



GEMEENTE EEMNES

BESLISVOORSTEL RAAD EEMNES

Besluitvormend orgaan

Gemeente Eemnes – Gemeenteraad

Gemeentecode

Eemnes

Onderwerp

Locatieonderzoek Woningbouw

Portefeuillehouder

Havinga, M.

Openbaar

Ja

Korte inhoud

In de Woonvisie hebben we de ambitie opgenomen om de komende jaren voldoende betaalbare woningen te realiseren zodat onze starters, gezinnen en oudere inwoners prettig in Eemnes kunnen (blijven) wonen. Om woningen te kunnen bouwen zijn locaties nodig en daarom is er een locatieonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is gereed. Het college adviseert de raad een aantal kansrijke locaties nader te onderzoeken.

Besluiten

1. De volgende locaties aan te wijzen als kansrijk om mogelijkheden voor woningbouw te onderzoeken en/of uit te werken (volgorde is willekeurig, nummering verwijst naar het rapport van Sweco):

1. Noordpolder te Veen locatie 1a en b (rapport Sweco nr. 1)
2. Barbeelstraat/Te Veenweg Noord (rapport Sweco nr. 2)
3. Woonwagenkamp Noordersingel (rapport Sweco nr. 4)
4. – Boerderij met bijgebouwen Wakkerendijk 42 en (rapport Sweco nr. 5a)
– Weiland achter Wakkerendijk 42 weiland Stadwijksingel (rapport Sweco nr. 5b)

5. Weiland Wilgenpad
 - grond gemeente (rapport Sweco nr. 6a)
 - grond particulier (rapport Sweco nr. 6b)
 6. Ijsbaan Wilgenpad (rapport Sweco nr. 7)
 7. Wakkerendijk 13, Garage Beuk (rapport Sweco nr. 8)
 8. Molenweg 8a (rapport Sweco nr. 10)
 9. Scholen Hobbitstee/Merlin, Aartseveen 70–72 (rapport Sweco nr. 11)
 10. Diverse locaties garageboxen (rapport Sweco nr. 17)
 11. Locatie Staal, Wakkerendijk 23 (rapport Sweco nr. 18)
 12. Locatie Achter percelen 703 en 277 (Oostelijk van Vissenbuurt) (rapport Sweco nr. 19)
 13. Torenzicht 80 Locatie Boni, (rapport Sweco nr. 22)
2. ~~Prioriteit te geven aan kleinschalige locaties op korte termijn~~ **prioriteit geven aan initiatieven van grondeigenaren van de volgende kleinschalige locaties op korte termijn :**
- Wakkerendijk 13, garage Beuk (Sweco nr. 8)
 - Molenweg 8a (Sweco nr. 10)
 - Staal, Wakkerendijk 23 (Sweco nr. 18)
 - Torenzicht 80 Boni (Sweco nr. 22)
- en locaties op langere termijn:
- Noordpolder te Veen (Sweco nr. 1)
 - de percelen Weiland achter Wakkerendijk 42 (Sweco nr. 5b), Weiland Wilgenpad (Sweco nrs. 6a en 6b) en Ijsbaan Wilgenpad (Sweco nr. 7)
3. Voor Noordpolder te Veen en de percelen oostelijk van de Vissenbuurt een masterplan op te stellen
4. Voor het gebied rondom het Wilgenpad (ijsbaan en weilanden) een masterplan op te stellen.

Aanleiding voorstel

Op 29 januari 2024 heeft de gemeenteraad de Woonvisie met zorg component 2024–2028 vastgesteld (hierna: Woonvisie). Uit de Woonvisie blijkt dat er in Eemnes onvoldoende passend aanbod is voor senioren (nabij de voorzieningen), starters en gezinnen op de woningmarkt. Er is een toenemend tekort aan betaalbare woningen waardoor woningzoekenden met een modaal inkomen of lager moeilijk een woning kunnen vinden. Hierdoor trekken jonge Eemnessers weg uit het dorp en kunnen onze ouderen niet doorstromen naar een voor hen passende woning. Naast Zuidpolder Zuid en Ocriet/Sterk zijn er momenteel nog een paar kleine woningbouwprojecten.

In het Uitvoeringsprogramma, behorende bij de Woonvisie, zijn een aantal acties en maatregelen opgenomen om de doelstellingen uit de Woonvisie ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Een van daarvan is het uitvoeren van een Locatieonderzoek naar mogelijke woningbouwlocaties. Daartoe heeft de gemeenteraad op 22 april 2024 een bestuursopdracht vastgesteld (zie bijlage 1).

De afgelopen maanden is met een ‘open blik’ gewerkt aan het onderzoek. De resultaten daarvan zijn opgetekend in het rapport van Sweco (bijlage 2) en worden nu voorgelegd aan de raad. Op basis van een aantal ruimtelijke aspecten wordt voorgesteld om een aantal locaties (in de toekomst) nader te onderzoeken.

