

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Hortense Kwartier

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

10 juli 2018

Datum commissievergadering

12 juni 2018

Commissie

Fysiek Domein

Portefeuillehouder

L.J. van Dort

Organisatie onderdeel

E-mail opsteller

Joost.Broeke@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346-254565

Registratie nummer

Z/18/133732-VB/18/09739

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota Zienswijzen d.d. 8 mei 2018" ontvankelijk verklaren en instemmen met de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota Zienswijzen d.d. 8 mei 2018";
2. Het bestemmingsplan "Hortense Kwartier" met IDN: NL.IMRO.1904.BPDomineesIntjeBKL-VG01" gewijzigd vaststellen conform de "Staat van wijzigingen", welke onderdeel uitmaakt van de "Nota Zienswijzen d.d. 8 mei 2018";
3. Geen exploitatieplan vaststellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.

Samenvatting

In 2016 is een uitgebreide aanbestedingsprocedure doorlopen voor het herontwikkelen van het plangebied Hortense Kwartier in Breukelen naar een woningbouwlocatie. In de vergadering van 2 mei 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het gunningsadvies en zijn het ontwerp en de bieding van Janssen De Jong Projectontwikkeling BV geselecteerd voor deze herontwikkeling. Het plan is gebaseerd op de stedenbouwkundige visie 'Rond de kerkvaart' en het hierop gebaseerde ruimtelijk kader 'Domineeslaantje Breukelen, stedenbouwkundige randvoorwaarden (januari 2015, buro MAAN). Uw raad heeft het ruimtelijk kader in oktober 2015 vastgesteld.

De locatie Hortense Kwartier is gelegen aan het Domineeslaantje in Breukelen. De bestaande bebouwing in het plangebied, de voormalige Danne- en Vijverhofschool, zal worden afgebroken. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 27 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Naast 8 sociale huurwoningen worden 9 rijwoningen, 6 twee-onder-één-kapwoningen en 4 vrijstaande woningen gebouwd in een plan met een dorps karakter.

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

Bijlagen

1. Nota beantwoording zienswijzen d.d. 8 mei 2018 inclusief "Staat van wijzigingen";
2. Vast te stellen bestemmingsplan "Hortense kwartier" met IDN:
NL.IMRO.1904.BPDomineesIntjeBKL-VG01, inclusief bijlagen.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het doel van de ontwikkeling en het bijbehorende bestemmingsplan is met de bouw van 27 woningen een gedegen invulling te geven aan de voormalige locatie van de schoolgebouwen de Danne en de Vijverhofschool.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

De gronden gelegen in het plangebied zijn gelegen in het bestemmingsplan "Breukelen Woongebied" en hebben de bestemming "Maatschappelijk". De bouw van 27 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

Gelet op het geldend ruimtelijk beleid moet de gemeente Stichtse Vecht in eerste instantie binnen de bestaande kernen, binnen de zogenaamde rode contour, in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor woningbouw voorzien. De herontwikkeling van voormalige bedrijfspercelen of percelen met een voormalige maatschappelijke bestemming 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 ruimtelijke ambities van de gemeente, waaronder de woningbouwopgave. Gelijktijdig krijgen de percelen opnieuw een toekomstbestendige functie.

Bij ontwikkelingen in een bestaande, bebouwde omgeving moet wel zeer zorgvuldig omgegaan worden met de ruimtelijke inpassing. Daarom is ter voorbereiding op dit plan een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze visie geldt in hoofdlijnen als ruimtelijk kader voor de beoogde ontwikkeling. In het voorliggende plan is gekozen voor een ontwerp met een duidelijk dorps karakter, met ruimte voor doorkijkjes en zichtlijnen waardoor verbindingen ontstaan met de directe omgeving. De invulling van het plangebied met aaneengesloten, vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen voor de doelgroepen starters en doorstromers en gedeeltelijk sociale huur sluit goed aan op de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame woningen in de woonkern. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn en heeft haar visie vastgelegd in de duurzaamheidsvisie Stichtse Vecht Energiek 2014-2020, Samen sterk in Duurzaamheid. Conform het vastgestelde beleid duurzaam bouwen in de Woonvisie zal bij de bouwplannen gebruik worden gemaakt van het instrument Gemeentelijk Programma Richtlijnen (GPR) Gebouw. Door GPR Gebouw toe te passen wordt onder meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen.

De ambitie is om het Hortense Kwartier maximale toekomstwaarde te bieden met een minimale belasting van het milieu. De belangrijkste duurzaamheidsmaatregelen die op woningniveau worden getroffen zijn GPR-ambitie voor het Hortense Kwartier van gemiddeld een 8+. Verwacht wordt op het thema Energie een 9,3 te scoren. Op de overige vier thema's verwachten wij gemiddeld een 8 te scoren. Indien de corporatie en de particuliere kopers kiezen voor NOM kan een 10+ gescoord worden op Energie en zal de totale GPR-score tevens hoger uitpakken.

De planontwikkeling zal minimaal voldoen aan de bepalingen in het Bouwbesluit. Bij uitwerking van bouwplannen zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van duurzaam bouwen om te kunnen voldoen aan een EPC van 0. De woningen zullen gasloos gebouwd worden.

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 wordt voldaan. Daarnaast heeft met andere instanties zoals de provincie Utrecht vooroverleg plaatsgevonden. Om de ontwikkeling op de juiste wijze te kunnen onderbouwen zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd die onderdeel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan:

1. Bodem;
2. Geluid;
3. Ecologie;
4. Externe veiligheid;
5. Archeologie;
6. Luchtkwaliteit.

Kanttekeningen

Ecologie

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is, zodat de bestemmingsplanprocedure kan worden voortgezet. Er is nog wel nader onderzoek nodig. De omgevingsvergunning zal dan ook pas verleend worden als er duidelijkheid is over verstoring van soorten en indien nodig zal een ontheffing moeten worden afgegeven. Als het om relatief algemene soorten gaat zoals het hier betreft, dan blijkt uit de praktijk dat ontheffing altijd mogelijk is mits er voldoende mitigerende en compenserende maatregelen worden genomen.

Bodem

In maart 2016 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de bovengrond zwak puinhoudend is. Sinds 2017 is de regelgeving aangepast en dient nader onderzoek te worden uitgevoerd of in deze puinhoudende bovengrond asbest aanwezig is. Om die reden heeft Janssen De Jong een aanvullend bodemonderzoek naar asbest uitgevoerd, maar dat hoeft niet gereed te zijn voor de publicatie van het bestemmingsplan.

Parkeren

Binnen de klankbordgroep bestond vrees voor een toename van parkeerdruk als gevolg van de woningbouwontwikkeling. Naar aanleiding hiervan hebben wij in 2015 een quick scan parkeren laten uitvoeren en deze op basis van het ingediende plan in 2017 laten actualiseren. Uit deze studie blijkt dat er voldoende parkeercapaciteit in het plan wordt gerealiseerd, dat er voldoende restcapaciteit is voor de parkeeropgave uit de directe omgeving en dat het aantal geplande parkeerplaatsen niet hoeft te worden uitgebreid. Met de klankbordgroep is afgesproken dat een jaar na realisatie van het plan de parkeerdruk wordt geëvalueerd en indien nodig extra parkeercapaciteit zal worden aangelegd. De gemeentewerf aan de Wilhelminastraat biedt hiertoe ruimte.

Communicatie

Klankbordgroep

In het kader van de stedenbouwkundige visie "Rondom de Kerkvaart" is een klankbordgroep in het leven geroepen. Met deze klankbordgroep hebben nadien meerdere overleggen plaatsgehad. In eerste instantie over het ontwikkelkader dat is gebruikt voor de aanbestedingsprocedure en later over

het uiteindelijke ontwerp. Daarnaast heeft de ontwikkelaar zelf overleg gevoerd met een tweetal aan het plangebied aangrenzende eigenaren. Met hen is een aantal privaatrechtelijke afspraken gemaakt.

Het laatste klankbordgroepoverleg heeft plaatsgevonden op 13 december 2017, waarin de klankbordgroep zich positief heeft uitgesproken over het plan. Op 20 juni 2017 is het uiteindelijke ontwerp gepresenteerd tijdens een inloopavond voor omwonenden en overige belanghebbenden.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Hortense Kwartier" heeft vervolgens vanaf vrijdag 16 maart 2018 tot en met donderdag 26 april ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode hebben wij 4 zienswijzen ontvangen van omwonenden. Een aantal zienswijzen is gelijklopend. Voor een samenvatting en de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de "Nota zienswijzen d.d. 8 mei 2018".

De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het plan. De aanpassingen zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen", welke onderdeel is van de "Nota zienswijzen d.d. 8 mei 2018".

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is het plan, in het kader van het wettelijk vooroverleg, aangeboden aan onze overlegpartners; instanties en organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen. Zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. De overlegpartners hebben vervolgens ook geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Informatiebijeenkomsten bewoners en raadsleden

Ten tijde van het bestemmingsplanproces is op 4 april 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 en de Staatscourant. De gemeenteraadsleden 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 gemeenteraad 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 gemeenteraad 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. Bij het voorliggende plan zijn de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd door middel van de op 30 mei 2017 getekende koopovereenkomst. In de Bestuursrapportage informeren wij u over de geraamde financiële consequenties.

Vervolg

Als het bestemmingsplan is vastgesteld wordt de provincie geïnformeerd over de wijzigingen. Daarna worden het vaststellingsbesluit en het gewijzigde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd in het kader van beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de mogelijkheid tot het indienen van een Verzoek om voorlopige voorziening. Als beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend dan krijgt de gemeenteraad daarvan een afschrift van de Raad van State. Als er geen beroep of verzoek om voorlopige voorziening wordt aangetekend bij de

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dan is het bestemmingsplan een dag na de beëindiging van de beroepstermijn onherroepelijk.

De reclamanten die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend worden (schriftelijk) op de hoogte gebracht van de beantwoording van hun zienswijze en de voortgang van de procedure.

15 mei 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester