

Raadsvoorstel (gewijzigd)

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan P2 & P3 Bisonspoor

Begrotingswijziging

n.v.t.

Portefeuillehouder

L.J. van Dort

Organisatie onderdeel

Fysiek Domein

E-mail opsteller

tom.verkammen@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254763

Registratie nummer

Z/17/126380-VB/18/94151

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota Zienswijzen d.d. 13 november 2018" ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota Zienswijzen d.d. 13 november 2018";
2. Het bestemmingsplan "Bisonspoor P2 en P3" met IDN: NL.IMRO.1904.BPbisonspoorP2MRS-VG01" gewijzigd vast te stellen conform de "Staat van wijzigingen", welke onderdeel uitmaakt van de "Nota Zienswijzen d.d. 13 november 2018";
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een samenwerkingsovereenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.
4. Het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan, als onderdeel van de Welstandsnota 'Welstand Stichtse Vecht 2013' vast te stellen.

Samenvatting

In de vergadering van de gemeenteraad van 20 december 2016 is het ambitiedocument Bisonspoor vastgesteld. Hierin is de ambitie gesteld om met de herontwikkeling van het winkelcentrum een uitnodigend centrumgebied te creëren en tegelijkertijd een aantal problemen in de openbare ruimte en de verkeerssituatie aan te pakken. Daaropvolgend zijn in januari 2018 het stedenbouwkundig kader en het beeldkwaliteitsplan voor Bisonspoor vastgesteld waarin op hoofdlijnen kaders worden gesteld die de ruimtelijke samenhang van ontwikkelingen rondom het winkelcentrum borgt. Een van de onderdelen van de herontwikkeling is de parkeergarage (P2) inclusief het servicestation gelegen aan de noordzijde van het MAR'CS gebouw en de parkeerplaats achter de Hema (P3). Met voorliggend bestemmingsplan worden voor deze ontwikkelingen kaders gesteld op gebied van functies en bouwen waarbinnen deze ontwikkelingen plaats mogen vinden. Dit is op hoofdlijnen:

Voor de locatie P2:

- Een appartementencomplex voor maximaal 360 (zorg)woningen waarvan circa 21% sociale woningbouw;
- Commerciële en zorgvoorziening;
- Parkeergarage;

- Een hoogte van maximaal 28 meter met de mogelijkheid tot twee hoogteaccenten van maximaal 60 en 70 meter hoog;

Voor de locatie servicestation:

- Een tankstation met autovakgarage;
- Een politiekantoor;
- Zorgwoningen;
- Een hoogte van maximaal 25 meter.

Voor de locatie P3:

- Zorgvoorziening in combinatie met maximaal 100 zorgwoningen;
- Een laad- en losdock ten behoeve van het winkelcentrum;
- Een hoogte van maximaal 27 meter.

Bijlagen

1. Toelichting Bestemmingsplan Bisonspoor P2 en P3 en bijlagen
- 1a. Bijlagen Toelichting BP Bisonspoor P2 en P3
2. Regels Bestemmingsplan Bisonspoor P2 en P3
- 2a. Bijlagen Regels BP Bisonspoor P2 en P3
3. Verbeelding BP Bisonspoor P2 en P3
4. Nota Zienswijzen d.d. 13 november 2018
5. Overzicht communicatiemomenten
6. Verkeersonderzoek Safariweg

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het doel van de ontwikkeling en het bijbehorende bestemmingsplan is om het mogelijk te maken een nieuwe invulling te geven aan de locatie van de parkeergarage P2 en de daarop gelegen kantoortoren. Met de bouw van een appartementencomplex met daarbij verschillende voorzieningen wordt hierin voorzien. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om op de P3 locatie een zorgcomplex te realiseren met deels een zorgcentrum met daarboven zorgwoningen. Op de begane grond wordt een laaddock mogelijk gemaakt voor het gehele winkelcentrum.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

- De gronden in het plangebied zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan “Maarssebroek woongebied” en hebben de bestemming “Centrum”. De bouw van o.a. 360 woningen is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien.
- Voor het winkelgebied van Bisonspoor zijn in februari 2018 een stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan door de raad vastgesteld. Hierin zijn kaders weergegeven waarbinnen nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Deze kaders zijn onderlegger voor het voorliggend bestemmingsplan. Daarbij zijn deze zoveel mogelijk vertaald in de regels.

Argumenten

1. *Verdichting in combinatie met hoogbouw is noodzakelijk om voldoende woningen te realiseren*
De vraag naar woningen in de gemeente en de regio is hoog. Door de ligging van de gemeente in de groene buffer tussen de steden Amsterdam en Utrecht is de gemeente een aantrekkelijke gemeente om in te wonen.
Gelet op de uitgangspunten van de gemeente moeten binnen de bestaande kernen (binnen de rode contour) nieuwe locaties voor woningbouw worden gezocht. Hoogbouw is hierbij een optie. Met de herontwikkeling van locaties, in of aansluitend aan de stedelijke omgeving en in de nabijheid van voorzieningen, kan invulling gegeven worden aan de ruimtelijke ambities van de gemeente, waaronder de woningbouwopgave. Gelijktijdig wordt het gehele winkelcentrum gerenoveerd zodat het toekomstbestendiger wordt.
2. *In het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Bisonspoor is het kader aangegeven waarbinnen ontwikkelingen plaats mogen vinden*
Bij ontwikkelingen in een bestaande, bebouwde omgeving moet zeer zorgvuldig omgegaan worden met de ruimtelijke inpassing. Daarom zijn ter voorbereiding op dit plan een stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan opgesteld welke in de raad van 31 januari 2018 zijn vastgesteld. Het voorliggend plan is een van de ontwikkelingen die worden benoemd in het stedenbouwkundig kader.

Het stedenbouwkundig kader is een raamwerk dat op hoofdlijnen de ruimtelijke samenhang van ontwikkelingen rondom het winkelcentrum borgt. Daarnaast biedt het ook flexibiliteit en ruimte voor toekomstige ontwikkelingen. Middels het beeldkwaliteitsplan wordt gestuurd op de ruimtelijke en architectonische samenhang van de verschillende ontwikkellocaties en de openbare ruimte daartussen. Het stedenbouwkundig kader is erop gericht lopende en toekomstige ontwikkelingen in te bedden in een nieuwe ruimtelijke structuur. Deze nieuwe ruimtelijke structuur schept voorwaarden voor een toekomstbestendig en duurzaam winkelcentrum. Het stedenbouwkundig kader en het beeldkwaliteitsplan vormen voor onder andere de Welstandscommissie het toetsingskader voor de (her)ontwikkeling van Bisonspoor.

3. *Ingekomen zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen*

Binnen de inzagetermijn zijn 31 zienswijzen ingediend, allen ontvankelijk. Alle zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota Zienswijzen d.d. 6 november 2018'. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aantal planwijzigingen. Voor de volledige inhoud en voorgestelde beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij u naar de 'Nota Zienswijzen d.d. 6 november 2018'.

Hieronder worden de belangrijkste punten weergegeven die volgen uit de ingediende zienswijzen:

Parkeren

In meerdere zienswijzen wordt de zorg naar voren gebracht dat niet voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Hierover het volgende:

Zoals bij ieder nieuwbouwplan binnen de gemeente dient een nieuwe ontwikkeling te voldoen aan de parkeernormen zoals deze opgenomen zijn in het GVVP bijlage B parkeernormen. In de regels van het bestemmingsplan is hiervoor expliciet een regel opgenomen (artikel 7). Op basis van het soort woningen/ voorzieningen die gebouwd gaan worden, wordt de parkeernorm bij de aanvraag omgevingsvergunning vastgesteld. Hiervoor dient men, conform de norm, de noodzakelijke parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein.

