



Raadsvoorstel

2024-129

Afdeling Ruimtelijk Domein
E-mailadres opsteller a.lont@nieuwegein.nl
Portefeuillehouder Marieke Schouten

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Blokhoeve Blok West

Gevraagd besluit

1. De notitie 'beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Blokhoeve Blok West' vast te stellen, waarbij naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan op de volgende onderdelen is aangepast:
 - a. bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan (mobiliteitsscan Blokhoeve Blok West) is vervangen door een nieuwe mobiliteitsscan. Deze nieuwe mobiliteitsscan geeft een adequate beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het woningbouwdeel Blok West.
 - b. de paragraaf 'verkeer, vervoer en parkeren' van de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.2.1) is aangepast op de nieuwe mobiliteitsscan en aangevuld met de verkeersgeneratie van het voorzieningendeel Blok West.
 - c. de conclusie in bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan (Parkeerbalans Aldi + commerciële functies Blokhoeve Nieuwegein) is aangepast en aangevuld.
 - d. paragraaf 4.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met de uitkomsten van een klimaatstresstest. De klimaatstresstest is als nieuwe bijlage (bijlage 8) bij de toelichting opgenomen.
 - e. de bijlagen 13 (berekening stikstofdepositie), 14 (geluidrapport) en 20 (aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling) zijn aangepast naar aanleiding van de nieuwe mobiliteitsscan.
 - f. in de toelichting is bij de onderzoeken die ouder zijn dan twee jaar (paragraaf 3.2.3, paragraaf 4.2.4, paragraaf 4.2.6, paragraaf 4.3.3, paragraaf 4.3.5 en paragraaf 4.3.7) een motivatie opgenomen dat ze nog steeds actueel zijn.
2. Het bestemmingsplan Blokhoeve Blok West gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen conform de wijzigingen genoemd in de bijlage bij het raadsbesluit.

Inleiding

Blokhoeve Blok West wordt ontwikkeld als woon-werk locatie. Het plan voor het gebied bestaat uit de realisatie van stadswoningen, twee-onder-één-kapwoningen, appartementen en studio's. Naast woningbouw omvat het plan ook de realisatie van een supermarkt en fitness en de verplaatsing van het klim- en bergsportcentrum. Voor deze ontwikkeling is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft, tezamen met de ontwerpbesluiten omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder, van 12 december 2023 tot en met 22 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 17 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn weergegeven in bijgevoegde notitie (bijlage 1).

Wat er aan vooraf ging

Het plangebied Blokhoeve Blok West maakte deel uit van de bestemmingsplanprocedure Blokhoeve Zuid-West (vastgesteld op 22 juni 2017). Op verzoek van de initiatiefnemers van het deelgebied Blok West is destijds na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan besloten om het deelgebied Blok West uit de procedure te halen zodat er in de planontwikkeling gezocht kon worden naar een optimalisatie.

Op 23 december 2021 hebben wij u per brief geïnformeerd over het gewijzigde principebesluit en de start van de bestemmingsplanprocedure voor Blokhoeve Blok West (2021-538). In de brief van 23 februari 2022 hebben wij u vervolgens geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan (2022-075). Tot slot hebben wij u op 7 december 2023 geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan (2023-400).

Gewenst effect

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling Blokhoeve Blok West, waardoor het gebied zich kan ontwikkelen tot een herkenbare, duurzame wijk met eigen identiteit en een fijn open woonklimaat.

Argumenten

1.1 Hierdoor worden de ingediende zienswijzen van een beantwoording voorzien

De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en van een beantwoording voorzien. Deze beantwoording is te vinden in bijgevoegde notitie 'Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Blokhoeve Blok West'.

1.2 In de mobiliteitsscan die was opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan stonden een aantal onduidelijkheden

De mobiliteitsscan die was opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan ging nog uit van de situatie voor de herinrichting van de Middelhoeve en de nieuwe aansluiting van de Middelhoeve op de Symfonielaan. Het rapport was daarmee niet representatief voor de actuele situatie.

