



GEMEENTE EEMNES

BESLISVOORSTEL RAAD EEMNES

Besluitvormend orgaan

Gemeente Eemnes – Gemeenteraad

Gemeentecode

Eemnes

Onderwerp

Transformatie aan de Eem

Portefeuillehouder

Reijn, Th.

Openbaar

Ja, maar de grondexploitatie is geheim

Korte inhoud

De gebiedsvisie 'Transformatie aan de Eem' (vastgesteld op 22 mei 2023) geeft een basis voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van Eembrugge. Van bedrijvigheid naar wonen en recreëren. Van gesloten bebouwing naar meer openheid. Van rommelig naar kwaliteiten. De herontwikkeling van de Ocriet/Sterk-terreinen vormen de aanjager voor de transformatie van de westelijke oever van de Eem. Voor er een stedenbouwkundig plan en omgevingsplan wordt gemaakt, moeten er een aantal belangrijke keuzes worden gemaakt. Het betreft de ontsluiting van het gebied en het aantal woningen dat kan worden gebouwd.

Besluiten

De raad besluit:

1. Voor de herontwikkeling van de terreinen Ocriet en Sterk uit te gaan van de bouw van ca. 120 woningen, waarvan tenminste 20% betaalbaar;
2. Voor de ontsluiting van het gebied, een nieuwe weg aan te leggen (zuid-variant) die achter de bestaande woningen van Eembrugge loopt.

Aanleiding voorstel

Voor de ontwikkellocatie zijn een drietal verkavelingsplannen gemaakt: 69 woningen, 90 woningen en 120 woningen. Voordat een verdere uitwerking van het woningbouwplan kan worden gemaakt, moet een keuze worden gemaakt uit een van deze woningbouwaantallen.

Voor deze ontwikkeling is daarnaast uitgebreid onderzoek gedaan naar de ontsluiting van het gebied, mede in overleg en samenwerking met een onderzoeksgroep van belanghebbenden en bewoners. Uit het onderzoek blijkt dat de aanleg van een nieuwe weg, langs de kern van Eembrugge heen, de beste variant is voor de ontsluiting van Ocriet en Sterk. Dit betreft de 'zuid-variant'. Een ontsluiting door Eembrugge is – met aanpassingen – weliswaar technisch mogelijk, maar maatschappelijk, gelet op hinderaspecten zoals geluid en trillingen, ongewenst. Voor de aanleg van een nieuwe weg is wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

Om de doelstellingen uit de Gebiedsvisie mogelijk te maken, is de transformatie van bedrijvigheid naar wonen essentieel. Anders gezegd: zonder transformatie blijft binnen het vigerende bestemmingsplan ca. 12.000 m² industriële bebouwing met maximale milieucategorie 3.1 toegestaan.

De locatie is als (potentiële) woningbouwlocatie al een langere tijd in beeld en opgenomen in de Woonvisie 2024–2028 (en voorlopers daarvan) en de Woondeal. Een woningbouwontwikkeling op deze locatie draagt bij aan de doelstellingen uit de Woonvisie en zorgt voor doorstroming op de woningmarkt in Eemnes en Baarn. De nieuwe bewoners kunnen een stap in wooncarrière maken en hierdoor komen veelal woningen in een lagere prijscategorie beschikbaar, waardoor er doorstroming op de woningmarkt ontstaat.

Doel

Het doel van dit voorstel is de uitvoering van de Gebiedsvisie – waarbij transformatie van bedrijvigheid naar woningbouw voordeliger is – mogelijk maken. Daarnaast draagt de gemeente, met de bouw van een substantieel aantal woningen in Eembrugge, bij aan het inlopen van het (landelijke) woningtekort.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 120 woningen is stedenbouwkundig een goede invulling van het gebied

In opdracht van de ontwikkelaars zijn drie verkavelingsstudies gemaakt: 120 woningen, 90 woningen en 69 woningen. Stedenbouwkundig zijn alle drie de studies aanvaardbaar. De studie van 120 woningen is qua woningdichtheid vergelijkbaar met Zuidpolder en is ruimtelijk gezien een goede invulling van het gebied. Voorgesteld wordt om voor de verdere uitwerking van het plan uit te gaan van de 120-variant. Zie de argumenten hiervoor in de navolgende paragrafen.

