Van: [redacted]
Verzonden: 20-05-2020 09:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: offerte en pva bestemmingsplan 50-er jaren wijk Moordrecht

---

Ter bespreking vanmiddag.

Met vriendelijke groet
[redacted]

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: [redacted]
Datum: 20-05-2020 08:23 (GMT+01:00)
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: offerte en pva bestemmingsplan 50-er jaren wijk Moordrecht

Beste [redacted]
Bijgaand het aangepaste PvA van [redacted]
Groeten, [redacted]

Kubiek Ruimtelijke Plannen BV
Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T 0318 - 50 56 37
F 0318 - 51 92 69

I www.kubiek.nu
E [redacted]

KVK 60051361
Bank NL93.INGB.0006.476.588
BTW NL853.746.989.B01

BDP Rotterdam B.V.
T.a.v. [redacted]
Walenburgerweg 74
3033 AG Rotterdam

Veenendaal, 19 mei 2020

Betreft: Offerte bestemmingsplan Moordrecht - Schielandstraat e.o.

Geachte [redacted] beste [redacted]

Naar aanleiding van uw offerteaanvraag per e-mail van d.d. 26 maart 2020 doen wij u hierbij deze offerte toekomen voor het opstellen van een bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling aan de Schielandstraat e.o. te Moordrecht, gemeente Zuidplas.

Het bestemmingsplan is nodig om de ontwikkeling van de 50-er jaren wijk te Moordrecht mogelijk te maken. Wij kunnen dit bestemmingsplan voor u opstellen voor € [redacted] exclusief btw. Na overleg tussen Kubiek, BDP Rotterdam en Mozaïek Wonen is naar voren gekomen dat er enkele onderzoeken nodig zijn die volledig zullen moeten worden uitgevoerd dan wel geactualiseerd. Het gaat hier om de actualisatie van het bodemonderzoek, archeologisch onderzoek en het flora- en fauna onderzoek. Het akoestisch onderzoek zal volledig moeten worden uitgevoerd. De exacte prijs hiervoor is nog onbekend. Dit wordt verder toegelicht bij de hieronder besproken uitvoeringsaspecten.

In de bijlage bij deze brief leest u waaruit de kosten zijn opgebouwd, wat er in het bestemmingsplan aan bod komt, welke planning wij hanteren en wat onze voorwaarden zijn.

Wij kijken uit naar onze samenwerking met u en vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te doen. Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact met ons op.

M[redacted]

[redacted]

Bedrijfsleider Kubiek Ruimtelijke Plannen

Voor akkoord,

[redacted]

Plaats.....
Datum.....

☐ *Ik wil de nieuwsbrief ontvangen*

Kubiek stuurt haar opdrachtgevers maximaal zes keer per jaar een informatieve nieuwsbrief over voorbeeldprojecten en ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Bijlage: Toelichting en voorwaarden bij de offerte voor het bestemmingsplan Moordrecht - Schielandstraat e.o.

Opgave

Kubiek Ruimtelijke Plannen is benaderd door BDP Rotterdam om een plan van aanpak op te stellen om een wettelijk planologisch kader te maken omtrent de herontwikkeling van de 50-er jaren buurt te Moordrecht, gemeente Zuidplas. In voorliggend document staat onze visie en het plan van aanpak voor het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan. Het betreft een herontwikkeling tot wonen. Op de locatie rust nu voornamelijk een woonbestemming met enkele tuinbestemmingen. Het plan bestaat om op de locatie de bestaande bebouwing van 171 woningen te slopen en 185 nieuwe woningen daarvoor terug te bouwen. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken heeft de gemeente Zuidplas in eerste instantie de voorkeur gegeven aan het opstellen van Omgevingsplan, maar door de recente ontwikkelingen omtrent de uitstel van de invoering van de Omgevingswet is hier vanaf gezien. In dit plan van aanpak zal daarom worden uitgegaan van de structuur van een bestemmingsplan.

Werkwijze en dienstverlening

Onze werkwijze bij het opstellen van het bestemmingsplan is gericht op:

- inzicht in de opgave;
- effectiviteit in de aanpak (heldere planning);
- deskundigheid en creativiteit in oplossingen;
- een constructieve samenwerking met de betrokken partijen.

Kwaliteitsborging

Kwaliteit wordt geleverd door de inzet van ervaren personeel. Kubiek Ruimtelijke Plannen heeft uitsluitend adviseurs in dienst met een planologische en stedenbouwkundige academische opleiding. Daarnaast wordt in het team kennis ingebracht door een aantal zeer ervaren adviseurs met een achtergrond in projectmanagement, ruimtelijk bestuursrecht, gebiedsontwikkeling en grondbeleid. Verschillende adviseurs hebben in hun loopbaan meerdere jaren bij een gemeente gewerkt waardoor zij goed weten hoe een gemeente opereert, hoe de besluitvorming tot stand komt en hoe politiek-bestuurlijke processen verlopen. In de loop van de jaren is hiermee een brede kennis en ervaring opgebouwd met betrekking tot ruimtelijke plannen en het proces van besluitvorming. De kennis van ruimtelijke plannen wordt binnen ons bedrijf geborgd door een zorgvuldige wijze van kennisdeling en kennisoverdracht. Wij vinden het belangrijk dat onze projectleiders en adviseurs een hoge kwaliteit dienstverlening leveren. Prestaties worden continu geëvalueerd, meestal dagelijks in de vorm van feedback. Wij zijn gewend aan een open werksfeer waar dit gemakkelijk kan. Verder worden in reguliere project- en werkoverleggen prestaties geëvalueerd. In evaluatiemomenten met de opdrachtgever wordt geëvalueerd of werkzaamheden naar tevredenheid verlopen en worden uitgevoerd. Verbeterpunten worden direct opgevolgd. Daarnaast werken wij altijd conform een vierogen-principe waarbij elk officieel stuk door een tweetal adviseurs wordt gecheckt alvorens het ons kantoor verlaat. Ook werken wij in een vast tandem junior-senior wat zorgt voor een sterke dynamiek op het gebied van visie, expertise en snelheid. Op deze manier kunnen wij keer op keer de kwaliteit van ons en dus uw product waarborgen.

Referenties

Met Kubiek Ruimtelijke Plannen kunt u rekenen op een uitstekende dienstverlening omdat:

- wij meerdere vergelijkbare vastgestelde bestemmingsplannen hebben opgesteld voor woningbouwprojecten. Vergelijkbaar zijn onze vastgestelde bestemmingsplannen voor 181 woningen in Schiedam, 26 woningen in Arnhem en 25 woningen in Woudenberg. Voor meer informatie zie ons portfolio op onze website.
- wij bekend zijn met de omgeving en met de gemeentelijke overheid. In de gemeente Zuidplas hebben wij diverse projecten uitgevoerd zoals het schrijven van ruimtelijke onderbouwingen, het voeren van vooroverleg door middel van een principeverzoek. Tevens is een van onze medewerkers op dit moment gedetacheerd bij de gemeente Zuidplas. Wij zijn goed bekend bij de gemeente Zuidplas.
- onze -adviseurs ruime ervaring hebben met de ruimtelijke ordening. Wij hebben inhoudelijk overzicht over de ruimtelijke kwesties in projecten en schrijven de toelichting en de regels op basis van de recente inzichten en jurisprudentie.

Visie op het proces

Het afwijken van een bestemmingsplan zorgt voor een intensief proces waarbij talloze (f)actoren betrokken zijn. Van belang is dat dit gedurende de procedure op een juiste manier gemanaged wordt. Het voeren van de dialoog met de verschillende partijen is van groot belang om de bestemmingsplanprocedure zo vlot mogelijk te doorlopen. Wij zijn ervan overtuigd dat verbinden en bouwen aan vertrouwen in de samenwerking van vitaal belang zijn voor het goed doorlopen van de procedure. Onze inzet is om tijdens belangrijke momenten in het proces samen met opdrachtgever en projectpartners keuzes te kunnen maken. Hierbij benoemen wij projectrisico's en beheersmaatregelen. Ook communiceren wij actief met de opdrachtgever bij de afronding van fases of vertragingen van fases. In de navolgende fasering zal iedere stap in de procedure uiteen worden gezet en zal benoemd worden wat er van belang zal zijn voor de vervolgstappen.

Fasering

- **Voorbereiding**
  Bij aanvang van de werkzaamheden voor het bestemmingsplan worden in het startgesprek de ervaringen van Kubiek, corporatie, betrokken adviseurs en de gemeente uitgewisseld over de meest effectieve aanpak. Voor het startoverleg is de opgave geformuleerd en een plan van aanpak opgesteld. In dit startgesprek worden afspraken gemaakt over de planning om te komen tot een plan dat kan worden opgenomen in het voorontwerp/ concept ontwerp bestemmingsplan. Tevens worden afspraken gemaakt over het aantal overleggen waar expertise van Kubiek gewenst is. Dit betreft de inbreng van expertise op het raakvlak van kennis omgevingsfactoren, stedenbouw/ planologie en proces. In dit project is dit onder andere kennis van de ladder van duurzame verstedelijking, het ambitieniveau voor een stedenbouwkundige kwaliteitsimpuls. Het startoverleg vindt plaats bij gemeente of op locatie, dan wel via een videoverbinding gezien de huidige omstandigheden. Opgenomen kosten zijn incl. voorbereiding en reistijd.

- **Voorontwerp/Concept ontwerp bestemmingsplan**
  Wij stellen een voorontwerp / concept ontwerp bestemmingsplan op bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding conform de vereisten uit de Wro (SVBP2012 en IMRO2012).
- **Ontwerp bestemmingsplan**
  Naar aanleiding van de (relevante) binnengekomen reacties uit het bestuurlijk overleg, eventuele inspraakreacties en ambtshalve aanpassingen van de gemeente zullen wij vervolgens het ontwerp bestemmingsplan gereed maken voor de ter visie legging (= start formele procedure). Zodra de gemeente akkoord is met het bestemmingsplan en het ter inzage wil gaan leggen, zullen wij het ontwerpbestemmingsplan zowel als pdf als digitaal raadpleegbaar (GML) aanleveren. Tijdens de ter inzage legging is het voor eenieder mogelijk om zijn of haar zienswijze op het plan kenbaar te maken.
- **Vast te stellen bestemmingsplan**
  Naar aanleiding van de (relevante) binnengekomen zienswijzen en eventuele ambtshalve aanpassingen van de gemeente zullen wij vervolgens het bestemmingsplan gereed maken voor vaststelling door de gemeenteraad. Het vast te stellen bestemmingsplan zullen wij als pdf en GML aanleveren.

In dit plan van aanpak wordt achtereenvolgend ingegaan op de volgende hoofdpunten:

- *Inhoud bestemmingsplan*
- *Risico's en de beheersmaatregelen*
- *Inzicht in tijdspad en het verloop van de procedure*
- *Wijze van communicatie met gemeente tijdens uitvoering*
- *Waarborgen aanvullende aandachtspunten*
  Opsomming van de werkzaamheden

Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding.

Toelichting

In de toelichting bij een bestemmingsplan moeten de belangrijkste elementen van het project worden beschreven. Daarbij wordt –voor zover relevant– ingegaan op de volgende zaken:

- een beschrijving van het projectgebied, waarin wij aandacht besteden aan zowel de bestaande als de gewenste toekomstige situatie;
- een omschrijving van de geldende, planologische situatie;
- een toetsing aan het relevante rijksbeleid, provinciaal en/of gemeentelijk beleid;
- een gemotiveerde, ruimtelijke onderbouwing van de wenselijkheid en uitvoerbaarheid van het plan, waarbij eveneens aandacht zal zijn voor de toekomstige situatie op de locatie;
- een toelichting op de planregels.

Als onderdeel van de uitvoerbaarheid zal in de toelichting een beschrijving gegeven moeten worden van een aantal uitvoeringsaspecten.

Risico's en beheersmaatregelen

Bij de uitvoeringsaspecten schuilen een aantal risico's. Daarom zal per aspect worden aangegeven welke risico's er mogelijk zijn en hoe wij hiermee zullen omgaan.

Voor een aantal aspecten zal verder onderzoek noodzakelijk zijn. Mozaïek Wonen heeft aangegeven dat er al enkele onderzoeken beschikbaar zijn.

Wanneer onderzoeken ontbreken of verouderd zijn, kan Kubiek deze onderzoeken regisseren. Wij werken samen met vaste partners, waarbij wij nauwkeurigheid én snelheid kunnen garanderen.

Archeologie en cultuurhistorie

Het Nederlandse bodemarchief is middels de Erfgoedwet beschermd, om de archeologische en cultuurhistorische waarden te beschermen. In september 2016 is voor het 50-er jaren gebied een Cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd door IVO-B Allround Archeologie in opdracht van Mozaïek Wonen. De bevindingen hiervan zijn nog geldend en dus bruikbaar voor de realisatie van de beoogde woningen in de 50-er jaren wijk te Moordrecht. Het huizenblok ten noorden van de Schielandstraat heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Hiervoor zal archeologisch onderzoek nodig zijn. Hier kan echter van af geweken worden wanneer de geplande activiteiten ter vervanging, vernieuwing of verandering zijn van de bestaande bebouwing, waarbij niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing. Dit zal moeten worden afgestemd met de betrokken partijen. Een deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Het is verboden om te grondbewerkingen uit te voeren van dieper dan drie meter en wanneer er heiwerkzaamheden plaatsvinden. IVO-B Allround Archeologie adviseert een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek dit doormiddel van een heipalenplan. Wanneer dit onderzoek wordt uitgevoerd zal moeten worden afgestemd met de betrokken partijen. De gemeente Zuidplas ziet dit het liefst gebeuren voor de ontwerpfase en uiterlijk voordat het plan wordt vastgesteld.

Bodem

Als gevolg van de wet- en regelgeving zal onderbouwd moeten worden dat de gewenste ontwikkeling niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. Vanwege het feit dat de bestemming 'Wonen' als een gevoelige functie wordt gezien, zal in dit geval een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Uit bureauonderzoek blijkt dat de Omgevingsdienst Midden-Holland heeft vastgesteld dat voor de grond bij de Koningin Julianastraat 8 tot en met 10 een oriënterend bodemonderzoek benodigd zal zijn naar de aard en ernst van de (mogelijke) verontreiniging. In oktober 2016 is in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door BK Ingenieurs B.V. In verband met de geldigheid van vijf jaar van het betreffende onderzoek zal deze, gezien de doorlooptijd, geactualiseerd moeten worden.
Daarnaast zijn in 2008 en 2013 diverse funderings- en asbestonderzoeken uitgevoerd. Ook hier geldt dat actualisatie nodig zal zijn. Mozaïek Wonen heeft aangegeven BK Ingenieurs B.V. te benaderen voor de actualisatie van de aanvullende onderzoeken in relatie met de fasering van de sloop- en bouwactiviteiten.

Water

Een waterparagraaf is een verplicht onderdeel bij het afwijken van een bestemmingsplan. Het gebied ligt buiten de primaire waterkering. De gemeente zal een rapportage over de effecten van hoog water aanleveren. In oktober 2016 is een Watertoets uitgevoerd. Deze resultaten zijn kortgesloten met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Echter is in 2018 het stedenbouwkundig plan aangepast en veranderd. Dit heeft tot gevolg dat er een nieuwe watertoets zal moeten worden uitgevoerd. Er wordt vanuit gegaan dat de afwatering van hemelwater via een aparte regenwaterleiding op de omliggende watergangen zal afvloeien. Er worden daarom geen risico's verwacht omtrent het thema water.

Flora en fauna

De natuurbescherming is in Nederland per 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming. De wet omvat de gebiedsbescherming en soortenbescherming in Nederland**.** In de toelichting wordt **v**oor de ontwikkeling toegelicht welke maatregelen genomen moeten worden om schadelijke effecten ten aanzien van mogelijk aanwezige beschermde planten en dieren te voorkomen. Deze maatregelen voorkomen overtreding van de Wet natuurbescherming. De gemeente geeft aan in het bestemmingsplan 'Dorpskern Moordrecht' dat er een aantal beschermde soorten, zoals vogels (gierzwaluw en huismus) en vleermuizen (vooral gewone dwergvleermuis) zeer waarschijnlijk aanwezig zijn in het plangebied. Dit zal naar verwachting ook het geval zijn bij het plangebied dat ligt binnen het bestemmingsplan 'Moordrecht-West'.

In oktober 2016 is ecologisch onderzoek gedaan in het plangebied door Watersnip Advies. Door wijzigingen in de bouwfasen en de geldigheid van drie jaar zal dit onderzoek moeten worden geactualiseerd. Het onderzoek naar de Dwergvleermuis kan enkel worden uitgevoerd in het voorjaar.
Om fase 1 van het project binnen de planning te kunnen starten is het advies om zo spoedig mogelijk te starten. Het onderzoek is uitgezet bij Watersnip Advies en heeft aangegeven dat het vleermuisonderzoek dit voorjaar nog kan worden uitgevoerd.

Daarnaast zal een stikstofdepositieberekening worden uitgevoerd met de AERIUS Calculator. Mocht hieruit blijken dat ten gevolge van de ontwikkeling stikstofdepositie op Natura 2000-gebied plaatsvindt, dan zal er in overleg een actieplan worden voorgelegd. Dit kan leiden tot vertraging in het proces. Daarom wordt de berekening spoedig na opdrachtverlening uitgevoerd en voorgelegd aan de gemeente om mogelijke risico's vroegtijdig te identificeren. Kubiek heeft de expertise in huis om deze berekening uit te voeren wanneer gewenst.

Verkeer en parkeren

Bij de onderbouwing van de gewenste ontwikkeling zal aandacht besteed worden aan verkeer en parkeren. Aan de hand van de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2019 zal het benodigd aantal parkeerplaatsen worden bepaald. Hierbij kan wanneer gewenst rekening worden gehouden met parkeerplekken ten behoeve van het opladen van elektrische auto's. In april 2018 is er een parkeeronderzoek uitgevoerd door BRO bij een vergelijkbare nieuwbouwwijk rond de Stevensstraat. De woningen zijn iets groter dan de woningen die mogelijk worden ontwikkeld in de 50-er jaren buurt, waardoor de parkeerdruk iets hoger ligt. De parkeernorm is vastgesteld op 1,5 parkeerplekken per huishouden. Uit het onderzoek komt een parkeerdruk van 1,1 naar voren op een hoeveelheid van 135 parkeerplekken. Door verandering van het stedenbouwkundige plan en de vernieuwde Nota Parkeernormen 2019 is het mogelijk dat de parkeernorm opnieuw zal moeten worden vastgesteld. Bij toetsing van de concept - toelichting kan de gemeente deze toelichting voorzien van opmerkingen die wij zullen verwerken.

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones (met uitzondering van woonerven en 30 km/h gebieden). Omdat de gevoelige functie blijft bestaan en er in de omgeving geen geluidszones zijn, geen industrieterreinen of andere objecten die binnen de Wgh vallen zal er geen akoestisch onderzoek nodig zijn. Dit zal kort moeten worden gesloten met de gemeente.

Geur

Geur moet worden meegewogen bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. Hiervoor zal er eerst naar milieuzonering worden gekeken. Als blijkt dat er aanleiding is om nader onderzoek te doen kan dit per situatie worden onderzocht tegen een meerprijs, waarvoor per unieke situatie beoordeeld moet worden wat de kosten zijn. De verwachting is dat er geen geuronderzoek benodigd zal zijn gezien de omliggende functies.

Luchtkwaliteit

In de wetgeving is aangegeven dat onderbouwd moet worden of de luchtkwaliteit passend is bij de voorgenomen functie. Daarnaast zal onderbouwd moeten worden welke bijdrage het voornemen levert aan de (afname van de) luchtkwaliteit. Bepaald is dat kleine projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, niet meer getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In het beoogde plan zal het aantal woningen met elf woningen toenemen naar 186 woningen. Ondanks deze groei blijft het plan onder de gestelde drempelwaarde waardoor er naar verwachting geen extra onderzoek zal moeten worden gedaan naar de luchtkwaliteit.

Hinder bedrijvigheid

Er dient te worden nagegaan of het initiatief wordt belemmerd door milieuhindercirkels van bedrijven in en rondom het plangebied. Anderzijds zal nagegaan moeten worden of de gewenste uitbreiding hinder veroorzaakt voor gevoelige functies, zoals omliggende woningen. Uit kort bureauonderzoek blijkt dat het initiatief niet wordt belemmerd door milieuhindercirkels van bedrijven. Ook zal er geen hinder wordt veroorzaakt voor omliggende gevoelige functies.

Milieueffectrapportage

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben, is het in sommige gevallen verplicht om een milieueffectrapportage (m.e.r.) op te stellen. Voor elke activiteit die genoemd wordt in onderdeel D van het Besluit m.e.r. geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht: er moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen en of dus een m.e.r. opgesteld moet worden. De activiteiten vallen onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 en dus is de beoordeling vormvrij. De vormvrije m.e.r.-notitie zal worden verwerkt in de toelichting.

Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid dient te worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling niet wordt belemmerd door inrichtingen in de nabije omgeving. Anderzijds moet worden aangetoond dat de nieuwe functies geen belemmeringen opleveren voor gevoelige functies in de omgeving. De situatie van het projectgebied wordt in kaart gebracht en nader beschreven. Na bureauonderzoek is de verwachting dat de externe veiligheid niet in het geding komt en dat omliggende functies geen invloed hebben op de veiligheid van het plangebied.

Ladder duurzame verstedelijking

Er zal onderbouwd moeten worden dat er behoefte is aan de realisatie van deze hoeveelheid woningen op de planlocatie. Dit zullen wij toelichten op basis van beschikbare visies en beleid van zowel de gemeente als de regio. Naar verwachting zal dit geen problemen opleveren, mede omdat de gemeente Zuidplas nauw betrokken is bij het project.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om de maatschappelijke uitvoerbaarheid te toetsen zal de mening van omwonenden gemeten moeten worden. Kubiek kan hier een ondersteunde functie in verlenen door informatieavonden met omwonenden te organiseren. Mede na overleg met de gemeente Zuidplas is het verstandig om deze informatieavond te organiseren tijdens de vooroverlegfase. Hierbij is het van belang dat er voorbeelden worden getoond die laten zien wat voor een soort bebouwing wordt geplaatst, dit om het maatschappelijk draagvlak te verhogen. In het kader van de ter inzagelegging zal de gemeente opnieuw een informatie avond organiseren. Eventueel kunnen wij hierbij aanwezig zijn. Uiteraard bestaat er nog

steeds het recht om zienswijzen in te dienen. Door omwonenden helder te informeren, middels bijvoorbeeld een website of nieuwsbrief, worden deze risico's ingeperkt, maar wordt er ook een transparant proces doorlopen. Onze projectleiders hebben ruime ervaring met participatie van omwonenden. Door bewoners tijdig te informeren, zullen zij niet overvallen worden met de plannen waardoor de verwachting is dat er minder weerstand ontstaat ten opzichte van de beoogde ontwikkeling.

Financiële uitvoerbaarheid

In de toelichting zal een beschrijving worden gedaan van de financiële uitvoerbaarheid. Aangezien de gemeente en de ontwikkelaar nauw samenwerken is de verwachting dat de financiële uitvoerbaarheid in orde is.

Stedenbouwkundig plan

Op dit moment is BDP Rotterdam bezig met het afronden van de stedenbouwkundige verkaveling van het plangebied. Het stedenbouwkundigplan is de belangrijkste input voor het bestemmingsplan. Wanneer dit is voltooid kan Kubiek beginnen met het opstellen van het bestemmingsplan.

Regels

De regels van het bestemmingsplan vormen samen met de verbeelding het juridisch bindende kader van het bestemmingsplan. Hierin is bepaald wat er in het betreffende plangebied is toegestaan binnen de opgenomen bestemmingen. In de regels worden onder andere de bouw- en gebruiksregels opgenomen voor de verschillende bestemmingen. We gaan er vanuit dat we kunnen aansluiten bij de standaard bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan, die we waar nodig zullen afstemmen op het nieuwe voornemen. De bestemmingen zullen hierbij zoveel mogelijk de gewenste bouw- en gebruiksmogelijkheden rechtstreeks toestaan.

Verbeelding

Op de verbeelding zal het plangebied worden voorzien van bestemmingen en worden bouwvlakken ingetekend waarbinnen de woningen gerealiseerd moeten worden. In overleg met u en de gemeente zal het detailniveau van de verbeelding worden bepaald.

Een bestemmingsplan dient in de ontwerpfase en in de definitieve fase digitaal raadpleegbaar te zijn. Hiertoe dient het definitieve (ontwerp)bestemmingsplan als een zogeheten GML-bestand opgesteld te worden, zodat dit geplaatst kan worden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Risico's

Risico's zijn er altijd bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Vaak worden deze veroorzaakt door externe factoren, zoals in bovenstaande aangegeven. Wij bespreken in het startgesprek de belangrijkste risico's die wij voorzien. Door de diverse onderzoeken in een vroeg stadium te laten uitvoeren zijn de resultaten snel inzichtelijk. Op deze manier kunnen verschillende beheersmaatregelen actief worden aangestuurd door de ervaren projectleider. Het risico op zienswijzen is niet uit te sluiten. Door duidelijk te communiceren met omwonenden, tijd te nemen om naar hen te luisteren en tijdens de inloopbijeenkomst de mogelijke procedure die zij kunnen doorlopen om zienswijzen in te dienen, zal er op een transparante manier rekening worden gehouden met de verschillende belangen die spelen in het proces. Daarnaast is niet uit te sluiten dat aanvullend onderzoek nodig is naar bepaalde milieuaspecten. Dit zal indien noodzakelijk nader met u worden afgestemd.

Tijdspad en procedure

De ontwikkeling van de 50-er jaren wijk in Moordrecht is een relatief groot project met over het algemeen een lange doorlooptijd. Zoals aangegeven zal er, door het uitstel van de Omgevingswet, gebruik worden gemaakt van een reguliere bestemmingsplanprocedure.

De fasering van het proces is mede tot stand gekomen na overleg met de gemeente Zuidplas. De fasering, zoals hieronder zal worden besproken, zal na aanlevering van het concept voorontwerp worden begeleid vanuit de gemeente Zuidplas door [redacted] Hij zal vanuit de gemeente een adviserende en ondersteunende rol aannemen. Een gedetailleerde planning zal bij de start van de opdracht in het startgesprek met Mozaïek Wonen en BDP worden besproken.

Wanneer tijdig de benodigde (onderzoek)gegevens worden aangeleverd kan Kubiek normaliter binnen 4 weken een eerste concept aanleveren. Het concept bestaat uit een verbeelding, toelichting en een set regels. Het kan voorkomen dat de toelichting nog niet volledig is omdat er nog onderzoeken naar omgevingsaspecten lopend zijn. Pas nadat de onderzoeken compleet zijn afgerond en het ontwerpbestemmingsplan definitief klaar is kan de officiële proceduretermijn beginnen. Er bestaat een risico op uitloop, als er veel zienswijzen komen of wanneer er meerdere vervolgonderzoeken nodig zijn naar de planlocatie. Door vroegtijdig de eerste onderzoeken te laten uitvoeren, dan wel niet te laten actualiseren, kan er snel worden gecommuniceerd over eventuele vertraging in het proces. Ook kunnen beheersmaatregelen worden genomen, die voortvloeien uit de adviezen van de verschillende onderzoeken.

Nadat het concept van het bestemmingsplan is opgesteld kan dit ter beoordeling naar de gemeente Zuidplas en de Omgevingsdienst Midden Holland worden verstuurd. De feedback die hier op geleverd wordt zal worden verwerkt. Het concept wat hier uit voortvloeit zal worden gebruikt voor het vooroverleg en de te organiserende participatieavonden met bewoners en andere belanghebbenden. De reacties uit het vooroverleg zullen worden verwerkt en nogmaals worden uitgezet bij de gemeente Zuidplas en de Omgevingsdienst Midden-Holland.

Aan de hand van de feedback die geleverd wordt zullen de voorbereidingen worden getroffen voor het definitieve ontwerp bestemmingsplan. Als het definitieve ontwerp klaar is zal het bestemmingsplan officieel ter inzage liggen. Vanaf hier start de formele procedure. Van belang in deze periode zal zijn in welke mate en hoedanigheid er zienswijzen op het plan binnen komen. We streven ernaar om zienswijzen zoveel mogelijk te voorkomen door vooraf belanghebbenden uit de omgeving te betrekken bij het proces. Dit zal worden ingevuld aan de hand van overlegmomenten en informatieavonden voor buurtbewoners en andere belanghebbenden. Echter, het ontvangen van zienswijzen behoort te allen tijde tot de mogelijkheden. Wij streven ernaar deze zo goed mogelijk af te handelen.

Uiteindelijk heeft eenieder die een zienswijze heeft ingediend het recht om in beroep te gaan. Pas na de beroepsprocedure is het bestemmingsplan onherroepelijk. Indien er beroepsschriften worden ingediend zal het verweer worden opgesteld door Kubiek, in overleg met Mozaïek Wonen. De controle op dit verweer zal worden gedaan door [redacted] en de betrokken jurist van de gemeente Zuidplas. Op basis van de huidige uitwerking van het plan is het moeilijk in te schatten hoe lang de exacte doorlooptijd zal zijn. Voor nu gaan we er van uit dat de doorlooptijd vanaf het concept voorontwerp bestemmingsplan tot en met het ontwerp aanpassen naar aanleiding de zienswijzen en/ of ambtshalve wijzigingen ongeveer één jaar zal zijn. Versnelling en vertraging is in ieder geval sterk afhankelijk van de samenwerking met de gemeente en de uitkomsten van onderzoek naar de omgevingsaspecten en de eventueel benodigde maatregelen. Indien er sprake zijn van

beroepsschriften zal wederom in samenwerking met de gemeente Zuidplas, in de persoon van [redacted] verweer worden opgesteld. Dit zou kunnen zorgen voor een vertraging van ongeveer twee jaar.

Wijze van communicatie

De projectleider is verantwoordelijk voor het proces. Daarom zal [redacted] het eerste aanspreekpunt namens Kubiek zijn. Hij wordt ondersteund door adviseurs van Kubiek. Voor een goed contact vinden wij het wenselijk om persoonlijk kennis te maken de betrokken partijen. Onze ervaring leert dat dit zorgt voor betere communicatie gedurende het proces. Verdere afstemming gedurende het ontwikkelingsproces zal waar mogelijk plaatsvinden via de telefoon of mail. Dit zal in nauwe samenwerking zijn met [redacted] Mozaïek Wonen), [redacted] (BDP Rotterdam) en [redacted] (gemeente Zuidplas). Indien noodzakelijk kunnen wij snel ter plaatse zijn om onverwachte ontwikkelingen te bespreken. Op deze manier kan vertraging worden voorkomen.

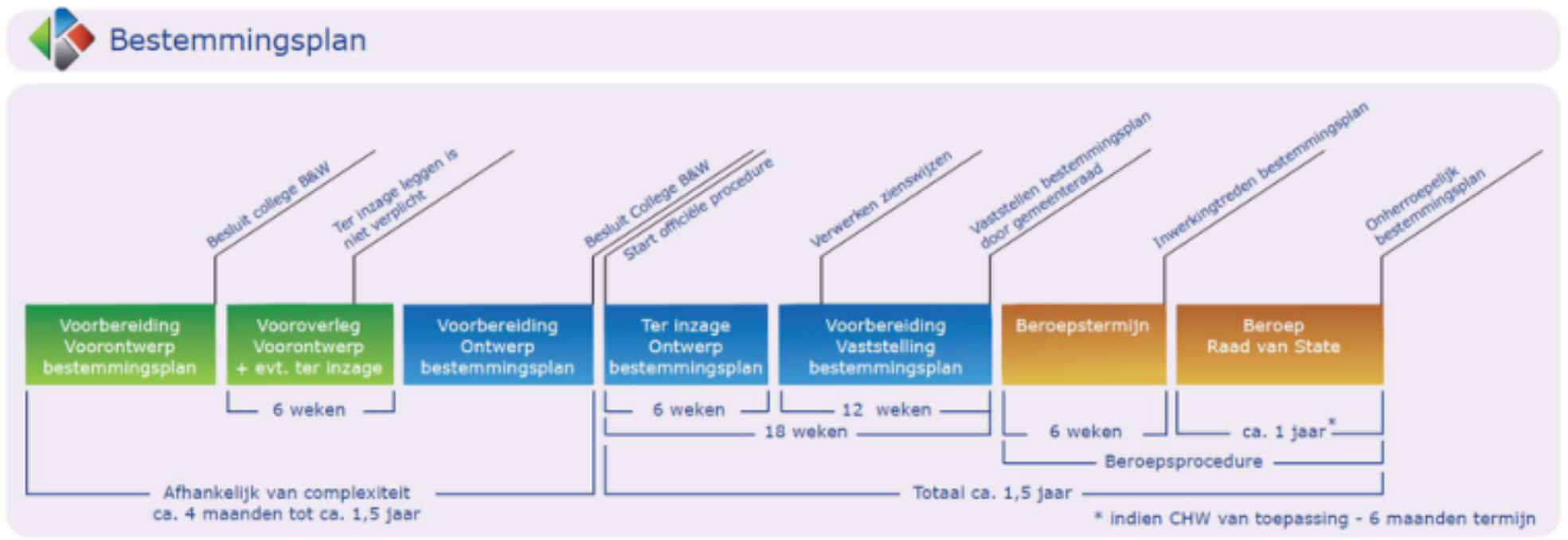
Bijkomend voordeel is dat wij goed bekend zijn in de regio en het plangebied vanuit persoonlijke ervaring kennen. Dit maakt communicatie makkelijker en zorgt ervoor dat er minder tijd nodig is om een goed beeld te krijgen van de omgevingsfactoren.

Opsomming werkzaamheden

In onderstaande is een globale, chronologische opsomming te vinden van de werkzaamheden die zullen worden uitgevoerd. Op deze opsomming is de offerte gebaseerd, ervanuit gaande dat het plan niet wijzigt. Hierbij is dus niet voorzien in het opstellen van zowel een stedenbouwkundig plan als een beeldkwaliteitsplan.

- Wanneer de definitieve gunning plaats vindt zal de projectleider direct contact op nemen met de projectleider van Mozaïek Wonen, BDP en [redacted] (gemeentelijke projectleider) om een startgesprek in te plannen. De onderzoeksbureaus zullen na het startgesprek opdracht krijgen voor het uitvoeren van de onderzoeken.
- Projectleider zal, in samenwerking met ervaren adviseurs, starten met het opstellen van het concept-ontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding). Dit zal ongeveer drie tot vier werken duren. Het concept zal daarna worden aangeboden aan de projectleider van de gemeente. Dit is afhankelijk van het stedenbouwkundig plan, eventueel ondersteund door Kubiek.
- Naar aanleiding van opmerkingen van de gemeente en de resultaten van de diverse onderzoeken zal het ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld en kan het aangeboden worden aan de gemeente waarna het plan ter visie kan worden gelegd.
- Hierna zal er een inloopbijeenkomst voor omwonenden georganiseerd met aantrekkelijk beeldmateriaal van het plan. Dit zal bij voorkeur plaatsvinden op een doordeweekse avond. De organisator kan Kubiek zijn, maar dit kan ook worden gedaan door de gemeente of door Mozaïek Wonen.
- Het ontwerpbestemmingsplan zal zes weken ter inzage liggen. Hierna zullen de zienswijzen worden beoordeeld en beantwoord indien noodzakelijk. Eventuele kosten worden afgestemd met de gemeente.
- De zienswijzen of ambtshalve wijzigingen zullen éénmalig worden verwerkt in het bestemmingsplan.
- Wanneer dit is afgerond kan de gemeenteraad van Zuidplas het bestemmingsplan vaststellen.

Aan deze planning is een tijdspanne van 52 weken gegeven. Indien er sprake is van één of meerdere beroepsschriften zijn en dit beoordeeld moet worden door de Raad van State kan dit een langlopende vertraging opleveren van ongeveer twee jaar.



Kosten

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn in de bijgevoegde tabel per fase aangegeven. Er is één overlegmoment opgenomen voor het startoverleg. Voor de aanvullende overlegmomenten of deelname aan informatieavonden gelden onze uurtarieven van € 110,- voor een projectleider en senior adviseur en € 85,- voor een adviseur en ontwerper. Dit is inclusief reiskosten en exclusief btw.

Voor de beantwoording van vooroverlegreacties en zienswijzen zullen we concrete prijsafspraken maken zodra de aard en omvang van de binnen gekomen reacties bekend zijn. Omdat we nu geen inzicht hebben in deze werkzaamheden is dit niet meegenomen in het kostenoverzicht.

Voor de fase ontwerp bestemmingsplan en vastgesteld bestemmingsplan gaan wij ervan uit dat het plan inhoudelijk niet wijzigt. Als een nieuw inzicht, zienswijze of een reactie uit het bestuurlijk overleg aanleiding geeft tot een wijziging van het plan zullen wij afspraken maken over de aanvullende kosten.

Navolgend is de kostenraming voor de werkzaamheden weergegeven. De genoemde kosten zijn exclusief btw.

	Omschrijving	Uren	Kosten
Werkzaamheden			
	Plan van aanpak, afstemming opgave	20,0	€ 1.950,00
	Startgesprek, incl. voorbereiding	8,0	€ 780,00
	Opstellen concept ontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding), incl. eenmalige aanpassingsronde en excl. benodigde onderzoeken.	44,0	€ 3.940,00
	Opstellen ontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding), incl. eenmalige aanpassingsronde en oplevering in PDF en GML.	24,0	€ 2.140,00
	Verbeelding	12,0	€ 1.070,00
	Begeleiding onderzoeken.		PM
Totaal			
	Totaal		€ 9.880,00

Voorwaarden

Op onze aanbieding gelden de volgende voorwaarden:

- Op onze diensten zijn de algemene voorwaarden DNR 2011 van toepassing en op uw verzoek zullen wij die toezenden.
- Deze offerte heeft een geldigheid van 2 maanden en het prijspeil van deze offerte is vast tot eind 2020. Alle genoemde bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.
- Op de facturen zal een betalingstermijn van twee weken worden gehanteerd.

Ons advies

Met Kubiek Ruimtelijke Plannen kiest u voor een partner met ruime ervaring in het opstellen van bestemmingsplannen ten behoeve van middelgrote en grote woonbestemmingen. Wij zijn altijd op de hoogte van de nieuwste wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening. Binnen ons bedrijf hebben wij uitsluitend adviseurs met een planologische en stedenbouwkundige academische opleiding in dienst. Meerdere adviseurs hebben in hun loopbaan bij een gemeente gewerkt waardoor wij goed weten hoe gemeenten opereren. Door onze kleinschaligheid kunnen wij snel schakelen en zijn wij makkelijk te bereiken. Hierdoor worden processen niet onnodig opgehouden door ingewikkelde bedrijfsstructuren.