

Zaaknummer 710841
Portefeuillehouder Dhr. Hugo Bellaart
Voorstel Vaststelling van kaders voor het ruimtelijk plan
Huibert van Eijkenstraat 51-94

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. De bijgaande kaders voor de verdere planontwikkeling van de Huibert van Eijkenstraat vast te stellen.

2. Maatschappelijk effect

De gemeente Gooise Meren groeit met behoud van de kwaliteit van de groene en veilige leefomgeving. De gemeente Gooise Meren biedt passende woonruimte.

3. Inleiding

Woningstichting Naarden (WSN) is de eigenaar van de woningen aan de Huibert van Eijkenstraat 51-94 in Naarden. De woningen zijn niet in goede staat en wat betreft uiterlijke verschijningsvorm sterk aangetast. Daarom heeft de WSN een plan voor herbouw voorgelegd aan de gemeente. Belanghebbenden hebben vervolgens een aanvraag voor de monumentenstatus ingediend. Het college heeft deze aanvraag afgewezen (zie collegebesluit 136330, aanvraag status gemeentelijk monument) en de raad hier via een raadsmededeling over geïnformeerd.

De vervangende plannen van WSN zijn door het college en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed (CRK&E) beoordeeld. Hierbij is geoordeeld dat het voorkeursplan van WSN goed rekening houdt met de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van de straat en dat de in onderzoeksrapporten benoemde 'cultuurhistorische kwaliteit', namelijk het tuindorp met zijn stedenbouwkundige opzet en groenstructuur, beter afleesbaar zal worden bij herbouw dan bij renovatie.

Om deze kwaliteit in de verdere uitwerking van de plannen, van stedenbouwkundig ontwerp tot aanvraag omgevingsvergunning, door WSN te waarborgen zijn er kaders voor het ruimtelijke plan opgesteld.

4. Concreet gevolg van dit besluit

Met het vaststellen van de kaders voor het ruimtelijk plan Huibert van Eijkenstraat 51-94 heeft de raad vooraf de kwaliteit van het plan gewaarborgd. In deze kaders staan de uitgangspunten die vastgelegd moeten worden in het ruimtelijke plan dat de herbouw van de woningen aan de Huibert van Eijkenstraat mogelijk maakt.

5. Argumenten en onderbouwing

1. Om de kenmerkende cultuurhistorische kwaliteit van de Huibert van Eijkenstraat te waarborgen is het van belang een aantal uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het ontwerp vast te leggen

Met de herbouw wordt de oorspronkelijke kwaliteit van de straat teruggebracht en worden extra woningen toegevoegd. De oorspronkelijke kwaliteit is de luchtige stedenbouwkundige opzet, het groene karakter en de bijzondere detaillering in de architectuur van de woningen. Om dit vast te leggen zijn in de kaders onderstaande uitgangspunten opgenomen:

- In het ruimtelijke plan wordt een beeldkwaliteitsplan opgenomen, waarin voldoende kwaliteit in de architectuur en de openbare ruimte vastgelegd wordt. Deze kwaliteit is overeenkomstig met de getoonde referentiebeelden in het voorlopig ontwerp van WSN (o.a. mogelijkheden in materiaalkeuze en -kleur, bijzondere detaillering in het metselwerk, kozijnen met een passende indeling en profiel, kenmerkende gevelindeling, kapvormen, manier van ontsluiten appartementengebouw, erfafscheidingen, groen en natuurinclusief straatbeeld). Door het beeldkwaliteitsplan vast te leggen in de regels van het ruimtelijk plan wordt de toetsing daaraan afgedwongen.
- In het ruimtelijke plan worden bouwvlakken opgenomen waarin de positie van de woningen vastgelegd wordt. Hierdoor kan er niet afgeweken worden van de kenmerkende stedenbouwkundige opzet (symmetrie, kleinschaligheid en luchtige opzet).
- De ligging van het parkeren achter de woningen en het gekromde straatprofiel wordt vastgelegd. Dit kan door de afbakening hiervan op de verbeelding met de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte in hoofdlijnen geborgd, aangevuld met de eisen uit het beeldkwaliteitsplan.