De verkavelingsstudies zijn als bijlage opgenomen bij dit voorstel (bijlagen 1 t/m 3).

1.2 Het plan van 120 woningen omvat ook betaalbare woningen

Het verkavelingsplan van 120 woningen bevat 20% in de betaalbare categorie (koopprijs tot € 405.000). Wij denken dat dit programma goed aansluit bij de behoefte aan woningen in Eemnes en Baarn. De duurdere woningen zullen zorgen voor doorstroming. In de verkaveling van 69 woningen zijn helemaal geen betaalbare woningen opgenomen en in de verkaveling van 90 woningen slechts een zeer beperkt aantal. 120 woningen heeft gelet op volkshuisvestelijke belangen daarom de voorkeur.

1.3 Bij 120 woningen is sprake van efficiënt gebruik van de grond

In Nederland is grote schaarste aan bouwgrond. Dit is een van de grootste knelpunten waardoor de bouw van woningen in Nederland stagneert. Wij zijn van mening, dat beschikbare bouwgrond dan ook efficiënt moet worden benut. In die zin heeft de bouw van 120 woningen onze voorkeur boven de bouw van 69 of 90 woningen. Hierbij past ook, dat de appartementengebouwen uit 5 bouwlagen bestaan (4 lagen en een set-back). Overigens is de bouw van 120 woningen qua dichtheid precies vergelijkbaar met de wijk Zuidpolder.

1.4 Bij de realisatie van 120 woningen is de aanleg van een nieuwe weg financieel haalbaar.

In onze opdracht zijn grondexploitaties gemaakt voor alle drie de verkavelingen (69 woningen, 90 woningen en 120 woningen). Uit deze exploitaties blijkt, bij de bouw van minder dan 120 woningen het deficit groter wordt. Bij 69 en 90 woningen is de aanleg van de weg niet haalbaar en zou de bestaande weg moeten worden gebruikt, hetgeen op aanzienlijk minder draagvlak kan rekenen en maatschappelijk en ruimtelijk aanzienlijke nadelen heeft.

1.5 Aan de noordzijde van het plan is afstand gehouden tot de bedrijven

Aan de noordzijde van Ocriet ligt nog een klein bedrijventerrein. Met deze bedrijven wordt overlegd over verplaatsing dan wel uitkoop zodat ook dit gebied, passend bij de gebiedsvisie, meegenomen kan worden in de ontwikkeling. Dit terrein is nog niet in de verkaveling van 120 woningen meegenomen.

1.6 Er is voldoende parkeergelegenheid

Het verkavelingsplan heeft nog een globaal karakter en moet in een later stadium worden uitgewerkt tot een stedenbouwkundigplan en omgevingsplan. Desalniettemin hebben we gekeken of er bij de bouw van 120 woningen, voldoende parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd. In totaal zijn ca. 261 parkeerplaatsen ingetekend zodat geconcludeerd kan worden, dat met de bouw van 120 woningen, voldoende parkeergelegenheid is te realiseren.

2.1 Een zuidelijke ontsluiting is het meest kansrijk

Door het bureau Movares is uitgebreid onderzoek gedaan naar de meest kansrijke ontsluiting van het gebied/ontsluiting van de terreinen van Ocriet en Sterk, waarbij nadrukkelijk is gekeken naar de leefbaarheid voor de bewoners van Eembrugge. De vraagstelling aan Movares en het onderzoek zelf, is in elke fase afgestemd met een onderzoeksgroep van bewoners van Eembrugge, bedrijven in Eembrugge en omgeving en gebruikers van het gebied. De onderzoeksgroep is vijfmaal samen met Movares bij elkaar gekomen, waarbij vertegenwoordigers van de ontwikkelaars en de gemeenten Eemnes en Baarn als toehoorders aanwezig waren. Op 16 april 2024 zijn de resultaten van het onderzoek gepresenteerd aan raadsleden, de wethouders van Eemnes en Baarn en bewoners en andere belanghebbenden van Eembrugge. Het onderzoeksrapport is bij dit voorstel gevoegd (bijlage 4).

De doelstelling van het onderzoek was:

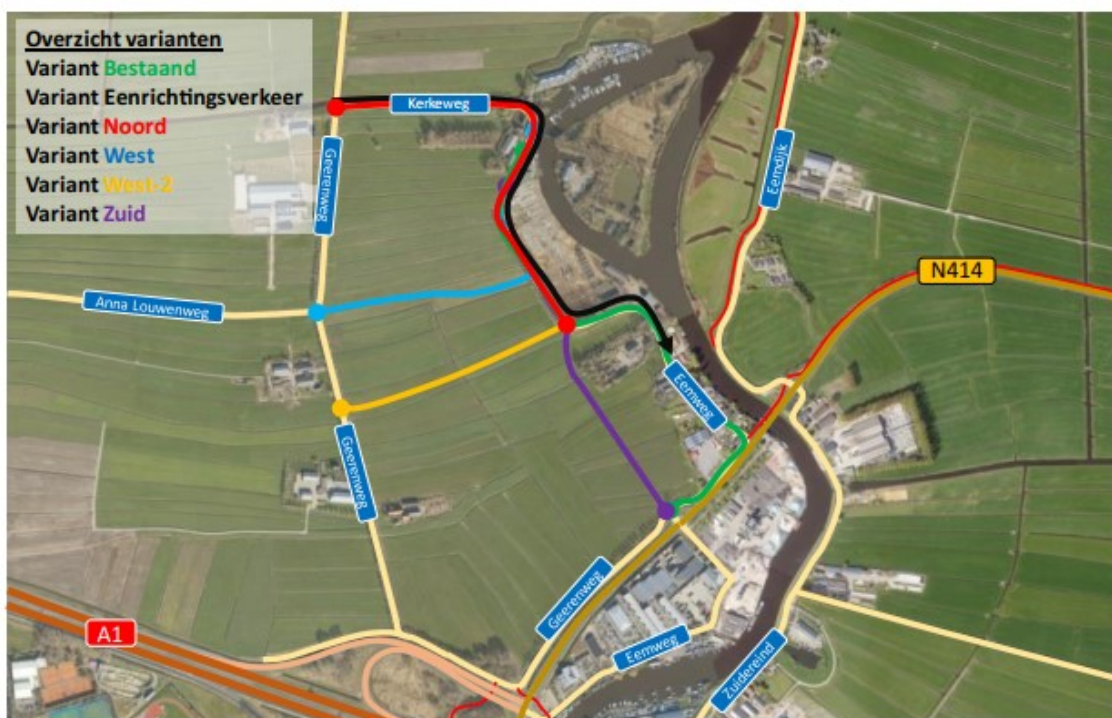
“Voorliggend onderzoek heeft als doelstelling om de brede effecten van de verkeersbewegingen van de transformatie van het Ocriet/Sterk-terrein tot woonwijk inzichtelijk te maken op zowel bestaande infrastructuur als nieuwe wegenstructuren. De basis van het onderzoek is het doen van kwalitatief onderzoek op een 13-tal aspecten gegeven 6 infrastructurele varianten. Het moet resulteren in een haalbare voorkeursvariant voor de ontsluiting van de voorgenomen woningbouwontwikkeling”.

Uitgangspunt voor het onderzoek was de realisatie van 90 woningen en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen. In december 2024 is aan Movares gevraagd om ook de gevolgen van de realisatie van 120 woningen in beeld te brengen (bijlage 5).

Zaken die bij de onderzoeken zijn onderzocht/betrokken zijn: Geluid, trillingen op woningen, luchtkwaliteit, verkeersveiligheid, eigendomsverhoudingen, stikstof, ecologie, kavels en leidingen, bodem, archeologie, geo-hydrologie, al dan niet ontplofte oorlogsresten. Per variant wordt op deze aspecten ingegaan.

Voor de ontsluiting zijn er 6 varianten onderzocht, te weten:

- Variant **Bestaand** (“Huidige structuur”)
- Variant Eénrichtingsverkeer (“Eenrichtingsweg”)
- Variant **Noord** (“Knip”)
- Variant **West** (“Nieuwe verbindingsweg richting Anna Louwenweg”)
- Variant **West-2**
- Variant **Zuid** (“Nieuwe verbindingsweg richting N414”)



Afbeelding 1: schematisch overzicht varianten

Movares trekt ook in het addendum van het onderzoek (Memo Aanvullende opdracht Ocriet/Sterk d.d. 7 januari 2025, bijlage 5) de conclusie dat voor de ontwikkeling van 120 woningen, vanuit verkeerskundig oogpunt het verkeer het beste kan worden afgewikkeld via de zuid-variant. Hiermee wordt recht gedaan aan de zorgen vanuit de omgeving ten aanzien van de leefbaarheid. Met deze variant worden bestaande wegen ontzien.

2.2 Verkeer beperkende maatregelen in Eembrugge niet nodig

In het rapport van Movares worden naast de aanleg van de zuidelijke variant nog enkele verkeersmaatregelen genoemd. Zij stellen voor om in de Eemweg een knip aan te leggen zodat gemotoriseerd doorgaand verkeer geen gebruik meer kan maken van de Eemweg. Dat is volgens ons bij nader inzien niet nodig. Doorgaand verkeer en vooral verkeer naar Ocriet, Sterk of de jachthaven kiest automatisch de kortste en snelste weg naar de bestemming en maakt dus gebruik van de nieuw aan te leggen weg. Voor het beperkt aantal auto's dat desondanks de Eemweg wil gebruiken, is een knip dus niet nodig.

2.3 De overblijvende gronden tussen de Eemweg (woonbebouwing en tuinen) en de nieuwe weg blijven grotendeels weiland.

Een nieuwe weg aanleggen conform de zuidelijk variant doorsnijdt 7 weilanden (5 eigenaren). Zie afbeelding 2.



Afbeelding 2: Contour zuidelijke ontsluiting

Het overblijvende gebied, oostelijk van de weg wenst de gemeente te behouden als (hobbeymatige) weilanden. Aan de noordzijde van de nieuwe weg ligt een transportbedrijf. Dit bedrijf wil een directe ontsluiting op de nieuwe weg, hetgeen redelijk is. Aan de zuidkant, bij het kruispunt, ligt nog een transportbedrijf. Dat bedrijf wil ook ontsluiten op de nieuwe weg. Dit betekent, dat de vrachtwagens naar deze bedrijven geen gebruik meer hoeven te maken van de Eemweg (bestaande weg), hetgeen voor de leefbaarheid van Eembrugge nog meer te goede komt.

Het zuidelijk bedrijf wil ook het bedrijfs- en bouwperceel uitbreiden alsmede 4 woningen bouwen. Wij vinden een uitbreiding van het bedrijfsperceel en bouwperceel tot globaal de helft van het perceel tussen het huidige bedrijfsperceel en de nieuwe weg alsmede een ontsluiting op de weg acceptabel, gelet op de landelijke inpassing. Het bouwen van woningen in deze strook vinden wij, mede gelet provinciaal beleid niet acceptabel.