Doel

Het in kaart brengen van locaties in Eemnes waar eventueel woningen kunnen worden gebouwd. De kwantitatieve verdeling van de te bouwen woningen is volgens de Woonvisie:

- minimaal 30% sociale huur;
- minimaal 35% middeldure huur (tot € 1184,-*); of betaalbare koop wanneer betaalbaarheid tot in de verre toekomst geborgd kan worden (tot € 405.000,-*)
- minimaal 5% koop tot de NHG-grens (tot € 450.000,-*)
- maximaal 30% duur.

(* prijspeil 1-1-2025)

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 Onderzoek van Sweco geeft inzicht in ruimtelijke mogelijkheden van locaties

Sweco heeft samen met het college en ambtelijke staf met ‘een open blik’, gekeken naar mogelijkheden om te bouwen in Eemnes. Met ‘een open blik’ wil zeggen dat niet te veel is gekeken naar eventuele beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. Toch zijn die kaders niet op voorhand volledig losgelaten. De Eemnesser polder bijvoorbeeld of terreinen direct naast zwaardere industrie, zijn niet benoemd en beschreven. De kans dat daar gebouwd kan worden is immers verwaarloosbaar. Ook is de hoofdgroenstructuur van Eemnes buiten beschouwing gelaten omdat dit groen beeldbepalend is voor Eemnes.

Per locatie is in het onderzoek het ruimtelijk beleid van de gemeente, de provinciale omgevingsverordening en het ruimtelijke potentieel tegen het licht gehouden. Daarnaast zijn diverse milieu- en omgevingsaspecten (natuur, geluid, archeologie, bodem, water, externe veiligheid en milieuzoneringen) geïnventariseerd.

1.2 Het onderzoek bevat geen ruimtelijke invulling, noch concrete planvorming.

Conform de bestuursopdracht ziet het rapport van Sweco alleen op een verkenning van locaties waar in beginsel mogelijkheden lijken te zijn voor nieuwbouw van woningen. Daarbij is voor het creëren van enige beeldvorming van het ruimtelijk potentieel per hectare een aantal woningen genoemd en soms een doelgroep bijv. om inzichtelijk te maken dat het dicht bij voorzieningen ligt. Het onderzoek bevat echter geen concrete invulling van de mogelijkheden per locatie qua aantal of type woningen. Er is dus bij de genoemde locaties geen sprake van enige planvorming. Voor een viertal locaties is een grondexploitatie gemaakt. Dat wil zeggen of woningbouw op de betreffende locatie financieel haalbaar is of niet. Deze grondexploitaties zijn geheim.

1.3 Woningbouw is noodzakelijk voor Eemnes

Onze doelstelling is dat je in Eemnes prettig kunt (blijven) wonen. Het uitgangspunt is: Eemnes groeit gestaag met behoud van het dorpse karakter met als hoofddoel voor iedere Eemnesser een passende en een voor hen betaalbare woning. We bouwen primair voor Eemnessers. Daarbij hebben we aandacht voor de bijzondere doelgroepen en inwoners die nu of op termijn ondersteuning of zorg nodig hebben. Daarom bevat de nieuwe Woonvisie tevens een zorgcomponent. De ervaring bij de woningen van de Hinkstapsprong, Hilt en Zuidpolder is dat met name mensen uit Eemnes hebben ingeschreven. Dit heeft geleid tot een forse overtekening en overinschrijving voor de beschikbare woningen. Uit de woningmarkt- en behoefteanalyse die we bij de voorbereiding van de Woonvisie hebben gemaakt, bleek dat met name (jonge) starters, ouderen en bijzondere doelgroepen in de knel komen bij het vinden van passende woonruimte in ons dorp. We stellen ons ten doel om de komende jaren te werken aan het toevoegen van een mix van betaalbare huur- en koopwoningen waarvan 40% levensloopgeschikt is. Daarbij is het belangrijk dat we woningen bouwen die breed inzetbaar zijn, voor nu en de toekomst. We geven onze jongeren graag de gelegenheid om in Eemnes financieel bereikbare woningen te betrekken zodat zij hier hun woon carrière kunnen starten. Daarnaast bouwen we voor senioren wat voor doorstroming kan zorgen. Na 2040 zal er naar verwachting minder druk zijn op de woningmarkt.

1.4 Locaties binnen het bestaand stedelijk gebied (binnen de rode contour) en locaties die daar direct op aansluiten zijn kansrijk.

