

30 MEI 2013

Raadsvoorstel (Gewijzigd)

Conform besloten
De griffier.

Portefeuillehouder

K.H. Wiersema

Afdeling

Ontwikkeling

Opsteller

sylvia.lutters@stichtsevecht.nl

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Karavaan en de Nota van zienswijzen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Agendanummer

3

Registratie nummer

Z/12/11617-VB/13/02487

Datum raadsvergadering

26 maart 2013

Werk sessie

25 februari en 12 maart 2013

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de Nota van zienswijzen d.d. 15-01-2013 ontvankelijk verklaren en beantwoorden conform het in de bovengenoemde nota opgenomen commentaar en de conclusie.
2. Het ontwerpbestemmingsplan De Karavaan wijzigen conform de in de Nota van zienswijzen d.d. 15-01-2013 opgenomen Staat van wijzigingen;
3. Het bestemmingsplan De Karavaan met de elektronische ID NL.IMRO.1904.BPdeKaravaanMKB-VA01 gewijzigd vaststellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan De Karavaan maakt het mogelijk binnen het plangebied 57 levensloopbestendige sociale huurappartementen te realiseren, 9 grondgebonden starterswoningen, een nieuw onderkomen voor kinderdagverblijf De Ukkies en een zorgkruispunt/ruutkamer. Daarnaast zal het openbaar gebied opnieuw worden ingericht waardoor een betere verdeling van de groenvoorziening tot stand komt met speelvoorzieningen voor kinderen. Op die manier krijgt dit deel van de wijk, dat zich kenmerkt door een hoge mate van versterking en onlogische indeling van o.a. het groen, een kwaliteitsimpuls. De provincie Utrecht heeft voor de herinrichting van het openbaar gebied ISV subsidie van € 750.000 toegekend aan de gemeente. De bebouwing wordt door Portaal gerealiseerd waartoe een Koop-Samenwerkingsovereenkomst en planschadeovereenkomst met de gemeente is gesloten. Tegen de ontwikkeling zijn 368 zienswijzen ingediend waarvan 366 met identieke inhoud.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan De Karavaan (NL.IMRO.1904.BPdeKaravaanMKB-VA01) (onderliggende onderzoeken, Masterplan 2011 en definitief stedenbouwkundig ontwerp 2012 zijn als bijlagen bij de toelichting van het plan opgenomen)
2. Nota van zienswijzen d.d. 15-01-2013
3. Koop- Samenwerkingsovereenkomst en planschadeovereenkomst tussen Portaal en de gemeente Stichtse Vecht
4. Chronologisch overzicht van het proces

Harmonisatie
N.v.t.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

1. Het realiseren van 57 sociale huurappartementen die levensloopbestendig zijn en voldoen aan de eisen van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), zodat tegemoet wordt gekomen aan het bestaande tekort aan dergelijke woningen en tevens doorstroming ontstaat van ouderen die een eengezins(huur)woning verlaten en die verhuizen naar een geschikt appartement;
2. Het realiseren van 9 grondgebonden starterswoningen;
3. Het oprichten van een nieuw onderkomen voor het, in het plangebied aanwezige, Kinderdagverblijf De Ukkies zodat zij de huidige noodvoorziening kunnen verlaten.
4. Het oprichten van een zorgkruispunt/buurtkamer zodat een betere en ruimere verdeling van dienstverlenende ruimten ontstaan binnen het woongebied Maarssenbroek;
5. Het herinrichten van het schoolplein van basisschool De Kameleon en de parkeervoorziening van de Koninkrijkzaal van de Jehova Getuigen zodat grondruil kan plaatsvinden voor een betere inrichting van het openbaar gebied en de plaatsing van de nieuwbouw;
6. Het herinrichten van de openbare ruimte van het plangebied. Hierdoor kan een betere verdeling van de groen- en speelvoorzieningen ontstaan waardoor dit deel van de wijk een kwaliteitsimpuls krijgt.

