

INFORMATIENOTA RAAD LAREN

Datum vaststelling college: 20 augustus 2024

Van het college van B&W

Aan Gemeente Laren – Gemeenteraad

Portefeuillehouder Rood, N.

Onderwerp

Principe-verzoek bouw 16 appartementen Torenlaan 1

Portefeuillehouder

Rood, N.

Openbaar

Ja

Kennisnemen van

Het besluit van het college om in te stemmen met het principe-verzoek voor de bouw van 16 appartementen op het perceel Torenlaan 1

Aanleiding (inleiding)

De eigenaar van het perceel Torenlaan 1 heeft een principe-verzoek ingediend voor de verbouwing van de gebouwen op het perceel tot 16 woningen. De bestaande gebouwen worden hierbij verbouwd. Op hetzelfde perceel staan de voormalige verfwinkel en een witte villa maar deze twee gebouwen blijven gespaard.

Kernboodschap

1.1 Conform het omgevingsplan zijn woningen op de verdieping toegestaan.

Het perceel heeft op basis van het Omgevingsplan (bestemmingsplan Centrum) de bestemming / functieaanduiding 'Centrum'. Op de begane grond zijn toegestaan: Detailhandel, dienstverlening, bedrijven uit de categorie 1 en 2 etc. Op de verdieping zijn woningen/appartementen toegestaan. Het principe verzoek voor de realisatie van appartementen op de verdieping is zodoende in overeenstemming met het omgevingsplan.

1.2 Woningen op de begane grond is niet zondermeer toegestaan.

In het omgevingsplan is voor uw college een bevoegdheid opgenomen om af te wijken van het omgevingsplan voor het toestaan van wonen op de begane grondlaag, mits:

- a. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het levendig centrumgebied:
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Zowel a als b laten enige ruimte voor interpretatie. Wat is immers onevenredig? Dit moet geïnterpreteerd worden als “in bijzondere mate”. Uitgangspunt van het omgevingsplan is om winkels en horeca zo veel mogelijk te concentreren aan de radialen in het centrum. Torenlaan 1 bevindt zich aan zo’n radiaal. Het perceel en de gebouwen die voor verbouwing in aanmerking komen/worden aangedragen bevinden zich echter, met uitzondering van de witte villa, op een achter terrein en zijn in gebruik als kantoren. Qua levendigheid is er op zich niet een groot verschil tussen woningen en kantoren. Er kan daarom gesteld worden dat de levendigheid van het centrum met deze ontwikkeling niet wordt aangepast c.q. de levendigheid is met woningen groter dan met kantoren.

Aan de voorkant van het perceel worden de gebruiksmogelijkheden van de directe omgeving door de realisatie van de woningen niet (onevenredig) aangetast.

Aan de gestelde voorwaarden voor het realiseren van woningen/appartementen wordt voldaan.

1.3 Er zijn voldoende parkeerplaatsen.

Voor de 16 appartementen worden op eigen terrein 17 parkeerplaatsen aangelegd. De witte villa blijft hier verder buiten beschouwing omdat deze 2 parkeerplaatsen op eigen terrein krijgt.

Voor 16 appartementen zijn volgens de CROW richtlijnen, uitgaande van 1,4 parkeerplaatsen per appartement, 23 parkeerplaatsen nodig. Het tekort is dus 6 parkeerplaatsen. Bij de beoordeling van parkeren mag echter een bestaand theoretisch tekort aan parkeerplaatsen worden meegewogen. Op het ogenblik zijn bij de huidige bestemming 36 parkeerplaatsen nodig, terwijl er maar 26 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Derhalve is er momenteel een theoretisch tekort van 10 parkeerplaatsen.

Door de bouw van de appartementen neemt het theoretisch tekort aan parkeerplaatsen af van 10 naar 6. Dit staat de bouw van appartementen dus niet in de weg.

1.4 Geen hotel, wel behoud voormalige verfwinkel en witte villa.

Het perceel is enige tijd in beeld geweest voor de realisatie van een hotel. In de centrumvisie en in het omgevingsplan wordt hiervan ook melding gemaakt. De gemeenteraad heeft uiteindelijk beslist dat op deze plek, mede vanwege de sloop van de

verfwinkel en witte villa, geen hotel zou moeten komen.

Het voorliggende plan heeft als uitgangspunt dat alle gebouwen blijven bestaan, dus ook de verfwinkel en de witte villa. In de verfwinkel komen 4 woningen/appartementen. De witte villa blijft een woning. Daarmee komt dit plan tegemoet aan de wens van de gemeenteraad om de verfwinkel en witte villa te behouden.

1.5 Het terrein krijgt een groenere invulling

Het terrein bij de bebouwing is nu een grote verharde (lelijke) vlakte. De nieuwe invulling is een stukje groener en vriendelijker en draagt daarmee bij aan de kwaliteit van de locatie.

1.6 Het plan sluit aan bij de suggesties vanuit de samenleving; stenen voor stenen

Bij de participatieavonden over het locatieonderzoek woningbouw gaven inwoners aan, dat als er in Laren gebouwd moet worden, het gebruik van bedrijfsbestemmingen etc. tot de mogelijkheden zou moeten horen. Hoewel nog niet door de raad vastgesteld, lijkt het adagium 'stenen voor stenen' draagvlak te hebben bij de inwoners.

1.7 Geen raadsbesluit nodig

In het omgevingsplan staan de voorwaarden waaronder het college kan meewerken aan dit bouwplan. De bevoegdheid ligt zodoende ook bij het college. Er hoeft geen raadsbesluit te worden genomen.

Consequenties

Behoud erfgoed plus de realisatie van 16 appartementen.

Duurzaamheid

Met deze ontwikkeling wordt voorzien aan een duurzame behoefte aan woningen.

Vervolg

Het plan wordt eerst verder uitgewerkt en dan voorgelegd aan de welstandscommissie. De eigenaar zal zelf ook met de omgeving participeren.

Communicatie

De eigenaar moet zelf omwonenden en belanghebbenden informeren (participatie).

Bijlagen

1. Planinitiatief d.d. 17 mei 2024 van Roordink architecten