

VOORSTEL GEMEENTERAAD EEMNES

Raadsvoorstel nummer	:	2018/18
BABS nummer	:	16340
Presidium d.d.	:	17-01-2018
Ronde/Sessie:	:	
Datum Ronde/Sessie:	:	
Raadsvergadering d.d.	:	
Portefeuillehouder	:	S. Lankreijer (Eemnes)
Vorbereid door	:	Karin Loman, Ruimtelijke Ontwikkeling & Openbare Ruimte, toestel: 210

Onderwerp	:	Verzoek bouwen van 14 appartementen op de locatie van garage Koot, Laarderweg 70 te Eemnes
Voorgesteld besluit	:	Het raad besluit: In de raadsessie de meningen en gevoelens te peilen omtrent het verzoek tot het bouwen van 14 appartementen op de locatie van garage Koot aan de Laarderweg 70.

Bijlagen

Voorstel: Voorstel_16340.doc

Bijlage: 28122017_briefverzoekvandeWardt-Koot schetsplan appartementen

Bijlage: Laarderweg 70_welstandsadvies MooiSticht 22december 2017

Bijlage: Uitsnede Ruimtelijke plannen Laarderweg 70

Bijlage: 19122017_mail ontwerp Laarderweg presentatie welstandsvergadering19122017

Waarom ligt het voorstel nu voor?

Bouwbedrijf Van der Wardt heeft, namens de gebroeders Koot, een schetsplan ingediend voor de bouw van een appartementengebouw met 14 appartementen op de locatie van garage Koot, Laarderweg 70. Het plan voorziet in de realisatie van dure koopappartementen. Het plan is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Het plan voorziet niet in sociale huur- of koopwoningen. Voorgesteld wordt in de raadsessie de meningen en gevoelens te peilen over dit verzoek.

Waar gaat het voorstel over, wat is de doelstelling en het beoogd effect?*Inleiding:*

In het geldende bestemmingsplan Kern Eemnes 2012 heeft het perceel Laarderweg 70 een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning. Tevens is er in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen voor de bouw van 6 grondgebonden woningen. De initiatiefnemers hebben een schetsplan ingediend dat niet aan het bestemmingsplan noch aan de wijzigingsbevoegdheid voldoet. De initiatiefnemers hebben de financiële haalbaarheid onderzocht voor het realiseren van 6 grondgebonden woningen. In de bijgevoegde brief geven ze aan dat met 6 grondgebonden woningen niet voldoende opbrengsten gegenereerd kan worden. De kavel is niet eenvoudig in te vullen door de vorm en toegankelijkheid. Vanwege de eis van parkeren op eigen terrein zijn daardoor alleen kleine tweekappers te realiseren met allen een tuin gelegen op het noorden of oosten.

Schetsplan voor het realiseren van een appartementengebouw

De initiatiefnemers hebben in gesprekken met het college een aantal varianten getoond voor het realiseren van een appartementengebouw. Deze varianten zijn besproken met de omwonenden en de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Tijdens de twee avonden voor omwonenden zijn 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.

Het ingediende schetsplan bestaat uit een appartementengebouw met 14 appartementen. De appartementen hebben een oppervlakte van ongeveer 110 m². Op eigen terrein zullen 26 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De indicatie van de verkoopprijzen zal boven de € 400.000,00 zijn. In het plan worden geen sociale woningen gerealiseerd. Ter compensatie hiervan wil de initiatiefnemer een bijgedragen storten in het gemeentelijke volkshuisvestingsfonds.

Met het plan zoals deze er nu ligt komt op de plek een vergelijkbaar volumineus gebouw terug welke goed past in de dorpse bebouwingskarakteristiek in de omgeving.



Impressie te realiseren bebouwing

Bijdrage voor het realiseren van sociale woningbouw

Op basis van de Woonvisie 2015 moet bij nieuwe planontwikkeling het percentage sociale woningen 25% bedragen. In gesprekken met de portefeuillehouder en de initiatiefnemers is overeengekomen dat zij een bijdrage willen doen voor 2 sociale woningen.

Hierbij is de volgende redenatie gevolgd:

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan mogen er 6 grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Er worden nu 14 appartementen gerealiseerd. Dit is 8 meer dan op grond van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan. Het percentage van 25 % sociaal (25 % van 8 woningen) is 2 sociale woningen die gerealiseerd moeten worden of waarvoor een bijdrage conform de Beleidsregels sociale woningbouw Eemnes 2006 moet worden afgedragen. Conform deze beleidsregels moet dan een bedrage van € 30.000,00 per woning x 2 woningen = € 60.000,00 als bijdrage worden gestort in het gemeentelijk volkshuisvestingsfonds.

Advies BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit:

Aan de commissie is meerdere keren advies gevraagd over het plan. De commissie heeft in haar

advies van 22 december 2017 (zie bijlage) aangegeven dat indien de gemeente medewerking gaat verlenen aan een appartementencomplex op deze locatie, de commissie positief is tegenover het nu gepresenteerde architectuurbeeld van een bouwblok in "jaren 30-stijl", dat in de massa wordt geleed door onder meer topgevels en langer doorgezette dakvlakken.



Impressie gevelbeeld Laarderweg

Wel betreft het nog een fors volume en is er nog onvoldoende sprake van een evenwichtig/samenhangend vormgegeven totaalbeeld. De commissie geeft in haar advies een aantal suggesties voor aanpassing van het plan. Het plan dient bij de verdere uitwerking aangepast te worden aan de opmerkingen van de commissie.

Advies

In de raadsessie de meningen en gevoelens peilen omtrent het verzoek tot het bouwen van 14 appartementen op de locatie van garage Koot aan de Laarderweg 70.

Welke interne/externe partijen en burger(platformen) zijn in het voortraject betrokken?
--

De initiatiefnemers Bouwbedrijf van der Wardt en de gebroeders Koot. De omwonenden van de Laarderweg 70 en de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
--

Wat is het vastgestelde wettelijk- en beleidskader?
--

Bestemmingsplan Kern Eemnes 2012, 1 ^e partiele herziening Kern Eemnes, Woonvisie 2015 en de
--

Beleidsregels sociale woningbouw 2006.

Wat is het duurzaamheidsaspect van dit voorstel?

N.v.t.

Wie zijn belanghebbenden en wat voor gevolgen heeft het voorstel voor hen?

Gebroeders Koot, Bouwbedrijf Van der Wardt en de omwonenden van de Laarderweg 70.

Welke relatie heeft dit voorstel met de BEL-gemeenten en de BEL Combinatie?

N.v.t

Welke financiële middelen zijn met het besluit gemoeid?

De gemeentelijke kosten van de procedure worden bij de initiatiefnemers in rekening gebracht. Met de initiatiefnemers zal een exploitatie- (kostenverhaal) en planschadeovereenkomst gesloten moeten worden. Tevens moeten de initiatiefnemers een bijdrage van € 60.000.00 storten in het gemeentelijke volkshuisvestingsfonds.

Wat zijn alternatieven voor het voorstel en de consequenties hiervan?

Geen medewerking verlenen aan het verzoek. De initiatiefnemers kunnen dan de huidige garage met bedrijfswoning verkopen/verhuren of het college verzoeken met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 6 grondgebonden woningen realiseren.

Wat zijn de juridische consequenties van het voorstel?

N.v.t.

Is bij de uitvoering van dit voorstel de inkoper betrokken?

Nee, inkoop hoeft hierbij niet betrokken te worden.

Welke afspraken maken we over uitvoering en realisatie?

Naar aanleiding van uw besluit zullen Bouwbedrijf van der Wardt en de gebroeders Koot geïnformeerd worden.

Welke afspraken maken we over de communicatie en rapportage?
Wanneer de raad positief is over het principe verzoek zal te zijner tijd een uitgewerkt plan aan de raad worden voorgelegd in het kader van de ruimtelijke procedure.