2.4 Samenwerking met onderzoeksgroep verliep goed

Zoals we hierboven aangaven hebben we bij het onderzoek van Movares samengewerkt met de onderzoeksgroep. De onderzoeksgroep heeft vooral aangedrongen op

leefbaarheid van het gebied en dan vooral van de Eemweg en daarmee met de aanleg van een extra ontsluitingsweg. Bij het onderzoek is steeds uitgegaan van de bouw van maximaal 90 woningen. Nadat het rapport van Movares was afgerond en dus het werk van de onderzoeksgroep is afgerond, is echter gebleken, dat met de bouw van 90 woningen (zie ook hierna) de aanleg van een nieuwe weg niet realistisch is. Enerzijds vanwege de kosten en anderzijds omdat uit overleg met de provincie is gebleken, dat bij 90 woningen de provincie niet overtuigd is van de noodzaak van een nieuwe weg.

Op 8 januari jl. is de onderzoeksgroep geïnformeerd over het voorstel van ons college aan de raad. De onderzoeksgroep reageerde met gemengde gevoelens op de mededeling dat het college uitgaat van 120 woningen. Wij snappen de reactie van de leden van de onderzoeksgroep heel goed en hebben daar begrip. Desalniettemin vinden wij dat het aantal van 120 woningen bijdraagt aan een kwalitatieve impuls van het gebied en de eerste stap voor de realisatie van de gebiedsvisie. Bovendien is de nieuwe weg alleen financieel haalbaar bij de bouw van 120 woningen. (zie ook onder financieel).

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Omgevingswet, Gebiedsvisie 'Transformatie aan de Eem', Woonvisie met zorgcomponent 2024-2028

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t. Er is aangaande dit project wel overleg en samenwerking met de gemeente Baarn.

Kanttekeningen

1.1 Het plan voor de bouw van 120 woningen bevat een beperkt aantal (20%) betaalbare woningen. Het tekort aan sociale huurwoningen en betaalbare woningen wordt vereffend via het compensatiefonds.

Vanuit het Rijk (in het kader van de Woondeals) wordt gestuurd op meer betaalbare woningbouw. Dit heeft de gemeente Eemnes ook in de Woonvisie in haar kwalitatieve kader voor nieuwbouw opgenomen; tenminste 66% van de nieuwbouw valt in de betaalbare categorie waarvan minimaal 30% in de sociale huursector. Het voorliggende plan voldoet hier niet aan.

De bouwlocatie ligt relatief ver af van de centra van Eemnes en Baarn en daarmee ook ver van de voorzieningen. Voor het doen van boodschappen is het hebben van een auto wenselijk. Daarnaast is het, gelet op de ligging en aan de polder, niet wenselijk om meer dan ca. 120 woningen te bouwen. Er is daarom door de ontwikkelaar gekozen voor de realisatie van duurdere woningen naast een beperkt aantal betaalbare woningen.

Indien niet wordt voldaan aan het kader voor nieuwbouw met voldoende betaalbare woningen, kan het college ontheffing verlenen. Dit op voorwaarde dat er conform het sociaal compensatiefonds wordt gecompenseerd. Een afdracht in het sociaal

compensatiefonds kan in dit geval uitkomst bieden voor de realisatie van sociale huurwoningen elders in Eemnes mits zich daarvoor op niet al te lange termijn mogelijkheden voordoen. De gemeente loopt anders het risico dat de groei van het aandeel sociaal in Eemnes achter blijft bij de gemeentelijke doelstellingen.

1.2 120 woningen is exclusief bebouwing van de driehoek aan de noordzijde

In de gebiedsvisie is aangegeven, dat er mogelijk nog andere ontwikkelingen in het gebied kunnen plaatsvinden om de kwaliteit van het gebied verder te verhogen. Eén daarvan is de herontwikkeling van het bedrijventerreintje aan de noordkant van Ocriet. Daar zijn nu 3 bedrijven gevestigd. De 120 te bouwen woningen is exclusief dit terrein en is ook niet opgenomen in de verkaveling. Wij denken overigens dat hier ca. 8 tot maximaal 10 woningen kunnen komen.