De bovengenoemde aspecten voldoen aan het gestelde in de Toekomstvisie Maarssenbroek van 2010 en de nadere analyse daarop uit 2012.



Ontwerp stedenbouwkundig plan 2012

Argumenten

Het plangebied bestaat uit de locatie van de voormalige school De Karavaan, de locatie met het noodgebouw waarin kinderdagverblijf De Ukkies is gevestigd, de locatie van de Koninkrijkszaal van de Jehova Getuigen, de locatie van basisschool De Kameleon en het centraal gelegen grasveld. Het plangebied ontbeert op dit moment aan kwaliteit door de hoge mate van verstening en een onlogische indeling van het groen. Door naast de nieuwbouw een kwaliteitsimpuls te geven aan de openbare ruimte verbetert de ruimtelijke situatie in dit deel van de wijk Kamelenspoor aanzienlijk.



Luchtfoto 2011 wijk Kamelenspoor

Voor de woonwijk Maarssenbroek is in 2010 door de voormalige gemeenteraad van Maarssen een toekomstvisie vastgesteld die in 2012 in samenwerking met de gebiedsregisseur nader is uitgewerkt. De onderhavige ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten in de bovengenoemde toekomstvisie. In overleg met de klankbordgroep, waarin onder meer de wijkcommissie Kamelenspoor, de basisschool en een afvaardiging van direct omwonenden zitting in hebben, is de Massastudie van 2010 uitgewerkt tot een Masterplan en beeldkwaliteitsplan. De door Portaal geselecteerde architect heeft in 2012 een stedenbouwkundig plan gemaakt.

Uit de toekomstvisie en gegevens van Portaal blijkt onder meer dat mede door verandering in de bevolkingsopbouw dringend behoefte is aan meer levensloopbestendige en betaalbare woningen die voldoen aan de noodzakelijke eisen vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Levensloopbestendige woningen zijn zelfstandige woningen waar mensen tot op hoge leeftijd kunnen blijven wonen. Ze zijn geschikt of eenvoudig geschikt te maken voor mensen met verschillende zorgbehoeften. Op die manier kunnen ouderen zo lang mogelijk zelfstandig in hun vertrouwde leefomgeving blijven wonen en ontstaat doorstroming van ouderen die een eengezins(huur)woning verlaten en die verhuizen naar een geschikt appartement. In dit kader worden 57 levensloopbestendige sociale huurappartementen gerealiseerd.

Daarnaast worden 9 grondgebonden starterswoningen gerealiseerd. Indien de markt voor koopwoningen slecht blijft zal Portaal bezien of deze woningen eveneens als huurwoningen worden aangeboden.

Uit de toekomstvisie blijkt tevens dat het wenselijk is binnen het woongebied van Maarssenbroek extra steunpunten op het gebied van welzijn en zorg (zorgkruispunt/buurtkamer) in de buurt van deze woningen te realiseren zodat de dienstverlening geoptimaliseerd kan worden. Uit de nadere analyse van de Toekomstvisie 2010 blijkt dat de aanwezigheid van dergelijke voorzieningen een positieve impuls geven aan een wijk. Deze voorziening zal door Portaal worden verhuurd en door een externe partij worden geëxploiteerd.

Verder is er behoefte aan een nieuw gebouw voor kinderdagverblijf De Ukkies dat op dit moment gehuisvest is in een noodonderkomen. Het nieuwe kinderdagverblijf zal voldoen aan de huidige eisen. De combinatie van de bestaande basisschool en het kinderdagverblijf heeft een versterkende werking. Bij een teruggang in het aantal kindplaatsen binnen het kinderdagverblijf is het wellicht mogelijk een deel van de ruimte te gebruiken voor naschoolse opvang van de kinderen op de nabijgelegen basisschool.

