

dinsdag 24 september 2019

Principeverzoek en verzoek om het toepassen van de coördinatierегeling locatie Wilhelminastraat 31 – 35 te Breukelen.

Verzoek om positief in te stemmen met dit principeverzoek om het bestemmingsplan voor deze locatie te wijzigen. Tevens vragen we om de coördinatierегeling, zoals genoemd in art. 3.30 Wro, toe te passen op deze ontwikkeling.

Aanleiding

Aan de Wilhelminastraat te Breukelen is een bouwblok met 10 duplex woningen aanwezig (huisnummers 31-35). Deze woningen zijn in eigendom van de woningbouwvereniging Vecht en Omstreken. Door de woningbouwvereniging is aangegeven dat deze duplex woningen niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Ze heeft te kennen gegeven graag deze woningen te willen vervangen door 12 appartementen. Hierdoor kunnen er 2 woningen worden toegevoegd aan het sociale woningbezit in de gemeente Stichtse Vecht. Deze woningen worden levensloopbestendig.

Bestaande bebouwing

In de huidige situatie staan er 10 duplexwoningen in het plangebied. Achter de woningen zijn volkstuintjes gesitueerd. Tegenover de duplexwoningen is recent een kleinschalig appartementenblok gebouwd.

Beschrijving nieuw bouwplan

De woningen zijn geschikt voor één- of tweepersoons huishoudens en zullen bestaan uit twee lagen met een kap. Om te voldoen aan het bouwbesluit en WoonKeur zijn de nieuwe woningen groter dan de bestaande duplexwoningen.

Bestemmingsplan

Het nieuwe plan is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan (Breukelen Woongebied geconsolideerd 2016-07-07).

Vergeleken met het huidige bouwvlak in het bestemmingsplan zal het nieuwe plan iets hoger, breder en dieper worden. De bestemming (Wonen) blijft hetzelfde. De footprint van de nieuwe woningen komt grotendeels op dezelfde plek als de bestaande woningen.

Voor deze bestemmingsplanwijziging zullen alle noodzakelijke onderzoeken worden verricht. Drie onderdelen lichten we toe en hebben bij onze extra aandacht:

- Parkeren.

Voor wat het parkeren betreft zullen we voldoen aan hetgeen er als parkeernorm vermeld staat. Ook de parkeereis zoals genoemd in de GVVP zullen we aan voldoen.

Aan een verkeerskundig adviesbureau is reeds opdracht gegeven om de situatie in beeld te brengen. We houden hierbij vanzelfsprekend rekening met de verkeersberekening (en conclusie) van het plan aan het Domineeslaantje. Een onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen zal t.z.t. aan de afdeling verkeer worden aangeboden.

- Duurzaamheid.

Het plan willen we zo duurzaam mogelijk ontwikkelen. De verwachting is dat m.i.v. 1 juli 2020 de BENG (bijna energie neutraal) z'n intrede gaat doen. We hebben het voornemen om deze ontwikkeling daar al op aan te laten sluiten. Mocht de berekeningsmethodiek van de BENG niet op tijd beschikbaar zijn dan wordt het plan in ieder geval ontwikkeld op een EPC=0.

- Communicatie.

dinsdag 24 september 2019

Zodra het College besloten heeft om positief in te stemmen met het principebesluit zullen de bewoners en omwonende worden geïnformeerd. We zullen eerst de bewonersvertegenwoordigers en de direct betrokken koopwoningen individueel gaan informeren. Aansluitend zal er een informatiemiddag/avond worden georganiseerd voor bewoners en omwonende. Vanzelfsprekend zal de gemeente hier ook voor worden uitgenodigd.

Eemnes, 24 september 2019