikkeling Toren 6
X08	Nieuw politiekantoor
X09	Herontwikkeling P3
X10	Herontwikkeling politiekantoor



Gebiedsontwikkeling 10 stappen (I/III)

In het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan opgesteld door buro MA.AN zien we dat een betere afstemming en samenhang van de functies en architectonische kwaliteit, het gebied aantrekkelijker maken. Zo ontstaat meer differentiatie in Bisonspoor en aansluiting met de wijk. Bovendien kan er beter worden geanticipeerd op mogelijke functiewijzigingen in Bisonspoor.

- Het is de doelstelling van Winter Trust om de kantoorstorens vijf en zes (oude en leegstaande kantoorpanden – 12.000m²) te slopen zodat er ruimte gemaakt kan worden voor nieuwe woongebouwen. Dit is in lijn met de wens van gemeente en provincie om kantoorruimte te 'transformeren' naar woonruimte. Dit is conform de afspraak die gemaakt is tussen Winter Trust en de gemeente bij de vaststelling van het ambitiedocument.

X01

Parkeren & brug

- De nieuwe 5-laagse parkeergarage biedt met ca. 1.100 parkeerplaatsen meer capaciteit dan de twee huidige parkeergarages (P1 en P2) samen (nu 961). P1 wordt een modern complex met nieuwe toegangstechnieken en kolomvrije parkeervakken. Voor bezoekers blijft P1 in de huidige omstandigheden gratis maar wel gereguleerd. Drie liften zorgen voor comfort voor winkelend publiek.
- Het dak van de nieuwe parkeergarage wordt voorbereid voor plaatsing van PV panelen, in een business case worden de mogelijkheden voor het implementeren van deze PV panelen verkend.
- Een 2-laagse brugverbinding ontsluit de parkeergarage met het winkelcentrum en het nieuwe Business Center.

X02

Business Center

- Op de 2e etage van het huidige kantorencomplex wordt een Business Center toegevoegd. Dit complex moet een katalysator zijn voor ZZP'ers en bedrijven van verschillende groottes. Voorzieningen zoals onder andere: vergaderzalen, flexplekken, een receptie, dienstverlening en horeca worden ontsloten door een nieuw atrium dat toegang geeft tot het gehele kantorencomplex.
- Het Business Center wordt door middel van een trap naar 3e etage met de huidige kantoren aangesloten.



SV



WT





Gebiedsontwikkeling 10 stappen (II/III)

X03

Winkelcentrum

- Het winkelcentrum krijgt in- en extern een eigentijdse uitstraling. Ruimtelijk en licht en met betere zicht- en looproutes. Winkelunits krijgen een nieuwe winkelpui en op diverse plekken in het winkelcentrum wordt de ruimte opnieuw ingedeeld. Aan de buitenzijde komt een nieuwe gevel.
- De renovatie omvat: vloeren, plafond en meubilair. Het binnenplein krijgt een upgrade: nieuwe lift, trap en roltrappen en (her)inrichting van de terrassen en een nieuwe dakconstructie. De zichtbaarheid van 1e etage wordt verbeterd door openingen in de vloer langs de viderand.
- Voor de buitenzijde van het winkelcentrum is modulaire gevelbekleding ontworpen die aanpasbaar is en kan worden toegepast om te anticiperen op het veranderde winkelaanbod. Etalages kunnen meer naar buiten worden gericht. Dit draagt bij aan de sociale veiligheid en verblijfsklimaat van het openbaar gebied. Entrees en faciliteiten worden herkenbaarder en de uitstraling van het winkelcentrum wordt verbeterd.

X04

Huidige appartementen

- De huidige huurwoningen van Winter Trust zijn een onmiskenbaar onderdeel van het complex en worden in de herontwikkeling betrokken. De centrale verwarming wordt vernieuwd en isolatie wordt verbeterd. Ook het aanzicht wordt verbeterd door het aanpassen van balkons en balustrades.

X05

Openbare ruimte

- Het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteit plan, opgesteld door Buro MA.AN toont een toekomstige kwaliteit en uitstraling van het openbare gebied beschreven in beeld en woord. Bisonspoor wordt een autoluw gebied dat uitnodigt om te wonen, winkelen en recreëren. Een comfortabel verblijfsgebied als totaal belevenis. Een plek waar diverse functies op loopafstand en in de korte nabijheid aanwezig zijn. Waar fietsers en voetgangers, gezamenlijk gebruik maken van het plein.
- De kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk afgestemd op de kwaliteit van de architectuur en in samenhang met de duurzaamheidsmaatregelen en functionele eisen, vormgegeven tot een aantrekkelijk verblijfsgebied.



SV



WT



D Gebiedsontwikkeling 10 stappen (III/III)

X06

Woningen P2

- Er zijn 250 tot 350 nieuwe huurwoningen gepland waarbij de nadruk zal liggen op huurwoningen in een huurcategorie van circa 700 tot 1000 euro per maand, tot een maximum van 1500 euro. Deze nieuwe woningen worden gerealiseerd in een bijzonder gebouw, met een uitgesproken architectuur. Door de hoogte van de woontorens, maximaal 75 meter, zal de oriëntatie in de wijk verbeteren, en een prachtig uitzicht worden gecreëerd voor toekomstige bewoners. Dit landmark zal de aandacht vestigen op de skyline van Maarssenbroek.
- Op de begane grond worden commerciële ruimtes opgenomen met maximaal oppervlakte van 1.000m². Er wordt voorzien in aanvullende parkeervoorzieningen afhankelijk van behoefte (en gerelateerd aan) reeds beschikbare parkeerplaatsen in de nieuwe centrale parkeergarage (X01).

X07

Herontwikkeling Toren 6

- Er is een massastudie gedaan voor (een) woongebouw(en) op de nieuwe parkeergarage (nu kantoorstoren 6). Deze massastudie toont een woontoren met circa 100 – 150 appartementen (100% sociale huisvesting, mits punt X10 kan worden herontwikkeld). De plint kan commercieel worden ingevuld.

X08

Nieuw politiekantoor

- Er wordt gekeken of de locatie naast X06 een geschikte plek is het huidige politiekantoor, nu gevestigd op Bisonspoor 333. Daarop volgend wordt verkend of het verplaatsen van de garage en het Tango tankstation, binnen of buiten het plangebied (nader te bepalen) mogelijk is.

X09

Herontwikkeling P3

- Winter Trust onderzoekt de mogelijkheden om invulling te geven aan de behoefte aan zorgfaciliteiten (zoals beschreven in het woononderzoek) op locatie van de huidige expeditie. Een nieuwe entree zal de P2 woningen (project X06) met het winkelcentrum verbinden. Voor de expeditie op maaiveld moet in dit scenario, voorzieningen worden getroffen.

X10

Herontwikkeling huidige politiekantoor

- De huidige locatie van het politiekantoor biedt mogelijkheden voor herontwikkeling, dit is opgenomen in een massastudie. Hier kunnen aanvullende functies voor het gebied invulling krijgen zoals woonruimte (200 – 300 woningen) maar ook commerciële invulling in de plint en/of parkeervoorzieningen.



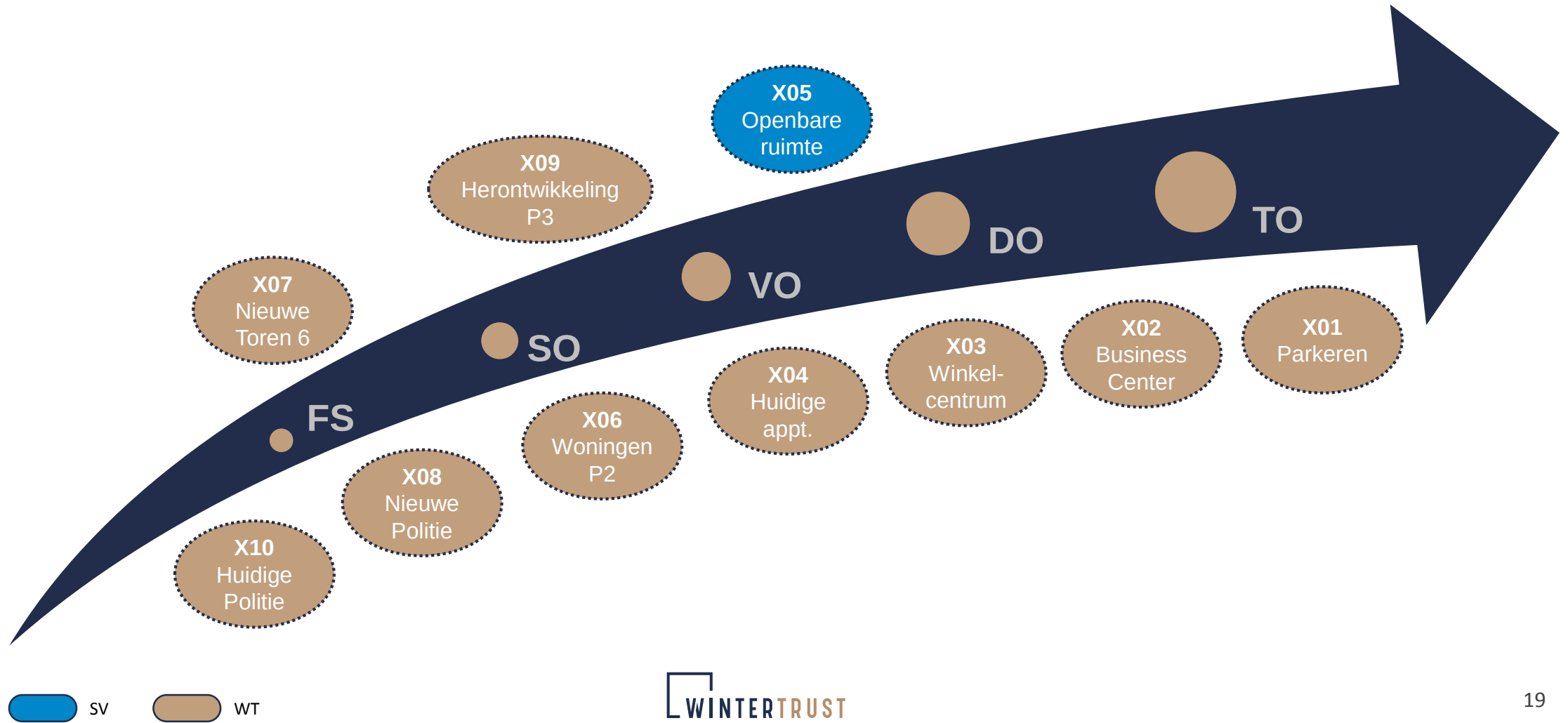
SV



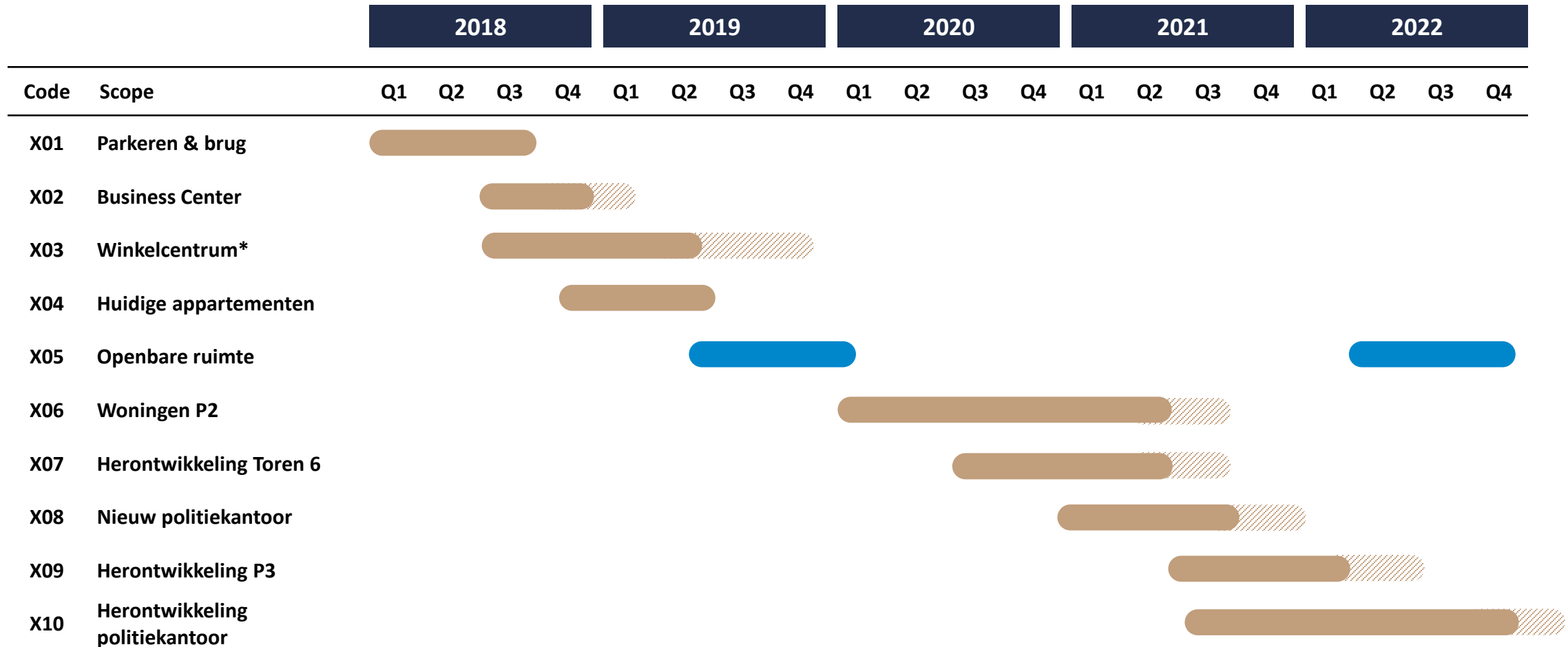
WT



E Ontwerpstappen projectdelen



Planning



* Externe renovatie wordt afgerond na de interne renovatie, afhankelijk van bestemmingsplan wijzigingen

SV WT

Samenvatting: +1.300 parkeren, +10.000m2 commerciële functies en +600 appartementen

Code	Scope	Sloop	Nieuwbouw	Locatie	Hoogte	Parkeren	Comm.	Appt.	Oplevering
X01	Parkeren & brug	650 p.	30 000	P1	13m	1.125	-	-	Q3 2018
X02	Business Center	-	2 000	P4	19m	-	2.000	-	Q4 2018
X03	Winkelcentrum*	-	2 000	-	-	-	2.000	-	Q2 2019
X04	Huidige appartementen	-	-	-	-	-	-	180	Q2 2019
X05	Openbare ruimte	-	22 000	-	-	-	-	-	Q4 2022
X06	Woningen P2	350 p. 6.000m2	45 000	P2, T5	70m	80-200	1.000	+/- 300	Q2 2021
X07	Herontwikkeling Toren 6	6.000m2	15 000	T6	37m	-	1.000	+/- 100	Q2 2021
X08	Nieuw politiekantoor	-	2 500	BS 383	27m	30-40	2.500	-	Q3 2021
X09	Herontwikkeling P3	70 p.	5 000	P3	27m	-	3.000	-	Q1 2022
X10	Herontwikkeling politiekantoor	3.000m2	35 000	BS 333	60m	-	2.000	+/- 200	Q4 2022
	Totaal plan	1.000 p. 15.000m2	158 500	-	-	+1.300	+10.000	+/- 600	Q4 2022

* Externe renovatie wordt afgerond na de interne renovatie, afhankelijk van bestemmingsplan wijzigingen





De verwachte resultaten (I/II)

De uitgebreide (her)ontwikkeling van Bisonspoor zoals omschreven in de ontwikkelingsvisie brengt een veelvoud aan positieve resultaten met zich mee voor de gemeente Stichtse Vecht en in het bijzonder Maarssenbroek. Hieronder geven we een niet uitputtende opsomming van voordelen op het gebied van economie, welzijn en gemeente.

Economie

- Met ca. 500 nieuwe woningen en een gemiddeld huishouden grootte in Nederland van 2.2 personen kunnen we naar verwachting ca. 1.100 nieuwe inwoners verwachten in de gemeente. Uitgaande van een modaal inkomen in Nederland van € 36.500 per persoon ligt het verwachte inkomen tussen de €18.25 mln. en € 36.5 mln. per jaar.
Deze inkomsten zullen voor een aanzienlijk deel worden uitgegeven binnen de gemeente met als voordelen voor de bedrijven en winkels: meer omzet, meer groei, meer werkgelegenheid. De voordelen voor de gemeente behelzen o.a.: hogere inkomsten gemeentelijke belastingen, aantrekkelijker woon- en leefklimaat, belangrijkere positie als scharnierpunt tussen Amsterdam en Utrecht met uiteindelijk meer werkgelegenheid en minder leegstand.
- Door de upgrade van het winkelcentrum en de voorzieningen voor de kantoren verkleinen we de leegstand. Deze bedrijvigheid vergroot het economisch potentieel voor de gemeente en winkels. Een zichzelf versterkend effect.
- Nieuwe woningvoorraad zorgt o.a. door verschuivingen binnen woningvoorraad voor verjonging van de inwoner demografie.
- Winter Trust vervult ca. 20% van de geschatte woningbehoefte voor Stichtse Vecht uit het woningmarktonderzoek 2016.





De verwachte resultaten (II/II)

Welzijn

- De verbeteringen aan vastgoed en openbaar gebied met daarbij meer aandacht voor leefbaarheid zullen het gevoel van welzijn vergroten. Voorts zullen deze verbeteringen bijdragen aan een beter verblijfsklimaat.
- Er ontstaat meer ruimte voor winkelen als vermaak wat uiteindelijk zal leiden tot een hogere waardering van Maarssenbroek en Stichtse Vecht als woonklimaat.
- Het openbaar gebied krijgt een nieuw karakter wat aansluit bij het nieuwe ontwerp van het winkelcentrum. Dit gebied nodigt uit om te verblijven en recreëren wat de levendigheid en overlast en vandalisme tegen gaat. Tevens ontstaat er meer ruimte voor nieuwe initiatieven zoals kerstmarkt, schaatsbaan en (andere) vormen van entertainment.
- De ambitie om nieuwe zorgconcepten toe te voegen zal er voor zorgen dat zorg dichterbij handbereik is.

Gemeente

- Eigenaar is bereid is een aanzienlijke investering te doen in het vastgoed met als gevolg een algeheel betere uitstraling van het gebied.
- In de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken samen te werken op het gebied van investeringen in duurzaamheid.
- De diverse bouwactiviteiten brengen aanzienlijke leges inkomsten met zich mee (3.5% over + € 100 mln.).
- Voor de samenwerking tijdens de ontwikkeling wordt door Eigenaar anterieure kosten betaald (€ 0.2 - 0.3 mln.).
- Voor de ontwikkeling zal Eigenaar ca. € 1.25 mln. betalen aan de gemeente voor de verwerving van benodigde gronden.
- Een kwalitatief betere woon-werkomgeving zal de woningwaarde doen stijgen en daarmee de WOZ belasting inkomsten.





Duurzaamheid & Branding

Duurzaamheid

Vanaf circa 2002 zijn energie besparende maatregelen genomen in het complex Bisonspoor, dit heeft voor zowel het kantoordeel alsmede het winkeldeel geleid tot een B label. De investering in een duurzame leef- en werkomgeving zal ook gedurende de komende jaren doorgaan. Uitvoering van toekomstige duurzaamheidsmaatregelen is mede-afhankelijk van de financiële en technische haalbaarheid. In het kader van duurzaamheid wordt ten alle tijden voldaan aan de wettelijke vereisten. De economisch en technisch haalbaarheid hiervan wordt steeds bekeken als een integraal onderdeel van de ruimtelijke transformatie en passend bij de uitstraling van het gehele complex. We verwijzen voor verdere uitwerking rondom duurzaamheidsmaatregelen naar het document Duurzaamheid dat als bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen.

Naast de reguliere duurzaamheidsmaatregelen, wil Winter Trust met haar bezit langdurige waarde ontwikkeling genereren. Door het plangebied van meer verschillende functies te voorzien ontstaat er meer differentiatie in bouwtypologie, architectuur en openbare ruimte. Zo kan er beter worden geanticipeerd op toekomstige functieveranderingen in een steeds veranderende leefomgeving en zal Bisonspoor meer duurzaam blijken als geheel. De nieuwe gebouw structuur maakt het gebied in basis daarmee duurzamer. Dit is zichtbaar onder andere in de flexibiliteit van de nieuwe gevelconstructie van het winkelcentrum, in de plint, maar ook in de opgave voor het realiseren van levensloopbestendige woningen of zorgconcepten. Zo denken we aan te sluiten bij toekomstige economische en demografische ontwikkelingen en behoeften in de wijk.

Branding

Tot slot investeren we eveneens in de positionering, marketing, communicatie en beleving van Bisonspoor als merk en begrip. Dit geldt voor- tijdens maar zeker ook na het transformatie- en verbouwingstraject. Hiervoor zal een meerjarig marketingplan worden opgesteld waarin de strategie voor wonen, werken en winkelen in Bisonspoor met slimme positionering en heldere propositie wordt uitgewerkt. Ook wordt een positionering traject ingegaan. Het (her)lanceren van de naam en nieuwe, passende visuele identiteit, is daar een onderdeel van. Op deze manier denken we alle elementen en ontwikkelingen samen te brengen voor de bezoekers, bewoners en ondernemers zodat zij een positieve associatie met de locatie als plek en merk, krijgen en houden.





Samenwerking en communicatie (I/II)

Gemeente Stichtse Vecht

Winter Trust wil graag samen met de gemeente de kwaliteit bereiken die in dit document beschreven staat. Samenwerking is dus van belang, zeker als we kijken naar opkomende en concurrerende winkelconcepten zoals Leidsche Rijn, maar ook naar bestaande winkelcomplexen zoals Terwijde en Overvecht. In de samenwerkingsovereenkomst tussen Winter Trust en de gemeente Stichtse Vecht zullen uitdagingen, ambities, samenwerking en afspraken worden opgesteld om dit ontwikkeltraject optimaal samen aan te gaan. Wij stellen daarbij voor om de bestaande overlegstructuur te blijven hanteren voor optimale afstemming gedurende de ontwikkeltrajecten. In de samenwerkingsovereenkomst is dit nader uitgewerkt.

Ook de welstandcommissie van de gemeente Stichtse Vecht wordt actief betrokken en geïnformeerd rondom de planvorming. Met de welstandcommissie is in het voorafgaande traject afstemming gezocht rondom het stedenbouwkundig kader en de ruimtelijke kwaliteit van de architectuur te borgen.

Projectcommunicatie Bisonspoor2020

De communicatie projectgroep voor Bisonspoor2020 werkt met een communicatieframe. Dit frame is het basisdocument waarmee gaandeweg het traject de communicatie wordt ingericht en bijgestuurd. Door te werken met een framework waarin de verschillende stappen in het ontwikkelproces worden beschreven, kan beter worden gestuurd op; urgentie, inbreng, voortgang, planning, afstemming en boodschap. Het maakt de communicatie meer flexibel en relevant gedurende het ontwikkeltraject en biedt houvast bij; het vaststellen van de uitgangspunten. Vanzelfsprekend is een stakeholder analyse met belanghebbenden uit de omgeving onderdeel van dit framework. Het communicatieframework is een van de bijlagen in de samenwerkingsovereenkomst.



Samenwerking en communicatie (II/II)

Betrokken partijen in voorbereiding en uitvoering

Specialisten van gerenommeerde organisaties brengen ervaring en expertise in dit traject. Een doorsnede van betrokken partijen staat hieronder:



**PETER
PICHLER
ARCHITECTURE**

CBRE



op ten noort blijdenstein
ARCHITECTEN EN ADVISEURS



adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**



[Borgvast]



Mijksenaar



Eigendom nota

Project	Omvang	Eigendom	Nota
X01	Parkeren & brug	Maatschappij Doelenstraat B.V.	-
X02	Business Center	Maatschappij Doelenstraat B.V.	-
X03	Winkelcentrum	Maatschappij Doelenstraat B.V.	-
X04	Huidige appartementen	Maatschappij Doelenstraat B.V.	-
X05	Openbare ruimte	Gemeente Stichtse Vecht	RAAD bevestiging
X06	Woningen P2	Maatschappij Doelenstraat B.V.	-
X07	Herontwikkeling Toren 6	Maatschappij Doelenstraat B.V.	-
X08	Nieuw politiekantoor	Interco Ned B.V.	Zelfde eigenaar van M.D. BV
X09	Herontwikkeling P3	Maatschappij Doelenstraat B.V.	-
X10	Herontwikkeling politiekantoor	Politie	Intentieovereenkomst getekend



Design specificaties

Project X01

Parkeren & brug

De nieuwe 5-laagse parkeergarage biedt met ca. 1.100 parkeerplaatsen meer capaciteit dan de twee huidige parkeergarages (P1 en P2) samen (nu 961). P1 wordt een modern complex met nieuwe toegangstechnieken en kolomvrije parkeervakken. Voor bezoekers blijft P1 in de huidige omstandigheden gratis maar wel gereguleerd. Drie liften zorgen voor comfort voor winkelend publiek.

Het dak van de nieuwe parkeergarage wordt voorbereid voor plaatsing van PV panelen, in een business case worden de mogelijkheden voor het implementeren van deze PV panelen verkend.

Een 2-laagse brugverbinding ontsluit de parkeergarage met het winkelcentrum en het nieuwe Business Center.



Project X02

Business Center

Op de 2e etage van het huidige kantorencomplex wordt een Business Center toegevoegd. Dit complex moet een katalysator zijn voor ZZP'ers en bedrijven van verschillende groottes.

Voorzieningen zoals onder andere: vergaderzalen, flexplekken, een receptie, dienstverlening en horeca worden ontsloten door een nieuw atrium dat toegang geeft tot het gehele kantorencomplex.

Het Business Center wordt door middel van een trap naar 3e etage met de huidige kantoren aangesloten.



Project X03

Winkelcentrum

Het winkelcentrum krijgt in- en extern een eigentijdse uitstraling. Ruimtelijk en licht en met betere zicht- en looproutes. Winkelunits krijgen een nieuwe winkelpui en op diverse plekken in het winkelcentrum wordt de ruimte opnieuw ingedeeld. Aan de buitenzijde komt een nieuwe gevel.

De renovatie omvat: vloeren, plafond en meubilair. Ook het binnenplein krijgt een upgrade: nieuwe lift, trap en roltrappen, (her)inrichting van de terrassen en een nieuwe dakconstructie. De zichtbaarheid van 1e etage wordt verbeterd door openingen in de vloer langs viderand.

Voor de buitenzijde van het winkelcentrum is modulaire gevelbekleding ontworpen die aanpasbaar is en kan worden toegepast om te anticiperen op het veranderde winkelaanbod. Etalages kunnen meer naar buiten worden gericht. Dit draagt bij aan de sociale veiligheid en verblijfsklimaat van het openbaar gebied. Entrees en faciliteiten worden herkenbaarder en de uitstraling van het winkelcentrum wordt verbeterd.



Project X04

Huidige appartementen

De huidige huurwoningen van Winter Trust zijn een onmiskenbaar onderdeel van het complex en worden in de herontwikkeling betrokken. De centrale verwarming wordt vernieuwd en isolatie wordt verbeterd. Ook het aanzicht wordt verbeterd door aanpassen van balkons en balustrades.



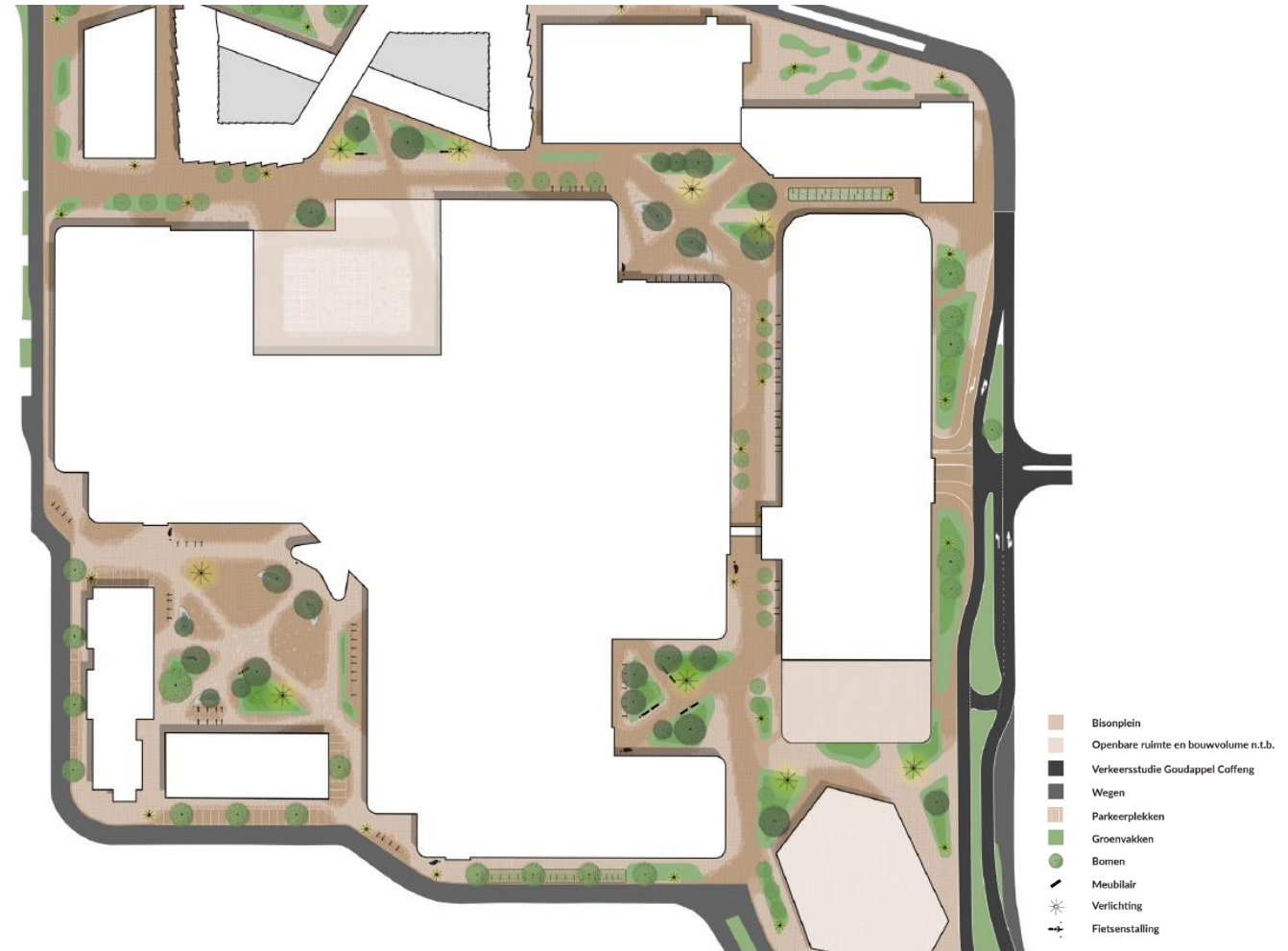
Project X05

Openbare ruimte

Het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteit plan, opgesteld door Buro MA.AN toont een toekomstige kwaliteit en uitstraling van het openbare gebied beschreven in beeld en woord.

Bisonspoor wordt een autoluw gebied dat uitnodigt om te wonen, winkelen, recreëren en werken. Een comfortabel verblijfsgebied als totaalbelevens. Een plek waar diverse functies op loopafstand en in de nabijheid aanwezig zijn. Waar fietsers en voetgangers, gezamenlijk gebruik maken van het plein.

De kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk afgestemd op de kwaliteit van de architectuur en in samenhang met de duurzaamheidsmaatregelen en functionele eisen, vormgegeven tot een aantrekkelijk verblijfsgebied.



Project X06

Woningen P2

Er zijn 250 tot 350 nieuwe huurwoningen gepland waarbij de nadruk zal liggen op huurwoningen in een huurcategorie van circa 700 tot 1000 euro per maand, tot een maximum van 1500 euro.

Deze nieuwe woningen worden gerealiseerd in een bijzonder gebouw, met een uitgesproken architectuur. Door de hoogte van de woontorens, van max. 75 meter, zal de oriëntatie in de wijk verbeteren, en een prachtig uitzicht worden gecreëerd voor toekomstige bewoners. Dit landmark zal de aandacht vestigen op de skyline van Maarssenbroek.

Op de begane grond worden commerciële ruimtes opgenomen met maximaal oppervlakte van 1.000m². Er wordt voorzien in aanvullende parkeervoorzieningen afhankelijk van behoefte (en gerelateerd aan) reeds beschikbare parkeerplaatsen in de nieuwe centrale parkeergarage (X01).

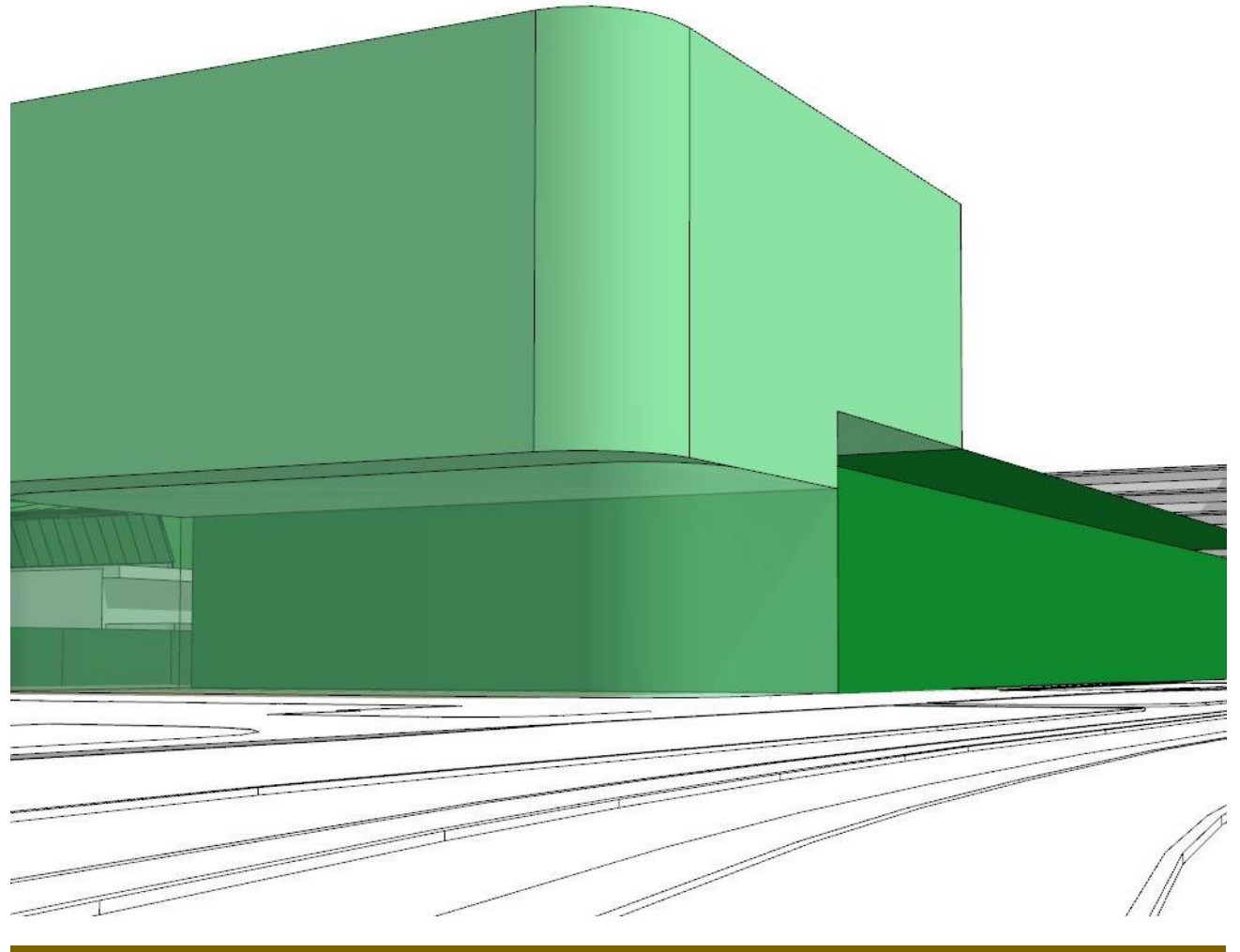
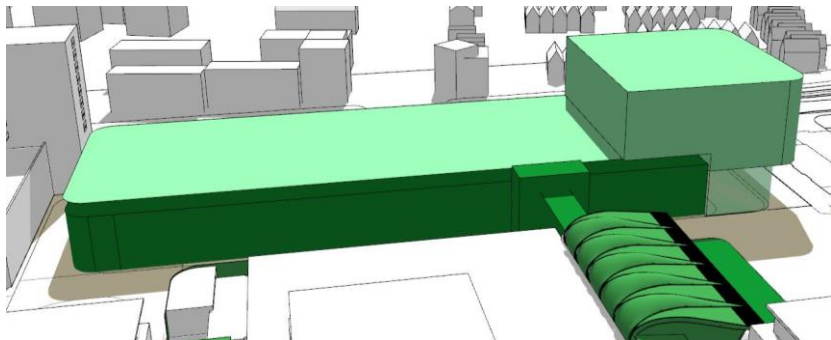


Project X07

Herontwikkeling T6

Er is een massastudie gedaan voor (een) woongebouw(en) op de nieuwe parkeergarage (nu kantoorstoren 6).

Deze massastudie toont een woontoren met circa 100 – 150 appartementen (100% sociale huisvesting, mits punt X10 kan worden herontwikkeld). De plint kan commercieel worden ingevuld.