De kwaliteit en waardering van een woonwijk stijgen naarmate er water, speel- en fraaie groenvoorzieningen aanwezig zijn. Deze punten uit de toekomstvisie vormen de ingrediënten voor de herinrichting van de openbare ruimte die op dit moment aan kwaliteit ontbeert. De hoge mate van versterking, de onlogische verdeling van het groen en de padenstructuur voor het langzaam verkeer worden met dit plan aangepakt. De provincie Utrecht heeft de gemeente hiervoor een ISV bijdrage toegekend van € 750.000. Het aanwezige openbare groen concentreert zich met name bij het grasveld. Dit grasveld zal voor de helft gebruikt worden voor de nieuwbouw. De andere helft (circa 2000m²) zal worden ingericht als speelveld. Daarnaast zal op andere locaties, die aansluiten op het grasveld, het groen worden versterkt middels het aanplanten van nieuw groen. Bestaande volwassen bomen zullen zoveel mogelijk worden ingepast. Zo ontstaat er een meer aaneengesloten stuk openbare groenvoorziening met een hogere kwaliteit en nieuwe speelvoorzieningen en een padenstructuur voor voetgangers. Feitelijk zal er dus geen sprake zijn van een afname van groen maar een betere verdeling van het groen en de speelmogelijkheden (zie de hierboven opgenomen luchtfoto van de bestaande situatie en het stedenbouwkundig plan). De definitieve inrichting van de openbare ruimte zal in overleg met de klankbordgroep (zie 2^e alinea), nader worden vormgegeven.

Kantttekeningen

De gevolgen van deze ontwikkeling voor de wijk Kamelenspoor op het gebied van milieu, verkeer, schaduwwerking en flora en fauna zijn nader onderzocht. Deze onderzoeken maken als bijlagen onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Op het gebied van flora en fauna en milieu zijn geen nadelige gevolgen geconstateerd.

Verkeer

Het aspect verkeer is door de klankbordgroep als zorgpunt aangedragen. Men verwacht problemen binnen de noordelijke toegangsrouten naar het plangebied en parkeerproblemen. Deze aspecten zijn ook in de zienswijzen naar voren gekomen. Naar aanleiding van de opmerkingen van de klankbordgroep heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden.

Uit de onderzoeken blijkt dat de verkeersinrichting van de wijk krap is maar dat de ontwikkeling hierdoor niet onmogelijk is.

In het verkeersonderzoek van 22 oktober 2010 dat gebaseerd is op de massastudie van 2010 staat het volgende over de toegangsroutes:

"De verkeersinrichting van het plangebied is krap maar wel mogelijk. Wel dient er aandacht te zijn voor de zogenoemde „paden" richting religiegebouw voor wat betreft de combinatie langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer. Een doorkoppeling van het Kamelenspoor door het bestemmingsplan is niet gewenst omdat dan het verkeer via de noordtak extra zwaar belast wordt, niet alleen al het verkeer uit het bestemmingsplan, maar ook van verkeer dat nu via de zuidtak rijdt, maar dan een kortere route via de noordtak heeft."

De wijk Kamelenspoor is op een dussdanige wijze ingericht om de snelheid waarmee gemotoriseerd verkeer door de wijk rijdt op natuurlijke wijze af te remmen. Om fout parkeren te voorkomen zijn tijdens de uitvoering van "het aanvalsplan leefomgeving" in delen van het noordelijk gebied de parkeervakken

middels een andere kleur bestrating duidelijker aangegeven. Gezien de opzet van de wijk is het ongewenst een geasfalteerde rijbaan te creëren. De verkeersstroom naar het ontwikkelingsgebied zal via 2 toegangsroutes worden afgewikkeld zodat sprake is van spreiding van de verkeersstromen. Er is geen doorkoppeling gemaakt.