1.3 Niet 90 woningen maar 120 woningen

De overleggen en samenwerking met de onderzoeksgroep zijn goed verlopen. We gingen toen uit van maximaal 90 woningen. Het is dan ook terecht, dat de onderzoeksgroep zich nogal overvallen voelde met de mededeling, dat aan de raad 120 woningen zou worden voorgesteld. Maar zoals uit dit voorstel verder blijkt, is de kans dat er een nieuwe weg gaat komen met 90 woningen, heel klein. Het college zet ook in op 120 woningen omdat bij dat aantal ook betaalbare woningen kunnen worden gebouwd.

2.1 Aanpassen bestaande weg kan ook?

In het onderzoek van Movares wordt aangegeven dat het gebruik van de bestaande weg bij de bouw van 90 woningen, weliswaar met aanpassingen aan de weg, mogelijk is. Eerder heeft onderzoeksbureau Goudappel (bijlage 6), dat verkeerstechnisch onderzoek heeft gedaan ten behoeve van de vaststelling van de gebiedsvisie 'Transformatie aan de Eem', ook deze conclusie getrokken. Bij dat onderzoek is echter alleen naar technische mogelijkheden gekeken (kan de weg worden verbreed, kunnen ergens parkeerplaatsen worden aangelegd etc.). De leefbaarheid (en andere hinderaspecten) van Eembrugge is daarbij echter niet betrokken.

Door de bouw van 120 woningen, in combinatie met gebruik van de oude/bestaande weg, komt de leefbaarheid (te) zwaar onder druk. De bestaande weg gaat immers vlak langs veel woningen, op enkele punten is de afstand van de voorgevels van woningen tot de rijbaan slechts 50 cm. tot 1,5 meter. Deze afstanden zijn niet aan te passen.

Overigens heeft de onderzoeksgroep zich unaniem positief uitgesproken voor de aanleg van een nieuwe weg. De deelnemers zijn weliswaar niet representatief voor Eemnes maar hun inbreng geeft wel een indicatie vanuit diverse invalshoeken van belanghebbenden.

2.2 Varianten West en West 2 zijn ook mogelijk.

De varianten West en West 2 verbinden de Geerenweg (bij de Anna Louwenweg) en de

Eemweg. Voordeel van deze varianten is dat de percelen grasland wel geknipt worden, maar er geen agrarisch gebied wordt afgesplitst, zoals bij de zuid-variant wel gebeurt. Aan weersijden van de weg blijft het grasland bruikbaar voor het huidige gebruik. Het heeft echter als nadeel dat er bij deze varianten maatregelen in de kern van Eembrugge moeten worden genomen. De maatregelen moeten voorkomen dat het verkeer toch door de woonkern van Eembrugge gaat rijden, dat is immers de kortste route. Ook de Geerenweg moet op een paar plekken worden gereconstrueerd. Grootste nadeel van de west-varianten is dat het open weiland gebied doorsneden wordt. Landschappelijk heeft dit niet de voorkeur.

2.3 Nog geen standpunt van de provincie

Ambtelijk wordt met de provincie overleg gevoerd over de aanleg van de zuidelijke variant. We hebben van de provincie nog geen toezegging dat zij in kunnen stemmen met een nieuwe weg. Aan de andere kant hebben we ook geen signaal, dat een nieuwe weg onmogelijk is. Na het raadsbesluit volgt nader overleg met de provincie.

2.4 Wegbreedte staat nog niet vast

Hoe breed de nieuwe weg moet worden staat nog niet volledig vast. Movares houdt een totale breedte aan van 27 meter. Hiervoor zou dan ook grond aangekocht moeten worden. Volgens onze verkeersdeskundige is een totale breedte ca. 17 meter voldoende. Hierbij gaan we uit van het maken van een nieuwe sloot, bermen, een tweezijdig fietspad en een rijbaan (bijlage 7 profiel nieuwe weg). Of een tweezijdig fietspad nodig is of dat gewoon gebruik kan worden van de rijbaan (zoals alle andere wegen door de polder) is nog in onderzoek.

Financiën

Kosten van deze ontwikkeling worden verhaald

Uitgangspunt van deze ontwikkeling is dat het budgetneutraal voor de gemeente verloopt. Er wordt financieel niet bijgedragen aan het plan noch aan de aanleg van de weg of aankoop van gronden voor de weg.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaars worden geconfronteerd met hoge kosten. De gronden Ocriet en Sterk zijn aangekocht en er waren en zijn hoge kosten voor verwijdering van de funderingen en sanering van de bodem. Bovendien is Ocriet al enkele jaren geleden gekocht zodat ook rente op de planontwikkeling drukt. Op zich zijn dit voor een ontwikkelaar normaal te verwachten kosten en risico's die voor eigen rekening komen. De aankoop van grond voor een weg, de aanlegkosten van die weg alsmede het afkoop van sociaal en betaalbaar zijn echter dermate hoog, dat de ontwikkeling van woningen onder druk kan komen te staan.

GREX niet openbaar

Voor dit voorstel zijn in onze opdracht 3 grondexploitaties (GREX) gemaakt. Deze grondexploitaties bevatten vertrouwelijke gegevens van de ontwikkelaars. Ons college heeft besloten om deze grondexploitaties geheim te houden op grond van artikel 5.1 onder 2f van de Wet open overheid: de bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens. De GREX is voor raadsleden wel te raadplegen.

We hebben de GREX ook met de ontwikkelaars gedeeld en besproken. De ontwikkelaars zijn van mening dat de GREX een te rooskleurig beeld geeft van de exploitatie. Het geeft in ieder geval het gedeelde beeld, dat bij minder dan 120 woningen, het deficit groter wordt.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Na het besluit zijn onder meer de volgende acties nodig:

- Overleg provincie over nieuwe weg;
- Overleg met grondeigenaren;
- Milieuonderzoeken;
- Overleg met NUTS-bedrijven en Waterschap;
- Uitwerking verkavelingsplan naar stedenbouwkundig plan en omgevingsplan;
- Etc.

Communicatie/participatie

Ten behoeve van de gebiedsvisie is door de ontwikkelaars een uitgebreid participatietraject gevolgd. Zo zijn er twee online sessies gehouden en daarnaast twee avonden georganiseerd.

Voor de ontsluiting van het gebied c.q. het onderzoek van Movares, is samengewerkt met een onderzoeksgroep die o.a. bestond uit bewoners en belanghebbenden. De samenvatting van de bijeenkomsten is als bijlage opgenomen (bijlage 8: Presentatie onderzoeksresultaten Impact verkeersbewegingen herontwikkeling Ocriet/Sterk van 16 april 2024).

Over het (voorgenomen) besluit van het college en raad is een informatieve bijeenkomst gehouden voor de onderzoeksgroep op 8 januari 2025 en voor andere belangstellenden / belanghebbenden op 28 januari 2025.

Het ontwerp-omgevingsplan wordt te zijner tijd aan bewoners en belanghebbenden gepresenteerd. Het ontwerp-omgevingsplan wordt daarna ter inzage gelegd. Ten tijde van de terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

Bijlagen

1. Verkavelingsstudie 120 woningen
2. Verkavelingsstudie 90 woningen
3. Verkavelingsstudie 69 woningen
4. Onderzoeksrapport ontsluiting Eembrugge door Movares
5. Addendum onderzoek ontsluiting Eembrugge door Movares
6. Onderzoeksrapport Goudappel tvb transformatie Eem
7. Profiel nieuw aan te leggen weg
8. Presentatie onderzoeksresultaten Impact verkeersbewegingen herontwikkeling Ocriet/Sterk van 16 april 2024

Steller

hjong

Registratiedatum

06 januari 2025