



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

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Schepersweg, woningbouw
Schepersweg 70 t/m 78, 148 t/m 156 en 226 t/m 234
Breukelen

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

18 april 2023

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgeving en Vergunningen

E-mail opsteller

sylvia.lutters@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

+31346254390

Registratie nummer

236248

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Schepersweg Breukelen" (NL.IMRO.1904.BPScheperswegBKL-OW01) gewijzigd vast te stellen, zoals staat aangegeven in de "Staat van wijzigingen d.d. 18-04-2023";
2. In afwijking van hoofdstuk 5 van de woonvisie (02-07-2019) ten aanzien van duurzaamheid uit te gaan van maatwerk op grond van de Prestatieafspraken Duurzaamheid;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat voor deze ontwikkeling met de ontwikkelaar op 13 februari 2023 een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst zijn gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende zijn afgedekt;
4. Middels toepassing van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet de door het college opgelegde geheimhouding op de anterieure overeenkomst en financiële bijlage te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.
5. De Crisis en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren om de beroepsprocedure te versnellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan "Schepersweg Breukelen" en de omgevingsvergunning maken de bouw van 3 appartementencomplexen mogelijk aan de Schepersweg 70-78, Schepersweg

148-156 en Schepersweg 226-234 te Breukelen. Elk appartementencomplex geeft ruimte voor 19 sociale huurwoningen. Er is hier sprake van sloop-nieuwbouw. Ook de openbare ruimte wordt aangepakt. Elk appartementencomplex krijgt een gezamenlijk te gebruiken geluidluwe buitenruimte. In de bestaande parkeerhoven komen extra parkeerplaatsen en het daar aanwezige groen krijgt een facelift. Voor deze ontwikkeling wordt een bestemmingsplanprocedure gevoerd in combinatie met een aanvraag omgevingsvergunning (coördinatieprocedure). De gemeenteraad heeft hiervoor op 21 december 2021 een Coördinatiebesluit genomen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op de stukken die van 09-12-2022 t/m 19-01-2023 ter inzage hebben gelegen. Voor deze ontwikkeling heeft de initiatiefnemer grond nodig van de gemeente. Hiervoor is op 13 februari 2023 een anterieure overeenkomst gesloten.

Bijlagen

- concept bestemmingsplan “Schepersweg Breukelen”
- concept omgevingsvergunning
- afschrift besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder
- afschrift besluit m.e.r. beoordeling
- checklist
- ontwerpbestemmingsplan “Schepersweg Breukelen” www.ruimtelijkeplannen.nl
- getekende anterieure overeenkomst met financiële bijlage (niet openbaar)

Doel en beoogd maatschappelijk effect

De totale ontwikkeling heeft betekenis voor het sociale woningbestand in Breukelen en draagt bij aan de totale woningbouwopgave voor de gemeente Stichtse Vecht en de regio. Met deze ontwikkeling krijgt de wijk Breukelen-Noord tevens een impuls.

De ontwikkeling draagt bij aan de volgende opgaves in het coalitieakkoord 2022-2026:

- Opgave 1 voldoende betaalbare en passende woningen;
- Opgave 3 een klimaat adaptieve leefomgeving en duurzame energievoorziening;
- Opgave 6 Veilige en leefbare buurten, dorpen en landelijk gebied.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

De ontwikkeling voldoet aan het onderstaande beleid:

- Actualisatie woonvisie 2017-2022;
- Convenant Duurzame Woningbouw Utrecht;
- Puntensysteem natuur inclusief bouwen;
- Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan, Beleidsnota parkeren deel B augustus 2015 en Nota parkeernorm deel B juli 2015;
- Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Stichtse Vecht 2016.

Bestemmingsplan Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen voor de wijze van publiceren en het ter inzage leggen van het bestemmingsplan.

Coördinatieregeling Wet ruimtelijke ordening en Crisis en herstelwet

De gemeenteraad heeft op 22 december 2021 een coördinatiebesluit genomen op grond van Afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Met het coördinatiebesluit zijn de benodigde uitvoeringsbesluiten, zoals de omgevingsvergunning en het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan gezamenlijk voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Na de vaststelling van de besluiten is beroep mogelijk bij één instantie, namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om de beroepsprocedure te versnellen wordt de Crisis en herstelwet van toepassing verklaard. Dit betekent, dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. De Raad van State moet vervolgens binnen 6 tot 12 maanden een uitspraak doen.

Argumenten

1. Op deze locatie kan invulling worden gegeven aan volgende ambitie:

- het bouwen van 57 sociale huurwoningen die voldoen aan de (duurzaamheids)eisen en wensen van deze tijd;
- het maken van een aantrekkelijke openbare ontmoetingsruimte voor buurtbewoners met aandacht voor natuur, klimaatadaptatie, spelen en parkeren;
- het maken van aantrekkelijke geluidsluwe binnentuinen voor de bewoners van het betreffende appartementengebouw met aandacht voor natuur en klimaatadaptatie.

2. Geen zienswijzen op de stukken

Op deze ontwikkeling zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de ter inzage legging van 09-12-2022 t/m 19-01-2023. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan hebben alleen betrekking op de toelichting. Het ontwerpbesluit hogere waarden en ontwerpbesluit m.e.r.-beoordeling hebben gelijktijdig met het ontwerp van de omgevingsvergunning en ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen op binnen gekomen.

3. Ontwikkeling voldoet aan eisen goede ruimtelijke ordening en past binnen het beleid

Voor deze ontwikkeling is onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De onderzoeken laten zien dat de ontwikkeling daaraan voldoet. De ontwikkeling past ook binnen het geldende beleid van de gemeente waaronder de Woonvisie.

Ten aanzien van de Hogere grenswaarden het volgende. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelastingen veroorzaakt door de rijksweg A2 en de spoorweg Utrecht-Amsterdam hoger zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB (wegverkeerslawaai) en 55 dB (railverkeerslawaai). De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Tevens is in het onderzoek aangetoond dat geen bron- en overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting terug te brengen tot de voorkeurswaarde. Dit betekent dat voor het plan hogere waarden moeten worden vastgesteld. Om de hogere waarden te kunnen verlenen moet het gebouw wel aan 3 voorwaarden voldoen, namelijk:

- een geluidluwe gevel,
- een indeling dat de geluidgevoelige binnenruimten (slaapkamers) aan de geluidluwe kant van het gebouw liggen
- een geluidluwe buitenruimte.

De balkons aan de kanaalzijde zijn echter niet geluidluw uit te voeren en het creëren van een leefgalerij aan de andere kant van het gebouw is te kostbaar. Aan de voorwaarde van de geluidluwe buitenruimte kan alsnog worden voldaan als er per locatie een geluidluwe binnentuin wordt gemaakt. Hierover zijn speciale afspraken gemaakt in het kader van de grondverkoop. (zie verder onder punt Financiën risico's en indicatoren)

4. Omgevingsvergunning is akkoord en kan worden verleend

Het bouwplan is in het kader van de omgevingsvergunning voorgelegd aan verschillende adviseurs, namelijk MooiSticht (welstand), Veiligheid Regio Utrecht, Omgevingsdienst Regio Utrecht, technisch adviseur inzake bouwbesluit. De adviseurs zijn akkoord. Ook Stedin en Rijkswaterstaat zijn akkoord.

5. Grondtransacties zijn vastgelegd in anterieure overeenkomst (zie ook punt Financiën risico's en indicatoren)

Voor deze ontwikkeling heeft de initiatiefnemer grond nodig van de gemeente, namelijk:

- voor de bouw van de appartementen en de bijbehorende bergingen (bouwgrond);
- voor de realisatie van de geluidluwe buitenruimte (geen bouwgrond);
- voor de realisatie van extra parkeerplaatsen en herinrichting van de parkeerhoven (geen bouwgrond).

Deze grondtransacties en de daaraan verbonden prijzen en voorwaarden zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Kanttelingen

1. Maatwerk ten aanzien van duurzaamheid

Nieuwe woningen moeten op grond van de woonvisie voldoen aan eisen t.a.v. duurzaamheid (hoofdstuk 5 woonvisie). De voorwaarde is dat woningen Nul-Op-de-Meter (NOM) worden uitgevoerd. Voor gestapelde bouw, waar deze ontwikkeling onder valt, is BENG (Bijna-Energie-Neutraal-Gebouw) echter het maximaal haalbare gebleken en moeten we afwijken van het gestelde in de Woonvisie. Er is gekozen voor maatwerk waarbij de Prestatieafspraken Duurzaamheid de richtlijn vormen. De initiatiefnemer heeft een memo (zie bijlage 2 Duurzaamheidsmaatregelen bij de toelichting van het bestemmingsplan) gemaakt waarin staat aangegeven waarom zij niet aan NOM kunnen voldoen. Vervolgens hebben zij ook aangegeven waar zij wel aan kunnen voldoen en hoe dit zich verhoudt met de Prestatieafspraken Duurzaamheid. Als we de ontwikkeling naast de Prestatieafspraken Duurzaamheid leggen dan scoort de ontwikkeling hoger dan brons (wettelijk verplicht) maar lager dan zilver. Er wordt dus meer gedaan dan alleen het wettelijk verplichte deel. Er wordt o.a. extra geïnvesteerd in natuurinclusiviteit, maar ook in een goede (glas)isolatie, hetgeen helpt het energiegebruik van bewoners beheersbaar te houden. De memo met daarin het maatwerkvoorstel is beoordeeld door de ODRU en akkoord bevonden.

2. Wet natuurbeheer loskoppelen van gecoördineerde procedure

Voor deze ontwikkeling moet onderzoek plaatsvinden in het kader van de Wet natuurbeheer (Wnb). Dit onderzoek is een "jaar-rond-onderzoek". Op grond van de onderzoeksgegevens bepaalt de provincie of een ontheffing nodig is en of deze kan worden verstrekt. Het definitieve onderzoeksrapport en het bijbehorende activiteitenplan waren in december 2022 nog niet klaar. De tussenrapportage was wel klaar. Uit de tussenrapportage blijkt dat in 1 van de bestaande gebouwen vleermuizen aanwezig zijn die onder de Wnb vallen. Om te voorkomen dat de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingplan e.a. en de omgevingsvergunning op de ontheffing moesten wachten en we vertraging zouden oplopen, is besloten dit onderdeel los te koppelen van de gecoördineerde procedure. In de omgevingsvergunning zijn wel de voorwaarden opgenomen van het hebben van een ontheffing op basis van de Wnb. De ontheffing op grond van de Wnb volgt nu zijn eigen procedure en juridische spoor. Deze werkwijze is toestaan, zoals blijkt uit de uitspraken 201706905/1/R1 en 201805064/1/R1 van de Raad van State. Het nadeel is wel dat ten aanzien van de bovengenoemde ontheffing alsnog een aparte procedure loopt met bezwaar en beroep. De initiatiefnemer heeft de ontheffing op 30-11-2022 aangevraagd bij de provincie. De speciale vleermuiskasten (mitigerende maatregelen) zijn uit voorzorg wel al op 4 oktober 2022 opgehangen. Ook in de nieuwe gebouwen wordt rekening gehouden met vleermuizen maar ook met nestruimte voor vogels, zoals de gierzwaluwen (natuur inclusief bouwen).

3. stikstof uitstoot bouwfase en exploitatiefase

De Raad van State heeft op 2 november 2022 geoordeeld dat de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Een bouwvrijstelling houdt in dat voor de tijdelijke stikstofuitstoot die tijdens de bouw ontstaat geen vergunning nodig is. Voor deze

ontwikkeling is een AERIUS berekening gemaakt voor de exploitatiefase en de bouwfase om te kunnen beoordelen of een vergunning noodzakelijk is. De berekeningen laten zien dat in de exploitatiefase en de bouwfase voldaan wordt aan de voorwaarden en geen provinciale vergunning nodig is op dit punt.

Communicatie

Voor deze ontwikkeling is het wettelijke proces, het spoorboekje en de participatieleidraad gevolgd.

Participatie

Deze ontwikkeling is onderwerp geweest van participatie. De participatie heeft geheel onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft inzicht gegeven in de wijze waarop is geparticipeerd met omwonenden. Op 6 en 11 oktober 2021 is de Massastudie besproken met bewoners en omwonenden. Op 3 maart 2022 zijn er twee bijeenkomsten gehouden over het voorlopig ontwerp. Tussentijds is afzonderlijk gesproken met bewoners die voor hun specifieke situatie aandacht vroegen. Op 19 oktober 2022 is een informatiebijeenkomst gehouden over het definitief ontwerp. Bij deze laatste bijeenkomst was iemand van de gemeente aanwezig om eventuele procedurele vragen te beantwoorden. Van de bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. Daarnaast is een informatiebijeenkomst georganiseerd in het kader van de ter inzage legging op 9 januari 2023.