Parkeerbalans

Voor het winkelcentrumgebied is een parkeerbalans opgesteld. Dit is een eis die voortvloeit uit het GVVP. Hierin wordt aangegeven dat indien binnen een bouwplan meerdere functies voorkomen een parkeerbalans moet worden opgesteld om te bepalen of aan de parkeernorm kan worden voldaan. Een voorwaarde is wel dat de verschillende functies van dezelfde parkeervoorzieningen gebruik kunnen maken. Voor het opstellen van de parkeerbalans worden de parkeernormen en de aanwezigheidspercentages toegepast. Bij meerdere functies kan er namelijk sprake zijn van een verschillend patroon van tijden waarop gebruikers, of bewoners aanwezig zijn. Zo is de parkeerdruk bij woningen bijvoorbeeld vooral 's avonds en 's nachts groot. Overdag ligt de aanwezigheid lager, omdat onder meer een groot deel van de bewoners met de auto naar het werk gaat. Dit biedt mogelijkheden om andere functies (bijvoorbeeld een kantoor) deze ruimte te laten benutten. Zo kan dubbelgebruik van parkeerplaatsen plaatsvinden. Hierdoor kan het zijn dat een deel van het parkeren voor het appartementencomplex of voor de overige functies afgewenteld kan worden op parkeergarage P1. Bij de beoordeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal vooraf worden vastgesteld of deze parkeergarage voldoende nog capaciteit heeft op basis van de parkeerbalans. De resterende noodzakelijke parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden, bijvoorbeeld op de P2 locatie. Daarbij is het voordeel dat hierdoor ook spreiding van verkeer plaatsvindt doordat het verkeer niet allemaal op een punt op de Safariweg samenkomt.

Parkeeronderzoek

In januari 2019 is een parkeeronderzoek uitgevoerd naar de huidige parkeersituatie rondom het winkelcentrum. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de huidige parkeerdruk hoog is rondom het winkelcentrum. De parkeerdruk wordt voornamelijk veroorzaakt door werknemers van het winkelcentrum, de kantoren en de omliggende winkels en forensen die met de trein/bus reizen. Gekeken gaat worden op welke wijze de parkeerdruk bij Bisonspoor en Antilopespoor verminderd kan worden. Mogelijk volgt nog een nader onderzoek naar de herkomst van de forenzen en werkenden.

Vormgeving van het gebouw

In meerdere zienswijzen is aangegeven dat op basis van de regels zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk is om een gebouw te realiseren over het gehele bouwvlak met een hoogte van 70 meter. Om wandvorming te voorkomen zijn naar aanleiding van deze zienswijzen extra regels opgenomen waarbij de beoogde vormgeving zoals opgenomen in het

stedenbouwkundig kader voldoende wordt gewaarborgd maar wel voldoende flexibiliteit wordt geboden voor het ontwerpen van het nieuwe gebouw. Hierbij is de maximale hoogte verlaagd naar 28 meter waarbij een hoogteaccent is toegestaan van maximaal 60 meter en een hoogteaccent van maximaal 70 meter. Om de oost-west doorzichten te behouden is een regel opgenomen dat 45% van het bouwaanzicht onbebouwd moet blijven.

Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige eenheid van de gebouwde omgeving nadere eisen stellen omtrent de plaats, positie, vormgeving, afmeting en nokrichting van bebouwing.

Op deze manier is zowel bestuursrechtelijk als privaatrechtelijk gedekt dat de beoogde bebouwing, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig kader, wordt gerealiseerd.

Overlast door gebouw

Schaduwwerking: In meerdere zienswijzen is aangegeven dat men schaduwwerking verwacht van het nieuw te realiseren gebouw. Deze reacties komen vooral van bewoners, wonende aan de oostzijde van het Amsterdam- Rijnkanaal.

Om dit te kunnen vaststellen zal eerst sprake moeten zijn van een definitief bouwplan. In de regels is daarom een voorwaarde opgenomen dat bij het aanvragen van een omgevingsvergunning nader onderzocht dient te worden of dan niet sprake is van onaanvaardbare overlast van schaduwwerking op de omgeving.

Daarnaast is het voor reclamanten mogelijk om bij eventuele verwachte waardevermindering van het eigendom een verzoek om vergoeding van planschade in te dienen bij de gemeente. Met de ontwikkelende partij is een planschade overeenkomst afgesloten waarin is vastgelegd dat de ontwikkelaar eventuele toekenningen van planschadevergoedingen voor haar rekening neemt.

Wind: Doordat het definitief ontwerp nog niet bekend is, is het voor nu niet mogelijk om een goed onderzoek uit te laten voeren naar de effecten van de wind door de nieuwbouw. In de regels is een voorwaarde opgenomen dat voorafgaande aan de aanvraag omgevingsvergunning een onderzoek moet worden uitgevoerd naar de effecten van de vormgeving van de toren op de wind voor de omgeving.

Realiseren zorgvoorziening boven P3

In het ontwerpbestemmingsplan wordt er nog van uitgegaan dat boven het nieuw te bouwen laad- en losdock (P3) leisure en/of kantoren worden gerealiseerd. Tijdens de zienswijzeprocedure is van meerdere kanten de aandacht gevraagd voor de realisering van zorgwoningen. Wij hebben deze behoefte besproken met de initiatiefnemer en zijn verheugd dat de initiatiefnemer heeft besloten om boven het laad- en losdock een zorgvoorziening te realiseren met daarbij honderd zorgwoningen. Deze functie is dan ook toegankelijk vanuit het winkelcentrum. Parkeren zal gebeuren op eigen terrein. Hierop is het bestemmingsplan aangepast.

Door deze aanpassing is er geen sprake van een wezenlijk ander plan omdat het beoogde bouwvolume reeds mogelijk is in het geldende bestemmingsplan.

4. Ambtshalve is bij controle een aantal omissies en verbeterpunten geconstateerd

Naast de wijzigingen op basis van de ingediende zienswijzen, wordt ook een aantal ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Deze hebben vooral te maken met de opzet van de regels. Voor deze wijzigingen wordt eveneens verwezen naar de separaat bijgevoegde 'Nota Zienswijzen d.d. 6 november 2018', waarin ook de voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen.

Mogelijkheden locatie servicestation

In het ontwerpbestemmingsplan is via een wijzigingsbevoegdheid aangegeven dat het college kan besluiten om de bestemming in de toekomst te wijzigen naar de functie politiebureau. In het voorliggend bestemmingsplan is het politiebureau bij recht opgenomen.

Reeds in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat op deze locatie ook wonen is toegestaan.

Op deze locatie is nu nog een servicestation aanwezig. Deze is dan ook positief bestemd in het bestemmingsplan. Op het moment dat sprake is van een herontwikkeling op deze locatie is als voorwaarde in het bestemmingsplan opgenomen dat voor aanvang van de bouw de aanwezige functies tankstation en/of bijbehorende autovakgarage beëindigd en gesaneerd dient te zijn.

Loopbrug

Vanuit de initiatiefnemer is het verzoek gekomen of het mogelijk is om in het bestemmingsplan regels op te nemen die een loopbrug mogelijk maken tussen het nieuwe appartementencomplex en het winkelcentrum. Omdat deze van toegevoegde waarde kan zijn hebben wij hiervoor in het bestemmingsplan een afwijkende bouwregel opgenomen. We gaan hierover eerst nog in overleg met de klankbordgroep.

Norm sociale woningbouw

Op 20 december 2016 heeft de gemeenteraad het ambitiedocument vastgesteld. Een onderdeel van de besluitvorming was de compensatie van het slopen van een aantal kantoor vierkante meters. Besloten is dat voor de P2 locatie de 30%-regel wordt toegepast op het aantal woningen dat boven de omvang van het te slopen aantal vierkante meters kantoor uitkomt. In het gebied Bisonspoor wordt in totaal 12.000 m² kantoor gesloopt, dit is te vergelijken met een oppervlakte van circa 105 appartementen.

In het bestemmingsplan is voor de P2 locatie aangegeven dat hier maximaal 360 woningen gerealiseerd mogen worden. Dit betekent dat bij de bouw van 360 woningen het percentage sociale woningbouw 21% dient te zijn. Dit percentage is afhankelijk van het aantal woningen dat definitief wordt gerealiseerd.

Voorbeeld berekening

$360 - 105 (=12.000 \text{ m}^2) * 30\% = 76,5 : 360 = \text{ca. } 21\%$.

Een algemene afwijkingsmogelijkheid met betrekking tot de vormgeving van locatie P2

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig kader is gaande het proces voor de locatie P2 het architectonische gebouw aan ons college en uw raad gepresenteerd. Momenteel wordt door de ontwikkelaar onderzocht of dit ontwerp ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Indien dit niet het geval is, zal gekeken worden op welke wijze wel een rendabel gebouw ontworpen kan worden, dit binnen de kaders van het stedenbouwkundig kader en het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast zal de ontwikkelaar een participatief traject starten met betrekking tot het ontwerp met de omgeving. Daarbij kan frictie ontstaan met de nu in het bestemmingsplan opgenomen regels. Om deze reden is dan ook in de regels een afwijkende bouwregel opgenomen waarmee onder voorwaarden afgeweken kan worden van de bouwregels om zo een andere bouwvorm mogelijk te maken.

Indien er substantiële aanpassingen aan het ontwerp worden gedaan dan wordt de raad hierover geïnformeerd of via een raadsinformatiebrief of indien gewenst via een informatieve sessie.

5. *Het stedenbouwkundig kader en Beeldkwaliteitsplan Bisonspoor als onderdeel van de welstandsnota Welstand Stichtse Vecht 2013' vast te stellen*

Het stedenbouwkundig kader en Beeldkwaliteitsplan Bisonspoor Maarssen zijn in de raad van januari 2018 vastgesteld. Hierbij is echter niet bepaald dat deze onderdeel dienen te vormen van de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan vertoont als beleidsplan veel overeenkomsten met de welstandsnota, ook hier worden per gebied eisen gesteld aan de vormgeving van de bebouwing. Daar waar het bestemmingsplan de mogelijkheden qua grootte en gebruik van de gronden en gebouwen regelt, zijn in het beeldkwaliteitsplan de criteria geformuleerd met betrekking tot de verschijningsvorm. Het beeldkwaliteitsplan is daardoor kader stellend.

Kanttekeningen

- *Het definitieve ontwerp dient te voldoen aan een aantal randvoorwaarden*
Doordat een definitief bouwplan nog niet aanwezig is, is het voor de omgeving nog niet zeker wat daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden op de beoogde locatie. In het bestemmingsplan zijn meerdere waarborgen ingebouwd die moeten zorgdragen voor het beperken van eventuele overlast in de vorm van onder meer parkeren, trillinghinder, windhinder en schaduwwerking. Met betrekking tot het parkeren dient bij de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond te worden hoe het parkeren wordt opgelost. Als blijkt dat in de parkeergarage P1 onvoldoende ruimte resteert zal op eigen terrein een extra parkeervoorziening moeten worden gerealiseerd.
- *Belanghebbenden zijn niet op de hoogte van de wijzigingen*
Zoals hierboven toegelicht is, zijn in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen die in het ontwerpbestemmingsplan nog niet waren opgenomen. Door het nu opnemen van dit plan in het voorliggende bestemmingsplan zijn omwonenden en overige belanghebbenden hierdoor niet in de gelegenheid gesteld om hier kennis van te nemen en eventueel hun bezwaren kenbaar te maken. Hen staat wel beroep open bij de Raad van State als uw raad hiertoe besluit.
- *Kruispunt Antilopespoor-Safariweg dient aangepast te worden bij realisatie volledig bouwprogramma*
Op basis van de toegevoegde ontwikkelingen is een nader verkeersonderzoek naar de intensiteit/capaciteit van de Safariweg gedaan (bijlage 6). Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de omliggende wegen berekend zijn op de extra verkeersbewegingen. Wat mogelijk wel een knelpunt is, is het onlangs gereconstrueerde kruispunt Antilopespoor – Safariweg. Bij piekmomenten kunnen hier te lange wachttijden ontstaan op het moment dat alle beoogde ontwikkelingen zijn gerealiseerd. Hiervoor dienen aanpassingen te worden gedaan aan de Safariweg. In het kader van het kostenverhaal is een allonge toegevoegd aan de bestaande samenwerkingsovereenkomst. Hierin zijn afspraken gemaakt over onder andere de kosten, wanneer aanpassingen worden gedaan en wie waarvoor verantwoordelijk is.

Communicatie

1. *Processtappen*
Voor dit bestemmingsplan en het overall project Bisonspoor2020 is een proces doorlopen waarin verschillende actoren een rol hebben gespeeld of zijn geïnformeerd. In de bijlagen bij dit voorstel is een overzicht gegeven van dit proces.
2. *Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan*
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 24 augustus 2018 tot en met donderdag 4 oktober ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode hebben wij 31 zienswijzen ontvangen van omwonenden. Een aantal zienswijzen is gelijkkluidend. Voor een samenvatting en de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de “Nota zienswijzen d.d. 6 november 2018”.

De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het plan. De aanpassingen zijn opgenomen in de “Staat van wijzigingen”, welke onderdeel is van de “Nota zienswijzen d.d. 6 november 2018”.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het plan, in het kader van het wettelijk vooroverleg, aangeboden aan onze overlegpartners; instanties en organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen. Zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. De overlegpartners hebben vervolgens geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

3. *Informatiebijeenkomsten bewoners en raadsleden*

Ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn op 5 en 6 september 2018 informatieavonden georganiseerd waarbij alle geïnteresseerden en raadsleden kennis konden nemen van het ontwerpbestemmingsplan en uitleg krijgen hoe een zienswijze ingediend kon worden.

4. *Overige communicatie*

Voor de verdere communicatie is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd via www.overheid.nl en de Staatscourant. De gemeenteraadsleden zijn via verschillende RIB's op de hoogte gehouden over de stand van zaken en een ieder kan via de website bisonspoor2020.nl het project volgen.

Het communicatie- en participatieproces is conform het "spoorboekje" voor bestemmingsplanprocedures verlopen. Daarnaast zijn nog andere communicatiemiddelen ingezet die niet benoemd zijn in het "spoorboekje".

Financiën, risico's en indicatoren

1. Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd of wanneer er geen kosten te verhalen zijn. Bij het voorliggende plan zijn de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd door middel van de op 8 februari 2018 getekende samenwerkingsovereenkomst voor aanpassing van de Safarieweg.
2. CMS advocaten heeft naar aanleiding van vragen bij de behandeling van het voorstel in de commissie Fysiek Domein gekeken of derden benadeeld zijn door de gebreken in de kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan Bisonspoor P2 en P3. De conclusie van CMS is dat in beginsel het definitieve ontwerp bestemmingsplan Bisonspoor kan worden vastgesteld door de raad. Niettemin is de verwijzing naar het digitale ontwerp bestemmingsplan Bisonspoor in de kennisgeving niet correct weergegeven. Als een derde in beroep opkomt tegen het Bestemmingsplan zonder een zienswijze te hebben ingediend, dan zou kunnen worden betoogd dat – gelet op de uitspraak van de Raad van State van 20 mei 2015 – de beroepen alsnog inhoudelijk kunnen worden behandeld. Het opnieuw ter inzage leggen van het Bestemmingsplan lijkt derhalve niet noodzakelijk.

Vervolg

- Als het bestemmingsplan is vastgesteld wordt de provincie geïnformeerd over de wijzigingen. Daarna wordt het vaststellingsbesluit en het gewijzigde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd in het kader van beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening. Als beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend dan krijgt de gemeenteraad daarvan een afschrift van de Raad van State. Als er geen beroep of verzoek om voorlopige voorziening wordt aangetekend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dan is het bestemmingsplan een dag na de beëindiging van de beroepstermijn onherroepelijk.
- De reclamanten die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend worden (schriftelijk) op de hoogte gebracht van de beantwoording van hun zienswijze en de voortgang van de procedure.
- De vaststelling zal worden gepubliceerd op Overheid.nl en in de Staatscourant. Tegen de vaststelling van een stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de Welstandsnota staat geen beroepsmogelijkheid open. Na vaststelling kan de

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

welstandscommissie initiatieven toetsen aan de hand van dit nieuwe stedenbouwkundig kader en
Beeldkwaliteitsplan voor het winkelcentrumgebied Bisonspoor.
5 maart 2019

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsbesluit (gewijzigd)

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan P2 & P3 Bisonspoor

Begrotingswijziging

n.v.t.

Registratie nummer

Z/17/126380-VB/18/94151

Datum raadsvergadering

5 maart 2019

Commissie

4 december 2018, 8 januari 2019 en 19 februari 2019

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 november 2018;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 4 december 2018;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 8 januari 2019;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 19 februari 2019;

Besluit

5. De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota Zienswijzen d.d. 13 november 2018" ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota Zienswijzen d.d. 13 november 2018";
6. Het bestemmingsplan "Bisonspoor P2 en P3" met IDN: NL.IMRO.1904.BPbisonspoorP2MRS-VG01" gewijzigd vast te stellen conform de "Staat van wijzigingen", welke onderdeel uitmaakt van de "Nota Zienswijzen d.d. 13 november 2018";
7. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een samenwerkingsovereenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.
8. Het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan, als onderdeel van de Welstandsnota 'Welstand Stichtse Vecht 2013' vast te stellen;

5 maart 2019

Griffier

Voorzitter

Origineel besluit is ondertekend