6. Houd rekening met en onderbouwing

1. De exacte vorm van het ruimtelijk plan is afhankelijk van het moment van aanvragen

Vanwege de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zal het plan niet met een bestemmingsplan mogelijk gemaakt kunnen worden, maar met een ruimtelijk plan dat vergelijkbaar is met het huidige bestemmingsplan. De exacte vorm daarvan is afhankelijk van de mogelijkheden die er op het tijdstip van indienen zijn. In het eerste jaar na de invoering van de Omgevingswet kan dit bijvoorbeeld via een TAM IMRO (Tijdelijke Alternatieve Maatregelen), dat de wijziging van Omgevingsplan mogelijk maakt op de huidige manier van een bestemmingsplan. Als het langer duurt zal er een ander ruimtelijk plan nodig zijn.

7. Duurzaamheid

Bij herbouw van de woningen worden deze energieneutraal of bijna-energieeneutraal uitgevoerd. Het primair fossiel energiegebruik voor verwarming van de woningen en voor warm water, gedurende de levensduur, wordt daarmee gereduceerd tot nul.

De woningen worden zodanig ontworpen dat ze optimaal aansluiten op de (steeds veranderende) behoeften van huidige en toekomstige bewoners. Nieuwe woningen kunnen levensloopbestendig worden ontworpen en er is meer variatie in woningtypologieën (seniorenwoning, starters) mogelijk.

Er zal nog een berekening gemaakt worden voor de stikstof die vrijkomt bij de (her)bouw. De berekening hiervoor is het 'AERIUS-model' vanwege de nabijheid tot het Naardermeer (Natura 2000).

8. Financiële onderbouwing

Het vaststellen van kaders van het ruimtelijk plan voor de Huibert van Eijkenstraat heeft geen directe financiële consequenties.

9. Communicatie en participatie

Er is geen participatie voor het opstellen van de kaders geweest.

Deze kaders worden vanuit de gemeente meegegeven aan WSN om de kwaliteit van de plannen te waarborgen.

Wel zullen bij de verdere uitwerking van de plannen de belanghebbenden, waaronder bewoners en erfgoedorganisaties, door WSN betrokken moeten blijven worden.

De gemeente stuurt aan op passende herhuisvesting van de bewoners, en vraagt daarom Woningstichting Naarden om een sociaal plan op te stellen voor o.a. terugkeer van bewoners die dat wensen, de gang van zaken rond uitverhuizing en verhuiskostenvergoeding.

De gemeente zal WSN verzoeken om daartoe alle tot haar beschikking staande middelen in te zetten, zoals bijvoorbeeld (al dan niet tijdelijke) woningen in haar eigen voorraad, inclusief toewijzing van nieuw op te leveren woningen en de inzet van de mogelijkheid om terug te keren in de nieuwbouw, voor de bewoners die dat willen.

Daarnaast wordt bij het doorlopen van het proces van ruimtelijk plan en aanvraag omgevingsvergunning het reguliere traject gevolgd, waarbij integrale advisering gewaarborgd is, inclusief advisering over detaillering conform erfgoedeisen en advies van de CRK&E. Bij deze procedures is in de formele besluitvorming inspraak van belanghebbenden mogelijk.

10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

De raad wordt verzocht bijgaande kaders voor het ruimtelijk plan vast te stellen waarna de procedure voor het behandelen van de aanvraag kan starten.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

Bijlage(n)
Kaders-ruimtelijk-plan_HvE

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Vaststelling van kaders voor het ruimtelijk plan Huibert van Eijkenstraat 51-94' met zaaknummer 710841 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. De bijgaande kaders voor de verdere planontwikkeling van de Huibert van Eijkenstraat vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,
gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde