

# Raadsvoorstel

## Onderwerp

Bestemmingsplan Straatweg 66 te Breukelen

## Begrotingswijziging

n.v.t.

## Portefeuillehouder

L.J. van Dort

## Organisatie onderdeel

Fysiek Domein

## E-mail opsteller

[Joost.Broeke@stichtsevecht.nl](mailto:Joost.Broeke@stichtsevecht.nl)

## Telefoonnummer opsteller

0346254565

## Registratie nummer

Z/17/119864-VB/18/93922

Aan de gemeenteraad

## Voorgesteld Besluit

1. In te stemmen met de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota Zienswijzen d.d. 9 augustus 2018 ;
2. Het bestemmingsplan "Straatweg 66" te Breukelen met IDN: NL.IMRO.1904.BPStraatweg66BKL-VG01" gewijzigd vast te stellen conform de "Staat van wijzigingen", welke onderdeel uitmaakt van de "Nota Zienswijzen d.d. 9 augustus 2018";
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.

## Samenvatting

Aan de Straatweg 66 te Breukelen staat een groot kantoorpand direct naast de historische buitenplaats Vreedenoord. De initiatiefnemer wil het perceel herontwikkelen van een kantoorfunctie naar wonen. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in deze ontwikkeling en daarom moet een nieuw bestemmingsplan vastgesteld worden.

In de huidige situatie is het perceel grotendeels bebouwd. De bestaande bebouwing past niet bij de oorspronkelijke uitstraling van de buitenplaats. Bij de herontwikkeling van het perceel is dan ook bijzondere aandacht besteed aan het versterken van de kwaliteit van de naastgelegen buitenplaats. In totaal worden 29 woningen gerealiseerd in diverse typen. Er zijn 15 grondgebonden woningen, 14 appartementen en een gebouw dat de naam Koetshuis zal krijgen. De functie hiervan is flexibel gelaten in het plan. Hier zijn zowel kantoren als kleinschalige bedrijven mogelijk. Van de in totaal 14 appartementen zullen 9 appartementen in de categorie sociale sector vallen, dat is 30% van het totaal aantal woningen.

## Bijlagen

1. Nota zienswijzen d.d. 9 augustus 2018 inclusief "Staat van wijzigingen";
2. Gewijzigd inrichtingsplan parkeerplaatsen;
3. Vast te stellen bestemmingsplan "Straatweg 66" te Breukelen met IDN: NL.IMRO.1904.BPStraatweg66BKL-VG01, inclusief bijlagen.

### **Doel en beoogd maatschappelijk effect**

Het doel van de ontwikkeling en het bijbehorende bestemmingsplan is met de bouw van 29 woningen een gedegen invulling te geven aan de voormalige kantoorlocatie aan de Straatweg 66 in Breukelen.

### **Relatie met bestaand beleid en regelgeving**

De gronden gelegen in het plangebied zijn gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied rondom de Vecht" en hebben de bestemming "bedrijf". Binnen het op de verbeelding (plankaart) aangegeven bestemmingsvlak mag bedrijfsbebouwing opgericht worden. In de huidige situatie is er een groot kantoorgebouw aanwezig. De bouw van woningen is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan is het noodzakelijk het bestemmingsplan te herzien.

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen voor de wijze van publiceren en het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan de huidige (digitale) eisen zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

### **Argumenten**

Volgens het geldend ruimtelijk beleid moet de gemeente Stichtse Vecht in eerste instantie binnen de bestaande kernen (rode contour) in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor woningbouw voorzien. De herontwikkeling van voormalige bedrijfspercelen zijn vaak kansrijke ontwikkellocaties in de bestaande bebouwde omgeving. Met de herontwikkeling van dergelijke locaties, in of aansluitend aan de stedelijke omgeving en in de nabijheid van voorzieningen, kan invulling gegeven worden aan de woningbouwopgave binnen de gemeente Stichtse Vecht. Het plan "Straatweg 66" voorziet in een passend woningaanbod voor diverse doelgroepen waar in de gemeente Stichtse Vecht een duidelijke behoefte aan is.

#### *Ruimtelijke kwaliteitsverbetering*

Het perceel biedt op basis van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied Rondom de Vecht" de mogelijkheid voor de vestiging van bedrijven en kantoren. Het bestaande kantoorpand staat al geruime tijd (deels) leeg. Met de realisatie van het nieuwe plan verdwijnt deze functie en krijgt het perceel een nieuw gebruik met een bij de "Vechtse-stijl" passende uitstraling.

De voormalige bedrijfsbebouwing op het perceel Straatweg 66 te Breukelen beslaat een groot deel van het terrein en heeft een sobere uitstraling. Er is sprake van een grotendeels verhard terrein en er is geen zichtbare verbinding met de Vecht van de Straatweg. In het voorliggende plan is gekozen voor een ontwerp met een duidelijk "Vechts karakter", met ruimte voor nieuwe zichtlijnen en een duidelijke relatie tot de Vecht. Bij de planontwikkeling is rekening gehouden met de waarden van de Vecht en de naastgelegen buitenplaats Vreedenoord.

#### *Duurzaamheid*

Dit plan voldoet aan de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zoals vastgelegd in de Woonvisie 2017-2022. Met gebruikmaking van het instrument GPR worden de gestelde scores per thema nagestreefd. Ook conformeert de initiatiefnemer zich aan de ambitie van de gemeente om de woningen als nul-op-de-meter woningen (NOM) uit te voeren. Daarnaast is het uitgangspunt dat de woningen zonder aardgas aansluiting worden gerealiseerd. Tenslotte is de sloop van het kantoorgebouw een adequaat middel om het aantal leegstaande kantoren te verminderen. De sloop van bestaande bebouwing en nieuwbouw van de woningen zal duurzaam wordt uitgevoerd. Er zal circulair worden gebouwd.

