

## **Principeverzoek Schepersweg 70 t/m 78, 148 t/m 156 en 226 t/m 234 te Breukelen**

Verzoek om positief in te stemmen met dit principeverzoek voor de herontwikkeling van drie woongebouwen aan de Schepersweg.

### **Aanleiding**

Aan de Schepersweg te Breukelen staan drie identieke tweelaagse woonblokjes. Elk woonblokje bestaat uit vijf tweekamer flatjes op de eerste verdieping van nog geen 50 vierkante meter, er is geen lift aanwezig. Op de begane grond zijn per woonblokje tien garageboxen die deels zijn verhuurd aan huurders van Vecht en Omstreken. De huurders wonen voornamelijk niet in de nabijheid van de garagebox. De woningen zijn verouderd, niet duurzaam en aan het einde van de technische levensduur.

Vecht en Omstreken heeft prestatieafspraken met de gemeente en een ambitie om woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad om aan de woningvraag te voldoen maar ook om haar woningvoorraad te verduurzamen. Deze drie locaties zijn zeer geschikt om binnen de bestaande woningvoorraad door verdichting woningen toe te voegen. De mogelijkheden zijn onderzocht om de garageboxen om te bouwen tot woningen en om het gebouw op te toppen met woningen. Beide mogelijkheden zijn niet mogelijk. Sloop-nieuwbouw is het scenario dat tegemoet aan de afspraken en ambities.

Met sloop-nieuwbouw is het mogelijk om meerdere typen levensloop bestendige appartementen, twee- en driekamer, te realiseren voor meerdere doelgroepen. In drie woongebouwen van 19 appartementen worden 57 appartementen gerealiseerd, een toename van 42 appartementen. Bereikbaar met een lift, zonder gasaansluiting en die voldoen aan de nieuwste eisen ten aanzien van duurzaamheid. Een herontwikkeling van de locatie geeft ook de mogelijkheid om de gebouwen stedenbouwkundig anders te vormen en te positioneren om zodoende de woningen meer onderdeel te maken van de rest van de woonwijk en een positieve impuls te geven aan de wijk. In de huidige situatie staan de woonblokjes iets wat achteraf, anoniem. De herontwikkeling is niet geheel realiseerbaar op grond van Vecht en Omstreken en treden daarom graag in overleg omtrent de voorwaarden van verwerving van gronden die in bezit zijn bij de gemeente Stichtse Vecht om realisatie mogelijk te maken.

### **Duurzame mobiliteit**

In een veilige en leefbare woonomgeving staat duurzame mobiliteit voor bewoners voorop. Duurzame mobiliteit bestaat uit een mix van de bereikbaarheid te voet, per fiets, met de bus, de trein, de taxi(bus), de deelauto en privéauto. Maar dan moeten wel de randvoorwaarden hiervoor aanwezig zijn. De drie locaties zijn uitstekend gelegen ten opzichte van de bushalte, treinstation en winkels. Op vier minuten lopen zijn de dagelijkse boodschappen te verkrijgen, in een kwartier lopen of vijf minuten met de fiets staat een bewoner op de Kerkbrink. Een bushalte is op ongeveer 200 meter aanwezig. En in minder dan tien minuten fietsen is het treinstation bereikbaar met verbindingen richting Amsterdam, Utrecht en Rotterdam.

Het gebruik van een auto is daarmee minder noodzakelijk. Het autobezit onder de doelgroep voor deze appartementen is over het algemeen laag en daarmee het aantal benodigde parkeerplaatsen. In de wijk is relatief veel verharding aanwezig zonder duidelijk doelgebruik en kan worden gebruikt voor het stallen van auto's. Daarmee kan het toevoegen van extra verharding worden geminimaliseerd. In het binnengebied zijn maximaal 29 extra parkeerplaatsen te realiseren, deels op bestaande verharding. Anderhalf parkeerplaats per appartement is meer dan benodigd om te voldoen aan de parkeernorm. Met de inpassing van de parkeerplaatsen kan ook een kwalitatieve impuls worden gegeven aan de openbare ruimte om de leefbaarheid te versterken.

Er zijn relatief veel garageboxen aanwezig in de wijk. Bij de renovatie van een aantal gebouwen zijn deze bezocht en is geconstateerd dat de garageboxen weinig worden gebruikt voor het stallen van een auto of motor maar voor opslag. Het gebruik van de te slopen garageboxen zal niet veel afwijken van het gebruik van de andere garageboxen. Daarnaast zijn veel garageboxen verhuurd aan bewoners die niet in de directe omgeving wonen. De verwachting is dat de sloop van de garageboxen niet voor extra parkeerdruk zal zorgen.

**Duurzaamheid**

De huidige woningen zijn gedateerd, matig geïsoleerd en voorzien van gasgestookte installaties. De herontwikkeling geeft de mogelijkheid om woningen die voldoen aan BENG eisen toe te voegen aan de woningvoorraad die duurzaam zijn ontworpen en gerealiseerd. Levensloop bestendige appartementen die bereikbaar zijn met een lift, zonder gasaansluiting, goed geïsoleerd en met maatregelen om temperatuuroverschrijdingen te voorkomen.

Elke woning krijgt daarnaast een goed bereikbare privé berging voor het veilig stallen van één of meerdere fietsen om het gebruik van de fiets te stimuleren.

**Effecten**

De locaties zijn direct gelegen aan het Amsterdam Rijnkanaal en hemelsbreed op korte afstand van het spoor, de A2 en bedrijven. Transport over het water, weg, spoor en aanwezige bedrijven in de omgeving met bijbehorende emissies en geluid zijn (risico)bronnen die nader moeten worden onderzocht.

De verwachting is dat de beperkte toename van het aantal personen binnen het plangebied en de belasting op de locaties niet bezwaarlijk zijn voor een herontwikkeling.

Gelet op de kleinschalige ontwikkeling en bijbehorende effecten is verder de verwachting dat een m.e.r. procedure niet noodzakelijk is en dat het effect van de stikstofdepositie op naastgelegen Natura 2000-gebieden nihil is.

Nader onderzoek zal moeten worden uitgevoerd om deze hypothesen te onderbouwen.

**Communicatie**

De aankondiging aan een huurder dat de woning wordt gesloopt kan veel emoties teweeg brengen. Communicatie met en begeleiding van de huurders staat voorop. Daarnaast heeft een herontwikkeling ook invloed op de leefomgeving van omwonenden. Een zorgvuldig participatietraject samen met de gemeente is onderdeel van de communicatie met bewoners van de te slopen woningen en omwonenden.

Huurders worden persoonlijk begeleid door huurconsulenten vanaf het moment dat huurders de mededeling ontvangen dat de woning wordt gesloopt tot na ontvangst van de sleutel van een nieuwe woning. Omwonenden worden geïnformeerd over de veranderingen in de woonomgeving en de positieve invloed die uitgaat van deze investering in de wijk.

Zodra positief is ingestemd met het principeverzoek zullen bewoners en omwonenden worden geïnformeerd. Het college van burgemeester en wethouders en raadsleden zijn van harte uitgenodigd voor deze bijeenkomst(en). De Huurders Belangen Organisatie Vecht en Omstreken is geïnformeerd over het voornemen.