

VOORSTEL GEMEENTERAAD EEMNES

Raadsvoorstel nummer	:	2019/27
BABS nummer	:	20434
Presidium d.d.	:	13-03-2019
Ronde/Sessie:	:	
Datum Ronde/Sessie:	:	
Raadsvergadering d.d.	:	
Portefeuillehouder	:	E. van Dalen (Eemnes)
Vorbereid door	:	Karin Loman, Ruimtelijke Ontwikkeling & Openbare Ruimte, toestel: 210

Onderwerp	:	Het realiseren van een appartementengebouw aan de Laarderweg 70 te Eemnes.
Voorgesteld besluit	:	1. De meningen en gevoelens van de commissie Ruimte peilen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan; 2. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan Laarderweg 70 voor de bouw van een gebouw met 14 koopappartementen aan de Laarderweg 70.

Bijlagen

Voorstel: Voorstel_20434.doc

Bijlage: 22062018_welstandsadvies_ Laarderweg 70 behorend bij tekeningen 15 juni 2018

Bijlage: 150602018_Schetsontwerp Laarderweg 70 15 juni 2018

Bijlage: Bestemmingsplan Laarderweg 70_Bijlagen bij de toelichting

Bijlage: Bestemmingsplan Laarderweg 70_Regels

Bijlage: Bestemmingsplan Laarderweg 70_Toelichting

Bijlage: Bestemmingsplan Laarderweg 70_Verbeelding

Bijlage: ovk Koot-190307-105646

Onderwerp

Het realiseren van een appartementengebouw aan de Laarderweg 70 te Eemnes.

Geheim of openbaar?

Openbaar

Besluiten

1. De meningen en gevoelens van de commissie Ruimte te peilen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan;
2. In te stemmen met het ontwerpbestemming Laarderweg 70 voor de bouw van een gebouw met 14 koopappartementen aan de Laarderweg 70.

Inleiding

Eigenaar en initiatiefnemer Koot Holding B.V. heeft in december 2017 een schetsplan ingediend voor de bouw van een appartementengebouw met 14 dure koopappartementen op de locatie van garage Koot, Laarderweg 70. De 14 koopappartementen hebben een vloeroppervlakte tussen de 95 en 150 m². Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is alleen een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen voor 6 grondgebonden woningen.

Naar aanleiding van het ingediende schetsplan van december 2017 zijn in de raadsessie van februari 2018 de meningen en gevoelens gepeild over dit plan. In deze raadsessie was geen meerderheid voor het plan omdat in het plan geen sociale woningen waren opgenomen en het afkoopbedrag voor het niet realiseren van sociale huur- of koopwoningen te laag bevonden werd. Het vorige college had de afkoop namelijk bepaald op een bedrag van € 60.000,00.

De hoogte van de afkoop voor het niet realiseren van bepaalde woningtypes wordt door het college bepaald op basis van de Beleidsregels sociale woningbouw Eemnes 2006. Inmiddels heeft de initiatiefnemer meerdere gesprekken gehad met de portefeuillehouders en het college en is een bedrag van € 150.000,00 overeengekomen om te storten als bijdrage in de reserve Sociale Woningbouw. Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst afgesloten ter dekking van de ambtelijke uren, legeskosten, afkoop voor het niet realiseren van bepaalde type woningen en eventuele planschade. In de anterieure overeenkomst is vanwege het niet realiseren van sociale en middeldure huur- en koopwoningen vastgelegd dat de initiatiefnemer een bijdrage van € 150.000,00 moet storten in de reserve Sociale Woningbouw.

Vorig jaar hebben wij het plan aan u voorgelegd om de meningen en gevoelens te peilen ten aanzien van het schetsplan. Wij leggen het plan opnieuw aan uw voor om nu de meningen en gevoelens te peilen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan en verzoeken u om in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

Doel

Het doel van het bestemmingsplan is de bouw van een gebouw met 14 koopappartementen mogelijk te maken op de Laarderweg 70.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 In de commissie Ruimte worden de meningen en gevoelens gepeild

Voordat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd is het gebruikelijk dat het plan in sessie wordt besproken.

1.2 Het appartementengebouw past in het beeld van de Laarderweg

Met het plan zoals deze er nu ligt komt op de plek van het garagebedrijf een gebouw terug van gelijke omvang, wat goed past in de dorpsse bebouwingskarakteristiek van de omgeving. Het bouwplan is vormgegeven in een “jaren 30 stijl”, dat in massa wordt geleed met onder meer een topgevel en langer doorgezette dakvlakken. Dit past goed in het straatbeeld van de Laarderweg.

1.3 Het bestemmingsplan maakt de bouw van een appartementengebouw mogelijk

Voor het realiseren van het voorgestelde appartementengebouw is door de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Het perceel heeft een oppervlak van ongeveer 2500 m². Het bebouwd oppervlak van het perceel is na realisatie van het appartementengebouw ongeveer 36%. Dit past qua verhouding goed in het beeld van de Laarderweg. Op eigen terrein zullen 26 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gestelde parkeernorm.

2.1 De welstandscommissie heeft ingestemd met de hoofdopzet van het bouwplan

Op 22 juni 2018 heeft de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat met de hoofdopzet, qua massaopbouw en gevelaanzichten, op een goede wijze is ingespeeld op de eerder door de commissie gemaakte opmerkingen. Indien het plan zorgvuldig verder wordt uitgewerkt en gedetailleerd/gematerialiseerd kan het plan leiden tot een bebouwingsbeeld dat zich op een passende wijze voegt in de omgeving. Wel verdient het plan een nader studie voor wat betreft verschillende ingrepen in het dakvlak.

2.2 Het ontwerp bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl als alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Ook wordt het plan bekendgemaakt via de Staatscourant, het Gemeenteblad en De Rotonde. Het ontwerp ligt vervolgens 6 weken voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis. De gemeente overlegt gedurende deze periode van 6 weken met alle betrokken overheden en instanties.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

De wettelijke grondslag voor het bestemmingsplan is te vinden in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan Kern Eemnes 2012 en 1^e partiële herziening Kern Eemnes 2012.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

Er is geen relatie met de gemeente Blaricum en Laren.

Kanttekeningen

1.1 Omwonenden kunnen zienswijze indienen tegen het plan

Tijdens twee avonden voor omwonenden zijn in 2017 de uitgangspunten en varianten getoond waarbij ook de raadsleden aanwezig konden zijn. De buurt waardeerde dat zij in een vroeg stadium betrokken werden in de planontwikkeling. Een omwonende heeft vorig jaar in de raadsessie gesproken. De initiatiefnemer is in gesprek met deze omwonende. Ook betreft de initiatiefnemer de andere omwonenden bij het plan. Toch kan zijn dat omwonenden tegen het plan zienswijzen indienen en mogelijk beroep instellen omdat zij van mening zijn dat ze benadeeld worden met het plan.

1.2 Geen meerderheid in Commissie Ruimte

Als er geen meerderheid in de Commissie Ruimte is om medewerking te verlenen aan het plan zoals deze nu voor ligt kan de eigenaar het huidige garage met bedrijfswoning verkopen/verhuren of het college verzoeken met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 6 grondgebonden woningen te realiseren.

Financiën

De ontwikkeling van ontwerp bestemmingsplan is gefinancierd door de initiatiefnemer.

De gemeente ontvangt op basis van de legesverordening een bijdrage in de procedurekosten. Naast de legeskosten worden er extra ambtelijke uren in rekening gebracht. Dit bedrag is geborgd in de anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Indien de Commissie Ruimte instemt met het plan en alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Als er reacties komen (zienswijzen) van burgers of betrokken overheidsinstellingen (Provincie, waterschap etc.) wordt een nota van zienswijzen opgesteld, waarin wordt ingegaan op de reacties en wordt gezien of er aanleiding is het ontwerp te wijzigen of af te wijzen.

De nota van zienswijzen wordt vervolgens beoordeeld door B&W en daarna samen met het (aangepaste) ontwerp ter vaststelling naar de raad gestuurd.

Communicatie

De communicatie gebeurt op gebruikelijke wijze. Het ontwerp bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd als alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Een kennisgeving hiervan wordt gepubliceerd in het gemeenteblad, de Staatscourant. Ook zal een korte kennisgeving in de Rotonde worden geplaatst.

Bijlagen

- Regels, toelichting, verbeelding en bijlagen bestemmingsplan Laarderweg 70
- Schetsplan Laarderweg 70
- Advies welstandscommissie Laarderweg 70