

31 JAN. 2017

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

Raadsvoorstel

Conform besloten
De griffier.

Commissie
Fysiek Domein

Portefeuillehouder
F. Živković-Laurenta

Organisatie onderdeel
Ontwikkeling

E-mail opsteller
sylvia.lutters@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller
0346254390

Registratie nummer
Z/15/51885-VB/16/07551

Onderwerp

Vaststelling gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Het Vierde Kwadrant te Kockengen

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

31 januari 2017

Datum commissievergadering

10 januari 2017

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Nota Zienswijzen d.d. 30 november 2016" ontvankelijk verklaren en beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld.
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Het Vierde Kwadrant te Kockengen met ID: NL.IMRO.1904.BP4eKwadrantKKG-OW01" gewijzigd vaststellen zoals staat aangegeven in de "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde Nota Zienswijzen en het raadsbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst zijn gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.
4. Het vastgesteld beleid GRP volgen.

Samenvatting

In de noordoost hoek van Kockengen (polder Portengen) ligt de woningbouwlocatie Het Vierde Kwadrant. Het in 2012 onherroepelijk geworden bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om 92 woningen te realiseren. Begin 2016 heeft de ontwikkelaar BPD aangegeven de woonwijk te willen realiseren. BPD heeft hiervoor een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt dat op onderdelen afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast heeft het project Kockengen Waterproof en Agenda 2063 geleid tot andere inzichten als het gaat om de wateropgave en de wijze van bouwrijp maken (bodembewerking). Daarom is het noodzakelijk het geldende bestemmingsplan te herzien. Deze herziening wordt nu aan u voorgelegd om vast te stellen.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Het Vierde Kwadrant te Kockengen ID:NL.IMRO.1994.BP4eKwadrantKKG-OW01 (inclusief bijlagen);
2. Geactualiseerd verkeersonderzoek "Verkeersontsluiting bouwplan Vierde Kwadrant, Kockengen" TrafficDesign d.d. 30 november 2016;
3. Nota zienswijzen Het Vierde Kwadrant Kockengen d.d. 30 november 2011.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Een woonwijk met een gedifferentieerd aanbod van 70 woningen waarvan 30% binnen de sociale categorie en die qua opzet past bij het dorpse karakter van Kockengen en het omringende landschap. Door de bouw van deze woningen wordt tegemoet gekomen aan het al enkele jaren bestaande tekort aan woningen binnen de kern Kockengen.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan Het Vierde Kwadrant te Kockengen dat door u op 23 november 2010 is vastgesteld voldoet aan de beleidsuitgangspunten van Rijk en Provincie. Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan wijkt hier niet van af.

Daarnaast wordt voldaan aan de volgende belangrijke recente beleidskaders:

1. De eisen en normen die zijn opgenomen binnen het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan van 2013;
2. De woonvisie Stichtse Vecht 2017 – 2022 als het gaat om de bouw van woningen binnen de sociale categorie;
3. Project Kockengen Waterproof en Agenda 2063 en de recente richtlijnen voor water vanuit het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden;
4. Ten aanzien van het thema Energie en Toekomstbestendigheid zal het plan moeten voldoen aan het ambitieniveau 8 en op de overige thema's minimaal een 7;
5. De per 1 oktober 2012 geïntroduceerde "Ladder voor de duurzame verstedelijking".

Het ontwerpplan voldoet aan bestaand beleid en regelgeving (zie voor meer informatie hoofdstuk 3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan).

Onderzoeken

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de effecten van deze ontwikkeling op de omgeving bij de opstelling van het op 23 november 2010 vastgestelde bestemmingsplan uitvoerig onderzocht. Deze onderzoeken zijn waar nodig geactualiseerd en als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd:

1. Notitie maatwerkberekening Vierde Kwadrant Kockengen, HDSR 23 juni 2016;
2. Verkennend bodemonderzoek, Van Dijk Geo- en milieutechniek, 20 maart 2015;
3. Nader bodemonderzoek, Van Dijk Geo- en milieutechniek, 17 augustus 2015;
4. Natuurtoets Vierde Kwadrant en bouwweg opties, Ecogroen, 17 mei 2016;
5. Verkeersonderzoek "Verkeersontsluiting bouwplan Vierde Kwadrant, Kockengen" TrafficDesign d.d. 30 november 2016.

De onderzoeken tonen aan dat voldaan wordt aan de gestelde wettelijke normen en eisen en dat de ontwikkeling uitvoerbaar is.

