

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

www.stichtsevecht.nl

info@stichtsevecht.nl

Team

Omgeving en Vergunning

Behandeld door

Joost Broeke

Telefoonnummer

140346

E-mail

Joost.Broeke@stichtsevecht.nl

Memo

Commissie Fysiek Domein 3 juni 2025

Vaststelling bestemmingsplan Ruimtekwartier

Ons kenmerk

Datum

20 mei 2025

Aan

Commissie Fysiek Domein

Bijlage

nvt

Geachte commissieleden,

Uw gemeenteraad wordt gevraagd om het bestemmingsplan "Ruimtekwartier" vast te stellen. Aangezien dit een langlopende procedure is en u nu gevraagd wordt om in een korte tijd, een groot aantal bijlagen tot u te nemen, willen wij u aan de hand van deze memo informeren over een aantal onderdelen. Wij hopen hiermee uw voorbereiding te kunnen versoepelen. Ook willen wij u met deze memo wijzen vooral wijzen op de procedurele kanttekening die gemaakt moet worden bij het onderdeel: economische uitvoerbaarheid. Deze kanttekening vindt u direct aan het begin van deze memo. Wij vragen u om deze kanttekening goed door te nemen.

Kijk vooral ook even in bijlagen 2.1, 2.2 en 2.3 bij het raadsvoorstel voor de uitwerking van de verschillende deelgebieden. Hierin zijn de ontwikkelkaders van de verschillende deelgebieden opgenomen. Deze ontwikkelkaders liggen ter grondslag aan het vast te stellen bestemmingsplan. De toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen in bijlagen 1, 3, 4 en 5 bij uw raadsvoorstel. De ontwikkelkaders zijn opgesteld door MA.AN en eerder door uw raad vastgesteld.

Kanttekening: economische uitvoerbaarheid

Uw gemeenteraad wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor de gehele ontwikkeling de kosten afdoende gedekt zijn via een anterieure overeenkomst. In de overeenkomsten zijn afspraken met ontwikkelaars gemaakt over onder meer het kostenverhaal, de planschade en de bijdrage aan het gebiedsfonds. Met Polderhave BV, ontwikkelaar van deelgebied Ares (Mars), is op het moment van het collegebesluit, tegen onze verwachting in nog geen overeenkomst aangegaan voor de voorgenomen ontwikkeling in hun deelgebied. Lange tijd leken wij wel tot overeenstemming te komen met een overnamepartij. Echter is die samenwerking tussen eigenaar en overname-partij stukgelopen. Hierdoor moeten we opnieuw kijken naar de overeenkomst. Dit vergt tijd. Wij hebben echter nog altijd de verwachting dat er voor 1 juli 2025 een overeenkomst wordt aangegaan.

Indien niet voor de raadsvergadering van 1 juli 2025 ook met hen een overeenkomst wordt gesloten kan het bestemmingsplan **niet** vastgesteld worden omdat de economische uitvoerbaarheid niet gegarandeerd kan worden. In dat geval wordt uw raad geadviseerd het bestemmingsplan op dit moment niet vast te stellen, besluitvorming aan te houden en door te schuiven naar een volgende vergadering. In dat geval zullen wij een aanpast raadsvoorstel en een aangepast bestemmingsplan aanleveren. Indien niet tot overeenstemming wordt gekomen, betekent dit dat de nieuwe bouwmogelijkheden voor het betreffende deelgebied, in het bestemmingsplan niet meegenomen zullen worden. Mocht de eigenaar in de toekomst nog tot ontwikkeling willen komen dan zal hiervoor een zelfstandige procedure doorlopen moeten worden.

Lang geduurd

Het is al een tijd geleden (begin 2024) dat er een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend kon worden. U bent uiteraard via verschillende (informatieve) commissies en voorstellen op de hoogte gesteld van de voortgang van het plan maar wij kunnen ons voorstellen dat u zich afvraagt waarom het zo lang heeft geduurd om tot een vast te stellen bestemmingsplan te komen. Dit is onder andere het gevolg van de ingekomen zienswijzen. Wij hebben zienswijzen ontvangen van:

- 6 zienswijzen van ondernemers;
- 11 zienswijzen van omwonenden uit Bloemstede, inclusief de Wijkcommissie Bloemstede;
- 2 zienswijzen van ontwikkelende partijen;
- 2 reacties van vooroverlegpartners (GGDru en Rijkswaterstaat)

Om de zienswijzen te kunnen beantwoorden hebben wij een groot aantal onderdelen van het bestemmingsplan opnieuw onderzocht. Ook hebben wij een groot aantal tekstuele wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan om de leesbaarheid van het bestemmingsplan te verbeteren. De zienswijzen zijn zoals gebruikelijk samengevat en beantwoord in een Nota van beantwoording zienswijzen. Deze nota van beantwoording zienswijzen is één van de bijlagen bij het raadsvoorstel. Bij deze nota zijn ook alle zienswijzen gevoegd zodat u kennis kunt nemen van deze zienswijzen.

- In bijlage 6 en 7 bij het raadsvoorstel vindt de Nota zienswijzen.

De afgelopen tijd hebben wij ook gewerkt aan verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte. Dat heeft heel veel tijd gekost, is gepaard gegaan met veel overleg en heeft er ook voor gezorgd dat sommige onderzoeken aangepast moesten worden.

- Verdeeld over bijlage over bijlage 2.4 en bijlage 2.8 zijn de onderzoeken bij het bestemmingsplan opgenomen.

Vanwege de omvang van de bijlagen hebben wij de pdf-bestanden moeten opknippen in delen om deze met u te kunnen delen via het raadsinformatiesysteem. Dat is was onhandig. Indien u de stukken, niet opgeknipt, wilt ontvangen dan horen wij dat graag. U kunt zich richten tot de behandelend ambtenaar via het e-mailadres bovenaan deze memo.

Zoals u weet hebben wij ook advies gevraagd aan de MER-commissie. MER staat voor milieu-effectrapportage. In zo'n rapportage worden alle gevolgen van een nieuwe ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat in beeld gebracht. De MER-commissie is een onafhankelijke commissie. Zij beoordeelt of de gemeente een goed plan heeft gemaakt. Ook de MER-commissie had de nodige opmerkingen en ook deze hebben wij verwerkt in een aangepast bestemmingsplan. Dit hebben wij gedaan aan de hand van een aanvullende notitie. Ook hiervoor waren een aantal aanvullende onderzoeken nodig.

- In bijlage 2.5 bij het raadsvoorstel vindt u het oorspronkelijke MER-rapport;
- In bijlage 2.6 bij het raadsvoorstel vindt u het advies van de MER-commissie en de aanvullende notitie die is opgesteld in reactie op het advies van deze commissie.

Zienswijzen bewoners Bloemstede

Wij hebben dus van 10 bewoners van Bloemstede en de Wijkcommissie Bloemstede een zienswijze ontvangen. De zienswijzen zijn deels gelijklopend en identiek. In sommige gevallen is door bewoners van hetzelfde adres meerdere zienswijzen ingediend. In deze zienswijzen worden zorgen geuit over verkeer- en parkeerhinder, geluidsoverlast maar ook over bezonning. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn we onder andere daarmee aan de slag gegaan.

Verkeer en parkeren

In de zienswijzen van bewoners werd regelmatig aangegeven dat de informatie over de toekomstige verkeerssituatie lastig te vinden was in het bestemmingsplan. Dat moesten wij beamen. Daarom hebben wij nu één verkeersnotitie opgesteld waarin alle toekomstige verkeersmaatregelen overzichtelijk worden beschreven. Die toekomstige verkeersmaatregelen zijn weer onderdeel van de verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte waar wij het eerder over hadden. Ook kwam uit de zienswijzen naar voren dat wij niet zouden beschikken over actuele verkeersgegevens. Daarom hebben wij onze verkeersgegevens geactualiseerd (Stravecht), nieuwe berekeningen van het aantal verkeersbewegingen uitgevoerd en hebben wij de genoemde een verkeersnotitie. Uit de genoemde gegevens blijkt dat het plan gerealiseerd kan worden.

- In bijlage 2.7 bij het raadsvoorstel vindt u het mobiliteitskader
- In bijlage 8 bij het raadsvoorstel vindt u de verkeersnotitie

Geluid

Met behulp van onder andere de actuele verkeersgegevens hebben wij ook opnieuw geluids-onderzoek gedaan. Uit onderzoek blijkt dat wij binnen de wettelijke normen een goed woon- en leefklimaat kunnen realiseren. Wel heeft de ODRU namens de gemeente een besluit Hogere grenswaarden moeten nemen. Het is bij woningbouw niet ongebruikelijk dat een dergelijk besluit genomen moet worden. In o.a. bijlage 2.4 bij het raadsvoorstel kunt u hier meer informatie over vinden. Daarnaast zijn wij zoals u weet verder gegaan met de voorbereidingen voor het verbeteren en realiseren van een geluidsscherm rondom Bloemstede. Op 13 mei 2025 heeft uw gemeenteraad beslist extra financiële middelen beschikbaar te stellen om een nieuw geluidsscherm rondom heel Bloemstede te realiseren. Wij verwachten de werkzaamheden eind 2025 te kunnen opstarten. Voorafgaand aan de start zullen wij alle inwoners van Bloemstede betrekken bij de voorbereiding. Wij verwachten de bewoners van Bloemstede hierover op korte termijn verder te informeren.

Bezonning

In de zienswijzen werd ook aangegeven dat er gevreesd werd voor minder zonlicht in de woningen en tuinen in Bloemstede. Daarom hebben wij een bezonningsstudie laten uitvoeren. Op deze manier kunt u de gevolgen van het plan Ruimtekwartier zien voor de bezonning van uw perceel. Uit de bezonningsstudie blijkt dat het effect gering is. In bijlage 2.6 bij het raadsvoorstel vindt u de bezonningsstudie.

Zienswijzen ondernemers

De zienswijzen van ondernemers uit de directe omgeving hadden voornamelijk betrekking op mogelijke verkeershinder en bereikbaarheid van hun percelen, de verkeersveiligheid en afstanden van woningen tot de bedrijfsperven (milieuzonering). Via de verkeersnotitie geven wij ook de ondernemers duidelijkheid over de toekomstige verkeerssituatie en beoogde verkeersmaatregelen. Daarnaast zijn enkele aspecten uit de zienswijzen van ondernemers opnieuw onderzocht. De conclusie is de beoogde woningen, de omliggende bedrijven niet zullen belemmeren. Daarvoor heeft de ODRU namens de gemeente wel aparte afspraken gemaakt met Qumey. Om Qumey niet te belemmeren in hun werkzaamheden zijn in overleg met hen, maatwerkvoorschriften opgesteld. Dit stelt hen in staat om de gebruikelijke bedrijfsactiviteiten uit te kunnen voeren.

Vragen?

Wij kunnen ons voorstellen dat u naar aanleiding van deze memo nog vragen heeft. In dat geval kunt u contact opnemen via bovenstaand telefoonnummer. Op 27 mei 2025 wordt een technische inloop voor raads- en commissieleden georganiseerd. U wordt hiervoor uitgenodigd via de griffier.