gemeente Stichtse Vecht

ARCHIEF

B&W Voorstel

Agendapunt nummer
4
Portefeuillehouder
H.J. Veneklaas
Registratienummer
VB/20/96217
Zaaknummer
Z/20/180060
Registratiedatum
2 juni 2020
Uiterste datum behandeling in raad

Datum collegevergadering
30 juni 2020

Onderwerp
Gemeentelijke coördinatieregeling realiseren 12 levensloopbestendige appartementen Wilhelminastraat 31-35 Breukelen

Paraaf + datum:

Team
Ruimtelijke ontwikkeling

Opsteller
Doré Sengers

Programmamanager
Gerrit-Jan Leunenberg

Openbaar Openbaar

Ondernemingsraad nee

Bijlagen
1. Ontwerpbestemmingsplan
2. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
3. Ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder
4. Wijkbericht
5. Raadsinformatiebrief

Besluit college CONFORM ADVIES

Advies te nemen besluit
1. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder ten behoeve van het realiseren van 12 levensloopbestendige appartementen op het perceel Wilhelminastraat 31-35 te Breukelen.
2. Dit plan en deze ontwerpbesluiten gedurende zes weken voor een ieder ter inzage te leggen met gebruikmaking van de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in § 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

96217_1/RH1

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

TOELICHTING

Inleiding

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 college heeft op 5 november 2019 besloten in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek. De raad heeft op 17 december 2019 besloten dat de gemeentelijke coördinatieregeling toegepast mag worden.

In dit advies wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage te leggen.

Argumenten

Collegewerkprogramma
Dit voorstel draagt bij aan programma 3 "Fysiek" van het Collegewerkprogramma, omdat er binnen de rode contouren sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Dit draagt bij aan de doelstellingen van een klimaatneutrale gemeente, een passende woningvoorraad en lokale woonbehoefte.

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.

Kanttekeningen

Door beroep tegen één onderdeel wordt het gehele besluit getroffen, doordat de vergunningen bij beroep als één besluit worden aangemerkt. Mocht bijvoorbeeld het bestemmingsplan de rechterlijke toets onverhoopt niet doorstaan, dan sneuvelen ook gelijk alle verleende vergunningen.

Uitvoering

Na collegebesluit zullen de ontwerpbesluiten ter inzage worden gelegd. Conform artikel 3.31 Wro kan na publicatie van uw besluit, een ieder gedurende een termijn van zes weken zienswijzen indienen. De planning van deze procedure ziet er als volgt uit:

- Zienswijzen ontwerpbesluiten 3 juli – 13 augustus 2020
- Vaststelling ontwerpbestemmingsplan en hogere grenswaarde geluid 3 november 2020

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

- Verlenen omgevingsvergunning 4 november 2020
- Beroepsprocedure Raad van State vanaf 12 november 2020

Communicatieparagraaf
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 zullen geïnformeerd worden middels een wijkbericht (bijlage 4).

Vanwege de coronamaatregelen is een inloop/informatieavond niet mogelijk. In de plaats hiervan zullen er 3 contactmomenten met de projectleider aangeboden worden. Dit zal duidelijk in het wijkbericht en de publicatie gecommuniceerd worden.

Er wordt via de gebruikelijke weg en in de officiële mededelingen melding gedaan dat de ontwerpbesluiten met bijbehorende stukken ter visie ligt. Bij het informeren van de raad en omwonenden (en overige belanghebbenden) zullen wij het "spoorboekje ruimtelijke plannen" naleven.

Raadsinformatiebrief
De raad wordt geïnformeerd via een Raadsinformatiebrief (bijlage 5).

Financiële paragraaf
Met de initiatiefnemer is op basis van onze nota kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken met de initiatiefnemer gemaakt over onder meer het kostenverhaal en de planschade. 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.

Juridische paragraaf
Op grond van artikel 3.31 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze termijn kan eenieder een zienswijze indienen.

Risicoparagraaf
Door de getekende anterieure overeenkomst en planschade zijn de risico's voor de gemeente afgedekt.

Duurzaamheidsaspecten
Men voldoet met deze ontwikkeling aan de BENG (bijna energieneutrale gebouwen) vooruitlopend op de inwerkingtreding hiervan. Verder conformeert de woningstichting zich aan het gemeentelijk beleid.

Overige aspecten
Er zijn geen overige aspecten.

96217_1/RH3