

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Wilhelminastraat 31-35 te Breukelen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Ontwikkeling

E-mail opsteller

Dore.Sengers@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254089

Registratie nummer

Z/20/180060-VB/20/96497

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De ingekomen zienswijzen op de coördinatie regeling ten behoeve van het realiseren van 12 levensloopbestendige appartementen op het perceel Wilhelminastraat 31-35 te Breukelen te beantwoorden door middel van de vaststelling van de Nota van zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan "Wilhelminastraat 31-35" gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende gedekt zijn.

Samenvatting

Door initiatiefnemers is een verzoek ingediend voor de bouw van 12 levensloopbestendige appartementen op het perceel Wilhelminastraat 31-35 te Breukelen. In de huidige situatie staan er 10 duplexwoningen op het perceel. Deze woningen zijn in eigendom van Woningstichting Vecht en Omstreken. Door de woningstichting is aangegeven dat deze duplexwoningen niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd.

Uw raad heeft op 17 december 2019 besloten dat de gemeentelijke coördinatie regeling als bedoeld in § 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening toegepast mag worden voor dit project.

Het college heeft 30 juni 2020 besloten het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage te leggen. In de periode van vrijdag 3 juli tot en met donderdag 13 augustus 2020 was het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen.

Tijdens de ter inzagelegging zijn er twee zienswijzen ingediend, waarvan een ondertekend door meerdere personen. De inhoud van de zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder en de omgevingsvergunning. De zienswijzen leiden wel tot een kleine aanpassing in de regels van het bestemmingsplan, namelijk dat de algemene afwijkingsregel om 15% te kunnen afwijken van de maten eruit wordt gehaald.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen
2. Vast te stellen bestemmingsplan “Wilhelminastraat 31-35” te Breukelen met IDN: NL.IMRO.1904.BPWilhmstr3135BKL-OW01, inclusief bijlagen
3. Overzicht participatiemomenten
4. Verslag Omgevingsdialoog
5. Overzicht ontwerpwijzigingen

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 12 levensloopbestendige appartementen. Aan de Wilhelminastraat te Breukelen is een bouwblok met 10 duplex woningen aanwezig (huisnummers 31-35). Deze woningen zijn in eigendom van de Woningstichting Vecht en Omstreken. Door de Woningstichting is aangegeven dat deze duplex woningen niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Ze heeft te kennen gegeven graag deze woningen te willen vervangen door 12 appartementen. Hierdoor kunnen er 2 woningen worden toegevoegd aan het sociale woningbezit in de gemeente Stichtse Vecht. Deze woningen worden levensloopbestendig.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluiten zijn op grond van artikel 3.31 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf vrijdag 3 juli 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

De inzaget termijn liep van 3 juli tot en met 13 augustus 2020. Gedurende de inzaget termijn zijn er twee zienswijzen ingediend, waarvan een ondertekend door meerdere personen. Alle zienswijzen richten zich op het bestemmingsplan en op de nog te verlenen omgevingsvergunning.

De ODRU heeft voorafgaand aan dit raadsvoorstel een definitief besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder genomen. Dit betekent dat de geluidsbelasting op de gevels van sommige te realiseren appartementen hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde. Gevolg is dat in de omgevingsvergunning extra eisen worden gesteld aan de bouw om een goede geluidsisolatie te realiseren. Nergens wordt de maximale grenswaarde voor woningen overschreden. In geen van de ingekomen zienswijzen zijn bezwaren geuit tegen het vaststellen van de hogere grenswaarden, waardoor de ODRU deze ongewijzigd heeft vastgesteld.

Het college is bevoegd om de omgevingsvergunning af te geven voor de bouw van de 12 appartementen. Dit zal niet eerder gebeuren dan nadat de gemeenteraad de zienswijzennota en het bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Argumenten

Zienswijzen

In de zienswijzen zijn bezwaren gemaakt over de informatieverstrekking van de Woningstichting, het participatietraject, de hoogte van het gebouw, de stedenbouwkundige inpassing, het aantal parkeerplaatsen en de plaatsing van warmtepompen.

De zienswijzen zijn beantwoord in bijgevoegde Nota van zienswijzen. De conclusie in de zienswijzennota luidt dat de zienswijzen niet leiden tot een aanpassing van het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder en de omgevingsvergunning.

De zienswijzen leiden wel tot een kleine aanpassing in de regels van het bestemmingsplan, namelijk dat de algemene afwijkingsregel om 15% te kunnen afwijken van de maten eruit wordt gehaald.

Woonvisie

Het verzoek past binnen de uitgangspunten 'Voldoende betaalbare woningen' en 'Verduurzaming van de woningvoorraad' van de recent door de raad vastgestelde "Actualisatie Woonvisie 2017-2022".

Stedenbouw

De nieuwe bouwmassa zal ten opzichte van de huidige, iets hoger, breder en dieper worden. Dit zal geen invloed hebben op het straatbeeld. Daarnaast is recent aan de overkant een nieuw appartementencomplex gebouwd, waarmee de huidige vervallen bebouwing in schril contrast staat. Nieuwbouw zal een kwaliteitsimpuls aan dit gebied geven.

Parkeren

Het plan voldoet aan de parkeernorm uit het GVVP en het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden.

Vooroverleg

Het conceptbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners en zij hadden geen opmerkingen die het bouwen van de woningen niet mogelijk zouden maken.

Kanttekeningen

Indien uw raad dit bestemmingsplan niet vaststelt zal het tekort aan sociale woningbouw vergroot worden, omdat de huidige bebouwing gesloopt zal worden.

Communicatie

Op 25 november 2019 is er door de woningstichting een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Op deze avond zijn alle aspecten die betrekking hebben op dit project besproken. Voorafgaand aan deze avond had de woningstichting de huidige bewoners al geïnformeerd en had men 'keukentafelgesprekken' met omwonenden.

Het ontwerp van het gebouw is aangepast naar aanleiding van opmerkingen gemaakt tijdens de avond en gesprekken.

De direct omwonenden zijn geïnformeerd over de procedure en terinzagelegging middels een wijkbericht.

Vanwege de coronamaatregelen was een inloop/informatieavond niet mogelijk. In de plaats hiervan waren er 3 contactmomenten met de projectleider gepland. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Uw raad is via een RIB op de hoogte gehouden over de stand van zaken. Het communicatie- en participatieproces is conform het "Spoorboekje" voor bestemmingsplanprocedures verlopen.

Financiën, risico's en indicatoren

Met de initiatiefnemer is op basis van onze nota kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten. In het kader van kostenverhaal betaalt de initiatiefnemer aan de gemeente een bijdrage ten behoeve van de planbegeleiding en voeren van de planologische procedure. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Doordat kostenverhaal plaatsvindt door een anterieure overeenkomst is het voor dit plan niet noodzakelijk zijn om een exploitatieovereenkomst ingevolge afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen.

15 september 2020

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. F.J. Halsema

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders

Raadsbesluit

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Wilhelminastraat 31-35 te Breukelen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

4 november 2020

Commissie

13 oktober 2020

Registratie nummer

Z/20/180060-VB/20/96497

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- Artikel 3.8 en 3.31 Wet ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 september 2020;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 13 oktober 2020;

Besluit

4. De ingekomen zienswijzen op de coördinatieregeling ten behoeve van het realiseren van 12 levensloopbestendige appartementen op het perceel Wilhelminastraat 31-35 te Breukelen te beantwoorden door middel van de vaststelling van de Nota van zienswijzen.
5. Het bestemmingsplan "Wilhelminastraat 31-35" gewijzigd vast te stellen.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende gedekt zijn.

4 november 2020

Griffier

B. Espeldoorn-Bloemendal

Voorzitter

drs. A.J.H.T.H. Reinders

Origineel besluit is ondertekend