1.3 Met deze aanpassing is de verwarring die is ontstaan is met betrekking tot de verkeersgeneratie weggenomen

Met de nieuwe mobiliteitsscan en de aangepaste paragraaf 'verkeer, vervoer en parkeren' van de toelichting van het bestemmingsplan geven we een duidelijk en actueel beeld van de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling van Blok West.

1.3 De conclusie die werd getrokken met betrekking tot de parkeerbehoefte van de voorzieningen klopte niet

In de parkeerbalans die was opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan werd de toekomstige parkeerbehoefte op het maatgevende moment (zaterdagmiddag) vergeleken met de huidige parkeerbehoefte op een ander moment (de werkdag-ochtend). Hierdoor werd er een onjuiste conclusie getrokken. In de aangepaste parkeerbalans worden wel de juiste momenten met elkaar vergeleken.

1.3 Op deze manier krijgt ook het onderwerp hittestress een plek in het bestemmingsplan

Om de hittestress in Blok West in beeld te brengen is een klimaatstresstest uitgevoerd. Deze was nog niet opgenomen bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Voor een volledig beeld hebben we de uitkomsten van de klimaatstresstest alsnog verwerkt in het bestemmingsplan en is de test zelf als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Uit de klimaatstresstest volgt dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van onevenredige toename in hittestress.

1.4 Deze onderzoeken zijn door de aanpassing weer gebaseerd op de juiste gegevens

Als input voor het stikstofonderzoek, het akoestisch onderzoek en de M.e.r.-beoordeling worden gegevens uit de mobiliteitsscan gebruikt. Omdat er een nieuwe mobiliteitsscan is opgesteld zijn ook deze onderzoeken geactualiseerd met de nieuwste gegevens.

1.5 Hierdoor motiveren we dat de onderzoeken bruikbaar zijn voor het bestemmingsplan

Artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening stelt dat bij vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik gemaakt kan worden van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Hiervan kan worden afgeweken als gemotiveerd wordt dat de onderzoeken nog steeds actueel zijn. Omdat voor de verschillende onderzoeken de uitgangspunten niet veranderd zijn hebben wij deze motivatie toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

2.1 Op basis van het overgangsrecht mag een bestemmingsplan dat voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd nog als bestemmingsplan vastgesteld worden.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Uit artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet volgt dat het oude recht van toepassing is als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp ter inzage is

gelegd. In dit geval is het ontwerpbestemmingsplan op 12 december 2023 ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan mag dus nog als bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld worden.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Financiële aspecten

Niet van toepassing

Communicatie aspecten

De indieners van de zienswijzen hebben de notitie 'beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Blokhoeve Blok West' ontvangen. Ze hebben dan de mogelijkheid om mee te spreken tijdens de Avond voor de stad.

Uitvoering

De procedure voor het bestemmingsplan Blokhoeve Blok West verloopt via een gecoördineerde procedure. Na vaststelling van het bestemmingsplan zullen de omgevingsvergunningen (in mandaat) worden verleend en zal het besluit hogere waarden Wet geluidhinder (in mandaat) worden genomen. Het bestemmingsplan zal vervolgens gezamenlijk met de omgevingsvergunningen het besluit hogere waarden Wet geluidhinder gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode hebben belanghebbend de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State. De vaststelling wordt bekendgemaakt in het digitale Gemeentebblad.

Bijlagen

1. Notitie beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Blokhoeve Blok West;
2. Raadsbesluit bestemmingsplan Blokhoeve Blok West;
3. Bijlage 1 bij raadsbesluit: wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
4. Bestemmingsplan (toelichting, bijlagen bij toelichting, regels, bijlagen bij regels en verbeelding).

burgemeester en wethouders,

Ellie Liebrechts
secretaris

Marijke van Beukering-Huijbregts
burgemeester