Argumenten

De volgende redenen pleiten voor deze ontwikkeling.

1. Met dit plan dat uitgaat van een gedifferentieerd woningbouwprogramma wordt aangesloten op de lokale woningbehoefte.

De planontwikkeling die ten grondslag lag aan het vigerende bestemmingsplan voorzag al duidelijk in de woningbehoefte die zich sinds meerdere jaren met name in Kockengen manifesteert. Grootschalige nieuwbouw van deze orde heeft zich al lang niet voorgedaan in Kockengen. Met enige regelmaat ontvangen wij vragen over de planontwikkeling op deze locatie. Met de bouw van de voorgenomen 70 woningen, bestaande uit vrijstaande, twee-ouder-een-kap en rijwoningen, wordt invulling gegeven aan de lokale woningbehoefte, waarbij ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt vormt.

2. Met dit plan wordt voldaan aan de opgave voor 30% sociale woningbouw.
In het plan zijn ca. 11 grondgebonden woningen (15%) opgenomen als starters sociale koop (200.000 euro VON) en ca. 11 (15%) voor het sociale huursegment. De ontwikkelaar is over de invulling van de sociale huurwoningen in gesprek met woningstichting Kockengen. Als de ontwikkelaar er met deze of een andere lokale woningcorporatie niet uitkomt dan zal een institutionele belegger benaderd worden om deze als huurwoningen te exploiteren. Als dit niet tot resultaat leidt zullen de sociale huurwoningen eveneens als sociale starterskoopwoningen in de markt worden gezet. Afspraken hierover zijn in de anterieure overeenkomst vastgelegd. Om enige garantie in te bouwen dat de doelgroep ook daadwerkelijk in aanmerking komt voor de sociale koopwoningen zijn we met de ontwikkelaar overeengekomen dat zij een antispeculatiebeding hanteert. Het antispeculatiebeding is bedoeld om te voorkomen dat de 1ste kopers de woningen direct (met winst) verkopen.
3. Het plan sluit qua opzet aan op het dorpse karakter van de kern Kockengen en het omringende landschap.
4. Het plan voldoet aan de gestelde uitgangspunten voor bodem en water vanuit project Kockengen Waterproof en Agenda 2063.
5. Het plan voldoet aan de gestelde parkeernorm zoals genoemd in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Het Vierde Kwadrant te Kockengen" heeft vanaf vrijdag 30 september 2016 tot en met donderdag 10 november 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 102 zienswijzen ingediend. Het merendeel van de zienswijzen (85 georganiseerd door Kockengen Vitaal) is gelijklopend. Het betreft hier een door Kockengen Vitaal gehouden Petitie. Daarnaast is een zienswijze door meerdere bewoners ondertekend (12 Roerdomp-Waterlelie). Voorts wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De zienswijzen en ambtelijke opmerkingen zijn verwerkt in de Nota zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Wel is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn allemaal genoemd in de Nota zienswijzen en Staat van Wijzigingen.

Kanttekeningen

1. Behoeftte aan meer woningen

Uit gesprekken met vertegenwoordigers van Kockengen Vitaal blijkt dat er behoefte is aan veel meer woningen dan de geplande 70. Om in de behoefte te kunnen voorzien moeten, naar de mening van Kockengen Vitaal, de 100 woningen worden gerealiseerd die genoemd werden in het Streekplan 2005 – 2015. Het onderhavige woningbouwplan gaat inderdaad uit van een lager aantal woningen dan in het voormalige Streekplan werd genoemd en waarop het nu geldende bestemmingsplan is geënt. Het nieuwe woningbouwprogramma is gebaseerd op de gewijzigde woningmarkt en de behoefte aan ruimtelijke kwaliteit (voldoende groen, speelruimte, waterberging en parkeergelegenheid). Op basis daarvan is afgezien van gestapelde woningbouw. Dat resulteert in een lager aantal woningen. BPD heeft onderzoek gedaan naar de huidige woningmarkt. Het plan gaat uit van een gedifferentieerd aanbod, bestaande uit woningen in het hoge segment, woningen in het middensegment maar ook woningen in het lage segment 15% sociale koop en 15% sociale huur. Het lage segment is vooral geënt op één- en tweepersoonshuishoudens. Het middensegment is vooral gericht op gezinnen met kinderen. Ook worden er woningen gerealiseerd voor de senior met een volledig woon- en slaapprogramma op de begane grond. Door te kiezen voor een dergelijke differentiatie komen binnen alle lagen verhuisbewegingen op gang in de kern Kockengen. Deze doorstroming geeft een positieve impuls aan de woningmarkt in Kockengen. Met dit plan wordt dus invulling gegeven aan de huidige marktvrage en de doelstelling van 30% in de sociale sector conform

