

BESLISVOORSTEL RAAD BLARICUM

Besluitvormend orgaan

Gemeente Blaricum – Gemeenteraad

Gemeentecode

Blaricum

Onderwerp

Bouw 7 woningen Melkfabriek

Portefeuillehouder

M.S.M. Klingenberg-Klinkhamer (Blaricum)

Openbaar

Ja

Korte inhoud

Het stedenbouwkundige plan voor de bouw van 3 sociale huurwoningen en 4 vrije sectorwoningen heeft ter inzage gelegen voor inspraak. De inspraakprocedure is afgerond en er kan een besluit worden genomen over de stedenbouwkundige invulling van het gebied.

Besluiten

1. In te stemmen met het aangepaste stedenbouwkundige plan voor de bouw van 7 woningen op het perceel Eerste Molenweg 1a.
2. In te stemmen met de beoordeling van de inspraakreacties.
3. Het stedenbouwkundige plan voor de bouw van 7 woningen op het perceel Eerste Molenweg 1a vast te stellen.

Aanleiding voorstel

Het stedenbouwkundige plan (bijlage 1) voor de bouw van 7 woningen heeft vanaf eind december 2020 12 weken (verlengde termijn in verband met Corona) ter inzage gelegen. Er zijn 3 inspraakreacties ingediend. De insprekers hebben ook de mogelijkheid gehad om hun reactie nader toe te lichten. Er kan nu een besluit worden genomen over het vervolg van de procedure.

In 2016 is een plan ingediend voor de bouw van 7 woningen op een perceel waar de voormalige melkfabriek staat, aan de Eerste Molenweg 1a. U heb toen met het initiatief ingestemd en het plan is besproken in de RTG. De RTG was positief over het plan. Hoewel het heel lang heeft geduurd, kan nu de procedure worden voortgezet.

Doel

De bouw van 7 woningen passend bij de Woonvisie.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Het plan omvat 2 twee-onder-een-kap-woningen (4 woningen) aan de kant van het Kerkpad en 3 woningen aan de kant van de 1e Molenweg. De twee-onder-een-kap-woningen hebben één bouwlaag onder een mansardekap en de rijenwoningen hebben 1 bouwlaag met een zadeldak. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is positief over de kavelinrichting alsmede over de bouwvolumes en vormen. Voor de definitieve bouwaanvraag wordt door de commissie nog wel een nadere verfijning en detaillering gevraagd.

Insprekers geven aan dat het plan niet past in de omgeving. Hoewel de commissie Ruimtelijke Kwaliteit dus al positief over het stedenbouwkundige plan heeft geadviseerd (bijlage 2), hebben we nader advies gevraagd aan stedenbouwkundig bureau Rho (bijlage 3). Rho constateert in het advies van 8 juni jl. dat het stedenbouwkundige plan goed is ingepast in de omliggende structuur. Zij adviseren wel om de achtertuinen van de rijwoningen te vergroten, aan de voorzijde van de woningen een groene afscheiding te plaatsen en bij de rijwoningen het dakvlak meer te onderbreken dan met slechts 1 dakraam.

Wij hebben dit aan de initiatiefnemer gemeld en het plan is op deze punten aangepast.

1.2 Aan de sociale component van de woonvisie wordt voldaan.

Het plan omvat 7 woningen, waaronder 3 sociale huur (=43%). Deze woningen worden turn key verkocht aan Woningbouwcorporatie Het Gooi en Omstreken. Van beide partijen is hiervan een bevestiging ontvangen. Op deze manier vallen de woningen ook onder de Huisvestingsverordening zodat toewijzing gereguleerd is en de eerste toewijzing aan Blaricumse woningzoekenden kan plaatsvinden.

Een inspreker is van mening, dat er in de omgeving al veel sociale huurwoningen zijn en pleit er voor om op deze locatie geen sociale huur te bouwen dan wel, de sociale huurwoningen aan het Kerkpad te bouwen in plaats van de Eerste Molenweg. Het bouwen van sociale huurwoningen is echter een beleidsuitgangspunt van de raad en er zijn geen argumenten om op deze plek hiervan af te zien. Voor het omdraaien van bouwblokken zie onder “kanttekeningen”.

