

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Kuyperstraat in
Maarssen

Begrotingswijziging

Ja

Datum raadsvergadering

21 mei 2024

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie voor project Kuyperstraat (Bijlage Grondexploitatie Kuyperstraat) vast te stellen en te openen.
2. De 5^e begrotingswijziging van 2024 (Bijlage 5^e begrotingswijziging) vast te stellen.
3. De zienswijze die opgenomen is in de “Nota zienswijzen Kuyperstraat” ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld.
4. Het bestemmingsplan “Kuyperstraat” in Maarssen met IDN NL.IMRO.1904.BPkuyperstraatMDP-VG01, met in achtneming van de nota zienswijzen, ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Woningcorporatie Portaal wil op het braakliggende perceel aan de Kuyperstraat in Maarssen een woonlocatie realiseren bestaande uit 26 sociale huurwoningen. Om medewerking te kunnen verlenen aan dit plan dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Het bestemmingsplan heeft van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend. Deze zienswijze heeft echter niet tot de wijziging van het bestemmingsplan geleid. Het advies aan uw raad is daarom om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Organisatie onderdeel

Omgeving & Vergunningen

E-mail opsteller

Maarten.albers@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

-

Registratie nummer

A Inleiding

Aanleiding

Het perceel aan de Kuiperstraat in Maarssen is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Maarssendorp Woongebied” en heeft daarin een maatschappelijke bestemming. Voorheen stond hier basisschool Kardinaal Alfrinkschool die eind 2016 is gesloopt. Sindsdien is het perceel onbebouwd. Het nieuwbouwplan omvat in totaal 26 sociale huurwoningen met een oppervlakte tussen de 50 m² tot 80 m². 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 Grondexploitatie, de begrotingswijziging 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 Maarssendorp gerealiseerd kunnen worden. Aangezien het bouwplan van 26 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

1.1.1 *Met het positieve saldo worden de algemene reserve grondexploitaties aangevuld.*

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. Gelet op de boekhoudkundige regels uit het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten wordt voor de (tussentijdse) winstneming de *percentage of completion-methode* gehanteerd. Hierbij wordt kortgezegd de (tussentijdse) winstneming afhankelijk gesteld van het percentage waarin het project is afgerond.

1.1.2 *Het bouwrijp maken kan worden uitgevoerd.*

Met het openen van de Grondexploitatie 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.

1.1.3 *Tegen het bestemmingsplan is een zienswijze ingediend en deze dient beantwoord te worden.*

Het bestemmingsplan heeft van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is tevens naar overlegpartners gestuurd. Gedurende de termijn hebben wij van 1 appellant een zienswijze ontvangen. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de bijgevoegde “Nota zienswijzen Kuiperstraat”. Door deze nota vast te stellen, worden de zienswijzen voorzien van een reactie en kan de (wettelijke) procedure worden vervolgd.

1.4.1 *Het bouwplan geeft invulling aan de Gebiedsvisie Atlantische buurt (29 september 2020)*

In juni 2020 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie voor Staatsliedenbuurt vastgesteld met hierbij is de opdracht meegegeven om de Gebiedsvisie verder uitwerken. Het bouwplan past binnen de Gebiedsvisie.

1.4.2 *Het bouwplan heeft raakvlakken met diverse 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 voorliggende plan wordt voldaan aan de wettelijke duurzaamheidseisen. Daarnaast zullen een aantal zaken bij het nieuwe woongebouw beter worden uitgevoerd dan wettelijk vereist, waarbij er gestreefd wordt naar het niveau brons uit de convenant duurzaam bouwen.

1.3.3 *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.

1.3.4 *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.

Risico's

Er zijn vooralsnog geen risico's te benoemen.

C Overige aspecten

Financieel

Grondexploitatie

De financiën van het project zijn beschreven in de "Grondexploitatie Kuypersstraat". Zoals blijkt uit de Grondexploitatie, is het voorliggende plan financieel haalbaar en sluit de ontwikkeling af met een positief saldo. De gemeenteraad wordt ook gevraagd om de bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen. Het positieve saldo voegen we, op grond van de door uw raad vastgestelde kaders (*percentage of completion-methode*), toe aan de algemene reserve grondexploitaties.

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

Het college van B&W heeft besloten geheimhouding te leggen op de bijlage Grondexploitatie Kuypersstraat. Deze geheimhouding werkt automatisch door voor de raad. De raad moet de door het 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

Grondexploitatie

In de 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'.

Vorbereidende werkzaamheden bouwrijp maken

Er zijn voorbereidende werkzaamheden voor het bouwrijp maken uitgevoerd in de periode maart. Er zijn onder andere bomen op het perceel gesnoeid en geroid. Dit vanwege het broedseizoen vanaf 15 maart tot oktober waarin geen bomenkap mag plaatsvinden. Er wordt hiermee vertraging voorkomen van het bouwrijp maken van de grond en startbouw van de woningen.

Communicatie

Het bestemmingsplan heeft van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Daarnaast heeft er op 18 december 2023 een inloopavond plaatsgevonden in Maarssendorp waar geïnteresseerden het plan fysiek hebben kunnen inzien en vragen hebben kunnen stellen. Er is uiteindelijk één zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. Deze zienswijze heeft niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan geleid. De beantwoording op deze zienswijze is terug te vinden in de bijlage Nota zienswijzen.

Participatie

In april 2017 heeft een eerste buurtbijeenkomst plaatsgevonden voor het project Kuypersstraat. Hierop volgend hebben inwoners van de Staatsliedenbuurt eind 2018 een burgerinitiatief ingediend bij de gemeenteraad. Vervolgens is in 2019 en 2020 op basis van onder andere bijeenkomsten, gesprekken met omwonenden en een buurt-enquête de gebiedsvisie Atlantische buurt opgesteld. De Kuypersstraat is hierin meegenomen.

Hierna is een bijeenkomst in 2021 georganiseerd over de Kuypersstraat. Daar zijn vijf verschillende massa's getoond zonder een voorkeur van de initiatiefnemer (Portaal). Deze massastudie was gebaseerd op de wensen en ideeën van bewoners die geuit zijn tijdens voorgaande bijeenkomsten. Aan de omwonenden is gevraagd om aan te geven wat goed en wat niet goed was aan de getoonde varianten. Op basis van de opmerkingen is één variant verder uitgewerkt. Deze variant is ook tijdens de bijeenkomsten in 2022 over het SPvE Staatsliedenbuurt besproken. Op basis van dit schetsontwerp is het bestemmingsplan opgesteld. Tijdens een inloopavond op 18 december 2023 konden bewoners vragen stellen en informatie ophalen over bestemmingsplan.

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 Kuypersstraat (toelichting, regels en verbeelding)
2. 5^e begrotingswijziging
3. Grondexploitatie Kuypersstraat (geheim)
4. Nota zienswijzen Kuypersstraat

21 mei 2024

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. R.C.L. Heijdra

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