Op basis van het onderzoek van Sweco zijn volgens ons dertien locaties met voldoende ruimtelijk potentieel. Hierbij is vooral gekeken naar het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening. Het bouwen in bestaand stedelijk gebied is op basis van deze verordening toegestaan. Locaties die aansluiten bij het bestaand stedelijk gebied vinden wij, gelet op de ligging tegen de woonkern van Eemnes aan, kansrijk, hoewel dat op grond van de provinciale verordening nu nog niet mag/kan. Wij zullen, na positieve besluitvorming door de gemeenteraad, met de provincie overleg voeren over bebouwing van deze plekken.

De locaties TV Eemnes en SV Eemnes liggen binnen het bestaand stedelijk gebied, maar zijn volgens ons niet kansrijk. Zie hierna onder het kopje 'kanttekeningen'.

1.5 Kansrijke locaties kort bezien: Binnen bestaand stedelijk gebied

Locatie 4: Woonwagenkamp Noordersingel

De locatie ligt aan de noordwest zijde van de gemeente. De omvang van de locatie is beperkt (1.000 m²) waardoor er geringe ruimte is voor de realisatie van nieuwe woningen. Het is echter wel mogelijk om het aantal woonwagens met twee à drie uit te breiden. Geluid van de A27 is hierbij wel een belangrijk aandachtspunt. Het beleidskader Gemeentelijke woonwagenbeleid van het Ministerie van BZK uit 2018 biedt aanknopingspunten voor gemeenten om aan de slag te gaan voor de doelgroep. De

huidige bewoners hebben bij de gemeente kenbaar gemaakt in de toekomst een uitbreiding te willen voor naaste familie. Bij een nader onderzoek zal aandacht moeten worden besteed aan familiebanden, opstellen van gemeentelijke beleid op dit onderwerp, geluid van de A27 en externe veiligheid. Wij willen hiervoor beleid opstellen naar het voorbeeld van de gemeente Leusden.

Locatie 8: Wakkerendijk 13 – Garage Beuk

Deze locatie aan de oostzijde van de Wakkerendijk is al wat langer in beeld voor de bouw van enkele woningen. Ook deze locatie heeft een beperkte omvang (2.800 m²). Een paar woningen, waarbij de voormalige garage wordt gesloopt, vinden wij een goede nieuwe invulling. Aandachtspunt hierbij is, dat de woningen niet te ver oostelijk (richting de polder) doorlopen. Met een initiatiefnemer, die enige tijd geleden plannen heeft ingediend is overleg gaande over deze locatie.

Locatie 10: Molenweg 8a

Deze locatie is al geruime tijd in beeld voor woningbouw. Het bestemmingsplan Kern (nu omgevingsplan) heeft voor deze plek een wijzigingsbevoegdheid naar woningen opgenomen. In het verleden zijn hiervoor al verkavelingsstudies gemaakt. Een initiatiefnemer heeft recent aangegeven om voor een gedeelte van het gebied te komen met een plan.

Locatie 11: Scholen Hobbitstee/Merlin – Aartseveen 70–72

Hoewel deze school gewoon in gebruik is, biedt de locatie op zich kansen voor woningbouw. Op de langere termijn gaat renovatie/vervangende nieuwbouw van het complex een rol spelen. In 2017 is het pand opgeknapt en met het schoolbestuur afgesproken nog 15 jaar van het pand gebruik te maken. Vanaf 2032 staat renovatie/nieuwbouw op de rol. Insteek is om in deze ontwikkeling ook ruimte voor de kinderopvang mee te nemen (kostendekkende verhuur).

Gelet op de ligging in de buurt van het centrum, is de locatie met uitstekend geschikt voor seniorenwoningen en/of een combinatie van seniorenwoningen met eengezinswoningen. Voor herontwikkeling van deze locatie is een verkennende grondexploitatie gemaakt. Uiteraard is woningbouw alleen mogelijk, als de school wordt verplaatst. Een logische plek daarvoor zou noordelijk van de Noordbuurt zijn. Aandachtspunt is wel dat indien de school wordt verplaatst de herontwikkeling financieel positief moet uitkomen.

Locatie(s) 17: Leegstaande garage boxen (diverse plekken)

Er zijn goede voorbeelden waarbij elders in Nederland garageboxen, plus een verdieping, zijn omgebouwd tot kleine woningen (zie ook de foto's in het rapport van Sweco). Dit is alleen mogelijk als alle eigenaren van de garageboxen mee doen met het ombouwen van de garagebox tot woning en dit niet leidt tot parkeerproblemen in de wijk. Eventueel kan de garagebox op de begane grond blijven bestaan, met daarbovenop kleine woningen.

Locatie 18: Locatie Staal – Wakkerendijk 27

Ook dit perceel aan de oostzijde van de Wakkerendijk heeft een beperkte omvang. Als het bedrijf op deze plek zijn activiteiten staakt kan gedacht worden aan een kleinschalig appartementencomplex.

Locatie 22: Torenzicht 80 (Boni)

Supermarkt Boni is per 1 december jl. gesloten. Woningbouw zou op zich een logische invulling zijn, waarbij bezien kan worden of het (gemeentelijke) parkeerterrein (deels) betrokken kan worden. De eigenaar van het perceel heeft zeer onlangs aangegeven, woningbouw op deze locatie samen met de gemeente te willen onderzoeken.

1.6 Kansrijke locaties kort bezien: Buiten bestaand stedelijk gebied

Zoals hierboven aangegeven, is woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied niet zondermeer mogelijk. Hiervoor is overleg en afstemming met de provincie nodig. Omdat de volgende locaties tegen de bebouwde kom aanliggen of daar al min of meer onderdeel van uitmaken, achten wij deze locaties kansrijk.

Locatie 1: Noordpolder te Veen

Deze locatie ligt noordelijk van de Noordbuurt. Bij de laatste uitbreiding aan die kant van Eemnes (Vissenbuurt) is hier al rekening mee gehouden. De woningen aan de Forelweg zijn bijvoorbeeld wat verder uit elkaar gezet zodat de capaciteit van deze weg (na verbreding) het extra verkeer aankan. De locatie valt uiteen in 1A en 1B. 1A betreft een strook gemeentegrond van ca. 6,5 ha. 1B daar direct noordelijk van is ca. 20. ha en hiervan is alleen de meest noordelijke strook grond van de gemeente.

Woningbouw op alleen gemeentegrond is op zich mogelijk. Het ‘omklappen’ van de laatste uitbreiding van de Vissenbuurt lijkt op voorhand, gelet op de wegen in het gebied, te smal. Er kan gekozen worden voor een uitvoering in fases. Het ontwikkelen van één stedenbouwkundig masterplan voor 1A en 1B, maar een gefaseerde uitvoering waarbij eerst de gemeentegronden worden benut.

Voor het behoud van een sterk en evenwichtig dorp, is het na de jarenlange ontwikkelingen aan de Zuidkant, logisch om voor toekomstige ontwikkelingen aan de Noordkant te bouwen. Als de locatie van de school aan de Aartseveen (locatie 11) wordt herontwikkeld, biedt dat tevens goede mogelijkheden voor een deels maatschappelijke invulling zoals een school en/of kinderopvang in de Noordbuurt.

Noordpolder is overigens op zijn vroegst vanaf 2030 in beeld voor de bouw van woningen. Voor die tijd zal eerst overleg met de provincie worden gevoerd, zullen onderzoeken moeten worden uitgevoerd en een Masterplan voor het gebied worden gemaakt.

Met de provincie is overleg nodig om te bepalen onder welke voorwaarden bebouwing mogelijk is. Dit is vergelijkbaar met het overleg dat wij hadden over Zuidpolder-zuid. Uiteraard zal voor het maken van het Masterplan uitvoerig overleg/participatie plaatsvinden met aanwonenden en andere belanghebbenden.

Locatie 2: Barbeelstraat / Te Veenweg Noord

Aan de Barbeelstraat bevinden zich tijdelijke woningen. Er kan gekozen worden om ook de gronden noordelijk van de Barbeelstraat te benutten voor de bouw van woningen. Voor de bouw van tijdelijke woningen is een verkennende grondexploitatie gemaakt. Uit deze verkenning blijkt, dat de bouw van tijdelijke woningen, onrendabel is. Permanente woningen kunnen wel rendabel worden gebouwd. Indien deze locatie nader onderzocht zou worden dan wordt een invulling voorgesteld die gericht is op permanente woningen. Aandachtspunten zijn wel het geluid van de A27 alsmede een goed ontsluiting van de woningbouw van Noordpolder te Veen (zie locatie 1).

Locaties 5a en 5b

5a: Boerderij met bijgebouwen, Wakkerendijk 42

Deze boerderij ligt tegen de woonkern van Eemnes aan, deels achter de tuinen van de woningen aan de Raadhuislaan. Vanwege de ligging nabij het centrum zou de boerderij met de bijgebouwen kunnen worden gebruikt voor een kleinschalig seniorenhofje, passend bij de cultuur-historische context.

5b: Weiland achter Wakkerendijk 42

Dit weiland ligt achter de boerderij van Wakkerendijk 42, aan de Stadwijkstraat, en achter de tuinen van de woningen aan de Raadhuislaan. Dit weiland sluit aan bij de weilanden aan het Wilgenpad (zie locatie 6). Idealiter vindt ontwikkeling van dit weiland gelijktijdig plaats met de ontwikkeling van locatie 6. In ieder geval dient bij ontwikkeling van het hele gebied, eerst een Masterplan gemaakt te worden. Woningbouw voor senioren (centrum is dichtbij) en grondgebonden woningen lijkt een goede invulling van het gebied.

