

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 't Kockenest,
Kockengen

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

9 april 2024

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgeving en Vergunningen

E-mail opsteller

maarten.albers@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

+31346254382

Registratie nummer

370610

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie voor project 't Kockenest (Geheime Bijlage Grondexploitatie Kockenest) vast te stellen en te openen.
2. Het bestemmingsplan "'t Kockenest" met IDN NL.IMRO.1904.BPKockenestKKG-VG01, ongewijzigd vast te stellen.
3. Een gedeeltelijke ontheffing te verlenen voor 15 parkeerplaatsen en de bijhorende parkeerbijdrage in de Bestemmingsreserve Groot onderhoud kapitaalgoederen te storten.

Samenvatting

Woningstichting Vecht en Omstreken wil een woonlocatie realiseren bestaande uit twee appartementencomplexen van twee en drie bouwlagen met in totaal 25 levensloopbestendige sociale huurwoningen met een gezamenlijke binnentuin. Om medewerking te kunnen verlenen aan dit plan dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 17 november 2023 tot en met donderdag 28 december 2023 ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Wij adviseren uw raad het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

A Inleiding

Aanleiding

Het perceel op de kruising van de Prinses Margrietweg en de Koningin Julianaweg in Kockengen is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Kockengen" en heeft daarin een maatschappelijke bestemming. Voorheen stond hier basisschool 't Kockenest die in 2017 is gesloopt. Sindsdien is het

perceel onbebouwd en bestaat het voornamelijk uit gazon. Het nieuwbouwplan omvat in totaal 25 sociale huurwoningen, verdeeld over twee appartementencomplexen van twee en drie bouwlagen. De appartementen zullen in oppervlakte variëren tussen ca. 50m² tot ca. 72m². Aangezien het plan niet binnen de huidige maatschappelijke bestemming past, is de voorliggende bestemmingswijziging noodzakelijk om het plan te kunnen realiseren.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd om de ontheffing voor het parkeren, de Grondexploitatie en het bestemmingsplan vast te stellen.

Afweging scenario's

Nee

Maatschappelijk doel en beoogd effect

Het doel van de bestemmingswijziging is het opstellen van een nieuw planologisch-juridisch kader waarbinnen nieuwe sociale huurwoningen in Kockengen gerealiseerd kunnen worden. Aangezien het bouwplan van 25 woningen voor 100% uit sociale woningbouw bestaat wordt er bijgedragen aan een betaalbaar woningaanbod.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

Niet van toepassing.

B Beslispunten, Argumenten en Risico's

Argumenten

1.1 De grondexploitatie heeft een positief resultaat.

Zoals blijkt uit de Grondexploitatie is het voorliggende plan financieel haalbaar. De ontwikkeling sluit af met een positief saldo. Het positieve saldo komt ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties.

1.2 Het bouwrijp maken kan worden uitgevoerd.

Met het openen van de grex kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd die nodig zijn om de grond bouwrijp te maken. Hiermee komt de gemeente haar privaatrechtelijke afspraken na met de initiatiefnemer voor het nieuwbouwplan.

2.1 Het bouwplan heeft raakvlakken met opgaven uit het coalitieakkoord.

Opgave 1: Voldoende betaalbare en passende woningen.

Het voorliggende plan levert een bijdrage aan het verwezenlijken van de ambitie tot het realiseren van betaalbare en daarmee meer passende woningen.

Opgave 3: Een klimaatbestendige leefomgeving en duurzame energievoorziening.

Bij de realisatie van het plan worden hoge eisen gesteld ten aanzien van duurzaamheid energievoorziening en klimaatadaptatie. In het specifiek is extra rekening gehouden met de wateropgave in Kockengen.

2.2 Het bouwplan sluit aan bij de wens om voorrang te geven aan stedelijke locaties.

De woningbehoefte is enorm en de ruimte binnen bestaand stedelijk gebied is zeer schaars. Vanuit het maatschappelijk belang zal de gemeente moeten zorgen voor een passende woningvoorraad, welke in eerste instantie gerealiseerd dient te worden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit woningbouwplan sluit aan bij deze wens omdat er betaalbare woningen binnen de rode contour worden gerealiseerd.

2.3 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening.

Voor dit plan is onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit overleg met de Omgevingsdienst Regio Utrecht is gebleken dat de onderzoeken aantonen dat het plan voldoet. In het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen om, indien nodig, te kunnen waarborgen dat blijvend voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en een gezond woon- en leefklimaat.

3.1 *Een gedeeltelijke ontheffing maakt het bouwplan mogelijk en blijft voldoende parkeercapaciteit in de buurt.*

De initiatiefnemer dient te voldoen aan de parkeernorm uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) 2013 en derhalve te voorzien in 36 parkeerplaatsen. Hiervan worden er 5 aangelegd op eigen terrein. De resterende 31 parkeerplaatsen kunnen niet op eigen terrein worden gerealiseerd. In het kader van de voorgenomen woningbouw op deze locatie zijn er reeds eerder 16 extra parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte (8 aan het Koningin Wilhelminaplantsoen en 8 aan de Koningin Julianaweg), en is door middel van het onderzoek "Notitie parkeeronderbouw woningbouwontwikkeling Kockenest 230619" aangetoond dat er voldoende restcapaciteit in het openbaar gebied is voor de overige 15 parkeerplaatsen. Dit is ook besproken tijdens de informatiebijeenkomst op 20 december 2023 met de buurt.

3.2 *De parkeerbijdrage in de Bestemmingsreserve Groot onderhoud kapitaalgoederen waarborgt de aanleg van parkeerplaatsen in de toekomst.*

Met de parkeerbijdrage in de Bestemmingsreserve Groot onderhoud kapitaalgoederen kunnen in de toekomst parkeerplaatsen worden aangelegd, als blijkt dat de parkeercapaciteit in de buurt negatief veranderd. Hiermee wordt leefbaarheid in de toekomst gewaarborgd.

Risico's

Er zijn voornamelijk geen risico's te benoemen.

C Overige aspecten

Financieel

Grondexploitatie

De financiën van het project zijn beschreven in de "Grondexploitatie 't Kockenest". Zoals blijkt uit de Grondexploitatie, is het voorliggende plan financieel haalbaar en sluit de ontwikkeling af met een positief saldo. Met de vaststelling van de grondexploitatie door de gemeenteraad wordt ook de begroting overeenkomstig gewijzigd. Het positieve saldo voegen we, op grond van de door uw raad vastgestelde kaders, toe aan de algemene reserve grondexploitaties.

Anterieure overeenkomst

In de anterieure overeenkomst fase II, die het college van B&W is aangegaan met de initiatiefnemer, is de eerder gesloten anterieure overeenkomst fase I nader uitgewerkt, bijvoorbeeld ten aanzien van parkeren en de openbare ruimte. Het verhalen van de kosten vindt plaats door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Juridisch

Procedureel

Tegen het besluit van uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep ingesteld worden bij de Raad van State. Ook is het mogelijk een verzoek tot voorlopige voorziening aan te vragen bij de Raad van State.

Geheimhouding

Op de Bijlage Grondexploitatie Kockenest is door het college van Burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 87 Gw op grond van artikel 5.1.lid 2 aanhef en sub b en f Woo geheimhouding opgelegd. Dit ter bescherming van de belangen van de Gemeente en V&O.

Door wijziging van de Gemeentewet per 1 april 2023 is bekrachtiging van de geheimhouding door de raad ten aanzien van stukken die aan hem voorgelegd worden niet meer nodig. De raad moet de door uw college opgelegde geheimhouding in acht nemen. De raad kan de geheimhouding op grond van artikel 89, lid 4 van de Gemeentewet echter wel opheffen. Zolang de raad daartoe echter niet besluit, blijft de geheimhoudingsplicht gelden.

Kanttekeningen

In de geheime grondexploitatie wordt het bruto positieve saldo beschreven. Afhankelijk van de totale gemeentelijke fiscale positie in het jaar van (gedeeltelijke) winstneming zullen wij mogelijk Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen moeten voldoen. In de jaarrekening verwerken wij onze afdracht aan vennootschapsbelasting onder het taakveld '0.9 Vennootschapsbelasting'.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 17 november 2023 tot en met donderdag 28 december 2023 ter inzage gelegen. Daarnaast heeft er op 20 december 2023 een inloopavond plaatsgevonden in Kockengen waar geïnteresseerden het plan fysiek hebben kunnen inzien en vragen hebben kunnen stellen. Er zijn uiteindelijk geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. Er is daarom geen reden om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Participatie

Op 20 oktober 2021 is de eerste omgevingsdialoog gehouden. Daar zijn drie verschillende massa's getoond zonder een voorkeur van de initiatiefnemer (Vecht & Omstreken). Aan de omwonenden is gevraagd om aan te geven wat goed en wat niet goed aan de getoonde varianten was. Ook is een voorkeursvariant gevraagd. Die variant is verder uitgewerkt. Op 15 februari 2023 is de tweede informatieavond georganiseerd. Daarin heeft Vecht & Omstreken het ontwerp laten zien dat voorgekomen is uit de voorkeursvariant van de omgeving. Ook is laten zien wat met de voorgaande opmerkingen is gedaan. Op basis van het voorkeursvariant is het bestemmingsplan opgesteld. Op 20 december 2023 konden geïnteresseerden vragen stellen tijdens een inloopavond over het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolg

Na het raadsbesluit wordt het bestemmingsplan voor beroep 6 weken ter inzage gelegd en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. De publicatie wordt kenbaar gemaakt in het Gemeenteblad, op onze website en in de nieuwsbrief. Indien er beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend krijgt de gemeenteraad daarvan een afschrift van de Raad van State. Wanneer er geen beroep of verzoek om voorlopige voorziening wordt aangetekend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, treedt het bestemmingsplan een dag na de beëindiging van de beroepstermijn in werking en is het onherroepelijk.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 't Kockenest (toelichting, regels en verbeelding)
2. Bijlagen bij bestemmingsplan
3. Grondexploitatie Kockenest (geheim)

27 februari 2024

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. R.C.L. Heijdra

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders