gemeente Stichtse Vecht

ARCHIEF

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

B&W Voorstel

Agendapunt nummer
3
Portefeuillehouder
F. Živković-Laurenta
Registratienummer
VB/17/09080
Zaaknummer
Z/17/125375
Registratiedatum
17 november 2017
Uiterste datum behandeling in raad

Pers

Datum collegevergadering
5 december 2017

Onderwerp
Mogelijkheden herontwikkeling Merwedeweg 3, Breukelen

Paraaf + datum:

Afdeling + team
Ontwikkeling / Economie en duurzaamheid

Opsteller
Tom Verkammen

Afdelingsmanager
Dennis Boekhout

Openbaar Openbaar

Ondernemingsraad nee

Bijlagen
1. Eerste verkenning Merwedeweg Breukelen
2. Raadsinformatiebrief

Besluit college

Conform advies met in achtneming van het volgende:
Het wijzigen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad; het college besluit daarom voor wat betreft beslispunt 2 onder voorbehoud van instemming van de raad; Raadsinformatiebrief hierop aanpassen.

Advies te nemen besluit

1. De voorgelegde plannen voor woningbouw op deze locatie afwijzen.
2. Naast de mogelijkheden, die het vigerende bestemmingsplan biedt, de volgende functies in principe toestaan:
    a. Perifere detailhandel: Denk aan auto's, boten, caravans, meubelzaken, tuincentra en bouwmarkten;
    b. Benzinestation/ oplaadpunt/ autowasstraat;
    c. Onderwijs

9080_1/HA1

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

d. Leisure: zoals partycentra, bowling, indoor kartbaan, en grootschalige functies voor sport, health and adventure.
e. Maatschappelijke doeleinden zoals afvalbrengstation, gemeentewerf , calamiteitengarage.

TOELICHTING

Inleiding

Namens de eigenaar van het perceel Merwedeweg 3, Breukelen is een plan ingediend voor het realiseren van een wooncomplex met kantoren en leisure met een totale vloeroppervlakte van 35.330 m2.

Argumenten

1. **De voorliggende ontwikkeling past niet in de huidige visie voor het gebied**
   In het voorliggende plan wordt verwezen naar het gebiedsontwikkelingsplan Hof van Breukelen. Op 11-10-2011 heeft het college besloten om deze ontwikkeling stop te zetten en vooral in te zetten op het gebied rondom het station van Breukelen. Het voorliggende plan past dan ook niet in de huidige visie voor het gebied.
   Toevoeging van woningen zou ook de reeds hoge verkeersdruk op de Amelandseweg nog verder verhogen, waardoor de bereikbaarheid van het dorp, het station en het bedrijventerrein verder zou verslechteren. Daarnaast zijn woningen milieutechnisch niet wenselijk op deze locatie gezien de ligging ten opzichte van de omliggende wegen, spoor en kanaal.

   In de afgelopen vijf jaar zijn meerdere plannen voor dit perceel gepresenteerd. Ook zijn er meerdere overleggen geweest met de wethouders De Groene en Zivkovic-Laurenta en met vertegenwoordigers van de eigenaar. Naast de huidige bedrijfsbestemming, is mondeling aangegeven dat de gemeente openstaat voor ontwikkelingen als benzinestation, wasstraat, bouwmarkt en tuincentrum.
   Met de meegegeven suggesties voor herontwikkeling is tot op heden niets gebeurd.

2. **Locatie van het perceel ten opzichte van de omgeving biedt extra mogelijkheden**
   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. Detailhandel gericht op particuliere verkoop is uitgesloten. Binnen deze bestemming zijn verschillende soorten bedrijven toegestaan waaronder groothandelbedrijven, datacentra etc.
   De ontwikkelaar heeft aangegeven graag richting te willen hebben wat de gemeente wel wenselijk vindt voor dit perceel. Hierover het volgende:
   Het perceel is gelegen aan het begin van het bedrijventerrein Merwedeweg. Hoewel het een goed lopend terrein is, gaat men ook gebukt door het aanzicht bij de toegang van het bedrijventerrein. Sloop en eventuele nieuwbouw is voor de plaatselijke ondernemers dan ook een urgente zaak.
   Gezien de locatie en de prominente ligging ten opzichte van de toegangswegen naar en van Breukelen biedt het kwaliteiten waardoor andere functies ook mogelijk zijn. Voorgesteld wordt om naast de mogelijkheden die het bestemmingsplan reeds biedt, de volgende functies in principe 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.

9080_1/HA2

gemeente
Stichtse Vecht

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

6. Maatschappelijke doeleinden zoals afvalbrengstation, gemeentewerf , calamiteitengarage etc.

Bij de bovengenoemde functies moet nog wel onderzocht worden of de beoogde functie passend is ten opzichte van de omgeving en het geen nadelige invloeden heeft op het woon en leefklimaat van de omgeving. Eventuele hoogteaccenten moeten bijvoorbeeld passend zijn met de naaste omgeving. Dit dient gedaan te worden door de ontwikkelende partij. Hier hoort ook een goed participatietraject bij met de omgeving.

Kanttekeningen
De voorgestelde woningen zouden wel voorzien in de behoefte aan extra woningen in de gemeente.

Uitvoering
Na het collegebesluit zal de ontwikkelaar bericht worden.

Communicatie en Participatie
Op het moment dat een passend plan wordt ingediend zal daarvoor ook gestart worden met een traject om de omgeving te betrekken bij de planvorming.

Raadsinformatiebrief
De raad wordt geïnformeerd via een raadsinformatiebrief. Zie bijlage 2.

Financiële paragraaf
Niet van toepassing.

Juridische paragraaf
Niet van toepassing.

Risicoparagraaf
Het perceel en pand verkeren in onveilige staat. In het verleden hebben handhavingsacties plaatsgehad om dit probleem op te lossen, maar deze waren niet succesvol. In juni is een last onder dwangsom opgelegd wegens overtreding van artikel 7.21 van het Bouwbesluit 2012 (overlast of hinder als gevolg van de onveilige staat van het perceel en pand). De last houdt in dat de overtreding van artikel 7.21 van het Bouwbesluit moet worden beëindigd en beëindigd gehouden (dit kan door het perceel en het pand op deugdelijke wijze af te sluiten). Per week dat wordt geconstateerd dat de overtreding niet is beëindigd, verbeurt de eigenaar een dwangsom van € 2.500,- , tot een maximum van € 25.000,-. In december en begin 2018 zal er intensief op worden toegezien dat de last wordt uitgevoerd. Dit houdt in dat de toezichthouder van de gemeente gedurende een langere periode iedere werkdag een controlebezoek brengt aan het perceel. Als gedurende een week wordt geconstateerd dat er een overtreding plaatsvindt, verbeurt de eigenaar automatisch een dwangsom. Als dit traject niet tot een oplossing leidt, wordt een ander handhavingstraject ingezet.

Duurzaamheidsaspecten
Duurzaamheidsaspecten worden meegenomen in de beoordeling van het plan als het college wel voorstander zou zijn van woningbouw op deze locatie.

Overige aspecten
De bedrijventerreinen Breukelerwaard, Merwedeweg en Keulschevaart vormen samen het meest kansrijke bedrijventerrein om in de toekomst voor uitbreiding of upgrading in aanmerking te komen. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de woonwijk 'het rode dorp'. Een ontwikkeling van deze schaal (zoals wordt beoogd) zorgt voor de nodige overlast op bijv. verkeersgebied.
Door mee te gaan met deze plannen voor woningbouw zouden we enerzijds de ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijventerrein verder inperken en anderzijds de reeds forse

9080_1/HA3

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

verkeersdruk voor bewoners enorm verhogen. De bereikbaarheid van het station, de kern Breukelen en de bedrijventerreinen zou verslechteren door de toegenomen verkeerscongestie tijdens spitsuren. Alleen bij gehele transformatie van het gebied, zoals het plan Hof van Breukelen, zou het een wenselijke ontwikkeling zijn.

9080_1/HA4