Locatie 6a en 6b: Weiland Wilgenpad

Deze locatie kan eveneens opgesplitst worden in 6a (eigendom van de gemeente) en 6b (eigendom van een particulier).

Dit weiland ligt in het verlengde van locatie 5b. Zie boven.

Voor de locaties 5b en 6 geldt, dat ze dicht bij het centrum zijn gelegen, dichtbij voorzieningen. De bouw van woningen is dan op zich logisch. Aan de andere kant zijn de weilanden een groene overgang naar de Zuidbuurt, passend bij een agrarische gemeente.

Locatie 7 – Ijsbaan Wilgenpad

Zuidelijk van het Wilgenpad ligt de Ijsbaan. Het ligt ingeklemd tussen de achtertuinen van woningen aan de Wakkerendijk en de achtertuinen van de woningen aan Watermunt. Deze

locatie zou ontwikkeld kunnen worden in combinatie met de locaties 5b en 6. Bij een eventuele ontwikkeling moeten sport en recreatieve aspecten nadrukkelijk meegenomen worden.

Deze locatie (maar ook voor 5b, 6a en 6b) zou een logische ontwikkellocatie zijn gelet op de nabijheid van voorzieningen. Als voorbeeld noemen we de mogelijkheid van een woon–zorgcomplex a la Amaris Schoonoord in Baarn. Vanuit het perspectief van een groene overgang naar de Zuidbuurt is de huidige invulling echter passend bij een agrarische gemeente. een .

Voor de locaties 5b (weiland achter Wakkerendijk 42), 6a en 6b (weilanden Wilgenpad) en 7 (Ijsbaan) zal een Masterplan Wilgenpad worden gemaakt.

Locatie 19 – Achter percelen 703 en 277 (oostelijk van Vissenbuurt)

Hier ligt een perceel gemeentegrond van ca. 1 ha. Bij de bouw van de Vissenbuurt is hier niet gebouwd om een buffer te houden tot de Meentweg. Aan de westkant van dit perceel liggen de achtertuinen van woningen aan de Zeeltweg. Op zich is het mogelijk deze percelen te benutten in combinatie met de locatie 1 en ook te ontsluiten via de noordkant. Wij denken dat deze locatie kansrijk is in combinatie met locatie 1 en dan vooral in het kader van de provinciale regeling ‘groen groeit mee’ (verblijfsgroen en – water bij ontwikkeling van woningen). Deze percelen worden dan betrokken bij het Masterplan voor Noordbuurt–noord (locatie 1).

1.7 Locatie voor school en kinderopvang in beeld

In dit voorstel hebben we aangegeven, dat de locatie van de school aan de Aartseveen een mogelijke locatie is voor woningbouw. We hebben daarom ook gekeken waar de school (en kinderopvang) gebouwd kan worden. Overigens is de enige locatie voor de bouw van een school, noordelijk van de Noordbuurt. Herontwikkeling van de locatie van de school aan de Aartseveen is dan ook alleen mogelijk als Eemnes aan de noordkant verder uitbreid.

Ontwikkeling leerlingaantallen

De leerlingenprognose (2023) laten zien dat de komende jaren bij de meeste scholen een groei wordt verwacht. De totale capaciteit in de gemeente Eemnes is echter, ook op de langere termijn (15 jaar), vooralsnog voldoende. Begin 2025 wordt de prognose geactualiseerd. De verwachting is dat de nieuwe prognose een nog sterkere toename van leerlingen laat zien, omdat in de bestaande prognose nog geen plannen voor woningbouw zijn meegenomen. In de nieuwe prognose nemen we de ontwikkelingen van Zuidpolder–Zuid mee en laten we ook een aanvullende variant uitwerken uitgaande van woningbouw in de Noordbuurt (500 woningen).

Situatie scholencomplex Aartseveen

In het complex Aartseveen zijn 2 scholen (Hobbitstee en Merlin) en kinderopvang gevestigd. De situatie was lang stabiel, maar onlangs is Merlin enorm gegroeid. In 2 jaar tijd is de school verdubbeld in leerlingenaantal (van 58 naar 119). De laatste leerling telling (1 oktober 2024) laat zien dat ruim 60% van de kinderen van buiten Eemnes komt. Door deze groei heeft het schoolbestuur zich genoodzaakt gezien 2 noodlokalen te plaatsen (voor rekening van SKH). Dit is echter een tijdelijke situatie. De verwachting is bovendien dat Merlin nog wat verder groeit.

Vraag op korte termijn

In het algemeen is er in de hele regio, maar ook in Eemnes veel vraag naar kinderopvang. De kinderopvangorganisaties zijn voortdurend op zoek naar extra ruimte. Gelet op de ontwikkeling bij de scholen aan de Aartseveen en de relatie met kinderopvang is er specifiek voor de Noordbuurt op korte termijn alternatieve ruimte voor kinderopvang nodig. De SKH geeft aan dat zij ca. 400 m2 BVO nodig heeft voor de opvang nu zij geen gebruik meer kan maken van de ruimte in de scholen aan de Aartseveen. In de bestaande situatie huurt SKH drie onderwijslokalen, één speelzaal en nevenruimten in het complex.

