

01 JULI 2025

Hamersdijk,
conform Oostge-
steld met
stemverklaring
SSU (B)

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

Raadsvoorstel

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
Ruimtekwartier, Maarssenbroek

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

1 juli 2025

Portefeuillehouder

Frank van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgeving en Vergunningen

E-mail opsteller

Joost.broeke@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

140346

Registratie nummer

699376

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

Advies te nemen besluit

- 1 Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor de gehele ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende gedekt zijn;
- 2 De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ruimtekwartier" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld;
- 3 Het bestemmingsplan "Ruimtekwartier" met IDN NL.IMRO.1904.BPRuimteKwtrMRS-VG01, conform de "Staat van wijzigingen", gewijzigd vast te stellen;
- 4 Gelijktijdig met het bestemmingsplan "Ruimtekwartier" de m.e.r.-effectrapportage, inclusief de aanvulling MER Ruimtekwartier, vast te stellen.

Samenvatting

Het project Ruimtekwartier voorziet in de transformatie van voormalig kantoor- en bedrijfsterrein naar woningbouw. Met de woningbouw kan voorzien worden in een groot deel van onze huidige en toekomstige woningbehoefte in onze gemeente. Om medewerking te kunnen verlenen dient het bestemmingsplan te worden herzien. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Daarnaast is het nodig om een m.e.r.-procedure te doorlopen en

besluit Hogere grenswaarden geluid te nemen. De milieueffectrapportage (m.e.r.), waarin alle belangrijke milieueffecten van het plan worden beschreven, is tevens voorgelegd aan de m.e.r-commissie. De m.e.r-commissie heeft een onafhankelijk advies gegeven. Uw college wordt geadviseerd om de gemeenteraad te verzoeken het bestemmingsplan en de m.e.r.-rapportage met inachtneming van de ingekomen zienswijzen, gewijzigd vast te stellen.

A Inleiding

Aanleiding

Voor het gebied tussen de Maarssenbroeksedijk, Kometenweg, de Ruimteweg, Zuilensering en de Amsterdamseslag is een bestemmingsplan voorbereid dat gericht is op transformatie van kantoren en bedrijfspanden naar een gevarieerd en hoogwaardig woongebied met bijbehorende voorzieningen. Het plangebied staat bekend als: Ruimtekwartier. Voor dit bestemmingsplan is de benodigde bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Achtergrond

In het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt in eerste instantie ingezet op binnenstedelijke ontwikkeling. Of er binnen bestaande, stedelijke, gebieden nog ruimte is voor woningbouw verschilt per kern. Voormalige kantoren- en bedrijventerrein zoals Ruimtekwartier bieden bij uitstek kansen voor een transformatie naar woningbouw. Deze transformatie is al deels gestart via het verlenen van vergunningen voor het Kwadrant. Om tot een integraal plan met een goede fysieke leefomgeving te komen is het nodig om voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Op die manier kunnen ook publieke voorzieningen gerealiseerd worden en kan er ruimte gereserveerd worden voor voldoende water-compensatie en groenstructuren. Uw gemeenteraad heeft inmiddels de ruimtelijke ontwikkelkaders vastgesteld waarbinnen deze ontwikkeling gerealiseerd kan worden. In het bestemmingsplan worden deze ontwikkelkaders verder vastgelegd zodat deze na vaststelling ook daadwerkelijk vergund en gerealiseerd kunnen worden.

De woningbehoefte is groot. Met het plan Ruimtekwartier worden een groot aantal woningen gerealiseerd. Hiermee wordt in één klap invulling gegeven aan een groot deel van de huidige en toekomstige woningbehoefte. Vanuit het maatschappelijk belang zal de gemeente daarnaast ook moeten zorgen voor een passende woningvoorraad. In aansluiting op de gemeentelijke woonvisie is in de opzet van het plan gekozen voor een zo'n groot mogelijke diversiteit.

Voor dit plan is onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste effecten voor het milieu en een goed woon- en leefklimaat zijn opgenomen in een m.e.r.-rapportage. De onderzoeken laten zien dat het plan kan voldoen. Indien nodig zijn in het bestemmingsplan voorwaarden opgenomen om te kunnen waarborgen dat blijvend voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Bij het opstellen van de ontwikkelkaders is tevens rekening gehouden met de motie van uw gemeenteraad met betrekking tot geluidbelasting en een gezonde leefomgeving in Ruimtekwartier.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ruimtekwartier. In deze nota is een "Staat van wijzigingen" opgenomen waarin de voorgestelde aanpassingen zijn opgenomen.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan hebben de milieueffectrapportage en het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden Geluid ter inzage gelegen. De milieueffectrapportage, waarin alle belangrijke milieueffecten van het plan worden beschreven, is tevens voorgelegd aan de m.e.r-commissie. De m.e.r-commissie heeft een onafhankelijk advies gegeven. Naar aanleiding van dit advies is een aanvullende notitie opgesteld.

Bevoegdheid

Het bestemmingsplan en de m.e.r.-rapportage worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het besluit Hogere grenswaarden geluid is, in mandaat, verleend door de ODRU.

Afweging scenario's

Niet van toepassing

Maatschappelijk doel en beoogd effect

In dit bestemmingsplan worden de realisatie van dit programma en de nieuwe fysieke leefomgeving van Ruimtekwartier gemotiveerd. Voor een goede onderbouwing van de transformatie is uitgebreid onderzoek gedaan naar relevante omgevingsaspecten en is een milieueffectrapportage opgesteld. Het doel is het vaststellen van een nieuw planologisch-juridisch kader waarbinnen nieuwe woningen in Ruimtekwartier gerealiseerd kunnen worden.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

Het college heeft op 30 augustus 2022 ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan. Deze heeft vervolgens ter inzage gelegen. Na de ter inzage legging van het bestemmingsplan heeft uw gemeenteraad de Ontwikkelkaders Ruimtekwartier (16 mei 2023) en het Gebiedsfonds Ruimtekwartier (31 oktober 2023) vastgesteld. Vervolgens heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en heeft deze vanaf 22 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Op 15 april 2025 heeft er een informatieve commissie plaatsgevonden waarin de stand van zaken rondom de ontwikkeling van Ruimtekwartier is toegelicht. Op 13 mei 2025 heeft uw raad een besluit over aanvullend krediet voor het geluidsschermbloemstede.

B Beslipunten, Argumenten en Risico's

Argumenten

1.1 Er zijn diverse overeenkomsten aangegaan met de betrokken ontwikkelaars.

In de overeenkomsten zijn afspraken met ontwikkelaars gemaakt over onder meer het kostenverhaal, de planschade en de bijdrage aan het gebiedsfonds. Doordat kostenverhaal plaatsvindt door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst is het voor dit plan niet noodzakelijk zijn om een exploitatieovereenkomst ingevolge afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen. 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. Indien niet voor de raadsvergadering van 1 juli 2025 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 en door te schuiven naar een volgende vergadering. Wij hebben echter nog altijd de verwachting dat er voor 1 juli een overeenkomst wordt aangegaan.

2.1 Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend en deze dienen beantwoord te worden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn hebben wij zienswijzen ontvangen van onder andere bewoners (Bloemstede) en ondernemers uit de directe omgeving. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde "Nota zienswijzen Ruimtekwartier". Door deze nota vast te stellen, worden de zienswijzen voorzien van een reactie en kan de (wettelijke) procedure vervolgd worden. De zienswijzen hebben over het algemeen betrekking op:

- De verkeersafwikkeling en de omgeving van Ruimtekwartier en de bereikbaarheid van bedrijven en Lage Weide;
- Zorgen over mogelijke geluidsoverlast voor bestaande bewoners in Bloemstede;
- Mogelijke gevolgen van schaduwwerking en verlies van privacy.

Voor een volledig overzicht van de zienswijzen verwijzen wij naar de Nota zienswijzen Ruimtekwartier welke als bijlage bij de collegevoorstel en het bestemmingsplan is gevoegd.

3.1 De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Sommige onderdelen van zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn opgenomen in de "Staat van wijzingen" welke onderdeel uit maakt van de "Nota zienswijzen Ruimtekwartier". De aanpassingen hebben in hoofdlijnen betrekking op:

- Aanpassing van de toelichting als gevolg van alle aanvullende onderzoeken;
- Toevoegen van een verkeersnotitie en een aanvulling op de m.e.r.-effectrapportage;
- Aanpassen van voorwaardelijke verplichtingen (planregels) om bij de vergunningverlening de beoogde omgevingskwaliteit te kunnen afdwingen;
- Aanpassen van enkele aanduidingen op plankaart, bijvoorbeeld binnen de bestemming "groen" om ervoor te zorgen dat alle bouwwerken in de openbare ruimte gerealiseerd kunnen worden

Voor een volledig overzicht van de aanpassingen verwijzen wij naar de Staat van Wijzingen in de Nota zienswijzen Ruimtekwartier welke als bijlage bij dit collegevoorstel is gevoegd.

3.2. Economische uitvoerbaarheid moet gegarandeerd worden voordat een bestemmingsplan vastgesteld kan worden.

Zoals gezegd onder 1.1. is met Polderhave BV, ontwikkelaar van deelgebied Ares (Mars), tegen onze verwachting in nog geen overeenkomst aangegaan voor de voorgenomen ontwikkeling in hun deelgebied. Indien niet voor de raadsvergadering van 1 juli 2025 een overeenkomst wordt bereikt kan het bestemmingsplan niet vastgesteld worden omdat de economische uitvoerbaarheid niet gegarandeerd kan worden. Wij adviseren uw raad in dat geval het besluit aan te houden en door te schuiven naar een volgende raadsvergadering. Indien geen overeenstemming kan worden bereikt, wordt uw raad via een aangepast raadsvoorstel geadviseerd een gewijzigd bestemmingsplan vast te stellen. Hiervoor zal een nieuw raadsvoorstel aangeleverd worden.

4.1 M.e.r.-procedure moet doorlopen worden.

Het college heeft formeel de beslissing genomen dat, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Het doel van een m.e.r.-procedure is om het milieubelang een volwaardige plek te geven in de besluitvorming over plannen die grote gevolgen voor het milieu en de leefomgeving kunnen hebben. Deze gevolgen worden beschreven in het milieueffectrapport, welke ten behoeve van dit bestemmingsplan is opgesteld. Het milieueffectrapport heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Daarbij is ook de m.e.r.-commissie betrokken. Zij heeft advies gegeven. De aanbevelingen van m.e.r.-commissie zijn verwerkt in een aanvullende notitie. Voor sommige onderdelen is aanvullend onderzoek uitgevoerd of zijn bestaande onderzoeken geactualiseerd. Zo hebben wij bijvoorbeeld de verkeerscijfers- en berekeningen geactualiseerd, is een windhinder onderzoek uitgevoerd, is een bezonningsstudie gemaakt en is er aanvullende Flora&Fauna onderzoek verricht. De m.e.r.-rapportage laat zien dat het plan kan voldoen aan de voorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat. Uw raad wordt geadviseerd om gelijktijdig met het bestemmingsplan ook de m.e.r.-effectrapportage vast te stellen.

Risico's

Tijdens de voorbereiding van de vaststelling van het bestemmingsplan is telkens gebleken dat veranderende wet- en regelgeving en wisselende marktomstandigheden gevolgen kunnen hebben voor de voortgang van plan. Ook na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen deze factoren voor de nodige risico's zorgen. Vooral op het gebied van stikstof zal dit een aandachtspunt blijven. In de m.e.r.-rapportage wordt beschreven welke beheersmaatregelen genomen kunnen worden risico's uit te sluiten.

Zoals aangegeven dient moet de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gegarandeerd kunnen worden via de anterieure overeenkomsten. Op dit moment zijn nog niet alle overeenkomsten getekend. Indien dit voor 1 juli 2025 het geval is kan het bestemmingsplan niet vastgesteld worden. Uw raad wordt in dat geval geadviseerd om besluitvorming aan te houden en door te schuiven naar een volgende raadsvergadering.

C Overige aspecten

Financieel

In december 2023 heeft het college het besluit genomen diverse overeenkomsten aan te gaan met de betrokken ontwikkelaars. Dit is ook aan uw gemeenteraad voorgelegd. In de overeenkomsten zijn afspraken met ontwikkelaars gemaakt over onder meer het kostenverhaal, de planschade en de bijdrage aan het gebiedsfonds. In het kader van kostenverhaal betalen ontwikkelaars aan de gemeente een bijdrage ten behoeve van de planbegeleiding en het in procedure brengen van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ook afspraken gemaakt over de inrichting van het openbare, gezamenlijke, gebied. Deze afspraken kunnen gerealiseerd worden aan de hand van een gebiedsfonds. Uw raad heeft op 31 oktober 2023 ingestemd met het gebiedsfonds. Doordat kostenverhaal plaatsvindt door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst is het voor dit plan niet noodzakelijk om een exploitatieovereenkomst ingevolge afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen. Eventuele kosten van planschade zijn, via de overeenkomst, voor rekening van de ontwikkelaars.