### *Onderzoeken en vooroverleg*

Ten behoeve van dit ontwerpbestemmingsplan zijn de nodige onderzoeken verricht waaruit blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan haalbaar is en aan alle ruimtelijke eisen voldoet. Om de ontwikkeling goed te kunnen onderbouwen zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

1. Bodem;
2. Geluid;
3. Ecologie;
4. Archeologie.

### **Kanttelingen**

Met het plan wordt tegemoet gekomen aan onze ambitie om sociale woningbouw te realiseren. De 9 appartementen zullen aangeboden worden als sociale koopwoningen. In het recente verleden is echter enige discussie ontstaan over de keuze voor "sociale koop". Om rechtmatig gebruik van de sociale koopwoningen te kunnen afdwingen zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is hiervoor onder andere een anti-speculatiebeding met zelfbewoningsplicht opgenomen.

### **Communicatie**

#### *Overleg omwonenden en overige instanties*

Via de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan is het plan, in het kader van het wettelijk vooroverleg, aangeboden aan onze overlegpartners. De opmerkingen van overlegpartners zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. De overlegpartners hebben vervolgens geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Voor dit plan is geen inspraakprocedure gehouden. In plaats daarvan is gekozen voor een proactieve aanpak door rechtstreeks met de omwonenden in gesprek te gaan. Op 31 augustus 2017 hebben omwonenden en overige belanghebbenden, tijdens een inloopavond, kennis kunnen nemen van het voorgenomen plan. Tijdens deze inloopavond konden aanwezigen zich aanmelden om zitting te nemen in een klankbordgroep. Doel was om samen met de klankbordgroep het beeldkwaliteitsplan verder vorm te geven. Sindsdien zijn er twee bijeenkomsten (14 september 2017 en 27 november 2017) georganiseerd met de voor dit project samengestelde klankbordgroep.

In een vroeg stadium is de Vechtplassencommissie uitgenodigd om mee te denken over het plan. De Commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Stichtse Vecht (Mooisticht) heeft uiteindelijk, via een advies van 13 december 2017 (kenmerk STV17-00356/2), kenbaar gemaakt op hoofdlijnen te kunnen instemmen met het plan.

#### *Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan "Straatweg 66" te Breukelen heeft vervolgens vanaf 20 april tot en met donderdag 31 mei 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode hebben wij één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is naderhand ingetrokken. Daarom is in de "Nota zienswijzen d.d. 9 augustus 2018" opgenomen dat er geen zienswijzen zijn.

Ondanks dat er geen zienswijzen zijn ingediend zijn er tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan enkele onvolkomenheden aan het licht gekomen. Deze dienen met de vaststelling van het bestemmingsplan hersteld te worden. Deze aanpassingen zijn als ambtshalve wijzigingen opgenomen in de "Staat van wijzigingen", welke onderdeel is van de "Nota zienswijzen d.d. augustus 2018". De wijzigingen hebben kort samengevat betrekking op:

1. Het aanpassen van paragraaf 4.10 "Parkeren" van de plantoelichting door de volledige berekening van de parkeerbehoefte op te nemen en de paragraaf te voorzien van een definitief inrichtingsplan voor parkeren;
2. Het opnemen van aanvullende planregels (artikel 6.2 en 12.4) om de realisatie van de beoogde parkeerkelder onder het appartementengebouw en de bijbehorende hellingbaan te kunnen realiseren.

#### *Informatiebijeenkomsten bewoners en raadsleden*

Tijdens de bestemmingsplanprocedure is op 7 mei 2018 een informatieavond georganiseerd waarbij alle geïnteresseerden en raadsleden kennis konden nemen van het ontwerpbestemmingsplan.

#### *Overige communicatie*

Voor de verdere communicatie is, naast de gebruikelijke wettelijk verplichte communicatiemomenten, de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en de Staatscourant. De raadsleden zijn via verschillende RIB's 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**

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de raad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de raad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd of wanneer er geen kosten te verhalen zijn. Met het aangaan van de anterieure overeenkomst fase I en II is de bijdrage in de kosten (kosten-verhaal) op basis van artikel 6.12 Wro door de initiatiefnemer verzekerd. In de anterieure overeenkomst zijn, zoals gezegd, ook afspraken opgenomen met betrekking tot planschade en het anti-speculatiebeding met zelfbewoningsplicht voor de sociale koopwoningen.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan kunnen diegenen die menen dat zij door de nieuwe regeling financiële schade oplopen een verzoek om vergoeding van planschade indienen. De gemeente dient, als het verzoek gegrond is, die schade te vergoeden. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden doorbelast aan de initiatiefnemer. Hierover zijn in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd en is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

#### **Vervolg**

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf vrijdag 20 april 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken aan de raad. Na afloop van de termijn van 6 weken heeft de gemeente 12 weken de tijd om het ontwerpbestemmingsplan indien noodzakelijk aan te passen en vast te stellen. In geval van een gewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit en bestemmingsplan naar de provincie gestuurd voor een reactie. Binnen 6 weken na het besluit tot vaststelling start de beroepsprocedure bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan ligt dan 6 weken ter inzage in het kader van beroep en verzoek om voorlopige voorziening.

21 augustus 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester