



GEMEENTE EEMNES

OPINIËREND VOORSTEL COMMISSIE RUIMTE EEMNES

Besluitvormend orgaan

Gemeente Eemnes – Commissie Ruimte

Gemeentecode

Eemnes

Onderwerp

Bestemmingsplan Streefoordlaan

Portefeuillehouder

Reijn, Th.

Openbaar

Ja

Korte inhoud

De Diaconie van de Hervormde Gemeente Eemnes (hierna: Kerk) heeft een plan ingediend voor de bouw van woningen op een perceel aan de Streefoordlaan. Dit plan past niet in het vigerende bestemmingsplan.

Aanleiding

De Kerk heeft een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van in totaal 11 nieuwe woningen aan de Streefoordlaan. Het betreft 4 sociale huurwoningen, 6 middel dure huurwoningen en 1 vrijstaande woning. Om de realisatie mogelijk te maken, is de wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het stedenbouwkundige plan hiervoor is op 6 november jl. door de commissie Ruimte besproken. De commissie was positief over de invulling van het gebied.

Wat wordt concreet gevraagd?

Wij willen graag de mening en gevoelens peilen van de commissie over het ontwerpbestemmingsplan.

Doel

Het vaststellen van een bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van woningen passend bij de Woonvisie en Woondeal.

Toelichting (argumenten)

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan sluit aan bij het stedenbouwkundige plan

Op 6 november jl. is het bouwplan besproken door de commissie Ruimte. Het ontwerpbestemmingsplan is een juridische vertaling van het bouwplan.

1.2 Het ontwerpbestemmingsplan omvat 10 rijenwoningen en 1 vrijstaande woning

In het ontwerpbestemmingsplan is één vrijstaande woning opgenomen met een goot- en nokhoogte van 6 en 10 meter. De rijenwoningen, verdeeld over 2 blokjes van 6 en 4 woningen, krijgen een goot- en nokhoogte van 3 en 8 meter. Alle woningen worden ontsloten via de Streefoordlaan. De vrijstaande woning is wel richting het Vierkante Bosje gesitueerd, met een voortuin naar deze straat, maar krijgt daar geen inrit voor een auto.

1.3 De (milieu)onderzoeken staan herontwikkeling niet in de weg.

Voor het bestemmingsplan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. De uitkomsten hiervan staan de herontwikkeling niet in de weg, hoewel nog niet alle onderzoeken volledig zijn afgerond. Het vleermuizen onderzoek kan bijvoorbeeld pas in het voorjaar definitief worden gemaakt. Voor archeologie moeten nog proefsleuven worden gegraven. De verwachting is, dat deze onderzoeken vóór de vaststelling afdoende gereed zijn.

1.4 De nieuwe woningen trekken meer verkeer, maar dat leidt niet tot onaanvaardbare overlast voor de bewoners van de Streefoordlaan

Er worden 4 woningen gesloopt, waarvan bij 1 woning een hoveniersbedrijf was gevestigd. In de plaats hiervan komen 11 woningen. Qua verkeer betekent dat een toename van ca. 46 motorvoertuigen per etmaal. Hoewel de Streefoordlaan een relatief smalle straat is, kan de straat deze beperkte toename goed verwerken.

1.5 Met de Kerk wordt een anterieure overeenkomst gesloten

Het is gebruikelijk om bij dit soort ontwikkelingen een anterieure overeenkomst te sluiten. In deze overeenkomst wordt eventuele planschade neergelegd bij de initiatiefnemer (Kerk) en kunnen eventuele kosten aan aanpassingen van het openbare gebied op de Kerk worden verhaald. Het sluiten van deze overeenkomst is een bevoegdheid van ons college.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Wro, Woonvisie, Woondeal

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kantttekeningen

1.1 Herbouw van de te slopen karakteristieke woning Streefoordlaan 14 is (nog) niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

De woning Streefoordlaan 14, die op de nominatie staat om gesloopt te worden, is in het bestemmingsplan Kern aangeduid als karakteristiek. De aanduiding karakteristiek betekent niet dat de woning niet gesloopt mag worden. Maar wel, dat als de woning gesloopt wordt en er vindt herbouw plaats, dan moet de nieuwe woning, karakteristieke hebben van de gesloopte woning. Herbouw kan plaatsvinden achter het perceel Streefoordlaan 10 of herbouw kan plaatsvinden op de locatie van de vrijstaande woning van de Kerk.

De Kerk en de bewoners van Streefoordlaan 10 hebben (nog) geen overeenstemming bereikt over herbouw (op het perceel Streefoordlaan 10). Als er wel overeenstemming wordt bereikt, zal in een aparte planologische procedure, herbouw op het perceel Streefoordlaan 10, mogelijk worden gemaakt. Als er geen overeenstemming wordt bereikt, zal en in het bestemmingsplan Streefoordlaan en in de anterieure overeenkomst, de vrijstaande woning van de Kerk als karakteristiek worden aangeduid.

1.2 Niet alle omwonenden kunnen instemmen met het bouwplan (en dus ook niet met het bestemmingsplan).

De Kerk heeft middels 2 participatiemomenten omwonden geïnformeerd over de bouwplannen. Hoewel het bouwplan op (veel) meer draagvlak kan rekenen dan het vorige plan met appartementen, hebben we (tot nu toe) van één omwonende vernomen, dat hij/zij niet met het plan kan instemmen. Deze omwonende vreest voor planschade. Of er sprake is van planschade is niet onderzocht, maar de kans daarop lijkt gering, gelet op de beperkte omvang van het bouwplan, de geringe bouwhoogte van de rijenwoningen en het feit dat minimaal 2% en maximaal 5% van de planschade onder het eigen maatschappelijk risico valt. Planschade komt overigens voor rekening van de Kerk.

Duurzaamheid

De bouw voorziet in een duurzame behoefte aan woningen. De woningen worden gasloos gebouwd.

Financiën

Eventuele planschade komt voor rekening van de Kerk middels de anterieure overeenkomst. Kosten voor eventuele aanpassing van de weg etc. komen ook voor rekening van de Kerk. Op de bestemmingsplanwijziging en later de aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwen, is de legesverordening van toepassing.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1-1-2024 en het overgangsrecht van die wet, is het belangrijk om het ontwerpbestemmingsplan nog dit jaar ter inzage te leggen.

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangekondigd via www.gemeentebladen.nl en aanvullend ook in de Rotonde. Iedereen kan dan een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad.

Bijlagen

Bestemmingsplan

Steller

(hjong)

Registratiedatum

10 november 2023