

Van: [REDACTED]

Verzonden: 07-05-2020 08:17

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: offerte Kubiek, BP, vleermuizen Moordrecht - 50er jaren gebied

Beste [REDACTED]

Je opmerkingen heb ik doorgezet aan Kubiek en BDP.

Goed dat nu ook door de gemeente wordt aangegeven dat alleen de parkeervraag voor de extra te realiseren woningen mogen worden verlangd. Neemt natuurlijk niet weg dat ook wij een goede oplossing willen voor het huidige 'probleem'.

Wordt vervolgd, ik hou je op de hoogte.

Groeten, [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 6 mei 2020 16:00

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: offerte Kubiek, BP, vleermuizen Moordrecht - 50er jaren gebied

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

[REDACTED] heeft naar de offerte van Kubiek gekeken en deze met mij besproken. Hieronder zijn bevindingen en enkele vragen:

Als er archeologisch onderzoek nodig is onder de huidige woningen vergt dit wel wat van de planning. Het onderzoek hebben we nodig voor het bestemmingsplan en dat betekent dat de sloop van woningen waar archeologisch onderzoek nodig is hieraan gekoppeld is. We hebben het onderzoek bij voorkeur in de ontwerpfase nodig, maar uiterlijk voordat we gaan vaststellen. Tenzij de archeoloog het voldoende vindt als er rond de bestaande bouw boringen worden verricht. Dit geldt ook voor het bodemonderzoek, maar daar zal de ODMH een beoordeling over moeten geven.

Wordt er inderdaad een hwa-riool aangelegd?

Onderzoek naar vleermuizen kan dominant zijn in de planning, want moet op bepaalde momenten in het jaar plaatsvinden. Wat is er geconstateerd in het ecologisch onderzoek uit 2016? Elders blijkt dat we mogelijk pas volgend voorjaar (2021!!) het eerste onderzoek kunnen uitvoeren, dat in het najaar gecompleteerd moet worden. Suggestie is daarom om nu al zsm het voorjaarsonderzoek uit te laten voeren.

Is er een recent verkeersonderzoek voor deze nieuwe ontwikkeling? Wat parkeren betreft zou je formeel gezien alleen de toename in woningen mogen meenemen in de berekening voor parkeren. Maar dat zou waarschijnlijk te weinig parkeerplaatsen opleveren voor de echte parkeervraag?

Er moet wel een mer-notitie aangeleverd worden die verwerkt wordt in de

toelichting. Deze is nodig om het college formeel te laten besluiten dat er geen MER opgesteld hoeft te worden.

Het is te makkelijk gezegd dat een flexibel bestemmingsplan zo even omgezet kan worden naar een omgevingsplan (je kunt je afvragen wat kost dat meer?). Dat geloof ik dus niet. Wat ik er tot nu toe over gelezen en gezien hebt lijkt mij dat heel lastig. In mei horen we tot wanneer de Omgevingswet wordt uitgesteld. Ik verwacht tot 1-1-2022. Dat betekent dat wij een ontwerpbestemmingsplan starten voordat de nieuwe wet inwerking treedt en dus dat het een bestemmingsplan moet zijn en geen omgevingsplan. Stel dat de wet een half jaar wordt uitgesteld, dan is neem ik aan nog steeds de verwachting dat wij voor de zomer het ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen (afhankelijk van o.a. vleermuizen)? Zo ja, ook dan hebben te maken met een bestemmingsplan en geen omgevingsplan. Ik schat de kans heel klein in dat we met een omgevingsplan te maken krijgen. En als dat wel het geval is gaat dit zeker vertragend werken.

Verder lees ik dat Beeldkwaliteitsplan belangrijke input is voor het bestemmingsplan, maar een Beeldkwaliteitsplan is aanvullend op de Welstandsnota. Het stedenbouwkundige plan is de belangrijkste input voor het bestemmingsplan.

Ik lees niks over vooroverleg met een voorontwerpbestemmingsplan. Verder wil Kubiek blijkbaar de inloopavond combineren met het ontwerpbestemmingsplan. Dat moet je niet doen. De inloopavond kun je beter combineren met de vooroverlegfase (voorontwerp). Daarbij is vooral belangrijk om voorbeelden te hebben van wat er gebouwd gaat worden. Verbeelding zeggen de meeste mensen niet zo veel. En hopelijk mogen inloopavonden tegen die tijd al weer.

Wat betreft de planning van 26 weken is totaal niet realistisch. De procedure is al 26 weken. Ik zou uitgaan van een jaar.

Van welk woningaantal gaan we uit? 175 slopen en 186 terugbouwen of 181? Dit is van belang voor sommige onderzoeken.
Is het verkeersonderzoek uit 2018 gebaseerd op bovenstaande?

█ komt zijn rol nergens tegen in het verhaal. Graag zijn rol in de procedure, toetsing en advisering meenemen.

Ik zou uitgaan van meer wijzigingen/aanpassingen in het proces. Dat is ook onze ervaring met meerwerk van andere bestemmingsplannen. Je hebt de volgende fasen wat mij betreft:

1. Co vo (incl. onderzoeken) op basis van een definitief stedenbouwkundig plan
2. Uitzetten intern en bij ODMH
3. Opmerkingen verwerken
4. VO wat gebruikt wordt voor participatie en vooroverleg
5. Vooroverlegreacties verwerken en opmerkingen verwerken
6. Co on uitzetten intern en bij ODMH
7. Opmerkingen verwerken
8. ON voorleggen aan college om vrij te geven voor inspraak; start van de formele procedure
9. Zienswijzen beantwoorden (indien deze er zijn) bij voorkeur door Kubiek in samenwerking met mij en vakspecialisten en onze jurist
10. ON aanpassen nav zienswijzen en/of ambtshalve wijzigingen
11. VA voorleggen aan de raad voor vaststelling
12. Ter inzage voor beroep
13. Indien er beroepschriften (en of voorlopige voorziening) zijn verweer opstellen bij voorkeur door Kubiek (controle door mij en onze nieuwe jurist)
14. Zitting RvS
15. Uitspraak

Zoals gezegd is [REDACTED] dus verantwoordelijk voor de planning van het bestemmingsplan vanaf het moment dat er een eerste concept wordt aangeleverd. Zijn rol komt nu nergens terug in de offerte.

met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Senior projectleider | Afdeling Ruimte | Gemeente Zuidplas

T [REDACTED]
Bezoekadres: Raadhuisplein 1, Nieuwerkerk a/d IJssel