

Van: [Broeke, Joost](#)
Aan: ["André Kooij | PvdA"](#)
Cc: [Griffie, Gemeente Stichtse Vecht](#)
Onderwerp: RE: Financiële achtergrond bestemmingsplan Zandpad 41
Datum: maandag 4 september 2023 11:31:41

Geachte heer Kooij,

Om tot een uitvoerbaar ruimtelijk plan te komen zijn diverse belangen afgewogen. De financiële uitvoerbaarheid is onderdeel geweest van de totale belangenafweging maar zeker niet het enige belang geweest. Vandaar dat "financieel" ook tussen aanhalingstekens staat in de zin waarna u verwijst. Er is geen afzonderlijke financiële verantwoording opgesteld zoals u waarschijnlijk voor ogen heeft. Wel zijn er als onderdeel van de integrale ruimtelijke afweging argumenten meegewogen die een financiële achtergrond hebben en daarmee ook van belang zijn voor totale de uitvoerbaarheid van het plan. Het gaat om de volgende aspecten:

- Het perceel vertegenwoordigt in zijn huidige vorm een economische waarde. Het geldende bestemmingsplan voorziet in een groot bedrijfsperceel met uiteenlopende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Niet alleen kan de bebouwing verhoogd worden, ook het gebruik kan geïntensiveerd worden. Dit maakt het perceel ook in zijn huidige vorm aantrekkelijk voor nieuwe ondernemers. Het bedrijfsperceel is daardoor in de huidige situatie dus ook economisch waardevol. Wij zien dit soort bedrijfsfuncties aan het Zandpad echter het liefst zien verdwijnen zodat de leefomgeving kan worden verbeterd (minder overlast, minder verkeer etc.);
- Het realiseren van dit nieuw bouwplan gaat gepaard met sloop- en (in dit geval ook) saneringskosten. Denk aan het sloop van de bedrijfsbebouwing en de aanwezige verharding. Het bouwen langs De Vecht brengt aanvullende voorwaarden met zich mee ten aanzien van landschappelijke inpassing, het beschermen van cultuurhistorische waarden en het realiseren van een hoge beeldkwaliteit. Zo voorziet het plan is het restaureren van cultuurhistorisch waardevolle elementen die tot nu toe niet beschermd waren, het herstellen van oorspronkelijke zichtassen en de aanleg van het terrein. Hierdoor nemen de bouwkosten voor woningbouw en de kosten voor de inrichting en het beheer van het omliggende terrein op deze locatie sterk toe.
- Om de beoogde kwaliteit te kunnen waarborgen zijn in het bestemmingsplan aanvullende regels en maatregelen opgenomen. Het gaat hierbij om kwalitatieve verplichtingen die niet gelden op bestaande woonpercelen in de directe omgeving. Deze verplichtingen zijn deels ook de uitkomst van afspraken gemaakt met omwonenden. Het beheer van het gemeenschappelijke terrein en het langdurig in standhouden van verplichtingen brengen langdurig de nodige kosten met zich mee. Daarmee hebben sommige verplichtingen ook effect op opbrengst van percelen. Zo wordt op sommige percelen de mogelijkheid om vergunningvrij te bouwen uitgesloten, mag er binnen de daarvoor opgenomen aanduidingen helemaal niet gebouwd worden en krijgen de nieuwe bewoners de verplichting op bestaande houtwallen of nieuw aan te leggen opgaande beplanting in stand te houden.
- In het verleden zijn de mogelijkheden onderzocht om op dit perceel plannen te ontwikkelen voor 15 en zelfs 20 of meer woningen. Dergelijke plannen hebben vanwege de hogere dichtheid een te grote negatieve invloed op cultuurhistorische en landschappelijke waarden, die juist zo belangrijk zijn voor de karakteristiek langs De Vecht. Vervolgens is gewerkt aan een plan waarbij de cultuurhistorische en landschappelijke waarden leidend zijn. Uitkomst hiervan was dat het aantal woningen juist omlaag moest. Het verlagen van het aantal woningen heeft uiteraard gevolgen voor de (financiële) uitvoerbaarheid van een plan omdat de opbrengsten afnemen.

Doorslaggevend om medewerking te verlenen aan dit plan is voor ons de kans om een omvangrijke bedrijfsbestemming langs de Vecht definitief te kunnen saneren en de ruimtelijke kwaliteit te kunnen verbeteren. Dit sluit aan bij de ambities die uw raad heeft vastgelegd in de Omgevingsvisie en past binnen ons toekomstbeeld voor het Zandpad. Voor verdere uitleg over de ruimtelijke afweging verwijzen wij naar de beantwoording van de technische vraag van de fractie van Groenlinks (mevrouw Van Gaalen). Vanavond is er een technische inloop voor commissieleden in Boom en Bosch. Mocht u verder nog vragen hebben dan ga ik graag vanavond met u in gesprek.

Met vriendelijke groet,

Joost Broeke

Van: André Kooij | PvdA <andre.kooij.pvda@raad-stichtsevecht.nl>

Verzonden: dinsdag 29 augustus 2023 18:38

Aan: Broeke, Joost <Joost.Broeke@stichtsevecht.nl>

Onderwerp: Financiële achtergrond bestemmingsplan Zandpad 41

Geachte heer Broeke,

In de toelichting op het bestemmingsplan Zandpad 41 staat op pagina 24

Op 6 april 2021 heeft het college van B&W besloten dat voor dit initiatief zal worden afgeweken van de Woonvisie en er geen verplichting wordt opgenomen om 30% sociale woningbouw te realiseren, omdat het plan dan niet (financieel) uitvoerbaar is gelet op de kernkwaliteiten van het gebied die hoge eisen stelt aan de inrichting en uitstraling. Deze afwijking dient aan de raad te worden voorgelegd. Het geëigende moment om dit te doen is bij het voorleggen van het ontwerpbestemmingsplan aan de raad.

Graag zou ik de financiële verantwoording in willen zien op basis waarvan het college tot deze beslissing is gekomen.

Met vriendelijke groeten, André Kooy

DISCLAIMER:

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en is vertrouwelijk. Indien deze e-mail per vergissing bij u terecht gekomen is, verzoeken wij u daarmee zorgvuldig om te gaan, ons daarover direct te informeren, de e-mail van uw computer te verwijderen en eventuele kopieën of uitdraaien daarvan te vernietigen. Aan de inhoud van de e-mail en verzonden bestanden kunnen geen rechten tegenover de gemeente of één van haar bestuursorganen worden ontleend. De Gemeente Stichtse Vecht stuurt formele berichten (zoals een vergunning, een subsidiebesluit of een overeenkomst) schriftelijk en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit onvolledige en/ of foutieve informatie in e-mailberichten.