Na de vaststelling volgt een wijkbericht met informatie over de uitvoering (sloop, start bouw etc). Daarnaast zal de initiatiefnemer een bijeenkomst organiseren waarin de aannemer wordt voorgesteld en het BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) wordt toegelicht.

Financiën, risico's en indicatoren (zie anterieure overeenkomst)

Door het sluiten van de anterieure overeenkomst en de planschadeovereenkomst zijn de mogelijke financiële risico's voor de gemeente afgedekt.

De grondtransacties en de daaraan verbonden prijzen en voorwaarden zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. In de financiële toelichting bij de anterieure overeenkomst wordt informatie gegeven over de totstandkoming van de koopsom.

Bouwgrond

De initiatiefnemer heeft gemeentegrond nodig om deze ontwikkeling te kunnen realiseren. De koopsom voor de te bebouwen grond is gebaseerd op de Grondprijzenbrief. De Grondprijzenbrief gaat ervan uit dat de sociale kavels volledig op gemeentegrond komen te liggen. In dit geval heeft de Initiatiefnemer echter zelf al een groot deel van de benodigde grond in eigendom. De in de Grondprijzenbrief opgenomen prijs voor kavels voor sociale huurwoningen is met inachtneming van de daarin opgenomen hoogtefactor toegespitst op de voorliggende situatie waarin initiatiefnemer al een groot deel van de te bebouwen grond voor de sociale huurwoningen in eigendom heeft. De grondprijs is dan ook bepaald aan de hand van de eigendomsverhouding tussen initiatiefnemer en gemeente.

Geluidsluwe buitenruimte (onbebouwde grond)

Daarnaast heeft de initiatiefnemer gemeentegrond nodig voor het realiseren van een geluidsluwe buitenruimte voor bewoners om te voldoen aan het beleid voor Hogere

Grenswaarden t.a.v. geluid. De balkons aan de kanaalzijde zijn niet geluidsluw uit te voeren en het creëren van een leefgalerij aan de andere kant van het gebouw is te kostbaar, waardoor het niet mogelijk is om de geluidsluwe buitenruimte op eigen terrein te realiseren.

Aankoop van deze gronden als onderdeel van de sociale kavels zou een dermate grote verschuiving in de eigendomsverhouding met zich meebrengen dat de koopsom met ruim 61% zou worden verhoogd, hetgeen geen recht zou doen aan de voorliggende situatie waarin initiatiefnemer zelf al een groot deel van de te bebouwen gronden in eigendom heeft.

Aangezien deze gronden niet worden gebruikt als bouwgrond maar slechts als gezamenlijke binnentuin wordt voorgesteld de betreffende gronden voor een symbolische koopsom (k.k.) onder voorwaarden in eigendom over te dragen. Onderdeel van de voorwaarden is dat bijvoorbeeld bij toekomstige verkoop of wijziging van de bestemming alsnog naar de aldan geldende marktwaarde moet worden afgerekend met de gemeente. De voorwaarden worden notarieel vastgelegd. De gemeente heeft vervolgens niet langer de kosten voor inrichting, het beheer en onderhoud en is ook niet meer primair verantwoordelijk voor handhaving en sociale veiligheid op deze gronden, hetgeen een financieel voordeel oplevert.

Parkeerhoven (onbebouwde grond)

De initiatiefnemer kan de voor de ontwikkeling benodigde parkeerplaatsen (3 x 17 = 51 parkeerplaatsen) niet op eigen grond realiseren. Ook daarvoor is gemeentegrond nodig. Aankoop van deze gronden als onderdeel van de sociale kavels zou een dermate grote verschuiving in de eigendomsverhouding met zich meebrengen dat de koopsom geen recht doet aan de voorliggende situatie waarin initiatiefnemer zelf al een groot deel van de te bebouwen gronden in eigendom heeft. Daarom is gekozen voor een alternatieve constructie waarbij de initiatiefnemer de gronden voor de parkeerplaatsen niet van de gemeente hoeft te kopen maar wel de kosten voor realisatie van de parkeerplaatsen moet vergoeden. Daarnaast is afgesproken dat de initiatiefnemer een bijdrage levert aan de herinrichting van het groengebied in de parkeerhoven. De initiatiefnemer maakt in overleg met de gemeente en bewoners een plan dat vervolgens op kosten van de initiatiefnemer door de gemeente wordt uitgevoerd. Deze basis afspraak is vastgelegd in de anterieure overeenkomst fase 1. De nadere financiële uitwerking daarvan zal worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst fase 2.

Ten aanzien van de parkeerhoven e.o. geldt nog dat er intern afstemming heeft plaatsgevonden. De werkzaamheden die voorzien waren voor 2023-2024 inzake riolering en vernieuwing bestrating worden in de planning naar achteren verschoven, zodat ze aansluiten op de planning van de bouw van de appartementen. De planning voor de bouw van de appartementen gaat uit van start bouw medio 2023 en oplevering 1^e fase begin 2025. Direct aansluitend volgen de werkzaamheden voor de openbare ruimte waaronder de

parkeerhoven, riolering en bestrating wegvak. Deze planafstemming werkt kostenbesparend.

Sanering

Er is beperkte verontreiniging aangetroffen bij deellocatie A (Schepersweg 70-78) in de vorm van een ondergrondse olietank in de naastgelegen gemeentegrond. Er is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging. De verontreiniging bevindt zich ook in de gemeentegrond die nodig is voor de bouw van de sociale woningen. Conform de Grondprijzenbrief verkopen wij de grond schoon en naar functie. Dit houdt in dat de verontreiniging op kosten van de gemeente moet worden verwijderd. De kosten voor de totale sanering (aannemer en begeleiding) worden geschat op circa € 30.000,-.

De kosten voor de bodemsanering worden betaald vanuit de ontwikkeling. Het kostenverhaal en de verkoop van de bouwgrond bieden hiervoor voldoende dekking.

De saneringswerkzaamheden starten direct na de sloop van het betreffende gebouw. Het kan zijn dat een deel van de verontreiniging ook onder het gebouw terecht is gekomen. Dat kan pas na de sloop worden vastgesteld. In de overeenkomst is opgenomen dat indien mocht blijken dat een aanzienlijk deel van de verontreiniging onder het gebouw is gekomen we in overleg gaan met de initiatiefnemer over een verdeling van de kosten.

Kostenverhaal

Daarnaast moet de initiatiefnemer de kosten voor het doorlopen van de planologische procedure (kostenverhaal) op basis van artikel 6.12 Wro aan ons te vergoeden. Het gaat hier om de plankosten (procedure, advisering, ambtelijke ondersteuning). Deze worden op de initiatiefnemer verhaald middels de anterieure overeenkomst.

Planschade

Een planologische verandering kan planschade tot gevolg hebben. Deze schade is voor rekening van de initiatiefnemer en hiervoor is een planschadeovereenkomst gesloten die een bijlage vormt van de anterieure overeenkomst.

14 februari 2023

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

wnd. Gemeentesecretaris
drs. M.J.J. Rommers

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

Raadsbesluit

Registratie nummer
236248

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Schepersweg, woningbouw
Schepersweg 70 t/m 78, 148 t/m 156 en 226 t/m 234
Breukelen

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

18 april 2023

Commissie

21 maart 2023

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,
gelet op:

1. Afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
2. Het coördinatiebesluit van de gemeenteraad van 22 december 202 op grond van Afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
3. Afdeling 2, paragraaf 2.4 van de Crisis en herstelwet (Chw);
4. het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 februari 2023;
5. de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 21 maart 2023;

Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Schepersweg Breukelen" (NL.IMRO.1904.BPScheperswegBKL-OW01) gewijzigd vast te stellen, zoals staat aangegeven in de "Staat van wijzigingen d.d. 18-04-2023";
2. In afwijking van hoofdstuk 5 van de woonvisie (02-07-2019) ten aanzien van duurzaamheid uit te gaan van maatwerk op grond van de Prestatieafspraken Duurzaamheid;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat voor deze ontwikkeling met de ontwikkelaar op 13 februari 2023 een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst zijn gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende zijn afgedekt;
4. In acht nemen van de door het college op grond van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding (oud: artikel 25, lid 3; nieuw: hoofdstuk Va) op de anterieure overeenkomst en financiële bijlage.
5. De Crisis en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren om de beroepsprocedure te versnellen.

18 april 2023

Griffier

B. Espeldoorn-Bloemendal

Voorzitter

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

