



Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

B&W Voorstel

Datum collegevergadering

30 augustus 2022

Onderwerp

Starten inspraak en vooroverleg voorontwerp-
bestemmingsplan Ruimtekwartier (Planetenbaan)

Team:

Omgeving en Vergunningen

Opsteller:

Loes van Voorthuijsen

Directeur/ Gemeentesecretaris:

Dennis Boekhout

Openbaar:

Ja

Ondernemingsraad:

nee

Bijlagen:

1. Voorontwerpbestemmingsplan
Planetenbaan

Agendapunt nummer

3

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Registratienummer

114709

Registratiedatum

11 augustus 2022

Uiterste datum behandeling in raad

Besluit college

Advies te nemen besluit

1. Instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Ruimtekwartier (Planetenbaan) met het digitale ID NL.IMRO.1904. BPRuimteKwrtrMRS-VO01 en dit ontwerp ter inzage leggen in het kader van voorbereiding (inspraak en overleg) ex artikelen 3.1.1. en 3.1.6 lid 1 onder e Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
2. Dit besluit ter kennisname brengen van de raad.

TOELICHTING

Inleiding

Voor het gebied tussen de Maarssenbroeksedijk, Kometenweg, de Ruimteweg, Zuilensering en de Amsterdamseslag wordt een bestemmingsplan voorbereid dat gericht is op transformatie van kantoren en bedrijfspanden naar een gevarieerd en hoogwaardig woongebied met bij behorende voorzieningen.

In het voorgaande traject zijn de volgende plandocumenten opgesteld, die richting geven aan de gebiedsontwikkeling:

- Planetenbaan en Het Kwadrant Maarssenbroek. Stedenbouwkundig kader & randvoorwaarden, november 2019.
- Kader
Planetenbaan en Het Kwadrant Maarssenbroek. Stedenbouwkundig kader & randvoorwaarden, november 2019.
- Randvoorwaarden
Planetenbaan en Het Kwadrant Maarssenbroek. Stedenbouwkundig kader & randvoorwaarden, november 2019.
- Bijlagen
Raadsbesluit Planetenbaan en Het Kwadrant Maarssenbroek. Stedenbouwkundig kader & randvoorwaarden,
Raadsvergadering 3 juni 2020, inclusief amendementen.

In dit bestemmingsplan worden de realisatie van dit programma en de nieuwe fysieke leefomgeving van de Planetenbaan gemotiveerd. Voor een goede onderbouwing van de transformatie is uitgebreid onderzoek gedaan naar relevante omgevingsaspecten en is een Milieueffectrapport opgesteld (voor de inhoud daarvan zie Hoofdstuk 5 Omgevingsfactoren). Een belangrijke uitkomst van dit onderzoek is dat er in de omgeving van de Planetenbaan verkeerskundige ingrepen nodig zijn. Enkele daarvan kunnen binnen de regelingen van de vigerende bestemmingsplannen worden gerealiseerd. Andere maatregelen passen evenwel niet binnen de vigerende regelingen, zodat een aanpassing van de bestemming nodig is. Deels en waar relevant worden die in dit bestemmingsplan opgenomen.

Argumenten

Omzetten bestemming van bedrijven en kantoren naar wonen

Om wonen en woningbouw mogelijk te maken in het gebied Ruimtekwartier is het nodig dat het bestemmingsplan Maarssenbroek werkgebied wordt aangepast. Het gebied heeft nu in hoofdzaak de bestemmingen Bedrijven, Kantoren en Verkeer.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid maximaal 1831 woningen te bouwen in verschillende woonblokken. Daarnaast geeft het bestemmingsplan ruimte voor publieke voorzieningen. Om de woningen bereikbaar te maken voor alle verkeerssoorten wordt de infrastructuur aangepast en aangevuld.

Overleg en inspraak

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.1. voor dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voert met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Inspraak voor de bewoners, gebruikers en anderen is geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure maar vormt een eerste informele stap in het proces om te komen tot een besluit over de vaststelling. Met de raad is afgesproken in het spoorboekje dat als de gemeente officieel naar buiten gaat met een plan door gelegenheid tot inspraak te bieden de raad hierover wordt geïnformeerd.

Kanttekeningen

Milieueffectrapportage

Vanwege de omvang van het plan is het nodig dat er een m.e.r.-procedure wordt gevolgd. Hiervoor is een milieueffectrapport (MER) opgesteld. Het doel van de m.e.r.-procedure is om het milieubelang een volwaardige plek te geven in de besluitvorming over plannen die belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze gevolgen worden beschreven in de MER. Het MER wordt in een volgende stap gelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Nog lopende onderzoeken

In het kader van de MER moeten nog twee onderzoeken worden afgerond. Het betreft de onderzoeken akoestiek en geur. Het gaat hierbij om enkele laatste onderdelen van de onderzoeken die in het derde kwartaal verwacht worden. Vooruitlopend op de definitieve afronding van deze onderzoeken kan het vooroverleg en de inspraak starten. De onderzoeken moeten afgerond en goedgekeurd zijn als het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd wordt voor zienswijzen. De planning is dat het ontwerp voor het eind van het jaar ter inzage wordt gelegd.

Woningbouw

In het bestemmingsplan worden geen eisen opgenomen over woningen voor bijzondere doelgroepen.

Er is een verplichting behorend bij sociale huur om bijzondere doelgroepen in de zin van aandachtsgroepen (statushouders, uitstroom MOBW) te huisvesten, dit is vastgelegd in de woonvisie. Aan de huisvesting van de aandachtsgroepen moet iedereen die aan sociale verhuur doet, bijdragen. Dit wordt geregeld via de anterieure overeenkomsten.

Voor huisvesting bijzondere doelgroepen in de zin van middeninkomens (politie, onderwijs, zorg) is een doelgroepenverordening nodig. Aan deze doelgroepenverordening wordt nog gewerkt in het kader van het uitvoeringsprogramma van de woonvisie 2019.

Uitvoering

Het voorontwerp kan digitaal beschikbaar gesteld worden via www.ruimtelijkeplannen.nl. De stukken (verbeelding, regels en toelichting) worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd, digitaal via ruimtelijke plannen en op papier op het gemeentekantoor.

Daarnaast wordt het plan naar diverse overlegpartners gestuurd zoals de provincie en het waterschap.

Communicatieparagraaf

Er wordt via de gebruikelijke weg in de officiële mededelingen melding gedaan dat de stukken ter inzage liggen. Er wordt ook een inloopbijeenkomst georganiseerd.

Raadsinformatiebrief

Wij stellen voor de volgende tekst in de raadsinformatiebrief op te nemen.

Terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan Ruimtekwartier (Planetenbaan)

Wij willen u informeren over de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan Ruimtekwartier (Planetenbaan). Met de terinzagelegging van het voorontwerp wordt aan iedereen gelegenheid gegeven een inspraak reactie in te dienen. Daarnaast zal er een inloop bijeenkomst plaatsvinden.

Het bestemmingsplan Ruimtekwartier betreft het gebied globaal gelegen tussen de Maarssenbroeksedijk, Kometenweg, de Ruimteweg, Zuilensering en de Amsterdamseslag. Het is een bestemmingsplan dat gericht is op transformatie van kantoren en bedrijfspanden naar een gevarieerd en hoogwaardig woongebied met bijbehorende voorzieningen.

Het ter inzage leggen van het voorontwerp is de eerste stap in de procedure om te komen tot een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Om uw raad alvast op de hoogte te stellen van de inhoud van het bestemmingsplan, leggen wij het ontwerp ter kennisneming aan u voor.

Financiële paragraaf

Voor het plangebied wordt een gebiedsfonds opgericht. Het gebiedsfonds wordt beheerd door de gemeente en wordt onder andere gevoed door de bijdragen van ontwikkelaars via het afsluiten van anterieure overeenkomsten.

Er is geen exploitatieplan nodig omdat de gemeentelijke kosten via een anterieure overeenkomst en leges worden gedekt. Mocht bij het ontwerp bestemmingsplan blijken dat er geen anterieure overeenkomst(en) afgesloten konden worden, wordt een exploitatieplan opgesteld voor het kostenverhaal.

Juridische paragraaf

Het Bro schrijft in artikel 3.1.1. voor dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voert met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor

de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Inspraak op een bestemmingsplan maakt geenonderdeel uit van de formele procedure. We houden inspraak op grond van de inspraak verordening. In het bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.6. lid c en e aangegeven wat de uitkomsten zijn van het vooroverleg en de inspraak.

Risicoparagraaf

De financiële risico's van de gemeente worden gedekt met de instelling van het gebiedsfonds en het afsluiten van anterieure-overeenkomsten met de diverse partijen. Hierbij wordt ook een planschade overeenkomst afgesloten.

Duurzaamheidsaspecten

In het Stedenbouwkundig kader & randvoorwaarden Planetenbaan en Het Kwadrant, Raadsvergadering 3 juni 2020, inclusief amendementen, zijn de duurzaamheidsaspecten aangegeven die meegenomen worden voor dit bestemmingsplan.

Dit wordt in het bestemmingsplan vertaald door:

- In de regels borgen dat er een waterberging op eigen terrein komt die 10 mm water kan bergen per m² op de riolering aangesloten verhard oppervlak (artikel 6.5.3 Voorwaardelijke verplichting watercompensatie);
- natuurinclusief inrichten van de buitenruimte (artikel 3.4.2 Verplichting tot aanleg);
- voorwaardelijke verplichting Klimaatadaptief bouwen (artikel 6.2.9 Voorwaardelijke verplichting Klimaatadaptiefbouwen).

Overige aspecten

Er zijn geen overige aspecten