In het aanvullend verkeersonderzoek van 22 april 2011 dat gebaseerd is op de massastudie staat m.b.t. de noordelijke toegangsroute het volgende geschreven:

"De toevoerweg (Kamelenspoor) aan de noordoostzijde van het plan wordt door het masterplan als aandachtspunt genoemd. De breedte van de weg is over het algemeen voldoende, maar met name door foutparkeerders kan de doorgang belemmerd worden. Door bij herprofilering de parkeervakken goed aan te geven waarbij voorkomen wordt dat er foutgeparkeerd wordt, is dit goed op te lossen."

Geconcludeerd kan worden dat de huidige situatie voldoende is om het verkeer af te wikkelen. Dat de toegangswegen over het algemeen voldoende breed zijn. Belemmeringen kunnen worden veroorzaakt door foutparkeren hetgeen opgelost kan worden door de parkeervakken, daar waar dat nog niet is gedaan, duidelijker aan te geven en bewoners en bezoekers bewust te maken dat het parkeren buiten de parkeervakken verboden is en een belemmering kan opleveren voor de aan- en afvoer van verkeer binnen de wijk (ook in de bestaande situatie).

Voor het ontwikkelingsgebied zullen aparte parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en zal de indeling logisch worden vormgegeven. Uit onderzoek blijkt dat de parkeerbehoefte 166 parkeerplaatsen bedraagt. In de loop van het proces is een aantal woningen komen te vervallen waardoor er iets meer ruimte komt binnen de parkeeropgave. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling qua parkeerbehoefte zelfvoorzienend is en niet zal worden afgewikkeld op de rest van de wijk. Daarnaast wordt rekening gehouden met parkeerplaatsen voor gehandicapten.

Op dit moment wordt een deel van de parkeerproblemen bij de basisschool en het kinderdagverblijf veroorzaakt in de ochtendspits (en in mindere mate tussen de middag en aan het eind van de schooldag) door ouders die hun kinderen met de auto komen brengen en halen. Uit verkeersonderzoek is gebleken dat in de huidige situatie nabij de school en het kinderdagverblijf soms sprake is van een chaotische verkeerssituatie door de beperkte ruimte om te manoeuvreren. De nieuwe inrichting is overzichtelijker en biedt meer ruimte voor de ouders die de kinderen met de auto komen brengen en halen. Het plaatsen van borden om het parkeren en de verkeersstroom in goede banen te leiden is een goed hulpmiddel. De openbare ruimte wordt dusdanig ingericht dat het langzaam en gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk van elkaar zijn gescheiden hetgeen de veiligheid ten goede komt.

Bebouwing op het grasveld

Uit de zienswijzen blijkt dat er veel weerstand is tegen de bebouwing op het grasveld. Vooral de direct aanwonenden vrezen voor het verlies van uitzicht, privacy en schaduwwerking. De bebouwing op het grasveld is noodzakelijk om het gebied als geheel een kwaliteitsimpuls te geven en te kunnen voldoen aan de maatschappelijke opgave om meer levensloopbestendige sociale huurwoningen te realiseren. De locatie van de voormalige basisschool De Karavaan is niet groot genoeg om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren. De voorgestelde ontwikkeling is, naast de maatschappelijke behoefte, mede ingegeven door de financiële haalbaarheid van het plan. De bouw van sociale huurwoningen heeft altijd te kampen met een onrendabele top die waar mogelijk moet worden afgedekt. Door het opstellen van een totaalplan waarin ook de openbare ruimte onder de loep is genomen heeft de provincie de gemeente ISV subsidie van € 750.000 toegekend. Mede door deze subsidie is de haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

Het geprojecteerde gebouw op het grasveld heeft tijdens het ontwikkelingsproces onze aandacht gehad. In de loop van het proces is het bouwvlak verder van de woningen weg geschoven. Ten opzichte van de Massastudie uit 2010 is de afstand met zeker 4 meter vergroot. Daarnaast is vanaf de verdieping een sprong van nog eens 4 meter aangehouden om de afstand ten opzichte van de achtergevels van de woningen te vergroten. Het zoveel mogelijk waarborgen van de privacy is ook een aandachtspunt geweest. Dit wordt o.a. bereikt door de woonkamers en balkons van de appartementen te richten op het grasveld. Tevens blijven het pad achter de bestaande woningen en de bestaande bomenrij in stand. Deze bomen en de reeds aanwezige schuttingen zorgen voor een zekere mate van afscherming. Daarnaast

heeft de architect ter hoogte van de woningen 242 t/m 246 een doorzicht in het gebouw gecreëerd zodat geen sprake meer is van een aaneengesloten bouwmassa.

Daarnaast hebben wij op grond van het Masterplan van 2011 onderzoek gedaan naar de schaduwwerking van de gebouwen voor de direct aangrenzende woningen. Er zijn verschillende momenten in het jaar en de dag gekozen om de licht- en schaduwinval te kunnen beoordelen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de schaduwwerking alleen plaatsvindt voor de woningen die direct grenzen aan het grasveld en dan alleen in de namiddag. In het voorjaar en de zomermaanden is dit verwaarloosbaar en wordt de schaduw ook al veroorzaakt door de aanwezige bomen en schuttingen. In de herfst- en wintermaanden staat de zon lager waardoor de schaduw in de namiddag langer is. Dit heeft tot gevolg dat de zonlichttoetreding in deze maanden in de namiddag wordt beperkt ten gevolge van de realisatie van het appartementencomplex. Door het gebouw enkele meters weg te schuiven van de woningen is ook de schaduwwerking verminderd.

Het plangebied kenmerkt zich door grote aaneengesloten hoeveelheden verharding en stroken snippergroen waar op dit moment geen speelvoorzieningen zijn. Het aanwezige openbare groen concentreert zich met name bij het grasveld. Het grasveld zal met de helft worden verkleind. Daar staat echter tegenover dat op andere locaties die aansluiten op het grasveld het groen wordt versterkt middels het aanplanten van nieuw groen. Bestaande volwassen bomen zullen zoveel mogelijk worden ingepast. Zo ontstaat er een meer aaneengesloten stuk openbare groenvoorziening met een hogere kwaliteit en nieuwe speelvoorzieningen. Feitelijk zal er dus geen sprake zijn van een afname van groen maar een betere verdeling van het groen en speelmogelijkheden. (zie de hierboven opgenomen luchtfoto van de bestaande situatie en het stedenbouwkundig plan)



Stedenbouwkundig plan 2012

Aanpassingen ten opzicht van het oorspronkelijke plan uit 2010

Wij hebben getracht zo veel mogelijk tegemoet te komen aan de opmerkingen van de bewoners. Ten opzichte van de Massastudie uit 2010 die tijdens de wijktafel van Kamelenspoor is gepresenteerd zijn in overleg met de klankbordgroep wijzigingen aangebracht in het plan, namelijk:

1. Een deel van de bouwmassa is van het grasveld naar het terrein van De Karavaan verplaatst zodat de helft van het grasveld als speelvoorziening voor kinderen in tact kan blijven
2. Het bouwvlak op het grasveld is ten opzichte van de Massastudie uit 2010 circa 4 meters verschoven ten opzichte van de aangrenzende woningen;
3. Het gebouw op het grasveld maakt vanaf de 1e bouwlaag een sprong van zeker 4 meter, zodat de afstand ten opzichte van de woningen, naast de verschuiving van het totale bouwvlak, verder is vergroot;
4. Het aantal woningen is met 8 naar beneden bijgesteld zodat minder massa nodig is en meer ruimte overblijft voor parkeervoorzieningen;
5. De 4e bouwlaag op het gebouw op de locatie van De Karavaan is vervallen zodat alle gebouwen uit maximaal 3 bouwlagen bestaan met een maximale bouwhoogte van 10 meter;
6. De bouwmassa op het terrein van De Karavaan is verminderd zodat meer groene ruimte over blijft;
7. Het kinderdagverblijf is qua oppervlakte kleiner geworden;
8. Het bouwvlak voor de 9 grondgebonden woningen is verplaatst zodat het vlak verder van de nabijgelegen woningen komt te liggen.

Communicatie

De door BFAS opgestelde Massastudie van 2010 is gepresenteerd aan de wijk Kamelenspoor tijdens de wijktafel van 25 oktober 2010. Daarna is de Massastudie uitgewerkt tot een Masterplan en beeldkwaliteitsplan. Hiervoor is overleg gevoerd met de klankbordgroep waarin de wijkcommissie Kamelenspoor, een afvaardiging van direct omwonenden, basisschool De Kameleon, Kind en Co en Portaal zitting hadden. De Jehova Getuigen hebben ervoor gekozen geen zitting te nemen maar zijn wel van alle bijeenkomsten en producten op de hoogte gehouden. Er hebben 3 bijeenkomsten van de klankbordgroep plaatsgevonden namelijk op 29-11-2010, 14-12-2010 en 10-01-2011.

Het Masterplan 2011 is vertaald in een voorontwerpbestemmingsplan dat vanaf vrijdag 19 augustus tot vrijdag 30 september 2011 voor inspraak ter inzage heeft gelegen. Tevens is een Inloopavond georganiseerd in het gemeentekantoor te Maarssen waar bewoners en belangstellenden informatie konden krijgen over de ontwikkeling.

De door Portaal geselecteerde architect heeft het Masterplan in 2012 verder uitgewerkt tot ontwerp stedenbouwkundig plan. Daarnaast heeft BFAS opdracht gekregen de openbare ruimte verder uit te werken. De concepten zijn besproken in de klankbordgroep op 8 mei 2012.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 4 mei 2012 tot 15 juni 2012 ter inzage gelegen. Tijdens de ter-inzage-legging is een inloopavond georganiseerd. De momenten van de ter-inzage-legging van het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan zijn gepubliceerd in o.a. de VAR. Daarnaast hebben de leden van de klankbordgroep waaronder de wijkcommissie een aparte mededeling en de stukken ontvangen.

Financiën en risico's

Met Portaal is een Koop- Samenwerkingsovereenkomst en planschadeovereenkomst gesloten waarbinnen de financiële risico's voor de gemeente zijn afgedekt. De kosten voor het woonrijp maken en de herinrichting van het openbaar gebied komen voor rekening van de gemeente. Deze worden volledig gefinancierd uit de subsidie van € 750.000 die door de provincie Utrecht in het kader van ISV-II al is toegekend. De exploitatie van het kinderdagverblijf en het zorgkruispunt/buurtkamer zal door andere partijen waaronder Kind en Co worden gedaan. Portaal verhuurt de ruimten.

Uw raad heeft in 2012 een grondexploitatie voor dit gebied vastgesteld. Daaruit bleek een tekort waarvoor u tegelijkertijd een voorziening heeft getroffen.

Als de gemeenteraad het bestemmingsplan niet vaststelt zullen wij ons moeten beraden over een geheel andere invulling. De door de provincie toegekende ISV subsidie komt hiermee te vervallen waardoor een kwalitatieve invulling niet langer mogelijk is. Daarnaast zal Portaal zich moeten beraden of een andere ontwikkeling op deze locatie financieel haalbaar is. Voor kinderdagverblijf De Ukkies zal een andere locatie moeten worden gezocht aangezien zij niet langer gehuisvest kan blijven in het noodonderkomen. In de begroting zal geld beschikbaar moeten komen voor de herinrichting van het terrein van de voormalige basisschool De Karavaan. Gezien de gemeentelijke financiële situatie is het de vraag of voldoende geld beschikbaar kan worden gesteld.