1.3 Er zijn voldoende parkeerplaatsen

Het parkeerbeleid van de gemeente is gebaseerd op de CROW, publicatie 381 ‘toekomstbestendig parkeren’. Deze publicatie bevat parkeercijfers voor de realisatie van onder meer huurwoningen en twee-onder-een-kap-woningen.

Eenzijds wordt er onderscheid gemaakt tussen de reeks:

- niet stedelijk gebied–weinig stedelijk gebied–matig stedelijk–sterk stedelijk–zeer stedelijk gebied en anderzijds tussen
- het centrum–schil centrum–rest bebouwde kom–buitengebied.

In de matrix heeft de combinatie zeer sterk stedelijk gebied/centrum de laagste norm en de combinatie niet–stedelijk/buitengebied de hoogste parkeernorm.

De locatie van de Melkfabriek is ingedeeld in de categorie weinig stedelijk/rest bebouwde kom. De parkeernorm die daarbij hoort is voor een huurwoning 2.0 parkeerplaatsen per woning en voor een twee–onder–een–kap–woning 2,2 parkeerplaatsen. Bij de woningen worden in totaal 11 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

Voor het plan is een parkeeronderzoek, inclusief parkeertellingen, uitgevoerd. In het onderzoek wordt het volgende aangegeven: Het plan heeft een tekort van 3 parkeerplaatsen en door de uitritten komen er 2 openbare parkeerplaatsen te vervallen. Ten gevolge hiervan zal de bezettingsgraad binnen 100 meter loopafstand van het plangebied op een werkdagavond (maatgevend moment) toenemen van 71% naar 83%, en binnen 200 meter loopafstand toenemen van 83% naar 89%. Over het algemeen wordt gesteld dat een bezettingsgraad van ca. 85% tot 90% in een woongebied maximaal wenselijk is. Dit betekent dat het parkeertekort van het plan afgewenteld kan worden op de openbare ruimte en dat het plan qua parkeren in orde is.

Door een inspreker is nog aangegeven, dat de parkeertellingen op de verkeerde momenten hebben plaatsgevonden, namelijk in Coronatijd. Hoewel wij van mening zijn dat juist in Coronatijd de parkeerbezetting hoger is dan normaal en er dus geen aanleiding bestaat om aan te nemen dat er op verkeerde momenten is geteld, is er op 1 juli 2021 om 23.00 uur nogmaals geteld. Uit deze telling blijkt een bezettingsgraad van 77% en dat is zelfs iets lager dan eerdere tellingen. Met andere woorden, het te kort aan parkeerplaatsen van het plan, kan afgewenteld worden op de omgeving (parkeeronderzoek en telling van 1 juli 2021 bijlagen 5 en 6).

Een inspreker is van mening, dat de verkeerde stedelijkheidsgraad is toegepast. In plaats van ‘weinig stedelijk’ had bijvoorbeeld uitgegaan moeten worden van ‘matig stedelijk’. De keuze hiervoor wordt echter gemaakt door middel van CBS cijfers qua adres–dichtheid. De omgeving van de Melkfabriek komt dan uit om ‘weinig stedelijk’ zodat de juiste stedelijkheidsgraad is gebruikt. Bovendien wordt de parkeernorm naarmate de stedelijkheidsgraad toeneemt, lager. Met andere woorden het verhogen van de stedelijkheidsgraad waarvoor inspreker pleit, zou theoretisch leiden tot de noodzaak van minder parkeerplaatsen en niet tot meer.

Eén inspreker gaf aan, dat de parkeertellingen op verkeerde dagen had plaatsgevonden. Daarom is eind juni 2021 nogmaals geteld. De nieuwe telling leidt niet tot andere inzichten. Het parkeerrapport is op grond hiervan wel aangevuld (bijlage 4).

1.4 Afspraken met Het Gooi en Omstreken over de toewijzing van de huurwoningen moeten nog worden gemaakt.

Het is onze insteek om deze huurwoningen toe te wijzen aan woningzoekenden uit Blaricum. Over hoe de toewijzing verloopt c.q. over de criteria van toewijzing, moeten nog afspraken worden gemaakt.

1.5 Inspraakprocedure is conform inspraakverordening

Insprekers waren van mening, dat de inspraak niet goed verliep omdat het plan in Coronatijd en vlak voor de kerst ter inzage is gelegd. Om aan deze bezwaren tegemoet te komen is de periode van ter inzage legging van het plan, verlengd van 6 tot 12 weken en is hier per huis aan huis brief melding van gemaakt. Bovendien heeft wethouder mw. Klingenbergh alle insprekers de mogelijkheid gegeven om een mondelinge toelichting te geven op het plan c.q. is er aan deze insprekers een toelichting op het plan gegeven.

Overigens wordt het bouwplan in een later stadium nogmaals ter inzage gelegd en kunnen omwonenden een zienswijze geven op het bouwplan.

3.1 Inspraakreacties leiden tot aanpassingen van het plan

In bijlage 5 is de gemeentelijke beoordeling van de inspraakreacties opgenomen. De inspraak leidt tot aanpassing van het plan. Zo zijn de achtertuinen van de woningen anders verkaveld, hebben de rijenwoningen luiken gekregen en dakkapellen en is aan de voorzijde van de woningen een haag opgenomen in plaats van een hek.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Woonvisie, Structuurplan.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttekeningen

1.1 Geen sociale huurwoningen bouwen?

Een inspreker pleit er voor om geen sociale huurwoningen te bouwen omdat er in de omgeving al relatief veel huurwoningen zijn. In de Woonvisie is echter aangegeven om bij elke ontwikkeling van enige omvang 1/3 sociaal te bouwen. In het beleid wordt niet gekeken naar eventuele spreiding van huurwoningen over het dorp. Hoewel het natuurlijk mogelijk is om op deze plek niet sociaal te bouwen, wordt dat niet voorgesteld.

1.2 Bouwblokken omdraaien?

In het advies van Rho en één inspreker geven aan, dat het wellicht een optie is om de huurwoningen aan het Kerkpad te bouwen en één blok twee-onder-een-kap-woningen aan de Eerste Molenweg. Aan de Eerste Molenweg wordt het bebouwingsbeeld iets rustiger (2 woningen in plaats van 3). Nadeel hiervan is echter, dat de woningen aan het Kerkpad meer ingeklemd liggen waardoor het parkeren op eigen terrein moeilijker wordt (in één van de varianten moet zelfs in de voortuin worden geparkeerd) en de bouwstijlen van de woningen (mansarde kap van de twee-onder-een en een dwars-kap op de huurwoningen) niet passen bij elkaar. Wij denken dat het omdraaien van de bouwblokken meer nadelen heeft dan voordelen.

1.3 De doelgroepenverordening is niet van toepassing.

In de doelgroepenverordening is aangegeven dat sociale huurwoningen die niet in eigendom zijn van een corporatie tenminste 25 jaar sociaal moeten blijven. Woningen die eigendom zijn van een corporatie vallen niet onder de doelgroepenverordening. Voordat de doelgroepenverordening is vastgesteld, zijn wij met Gooi en Omstreken afspraken gemaakt, dat de woningen ten minste 20 jaar sociaal moeten blijven. De termijn wijkt dus af van de doelgroepenverordening.

1.4 De milieu- en natuuronderzoeken moeten worden vernieuwd

In 2016 en 2017 zijn voor deze plek de nodige natuur- en milieuonderzoeken gedaan. Op basis van die onderzoeken was/is de sloop van het huidige gebouw en de bouw van 7 nieuwe woningen geen probleem. Deze onderzoeken hebben echter qua tijd een beperkte looptijd en moeten na 3 jaar worden ge-update. Die update vindt nu plaats. Er zijn echter geen aanwijzingen dat het plan geen doorgang kan vinden vanwege

Financiën

In de anterieure overeenkomst wordt geregeld, dat de kosten etc. en eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Als de raad instemt met het stedenbouwkundige plan kan een omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing (inclusief alle milieu-onderzoeken) worden aangevraagd. Het bouwplan wordt dan nogmaals aan de raad voorgelegd voor een verklaring van geen bedenking. Daarna worden de aanvraag en ruimtelijke onderbouwing voor zienswijzen ter inzage gelegd.

Communicatie

Insprekers worden uitgenodigd voor de RTG en raad.

Bijlagen

1. Aangepaste verkaveling met diverse foto's
2. Advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 5 november 201
3. Advies Rho d.d. 8 juni 2021
4. Artist impressions (foto's van de woningen)
5. Parkeeronderzoek
6. Parkeertelling 1 juli 2021
7. Inspraaknota
8. Concept raadsbesluit

Steller

hjong

Registratiedatum

27 juli 2021