Juridisch

Op grond van artikel 3.31 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal het definitieve bestemmingsplan en besluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden voor de beroepstermijn. Gedurende deze termijn kan iedereen beroep aantekenen tegen het plan of verzoeken tot een voorlopige voorziening. Naast het bestemmingsplan wordt ook de milieueffectrapportage ter inzage gelegd. Ook hiertegen staat beroep open.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Communicatie

Na uw besluit zal het bestemmingsplan formeel ter inzage gelegd worden. Uw besluit wordt kenbaar gemaakt in het Gemeenteblad, via de digitale nieuwsbrief van de gemeente en op de website van het project Ruimtekwartier. Het bestemmingsplan kan ingezien worden op het gemeentekantoor en via de landelijke voorziening 'regels-op-de-kaart' en het voormalige ruimtelijkeplannen.nl. Iedereen heeft vervolgens de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

Participatie

Na de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij veelvuldig contact gehad met vooroverlegpartners (VRU, HDSR, Provincie Utrecht, Stedin) en ontwikkelaars om het plan verder uit te werken. De ontwikkelaars maken onderdeel uit van een ontwikkelgroep. Omwonenden worden geïnformeerd via de website. Daarnaast is er een klankbordgroep opgericht waarvoor diverse bijeenkomsten over verschillende thema's zijn/worden georganiseerd.

Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn voor sommige onderdelen opnieuw gesprekken gevoerd met vooroverlegpartners. Denk hierbij aan HDSR en de provincie Utrecht (geluid / Zuilense Ring). Ook zijn er gesprekken geweest met enkele bedrijven in de directe omgeving. Deze gesprekken hebben geleid tot het opstellen van maatwerkvoorschriften en aanpassingen in het bestemmingsplan.

In aanloop naar de raadsvergadering krijgt eenieder die een zienswijze heeft ingediend een reactie. Indien gewenst hebben wij die reactie mondeling nader toegelicht. Indieners van een zienswijzen ontvangen ook een uitnodiging van de raadscommissie en -vergadering. Daar is ook gelegenheid om nog in te spreken.

Vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan liggen de stukken 6 weken ter inzage voor beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast is het mogelijk een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen. Als er geen beroep of verzoek om voorlopige voorziening wordt aangetekend bij de Raad van State, dan is

het bestemmingsplan één dag na de beëindiging van de beroepstermijn onherroepelijk. Ook de m.e.r.-rapportage wordt opnieuw ter inzage gelegd.

Hogere grenswaarden geluid.

Omdat binnen het bestemmingsplan nieuwe woningen worden gerealiseerd, moet het plan aan de Wet geluidhinder voldoen. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels. Uit dit onderzoek blijkt dat het geluidsniveau op gevels van de beoogde woningen, hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde die vanuit de Wet geluidhinder moet worden nagestreefd. De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van deze voorkeurswaarde en hogere waarden toe te staan op de gevels van de woningen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze ontheffing verleend kan worden en er dus wat betreft geluid sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat. De ODRU is gemandateerd om de procedure hogere waarden namens het college te doorlopen en heeft daarom het ontwerpbesluit hogere waarden opgesteld. Het ontwerpbesluit hogere waarden is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Hiertegen is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze was afkomstig van een bedrijf in de omgeving van het plangebied Ruimtekwartier. Het besluit Hogere grenswaarden heeft echter geen invloed op dit bedrijf. Deze zienswijze geeft dan ook geen aanleiding tot het wijzigen van het besluit. Bij het opstellen van het definitieve besluit is het akoestisch onderzoek wel geactualiseerd. De meest actuele verkeerscijfers en berekeningen zijn verwerkt in het onderzoek. De ODRU zal namens de gemeente de hogere grenswaarden vaststellen. Deze zullen gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd worden.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Ruimtekwartier Toelichting
2. Bestemmingsplan Ruimtekwartier Bijlagen bij toelichting (verdeeld in onderdelen 2.1 tot en met 2.8)
3. Bestemmingsplan Ruimtekwartier Regels
4. Bestemmingsplan Ruimtekwartier Bijlagen bij regels
5. Bestemmingsplan Ruimtekwartier Verbeelding
6. Ruimtekwartier Nota zienswijzen
7. Ruimtekwartier Nota zienswijzen (anoniem)
8. Verkeersnotitie.
9. Memo: toelichting procedure

20 mei 2025

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. R.C.L. Heijdra

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders

Raadsbesluit

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Ruimtekwartier,
Maarssenbroek

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

1 juli 2025

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 mei 2025;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 3 juni 2025.

Besluit

1. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor de gehele ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende gedekt zijn;
2. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ruimtekwartier" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld;
3. Het bestemmingsplan "Ruimtekwartier" met IDN NL.IMRO.1904.BPRuimteKwtrMRS-VG01, conform de "Staat van wijzigingen" gewijzigd vast te stellen;
4. Gelijktijdig met het bestemmingsplan "Ruimtekwartier" de MER-effectrapportage, inclusief de aanvulling MER Ruimtekwartier, vast te stellen.

1 juli 2025

Griffier

B. Espeldoorn-Bloemendal

Voorzitter

drs. A.J.H.T.H. Reinders