2.1 Niet alle ontwikkelingen zijn bedoeld voor korte termijn

In het locatieonderzoek zijn alle potentiële locaties onderzocht. En niet alle locaties zijn op gronden in eigendom van de gemeente. Bij locaties van derden, zijn we qua planning afhankelijk van de snelheid van de initiatiefnemers. In de onderstaande tabel geven we aan, of de gronden van de gemeente zijn of van derden en wat bij denken over de termijn (kort, kort-lang of lang) van mogelijke ontwikkeling.

Locatie	Gemeente	Particulier	Termijn kort / lang
Noordpolder te Veen 1A	x		Lang
Noordpolder te Veen 1B		x	Lang
Barbeelstraat/Te Veenweg Noord (2)	x	x	K/L
Woonwagenkamp (4)	x		K/L
Wakkerendijk 42, Makker (5)		x	K/L
Weiland Stadwijkstraat (5)		x	K/L
Weilanden Wilgenpad (6)	x	x	K/L
Locatie Ijsbaan	x		K/L
Wakkerendijk 13 (8) Beuk		x	Kort
Molenweg 8a (10)		x	Kort
Hobbitstee/Merlin (11)	x	x	Lang
Garageboxen (17)		x	K/L
Locatie Staal Wakkerendijk 23 (18)		x	Kort
Torenzicht 80, Boni (22)	x	x	Kort

Ons beleid is om in Eemnes een aantal woningen per jaar te bouwen, dat aansluit bij de woningbehoefte van Eemnes. We kunnen en willen daarom ook niet alle ontwikkelingen gelijktijdig en op korte termijn laten plaatsvinden. Omdat we 500 woningen gaan bouwen in Zuidpolder-zuid, richten we ons in de periode 2026–2036 om te voorzien in de woningbehoefte van Eemnes.

Tot 2030 richten we ons op de locaties die op korte–middellange termijn gerealiseerd kunnen worden. Inschatting dat dit 30–40 woningen oplevert, in verschillende jaarschijven. Ten opzichte van plannen Zuidpolder Zuid bijt dit elkaar niet. Om voor de langere termijn in de woonbehoefte te kunnen voorzien zal er op korte termijn gestart moeten worden met een masterplan Noord en masterplan Wilgenpad. Met het ontwikkelen van de masterplannen richten we ons op woonbehoefte voor de toekomst.

Voor de korte termijn gaat het om Torenzicht 80 Boni (Sweco nr. 22), Molenweg 8a (Sweco nr. 10), Staal, Wakkerendijk 23 (Sweco nr. 18), Wakkerendijk 13, garage Beuk (Sweco nr. 8).

Voor de langere termijn geven we prioriteit aan de locaties Noordpolder te Veen (Sweco nr. 1) en de percelen Weiland achter Wakkerendijk 42 (Sweco nr. 5b), Weiland Wilgenpad (Sweco nrs. 6a en 6b) en Ijsbaan Wilgenpad (Sweco nr. 7).

Duurzaamheid

De bouw van woningen voorziet in een duurzame behoefte aan woonruimte. Daarnaast zullen nieuwe woningen uiteraard gasloos en nagenoeg energieneutraal worden gebouwd. De woningen zullen, mede afhankelijk van beleid en wetgeving op dat moment, (nagenoeg) energieneutraal worden gebouwd. Ook zullen wij ons richten op het beleid van de provincie in het kader van ‘groen groeit mee’ (water, groen en leefbaarheid van nieuwe wijken).

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Woonvisie met zorgcomponent Eemnes 2024–2028, Bestuursopdracht Locatieonderzoek woningbouw vastgesteld 22 april 2024, Provinciale Omgevingsverordening

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

Dit voorstel heeft geen directe relatie met de twee andere BEL gemeenten. Zowel Blaricum als Laren hebben een eigen Locatieonderzoek uitgevoerd. Elke afzonderlijke gemeente is verplicht om te voorzien in woonruimte voor doelgroepen van beleid. Gelet op de verschillende lokale aspecten en eigen grondgebieden van de gemeenten zijn er separate onderzoeken uitgevoerd. Wel hebben we voor de uitwerking van de bestuursopdrachten binnen de BEL Combinatie aansluiting gezocht bij hetzelfde externe bureau.

Kantttekeningen

1.1 Locaties zijn geen onderdeel van potentiële kansrijke locaties vanwege strijdigheid met provinciale omgevingsverordening en ligging in het buitengebied van Eemnes

Locaties in de Kernrandzonevisie Oud Eemnesserweg

Tussen Baarn en Hilversum ligt een gebied dat een landschappelijke overgang vormt van de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en het Gooi naar het open polderlandschap van de Eemvallei. Het noordelijke deel van dit gebied ligt in de gemeente Eemnes, het zuidelijke deel in de gemeente Baarn. Dit gebied wordt omkaderd door de autosnelwegen A1 en A27. Deze kernrandzone vormt de overgang van stedelijk naar landelijk gebied en kan daarmee gezien worden als de ‘voortuin’ van Eemnes. De visie Oud Eemnesserweg vormt samen met de visie voor het aangrenzende gebied Drakenburgergracht in Baarn een grensoverschrijdende totaalvisie voor de kernrandzone. De ‘Kernrandzonevisie Oud Eemnesserweg’ beschrijft de ruimtelijke kaders voor gemeentelijke ontwikkelingen in dat gebied. Het is bedoeld om zo de kwaliteiten van het gebied te beschermen en te verbeteren. Ook is de visie erop gericht bestaande kwaliteiten te handhaven en te versterken. En om nieuwe initiatieven beter in samenhang te kunnen beoordelen. De visie geldt voor de periode 2018–2023.

De locatie 14 (Witte Tenten) en 15 (Tuincentrum Overvecht) liggen dichtbij de snelwegen en zijn daarmee ongeschikt voor permanente woningbouw.

Locaties in de kernrandzonevisie Goyergracht

In het kader van de Kernrandzonevisie Goyergracht, vastgesteld op 27 februari 2017, moet bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan de Goyergracht, compenserende maatregelen door de gemeente worden geëist. Dit zogenaamde voort-wat-hoort-wat principe vertaalt zich in maatregelen die bijdragen aan de uitstraling van het gebied en daarmee de versterking van de landschappelijke kwaliteiten. Voor nieuwe initiatieven moeten extra compenserende maatregelen worden getroffen, anders dan de geëiste en goed te motiveren landschappelijke inpassing van het initiatief zelf.

– Locatie 16 (Recreatiepark De Witte Bergen, Goyergracht Zuid 13) betreft het gedeelte achter recreatiepark Najade. Herontwikkeling (sloop en nieuwbouw) past binnen de kaders van de kernrandzone (voor sloop en vernieuwing van de recreatiewoningen zijn op grond van de kernrandzonevisie geen compenserende maatregelen vereist). Echter de locatie is niet geschikt voor woningbouw.

– Locatie 13 (Keramiecfabriek) hiervoor is in de kernrandzonevisie extra bebouwing aan het perceel toegevoegd t.b.v. het vestigen van een wellness. Sindsdien zijn enkele alternatieven ingediend, die allen door de commissie Ruimte zijn afgewezen. Bij besluitvorming van 29 november 2021 zou een bedrijfswoning van max 800m² mogelijk zijn, mits geen sprake is van precedentwerking.

– Locatie 12 (Goyergracht Zuid 5) betreft een locatie omringd door de golfbaan. Hiervoor is een initiatief ingediend voor een kleinschalig appartementencomplex. Aan een dergelijke ontwikkeling kan alleen worden meegewerkt als elders in het gebied een

(substantiële) kwaliteitsimpuls kan worden gegeven. Gelet op het gebied kan dan gedacht worden het saneren van het industrieterrein wat eigendom is van de gemeente Laren (ca. 20.000 m²) en dit als recreatie/wandel/parkachtige gebied (of BEL-pumptrack o.i.d.) in te richten. Complicerende factor is dat daarnaast nog ca. 1.300m² eigendom is van een bedrijf, wat herplaatst zou moeten worden. De gemeente Laren staat niet onwelwillend tegenover dit idee. Het aspect van de containers en vrachtwagens die nu in de bermen staan en door/in het gebied geparkeerd staan wordt dan ook opgelost.

1.2 Locaties vallen af vanwege uiteenlopende overwegingen

Locatie 3 – Brandweerkazerne – Noordersingel 4A

Onderzocht is of op locatie zuidelijk van de kazerne (500 m²) enkele kleine woningen kunnen worden gebouwd, specifiek voor brandweermensen. Om twee redenen is dat een minder goed idee. Aan de ene kant is de ligging direct naast sportvelden (milieuzonering, geluid en licht van de voetbalvelden) niet aanvaardbaar. De richtafstand tussen nieuwe woningen en sport moet 50 meter zijn. Op basis van een geluidonderzoek zou misschien aangetoond kunnen worden, dat de geluidbelasting in de avonduren niet hoger is dan 45 dB. Wij achten die kans op voorhand heel klein in. En anderzijds wordt de strook grond nu intensief door de brandweer gebruikt en is het ook een plek waar auto's en brandweerauto's kunnen keren. De combinatie van wonen boven en een kinderopvang in de plint is om de hiervoor genoemde ruimtelijke onmogelijkheden dus ook geen optie. Bovendien is het maar de vraag of een kinderopvang zo dicht op de brandweer met haar alarmerende geluiden een wenselijke combinatie is.