Als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt is het niet onwaarschijnlijk dat een aantal bewoners beroep zal aantekenen bij de Raad van State. In de indicatieve planning die onderdeel uitmaakt van de Koop- en Samenwerkingsovereenkomst is met deze vertragende factor geen rekening gehouden.

Duurzaamheidsaspecten

In het woningbouwproject De Karavaan wordt rekening gehouden met de wettelijke eisen t.a.v. duurzaamheid. Deze zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel uitmaakt van het Masterplan 2011. Specifiek kunnen de volgende zaken worden genoemd:

- compact bouwen (gunstige verhouding gebouwschil vs. gebouwvolume)
- aanpasbaar bouwen (flexibel bouwen)
- zongeorienteerde bouwen (gebruik maken van warmte-instraling)
- warmteterugwinning in ventilatiesystemen
- hoge isolatiewaarden in daken en gevels
- minimaal aantal koudebruggen in gevels (t.v.v. warmteverlies)
- afkoppelen hemelwater afvoer van riolering
- hernieuwbare materialen (recycling mogelijk)
- voldoet aan nieuwste lage energie prestatie norm (<0,6)

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan wederom 6 weken ter inzage gelegd zodat belanghebbenden beroep kunnen aantekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen zij een verzoek om voorlopige voorziening (schorsingsverzoek) vragen. Op het moment dat er beroep is aangetekend of een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd krijgt de gemeenteraad hiervan een afschrift. Het college zal een verweerschrift opstellen en de gemeenteraad hiervan in kennis stellen. Belangrijke momenten zullen middels de raadsinformatiebrief worden gecommuniceerd aan de gemeenteraad.

De klankbordgroep zal betrokken blijven bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte. Op het moment dat de tekeningen van de bebouwing gereed zijn zullen deze aan de klankbordgroep worden gepresenteerd. Tevens zullen in het uitvoeringstraject momenten worden gepland waarop de totale wijk wordt geïnformeerd middels een nieuwsbrief en/of informatieavond(en).

Voortgang van het project

Op 12 maart 2013 heeft de werksessie ingestemd met het ter vaststelling voorleggen van het ontwerpbestemmingsplan "De Karavaan" in de raad van 26 april 2013. Kort na de behandeling in de werksessie gaf Portaal aan de ontwikkeling van de locatie op "on hold" te zetten. Op basis van deze mededeling is besloten de behandeling van het bestemmingsplan uit te stellen en in de tussentijd in overleg te treden met Portaal.

Het overleg met Portaal heeft geresulteerd in het voorstel om de Samenwerkingsovereenkomst alsnog te ondertekenen onder de voorwaarde dat Portaal tot 31 december 2013 de gelegenheid krijgt om te kijken of zij investeringsruimte heeft voor dit project. Als dat niet lukt vervalt de overeenkomst. De gemeente heeft met Portaal afspraken gemaakt over de vergoeding van planschade (planschadeovereenkomst). In het overleg met Portaal is tevens afgesproken dat beide partijen op zoek gaan naar derden die mogelijk de financiering/garanties van het project voor hun rekening willen nemen.

Tijdens de werksessie is toegezegd om de minister te informeren over het niet doorgaan van het project. Gelet op de huidige voortgang (afspraken met Portaal) is het op dit moment niet opportuun om een brief naar de minister te sturen over terugtrekking van Portaal.

De gemeente heeft inmiddels overleg gevoerd met de provincie Utrecht. Het overleg heeft erin geresulteerd, dat op kosten van de provincie, een externe adviseur wordt ingehuurd voor het vlottrekken van het project. In dat kader is afgesproken dat de adviseur zijn expertise en netwerk zal gebruiken en de gemeente zal ondersteunen om mogelijke investeerders te interesseren voor het project De Karavaan. In een vervolgspraak wordt gekeken, mede op basis van de uitkomsten van het onderzoek van de adviseur, welke financiële mogelijkheden de provincie kan bieden. Verder is met de directeur van de zorginstelling Maria Dommer gesproken over een mogelijke rol die de instelling kan vervullen door het afnemen van de huurwoningen.

Op basis van deze ontwikkeling wordt voorgesteld om de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan "De Karavaan" in de raad van 30 mei 2013 te laten plaatsvinden.

1 mei 2013

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Bijlage Chronologisch overzicht van het proces

De volgende momenten zijn tot nu toe van belang geweest in de planvorming:

1. Besluit B&W, onderzoek naar mogelijke ontwikkeling terrein De Karavaan, d.d. september 2006;
2. Besluit B&W "Startnotitie project ontwikkeling locatie de Karavaan", d.d. 23 juli 2008, v.k.a. commissie ruimtelijke ordening c.a. 15 september 2008;
3. ISV subsidie toegekend gekregen van provincie (€ 750.000) ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte en stimuleringsubsidie van provinciaal aanjaagteam (€ 25.000);
4. Besluit B&W "Plan van aanpak inclusief quick scan t.a.v. verkeer en milieu voor het project de Karavaan", d.d. 24 maart 2009, v.k.a. commissie ruimtelijke ordening c.a. 27 september 2009;
5. Intentieovereenkomst met Portaal 2010
6. Besluit gemeenteraad toekomstvisie Maarssenbroek d.d. 2010;
7. Besluit B&W "Voortgang ontwikkeling locatie de Karavaan", d.d. 21 december 2010;
8. Besluit Portaal medewerking project, 17 januari 2011;
9. Afspraken met Jehova's getuigen en basisschool De Kameleon over de ruil van gronden;
10. Presentatie schets massastudie en stedenbouwkundig plan tijdens wijktafel Kamelenspoor, d.d. 25 oktober 2010;
11. 3 bijeenkomsten van de klankbordgroep waar de wijkcommissie Kamelenspoor en vertegenwoordigers van direct omwonenden zitting in hadden om het Masterplan te bespreken d.d. 29-11-2010, 14-12-2010 en 10-01-2011;
12. Onderzoeken en uitwerking stedenbouwkundig plan;
13. Inspraak en vooroverleg op het voorontwerp bestemmingsplan De Karavaan vanaf vrijdag 19 augustus tot vrijdag 30 september 2011;
14. Inloopavond in het gemeentekantoor te Maarssen, d.d. 15 september 2011;
15. Presentatie ontwikkeling gemeenteraad oktober 2011
16. Ter inzage ontwerpbestemmingsplannen met ingang van 4 mei 2012 tot 15 juni 2012.
17. Bijeenkomst klankbordgroep inzake uitwerking stedenbouwkundig ontwerp en uitwerking inrichtingsplan openbare ruimte, d.d. 08-05-2012;
18. Inloopavond in gemeentekantoor te Maarssen, d.d. 21 mei 2012;
19. Besluit B&W Koop- Samenwerkingsovereenkomst tussen Portaal en gemeente Stichtse Vecht, d.d. 5 juli 2012;

Raadsbesluit (Gewijzigd)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Karavaan en de Nota van zienswijzen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

30 mei 2013

Werksessie

25 februari en 12 maart 2013

Agendanummer**Registratie nummer**

Z/12/11617-VB/13/02487

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- de Wet ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 februari 2013;
- de bespreking in de werksessies van 25 februari en 12 maart 2013;

besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de Nota van zienswijzen d.d. 15 januari 2013 ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden conform het in de bovengenoemde nota opgenomen commentaar en de conclusie.
2. Het ontwerpbestemmingsplan De Karavaan wijzigen conform de in de Nota van zienswijzen d.d. 15 januari 2013 opgenomen Staat van wijzigingen.
3. Het bestemmingsplan De Karavaan met de elektronische ID NL.IMRO.1904.BPdeKaravaanMKB-VA01 gewijzigd vast te stellen.

30 mei 2013

Griffier

Voorzitter