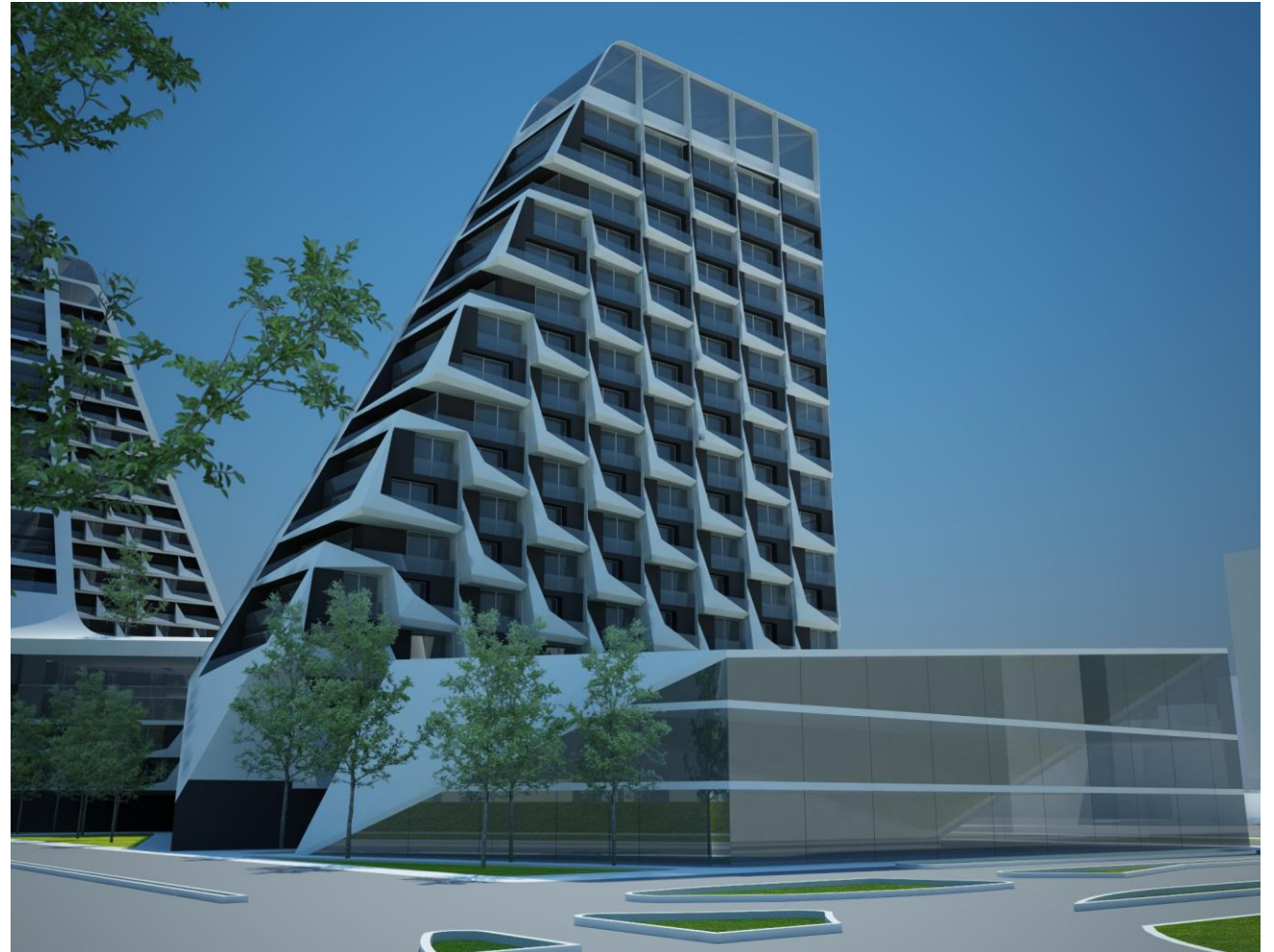


Project X08

Nieuw politiekantoor

Er wordt gekeken of de locatie naast X06 een geschikte plek is het huidige politiekantoor, nu gevestigd op Bisonspoor 333.

Daarop volgend wordt verkend of het verplaatsen van de garage en het Tango tankstation, binnen of buiten het plangebied (nader te bepalen) mogelijk is.

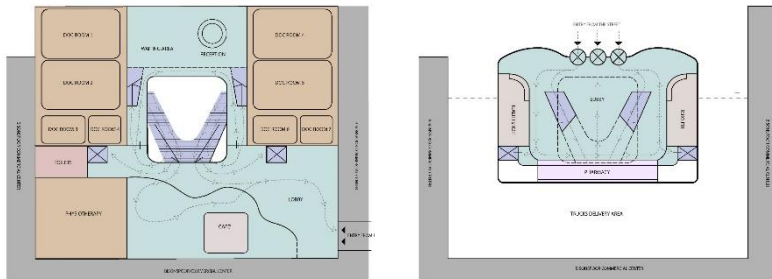


Project X09

Health Care Center

Winter Trust onderzoekt de mogelijkheden om invulling te geven aan de behoefte aan zorgfaciliteiten (zoals beschreven in het woononderzoek) op locatie van de huidige expeditie.

Een nieuwe entree zal de P2 woningen (project X06) met het winkelcentrum verbinden. Voor de expeditie op maaiveld moet in dit scenario, voorzieningen worden getroffen.



Project X10

Huidige Politiekantoor

De huidige locatie van het politiekantoor biedt mogelijkheden voor herontwikkeling, dit is opgenomen in een massastudie. Hier kunnen aanvullende functies voor het gebied invulling krijgen zoals woonruimte (200 – 300 woningen). Commerciële invulling in de plint en/of parkeervoorzieningen.