onze Woonvisie. Naast dit woningprogramma moet er voldoende ruimte worden gereserveerd voor watercompensatie, openbaar parkeren, speelruimte en kwalitatief groen. In het voorgestelde stedenbouwkundige plan wordt voldaan aan de bovengenoemde ruimtelijke opgave.

2. Ontsluiting en parkeren

De permanente ontsluiting van de nieuwe wijk zal aansluiten op het bestaande netwerk van wegen. Bewoners hebben ons tijdens de informatiebijeenkomsten en in de zienswijzen gewezen op de smalle doorgangen en de verwachte verkeer- en parkeerdruk. Voor het bestemmingsplan dat is vastgesteld in 2010 is t.a.v. verkeer een rapport gemaakt, "verkeersafwikkeling 4^e kwadrant" d.d. 8 februari 2008. Dit onderzoek wijst uit dat bij een bouwplan van 200 woningen de capaciteit van de Prinses Beatrixweg en Zwanebloem voldoende is om het extra verkeer ten gevolge van het bouwplan te kunnen verwerken. Het thans voorliggende plan voorziet in ten hoogste 70 woningen en levert dus ook minder extra verkeer op. Gezien de geluiden van de bewoners is het bovengenoemde rapport geactualiseerd door Traffic Design. De conclusies op dit punt zijn gelijk gebleven. Qua parkeren voldoet de nieuwe wijk aan de normen die zijn opgenomen in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan van 2013. Voor de ontsluitingspunten van de wijk bij Dotterbloem en Zwanebloem zijn door TrafficDesign inrichtingsvoorstellen gemaakt met als uitgangspunt dat het huidige aantal parkeerplaatsen in stand blijft. Bewoners wijzen er namelijk op dat op dit moment sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen binnen de bestaande wijk. Zij verwachten dan ook dat veel bewoners straks in de nieuwe wijk gaan parkeren. Dit kan de parkeernorm van de nieuwe wijk onder druk zetten. In december 2016 heeft een parkeeronderzoek plaatsgevonden als voorbereiding op de werkzaamheden in het kader van Kockengen Waterproof. Op basis van o.a. dit onderzoek kan bezien worden op welke wijze het openbaar gebied straks heringericht moet worden. Aangezien dit zich voordoet binnen de bestaande wijk staat het los van de nieuwe wijk die voldoet aan de gestelde norm.

3. Bodem

De bodemproblematiek in Kockengen is een bekend gegeven. Binnen het project Kockengen Waterproof en de Agenda 2063 is ook aandacht voor de nieuwbouwlocatie Het Vierde Kwadrant. Daarom wordt sinds begin 2015 intensief overlegd met provincie en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden over de wijze waarop bij het bouw- en woonrijp maken van het terrein hier rekening mee wordt gehouden. In opdracht van de ontwikkelaar is een geotechnisch onderzoek uitgevoerd naar de bodemstructuur en de restzettingen. Op basis daarvan is een bouwrijp methodiek gekozen. De gemeente en het Hoogheemraadschap hebben hier een second opinion op laten uitvoeren. Op grond van deze second opinion wordt een aantal afspraken vastgelegd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het Hoogheemraadschap heeft hier in haar zienswijze nog extra aandacht aan besteed. Naar aanleiding van de uitkomsten van de second opinion heeft de ontwikkelaar aanvullende maatregelen getroffen.

4. Voorrang bij woningtoewijzing

Het is gewenst dat huurders die een verhuurbare sociale huurwoning in de gemeente achterlaten bij woningtoewijzing van een koopwoning voorrang krijgen. Dit geldt ook voor eigenaren van een Koopgarantwoning. Daarnaast is het gewenst dat inwoners van Stichtse Vecht voorrang krijgen bij de woningtoewijzing. Een dergelijke voorrangsregeling is echter juridisch gezien niet geoorloofd. In de toelichting van de Huisvestingswet staat dat op geen enkele manier regels mogen worden opgesteld bij de verdeling van (koop)woningen. Formeel kunnen we dus geen vorm van voorrang toepassen.

Communicatie

In de eerste plaats is een concept ontwerpbestemmingsplan gemaakt dat is voorgelegd aan onze overlegpartners waaronder Provincie en Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Vooral met de projectgroep Kockengen Waterproof waar het Hoogheemraadschap en de provincie zitting in hebben is intensief overleg gevoerd. Daarnaast zijn de bewoners van Kockengen geïnformeerd over de

nieuwe verkavelingsopzet tijdens een informatiebijeenkomst op 6 juni 2016 en is gesproken met het Dorpscomité Kockengen. Over de tijdelijke bouwweg is apart gesproken met de direct omwonenden. Voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening gevolgd. De ter inzage legging is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de Staatscourant, op onze website, in de Vechtstroom en in het plaatselijk krantje Rondje Kockengen. De ontwikkelaar heeft voor de ontwikkeling een website en facebookpagina gemaakt zodat mensen op de hoogte kunnen blijven. (website <http://www.nieuwbouw-hetvierdekwadrant.nl/> en de facebookpagina hetvierdekwadrant). Tijdens de ter inzage legging is op 10 oktober nog een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de bewoners.

Financiën, risico's en indicatoren

Het ontwerpbestemmingsplan en alle noodzakelijke onderzoeken zijn aangeleverd door de ontwikkelaar. Op basis van onze nota grondbeleid is op 21 januari 2016 met de ontwikkelaar BPD een anterieure overeenkomst (fase 1 en fase 2) gesloten.

In de overeenkomst zijn ondermeer afspraken gemaakt over:

1. begrenzing plangebied;
2. sociale woningbouw, anti-speculatiebeding;
3. civiel-technische eisen i.h.k.v. Kockengen Waterproof;
4. kostenverhaal (ambtelijke uren), vergoeding kosten planschade en ontwikkelingskosten;
5. duurzaam bouwen.

Op basis van het vigerende plan heeft de gemeente meerdere planschades uitgekeerd. Deze kosten van planschade tot het moment van ondertekening van de anterieure overeenkomst, te weten € 162.000,- vergoedt BPD aan de gemeente. Daarnaast is met BPD overeengekomen dat zij een deel van de door de door voormalige gemeente Breukelen gemaakte plan- en advieskosten, voor een bedrag van € 45.000,- aan de gemeente vergoedt. Door het sluiten van de anterieure overeenkomst fase 1 en 2 zijn de financiële risico's afdoende afgedekt.

Gezien de bodem- en waterproblematiek in het gebied van Kockengen neemt bouwen in deze omgeving altijd een risico met zich mee. Door het project Kockengen Waterproof en de wijze waarop ontwikkelaar, gemeente, provincie en hoogheemraadschap met elkaar optrekken wordt zoveel mogelijk aandacht besteed aan het terugbrengen van het risico. In dit kader zijn ook duidelijk afspraken gemaakt die onderdeel uitmaken van de toelichting van het bestemmingsplan. Aanvullende afspraken over de restzettingseis heeft de ontwikkelaar schriftelijk in een brief aan de gemeente vastgelegd.

Vervolg

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld wordt de provincie geïnformeerd over de wijzigingen. Daarna worden het vaststellingsbesluit en het gewijzigde bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd in het kader van beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de mogelijkheid tot het indienen van een Verzoek om voorlopige voorziening. Als beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend dan krijgt de gemeenteraad daarvan een afschrift van de Raad van State.

Raadsbesluit

Onderwerp

Vaststelling gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Het Vierde Kwadrant te Kockengen

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

31 januari 2017

Commissie

10 januari 2017

Registratie nummer

Z/15/51885-VB/16/07551

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

Gelet op:

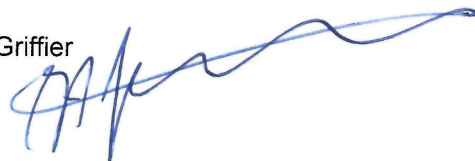
- de Wet ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 december 2016;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 10 januari 2017;

Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Nota Zienswijzen d.d. 30 november 2016" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld.
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Het Vierde Kwadrant te Kockengen met ID: NL.IMRO.1904.BP4eKwadrantKKG-OW01" gewijzigd vast te stellen zoals staat aangegeven in de "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde Nota Zienswijzen en het raadsbesluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst zijn gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.
4. Het vastgesteld beleid Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) te volgen.

31 januari 2017

Griffier



Voorzitter

