gemeente Stichtse Vecht

ARCHIEF

B&W Voorstel

Agendapunt nummer
5
Portefeuillehouder
L.J. van Dort
Registratienummer
VB/19/95395
Zaaknummer
Z/19/169291
Registratiedatum
10 oktober 2019
Uiterste datum behandeling in raad

Datum collegevergadering
12 november 2019

Onderwerp
Vooroverlegplan Merwedeweg 3, Breukelen

Paraaf + datum:

Team
Omgevingskwaliteit

Opsteller
Charlotte Spaan

Programmamanager
Gerrit-Jan Leunenberg

Openbaar Openbaar

Ondernemingsraad nee

Bijlagen
1. Vooroverlegplan Merwedeweg 3
2. B&W voorstel van 5-12-2017
3. Ruimtelijke uitgangspunten Merwedeweg 3
4. Advies MooiSticht

CONFORM ADVIES

Besluit college

Advies te nemen besluit

1. De Nota Ruimtelijke uitgangspunten Merwedeweg 3, Breukelen vaststellen.
2. In principe geen medewerking verlenen aan het beoogde bouwwerk uit het vooroverlegplan, wegens strijd met het bestemmingsplan en de onder 1 bedoelde uitgangspunten.
3. In principe medewerking verlenen aan een multifunctioneel gebruik op de Merwedeweg 3, Breukelen onder voorwaarden:
    - dat wordt voldaan aan de ruimtelijke uitgangspunten zoals deze opgesteld zijn voor de Merwedeweg 3, Breukelen;
    - dat aan de hand van een onderzoek aangetoond kan worden dat de verkeersafwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de doorstroming van het verkeer in het omliggende gebied en van en naar de rijksweg A2 en dat de verkeersveiligheid van verkeer kan worden gewaarborgd.
4. Aan het principebesluit een geldigheidsduur verbinden van 2 jaar.

95395_1_1/HA1

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

TOELICHTING

Inleiding

Voor het perceel Merwedeweg 3 in Breukelen is een nieuw vooroverlegplan ingediend, zie Bijlage 1. Het nieuwe plan betreft het realiseren van een multifunctioneel gebouw. Het plan voorziet nu in de functies detailhandel, logistiek en bedrijfsmatig op begane grond en 1e verdieping. En op de 2e en 3e verdieping de functies horeca, leisure en kantoor. Daarnaast voorziet het plan in een 4 laags parkeerdek.

Achtergrond

De locatie is bekend als slooppand, winnaar van de trofee 'lelijkste plek in de provincie Utrecht', en zichtlocatie vooraan het bedrijventerrein Merwedeweg en de toegangswegen tot Breukelen. Er zijn in de afgelopen jaren meerdere plannen ingediend voor dit perceel.

In 2017 heeft het college reeds richting gegeven aan functies die in principe mogelijk worden geacht op deze locatie in afwijking van het huidige bestemmingsplan.
'In principe is besloten om naast de mogelijkheden die het bestemmingsplan reeds biedt, de volgende functies toe te staan:

1. *Perifere detailhandel: Denk aan auto's, boten, caravans, meubelzaken, tuincentra en*
2. *bouwmarkten;*
3. *Benzinestation/ oplaadpunt/ autowasstraat;*
4. *Onderwijs;*
5. *Leisure: Denk aan partycentra, bowling, indoor kartbaan, en grootschalige functies voor sport, health and adventure.*
6. *Maatschappelijke doeleinden zoals een afvalbrengstation, gemeentewerf, calamiteitengarage etc.'*

Het B&W voorstel van 5 december 2017 is als Bijlage 2 bijgevoegd. Op basis van dit besluit heeft de ontwikkelaar voorliggend vooroverlegplan ingediend.

Argumenten

1. *Het plan is niet passend in het bestemmingsplan*

Het perceel heeft de bestemming Bedrijventerrein-1 met een maximale milieucategorie 3.1. Het perceel mag voor 70% worden bebouwd waarbij het gebouw een bouw- en goothoogte mag hebben van respectievelijk 12 en 8 meter.
De beoogde nieuwbouw heeft een maximale hoogte van 20 meter en is dan ook niet passend in het bestemmingsplan. Daarbij lijkt gezien de afbeeldingen het bebouwingspercentage van 70% ook te worden overschreden.

2. *De ruimtelijke uitgangspunten geven richting aan de ontwikkelingsmogelijkheden*

Het plan is ter toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie. Welstand had diverse opmerkingen maar gaf ook aan dat nu eerst heldere uitgangspunten vanuit de gemeente worden verwacht.
In samenwerking met een stedenbouwkundig adviesbureau zijn kaders opgesteld met de ruimtelijke uitgangspunten voor dit perceel. In Bijlage 3 treft u de nota 'Ruimtelijke uitgangspunten voor Merwedeweg 3' aan. Bij het opstellen van de kaders is gekeken naar de samenhang van de locatie ten opzichte van de omgeving en de mogelijkheden die worden geboden in het geldende bestemmingsplan.
In de ruimtelijke uitgangspunten zijn onder andere de volgende punten opgenomen:

- De architectuur van de bebouwing is eigentijds, modern en sluit goed aan op de overige gebouwen in de omgeving, zowel voor wat betreft kleur als materiaalgebruik.

95395_1_1/HA2

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

- Plint met een verblijfsfunctie aan de kant van Amerlandseweg en Merwedeweg;
- Maximale hoogte van 12 meter met een accent in de bebouwing tot maximaal 15 meter welke maximaal 15% van de bebouwingsoppervlakte beslaat.
- Het accent dient alzijdig te zijn;

Daarnaast zijn er punten gesteld aan duurzaam bouwen, parkeren en de inrichting van de buitenruimte.

Voorgesteld wordt om de nota 'Ruimtelijke uitgangspunten voor Merwedeweg 3' vast te stellen.

3. Een stapeling van functies is in principe mogelijk
Bij het collegebesluit van 5 december 2017 is een principebesluit genomen over het toestaan van andere mogelijke functies naast de functies die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. In het voorliggend vooroverlegplan is een stapeling van een aantal van deze functies opgenomen. In principe kan ingestemd worden met een stapeling van deze functies, mits voldaan wordt aan o.a. de veiligheidsafstanden ten opzichte van het spoor, parkeren en de verkeersaantrekkende werking. Daarbij is het niet gewenst dat er op zichzelf staande horeca wordt gevestigd. Horeca ter ondersteuning van de functies is wel toegestaan. Bijvoorbeeld een koffiehoek in een winkel of het verstrekken van drank en etenswaren bij leisure-activiteiten.

4. Bereikbaarheid is een aandachtspunt
De beoogde ontwikkeling genereert een bepaalde verkeersstroom. Uit eerdere onderzoeken, opgesteld door de provincie Utrecht/ Rijkswaterstaat, is gebleken dat de huidige indeling van het wegennet (vooral de rotondes bij de A2) in de avondspits niet voldoet aan de eisen en hierdoor vastloopt. Door de initiatiefnemer dient nader onderzocht te worden wat de effecten zijn van de beoogde ontwikkeling op het wegennet, los van de bestaande mogelijkheden van het perceel. Hierbij dient aangetoond te worden dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot verslechtering van de verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet. Bovendien moet de verkeersveiligheid kunnen worden gewaarborgd.
Daarnaast is de provincie Utrecht in samenwerking met de gemeente en Rijkswaterstaat aan het onderzoeken op welke wijze de rotondes bij de op- en afritten van de A2 verbeterd kunnen worden. De verwachting is dat eind dit jaar/ begin volgend jaar het onderzoek wordt afgerond.

5. Maximale geldigheid aan deze principemedewerking
Het kan voorkomen dat er in principe medewerking wordt verleend aan een verzoek waaraan geen vervolg wordt gegeven. De gemeente kan dan jaren later worden geconfronteerd met een principe medewerking die niet meer past in de dan geldende inzichten en beleid.

Voorgesteld wordt om de initiatiefnemer in dit geval 2 jaar de tijd te geven om een verzoek in te dienen welke voldoende kwaliteit biedt om conform de voorwaarden verder in procedure gebracht kan worden.

6. Ontwikkeling van dit perceel past binnen het collegewerkprogramma
Het perceel is gelegen nabij het station van Breukelen en binnen de rode contour. Door deze locatie op een bepaalde manier te ontwikkelen ontstaat een kwalitatieve verbetering van het aanzien van het stationsgebied Breukelen.

Daarnaast zal de veiligheid op dit perceel verbeteren, want met de sloop van het huidige gebouw zal niet alleen het aanzicht worden verbeterd, maar ook een onveilig gebouw worden gesloopt.

Kanttekeningen
Een supermarkt op de Hazeslinger in Breukelen zoekt een tijdelijke locatie voor haar winkel, omdat op de huidige locatie nieuw wordt gebouwd. De Merwedeweg 3 is in beeld als één van de mogelijke

95395_1_1/HA3

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

locaties voor een tijdelijke vestiging van de supermarkt. De behandeling van de voorliggende vooroverlegplan en ruimtelijke uitgangspunten verandert hier niets aan.

Als we niet voornemens zijn om (meer) ruimte te bieden aan de initiatiefnemer op deze locatie bestaat de kans dat het perceel niet herontwikkeld wordt.

Uitvoering
Indien uw college instemt met de ruimtelijke uitgangspunten zal de aanvrager hierover in kennis worden gesteld. Initiatiefnemer kan dan een nieuw vooroverlegplan indienen of een aanvraag doen voor functiewijziging van het bestemmingsplan door een (postzegel)bestemmingsplan te laten opstellen.

Communicatieparagraaf
Over een vooroverlegplan wordt in principe niet gecommuniceerd. Op het moment dat er een plan wordt ingediend welke passend is binnen de kaders en dus als kansrijk wordt gezien zal met een communicatie-participatietraject conform het Spoorboekje worden gestart.

Raadsinformatiebrief
De 'Ruimtelijke uitgangspunten Merwedeweg 3' wordt ter kennisname aan de Raad gestuurd.

Financiële paragraaf
De kosten voor het beoordelen van een vooroverlegplan worden conform de legesverordening in rekening gebracht. De kosten voor het opstellen van de ruimtelijke kaders worden niet verhaald op de aanvrager.

Juridische paragraaf
Tegen het vaststellen van ruimtelijke kaders is geen bezwaar/ beroep mogelijk. Ook tegen het besluit op een vooroverlegplan is dit niet het geval. Om een voor beroep vatbare beslissing te krijgen zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

Risicoparagraaf
Door aan de initiatiefnemer een termijn van 2 jaar te geven waarbinnen hij een verzoek moet indienen welke voldoende kwaliteit biedt om conform de voorwaarden verder in procedure kan worden gebracht, wordt een risico weggenomen.

Duurzaamheidsaspecten
Duurzaamheidsaspecten worden meegenomen in de beoordeling van het plan en vormen onderdeel van het ruimtelijk kader.

Overige aspecten
Er zijn geen overige aspecten.

95395_1_1/HA4