

**Van:** Broeke, Joost <[Joost.Broeke@stichtsevecht.nl](mailto:Joost.Broeke@stichtsevecht.nl)>

**Verzonden:** dinsdag 5 september 2023 12:31

**Onderwerp:** RE: technische vragen Commissie Fysiek Domein 05-09

Geachte mevrouw Habes, Beste Riette,

Omdat ik de vragen gisteren laat ontving, misschien een wat korte beantwoording maar ik hoop dat jullie er mee uit voeten kunnen. Ik heb mijn antwoorden verwerkt na jullie vragen.

- \* Waarom wordt voorrang gegeven aan dit project van 10 woningen, terwijl op andere locaties meer woningen gebouwd kunnen worden tegenover dezelfde CO2 ruimte?
- \* Wat betekent dit project voor de woningbouw op andere locaties binnen onze gemeente mbt de CO2 ruimte? Uitstel? Afstel?

Uit uw opvolgende mail begrijp ik dat hier stikstof werd bedoeld. Het plan gaat niet ten kosten van stikstofruimte. Dit blijkt ook uit de berekening voor de bouw en gebruiksfase die bij het bestemmingsplan gevoegd. Het huidige perceel heeft een bedrijfsbestemming en daar is ook bedrijfsbebouwing aanwezig. Het verwijderen van deze bebouwing, de functie en de bestemming heeft juist een positief effect op de stikstofdepositie. De nieuwe woningen die gebouwd worden voldoen aan de huidige eisen voor duurzaamheid (o.a. gasloos) en dragen daarmee niet tot nauwelijks bij aan stikstofdepositie. De ontwikkeling kan hier ruimschoots mogelijk gemaakt worden via interne saldering. Er hoeven zeker geen andere projecten uitgesteld of afgesteld te worden.

- \* Is het technisch overwogen op deze locatie, passend bij de huidige en toekomstige woningbehoefte (starters en lage vierkantemeters per huishouden), te kijken naar bijvoorbeeld knarrenhofjes en Tinyhouses? Zo ja, wat zijn de de onderzoek redenen om hier niet voor te kiezen? Zo nee, waarom is dit niet onderzocht?

Door de jaren heen zijn er diverse plannen besproken met verschillende programma's en woningaantallen. Ook plannen met meer woningen (20-25) en met bijvoorbeeld een appartementengebouw. Een knarrehof of tinyhouses zijn niet specifiek onderzocht. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit zijn bepalend voor een ontwikkeling op deze locatie. Om tot een plan te komen welke past binnen deze waarden en kwaliteiten konden wij, ook na overleg met de provincie Utrecht, maximaal 10 woningen realiseren. Een groter aantal woningen staat wat ons betreft ook haaks op de ambities zoals zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie en de doelen die wij hebben met het Zandpad.

- \* In één van de bijlagen staat dat het niet financieel haalbaar is om sociale woningbouw toe te passen. Wat is in het algemeen belang de uitleg van deze financieel haalbaarheid? Wie heeft gesteld dat het niet financieel haalbaar is (de projectontwikkelaar, de gemeenten, allemaal, iemand anders?).

Voor beantwoording van de vraag verwijst ik u naar de beantwoording van de vraag van de PvdA. Deze heb ik bijgesloten.

- \* Staat dit project op de prioriteringslijst woningbouwprojecten binnen onze gemeente? Graag ontvangen wij de geactualiseerde projectenlijst.

Het bouwplan is al vanaf 2015 bij de gemeente Stichtse Vecht in behandeling. Veelal ook onder de noemer Kuyvenhoven. In verschillende lijsten is onder die naam naar dit plan verwezen. Volgende week wordt de nieuwe Woonvisie in de commissie Fysiek Domein besproken. Daarbij is ook een dashboard geïntroduceerd van plannen waar de gemeente momenteel aan werkt. Voor link klik hier: [Woningbouw Stichtse Vecht](#). Het plan voor Zandpad 41 staat hier ook op (blauwe bol op de grens met Breukelen). Als u uw vraag stelt vanuit het vermoeden dat dit plan versneld of met voorrang is behandeld en dat dit ten kosten gaat van de capaciteit op andere plannen dan wil ik u er op wijzen dat dit plan al vanaf 2015 bij de gemeente in behandeling is. Dit plan is in veel gevallen al langer in behandeling bij de gemeente Stichtse Vecht dan andere plannen. De behandeling van dit plan is dus niet ten kosten gegaan van de capaciteit op andere plannen.

\* Hoe kunnen we een wijziging laten doorvoeren per amendement op het voorgelegde stuk?

Ik denk dat dit een vraag is voor de griffie.

\* Zijn er punten waarvan u als ambtenaar zegt welke extra aandacht nodig hebben voor ons als commissie en waar een amendement nodig voor is of zou kunnen zijn?

Ik denk niet dat ik in de positie ben om u hierin te adviseren. Volgens mij is afspraak dat op het moment u een amendement heeft opgesteld, ambtelijk kan worden meegekeken naar de juridische houdbaarheid. De inhoud van het amendement is aan u, net als de punten die u zou willen bespreken tijdens de commissie.

Mail 2

Belangrijkste vraag is wel hoe het afwegingskader werkt.

Zie onze beantwoording van de mail van Groenlinks.

Nu lijkt het individuele belang te prevaleren over algemeen belang. Er wordt immers afgeweken van de woonvisie. En er wordt vooralsnog verleend aan een ontwikkeling die nooit op de projectenlijst heeft gestaan, terwijl het wel stikstofruimte inneemt en wellicht te koste gaat van mogelijke andere ontwikkelingen die meer huizen zouden kunnen opleveren.

Het maatschappelijk belang zit hem in het saneren, slopen en wegbestemmen van één van de grootste bedrijfsbestemmingen (13500m<sup>2</sup> bedrijfsperceel, ruim 5000m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw) in onze gemeente gelegen op een gevoelige en waardevolle plek aan het Zandpad. Daarbij moet u ook in overweging nemen dat het geldende bestemmingsplan in de mogelijkheid voorziet om het gebruik te intensiveren en de bebouwing in volume te vergroten. Het plan sluit aan bij onze ambities voor wat betreft de verkeersveiligheid en toekomstig inrichting van het Zandpad. Het plan voorziet in afname van verharding, afname van bebouwing, het restaureren van en beschermen van cultuurhistorisch waardevolle elementen en een kwaliteitsverbetering voor wat betreft de landschappelijke inpassing. Al deze maatregelen zijn vastgelegd via voorliggend bestemmingsplan. Zoals gezegd gaat het plan niet ten kosten van de capaciteit op andere plannen en neemt het ook geen stikstofruimte in.

Met vriendelijke groet,

Joost Broeke