[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 22 april 2020 14:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Moordrecht - 50er jaren gebied

Hoi [redacted]

Ik zie dat jij niet in de cc stond. Kun jij hiernaar kijken? Schuif je zo ook aan?

met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior projectleider | Afdeling Ruimte | Gemeente Zuidplas

T 0180 637731 | [redacted]
Bezoekadres: Raadhuisplein 1, Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 22 april 2020 07:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Moordrecht - 50er jaren gebied

Iets later dan op de actielijst, maar hierbij het concept plan van aanpak BP

Met vriendelijke Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 april 2020 16:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Moordrecht - 50er jaren gebied

Beste [redacted]

Hierbij het concept plan van Aanpak doorgestuurd.

Met vriendelijke groet,

[redacted] M. Urb.
Stedenbouwkundige / Supervisor
BDP Rotterdam B.V.
[redacted]

010-7470062
[redacted]

Groot Handelsgebouw Rotterdam
Conradstraat 38 D6.126
3013 AP Rotterdam

From: [redacted]
Sent: dinsdag 21 april 2020 16:05
To: [redacted]
Subject: Moordrecht - Schielandstraat e.o.

Beste [redacted]

Bij deze het plan van aanpak voor de locatie in Moordrecht. Deze is volledig en aangepast. Ik hoop dat alle partijen morgen een bevredigend overleg zullen hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Kubiek Ruimtelijke Plannen
Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal

M (06)
T (0318) 505637
E [redacted]
I www.kubiek.nu<http://www.kubiek.nu/>

Volg ons op:
<https://twitter.com/KubiekRuimte>

This e-mail (and any attachments) is confidential and may be privileged.
It may be read, copied and used by the intended addressee only. If you have received this in error please contact BDP immediately.
If you have any queries, please contact the sender.
****
****
****

United Kingdom - Building Design Partnership Limited, registered in England 2207415, registered office PO Box 85, 11 Ducie Street, Piccadilly Basin, Manchester M60 3JA.

Republic of Ireland - Building Design Partnership (Architects, Designers, Engineers) Limited, registered in Ireland 197668, registered office Blackhall Place, Blackhall Green, Dublin 7.

The Netherlands - BDP Rotterdam B.V. registered in the Netherlands 28067722, registered office Conradstraat 38 D6.126, 3013 AP Rotterdam.

India - BDP Design Engineering Private Limited, registered in India, Corporate Identity Number U74900DL2009FTC189644, registered office Floor 5, Eros Corporate Tower, Nehru Place, New Delhi 110019.

United Arab Emirates - BDP MENA Consulting Engineers LLC, registered in Abu Dhabi, Trade License Registration Number 1019794, registered office Suite 2604, Shining Tower, Khalidiya, PO Box 41670, Abu Dhabi, United Arab Emirates.

Singapore - BDP Architects (Southeast Asia) Pte. Ltd, registered in Singapore 201805176D, registered office 8 Marina View, #43-01, Asia Square Tower 1, Singapore 018960.

China - BDP Architectural Design Consulting (Shanghai) Co., Limited, registered in China 310000400639211, registered office Unit A, Floor 17, No 45, Nanchang Road,

Huangpu District, Shanghai 200020

PLAN VAN AANPAK

Planologische aanpak Project Moordrecht Schielandstraat e.o.

21 april 2020

Opgave

Kubiek Ruimtelijke Plannen is benaderd door BDP Rotterdam voor een plan van aanpak 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 flexibel bestemmingsplan. Het betreft een herontwikkeling tot wonen. Op de locatie rust voornamelijk een woonbestemming met enkele tuinbestemmingen. Het plan bestaat om op de locatie de bestaande bebouwing te slopen en nieuwe woningen daarvoor terug te bouwen. In dit plan van aanpak wordt uitgegaan van de structuur van een bestemmingsplan. Op 25 maart heeft de gemeente Zuidplas aangegeven uit te willen gaan van een omgevingsplan maar sindsdien zijn de voorbereidingen op invoering van de Omgevingswet gewijzigd. We verwachten dat tijdens de bestemmingsplanprocedure de Omgevingswet ingevoerd zal gaan worden. We willen daarom een flexibel bestemmingsplan maken die we kunnen wijzigen naar een omgevingsplan. Kubiek heeft al veel kennis opgedaan van de Omgevingswet, zo geven wij cursussen aan bedrijven omtrent de Omgevingswet. Wij volgen dit dus op de voet.

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

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

Risico's en beheersmaatregelen

Het bestemmingsplan zal bestaan uit een toelichting, regels en een verbeelding. Als onderdeel van de uitvoerbaarheid zal in de toelichting een beschrijving gegeven moeten worden van een aantal uitvoeringsaspecten. Hierin 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 mogelijke al enkele onderzoeken beschikbaar zijn. Wanneer onderzoeken ontbreken of verouderd zijn, kan Kubiek dit proces regisseren. Wij werken samen met vaste partners waarbij wij snelheid en nauwkeurigheid 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 50er jaren gebied een Cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd in opdracht van Mozaiek Wonen. De bevindingen hiervan zijn nog geldend en dus bruikbaar voor de realisatie van de beoogde woningen in de 50er 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. Er is nog niet eerder archeologisch onderzoek gedaan op de betreffende locatie. Archeologisch onderzoek zal daarom naar verwachting noodzakelijk zijn.

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 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 oriënterende bodemonderzoek benodigd zal zijn naar de aard en ernst van de (mogelijke) verontreiniging. In oktober 2016 is in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In verband met de geldigheid van vijf jaar van het betreffende onderzoek zal, gezien de doorloop tijd, deze geactualiseerd moeten worden. Daarnaast zijn in 2008 en 2013 diverse funderings- en asbestonderzoeken uitgevoerd. Ook hier geldt dat actualisatie nodig zal zijn. Indien gewenst kan Kubiek hier een ondersteunende rol in leveren.

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. De uitkomsten van dit onderzoek zullen leidend zijn binnen de ecologische voorwaarden van het plangebied.

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 voor de projectlocatie. Hierin is de verkeersaantrekkende werking en de ontsluiting van het verkeer onderbouwd. 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.

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. 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 wordt de stedenbouwkundige verkaveling voor het gebied afgerond. Hierna zal BDP Rotterdam het beeldkwaliteitplan (bkp) voor de woningen en de buitenruimte opstellen (in afstemming met de stedenbouwkundige van de gemeente) . Uitgangspunten uit dit beeldkwaliteitsplan vormen de input voor het bestemmingsplan.

Risico's

Risico's zijn er altijd bij het opstellen van een 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. De gemeente Zuidplas geeft aan gebruik te willen maken van een omgevingsplan. Door de recente ontwikkelingen met betrekking tot de Omgevingswet, zal worden uitgegaan van een flexibel bestemmingsplan. Dit geeft de mogelijkheid om te schakelen naar de voorwaarden van een omgevingsplan. Ondanks dat de Omgevingswet nog volop in ontwikkeling is, heeft Kubiek ruime ervaring met de Omgevingswet. Zo organiseren wij cursussen voor bedrijven, waarin wij onze kennis delen. Deze kennis willen wij graag delen met de betrokken partijen en de gemeente Zuidplas. Dit zal worden besproken gedurende het startgesprek.

De fasering van het proces (onderzoek, opstellen bestemmingsplan en proceduretijden) dat hieronder zal worden besproken is onder voorbehoud. Een gedetailleerde planning zal bij de start van de opdracht in het startgesprek met Mozaiek Wonen en BDP worden besproken. Daarnaast zal met de gemeente Zuidplas worden kortgesloten hoe zij de vorming van het omgevingsplan voor zich zien.

Wanneer tijdig de benodigde (onderzoeks)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 omgevingsplan is opgesteld kan dit ter beoordeling naar de gemeente Zuidplas worden verstuurd. Aan de hand van de feedback die geleverd wordt zullen de voorbereidingen worden getroffen voor het definitieve omgevingsplan. Als het definitieve ontwerp klaar is gaat het omgevingsplan officieel ter inzage. Vanaf hier start de officiële 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 of omgevingsplan onherroepelijk. Op basis van de huidige uitwerking van het plan is het moeilijk in te schatten hoe lang de doorlooptijd zal zijn. Dit zal nader moeten worden kortgesloten met de betrokken partijen. 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.

Wijze van communicatie

De projectleider is verantwoordelijk voor het proces. Daarom zal [redacted] het eerste aanspreekpunt zijn. Toch zal hij niet als enige werken aan het bestemmingsplan. Om eventuele onvoorziene omstandigheden bij de projectleider op te kunnen vangen zullen er ervaren senior-adviseurs nauw betrokken zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan. 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. Hierbij plaatsen wij de kanttekening dat dit afhankelijk is van de persoonlijke voorkeuren van de gemeentelijke projectleider, maar ook van de zwaarte van de onderwerpen die afstemming vereisen. Indien noodzakelijk kunnen wij snel ter plaatse zijn om onverwachte ontwikkelingen te bespreken. Op deze manier kan vertraging worden voorkomen. Eventueel binnenkomende zienswijzen zullen wij passend en in overleg met de gemeente beoordelen.

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.

Aanvullende aandachtspunten

Zoals eerder besproken verdient de vorm van het bestemmingsplan ons inziens aanvullende aandacht. Het zal niet uitmaken of er uiteindelijk een bestemmingsplan of een omgevingsplan wordt gevraagd. Beide vormen kan Kubiek leveren. Echter geldt dat wanneer dit in een zo vroeg mogelijk stadium bekend wordt, wij daar op kunnen inspelen. Dit zal de efficiëntie en snelheid van het project ten goede komen. Mogelijk zal dit moeten worden afgestemd met de gemeente Zuidplas.

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. Ook een parallelle procedure voor het opstellen van een Omgevingsplan is niet meegenomen in het plan, hoewel dit zeer wordt aangeraden gezien de korte tijdspanne naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

- Wanneer de definitieve gunning plaats vindt zal de projectleider direct contact op nemen met de projectleider van Mozaïek Wonen, BDP en de 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 ontwerp-bestemmingsplan 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 26 weken gegeven. Het is mogelijk dat de onderzoeken zorgen voor vertraging. Tijdens het proces kan tijdig een Omgevingsplan worden opgestart. Indien door omstandigheden het bestemmingsplan niet tijdig kan worden vastgesteld, kan het Omgevingsplan ervoor zorgen dat er geen blokkade ontstaat voor de ontwikkeling van het plangebied. Mogelijk kan dit in het begin van het proces tot beperkte vertraging leiden, maar de tijd en middelen die worden geïnvesteerd zullen zich op een later moment terugbetalen bij het opstellen van andere Omgevingsplannen.

Opsomming onderzoeksbureaus

In onderstaande tabel is een overzicht te vinden van de onderzoeken die uitgevoerd zullen worden conform de aanbevelingen in de milieuscan. De onderzoeken zullen grotendeels worden uitgevoerd door onze vaste partners, waarmee wij een goede samenwerking hebben. Onze ervaring leert dat zij snel kunnen schakelen indien een omstandigheid daar om vraagt. Daarnaast zullen wij het onderzoek naar stikstofdepositie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling zelf uitvoeren.

Soort onderzoek	Partner	Toelichting
Bodem	Buroboot	*https://www.buroboot.nl/*
Akoestisch	SPA WNP Ingenieurs	*http://www.spawnp.nl/*
Flora en fauna	Ecoresult	*https://www.buroboot.nl/*
Archeologie	Synthegra	*https://www.synthegra.nl/*

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.