Locaties 9 en 20 – TV Eemnes en Voetbalvelden Eemnes

Deze terreinen liggen in de nabijheid van het centrum aan de Noordersingel, geconcentreerd in de sportzone (tennis, Huis van Eemnes, voetbal, sportschool) Beide locaties hebben ze zo goed als nieuwe accommodaties. Verplaatsing zou niet alleen grote kapitaalvernietiging betekenen, maar ook absoluut niet duurzaam zijn. Daarnaast zouden deze accommodaties elders, bijvoorbeeld noordelijk van de Noordbuurt moeten worden gebouwd, hetgeen een grote weerslag zal hebben op het landschap (Bijlage 3: Indicatie van inpassing TV Eemnes en SV Eemnes noordelijk van Noordbuurt).

Uitplaatsing zou bovendien zorgen voor extra toename van verkeersbewegingen.

De locaties zouden op zich geschikt zijn voor de bouw voor senioren. Wij denken echter, dat er in Eemnes ook andere plekken zijn, dichtbij het centrum, waar de bouw voor deze doelgroep mogelijk is (locaties aan het Wilgenpad, noordelijk van de Noordbuurt nabij de Forelweg of later bij de Hobbitstee/Merlin).

Voor beide locaties is een verkennende grondexploitatie gemaakt. Daaruit blijkt dat verplaatsing van de tennisvereniging en van de voetbalvelden –uitgaande van de bouw volgens de Woonvisie– financieel niet rendabel is. B

Beide verenigingen hebben aangegeven, niet te willen verplaatsen.

Locatie 21 – Groenstrook noordelijk van BEL kantoor

Bij de bouw van het BEL-kantoor / gemeentehuis is een relatief grote ruimte opengehouden tussen de achtertuinen van de woningen en het kantoor. De strook grond is min of meer een stukje natuur geworden in de bebouwde kom. Vanwege de lage ligging is het een nat stuk grond en hiermee niet eenvoudig toegankelijk voor publiek. Het is ook een relatief smalle strook grond. Er zou ruimte zijn voor één rij woningen. Wij denken dat er betere locaties zijn die benut kunnen worden.

Financiën

Algemeen

De gronden aan de noordkant van Eemnes zijn de stille reserves van de gemeente. Gelet op de reservepositie van de gemeente en de financiële vooruitzichten is het realiseren van die stille reserve een randvoorwaarde voor een gedegen financiële toekomst van de gemeente Eemnes. In de uitgangspunten moet aan die gronden dan ook een reële waardering worden toegekend. Dat is bij de verkennende grondexploitaties ook het uitgangspunt geweest voor verplaatsing van TV Eemnes en SV Eemnes.

Voor de locaties TV Eemnes, Voetbalvelden, Aartseveen (Hobbitstee/Merlin) en tijdelijke woningen Barbeelstraat zijn verkennende grondexploitaties gemaakt. Deze grondexploitaties zijn geheim.

TV Eemnes

Voor de tennis is gerekend met drie varianten: Variant 1 is bouwen volgens de Woonvisie met 68 woningen, variant 2 is bouwen met woonzorgwoningen met 76 woningen en variant 3 is bouwen van 66 duurdere appartementen. De grondexploitatie is in alle gevallen negatief. In eindwaarden: Variant 1 –€ 1,3 miljoen, variant 2 –€ 1,1 miljoen en variant 3 –€ 0,7 miljoen.

SV Eemnes

Voor de voetbal zijn twee varianten berekend. Variant 1 is bouwen volgens Woonvisie (–€ 3,7 miljoen) en variant 2 is bouwen met woonzorgwoningen (–€ 5,8 miljoen).

Barbeelstraat

Het bouwen van 46 tijdelijke woningen bij de Barbeelstraat levert bij een instandhoudingstermijn van 15 jaar een tekort op van € 600.000) en bij een termijn van 20 jaar een te kort van ruim € 400.000,-.

Aartseveen (Hobbitstee/Merlin)

De bouw van een nieuwe school voor ca. 180 – 200 leerlingen en kinderopvang vergt een investering van ca. € 7 mln. (in buurgemeente Bunschoten is recent een dergelijke school gebouwd). Uitgaande van kostendekkende verhuur voor de kinderopvang is dat een jaarlijkse last van ca. € 190.000 aan kapitaallasten. Bij een opbrengst van € 3 mln. zijn er twee opties: versterken algemene reserve of aanwenden ter dekking van de kapitaallasten (= jaarlijkse vrijval van € 60.000).

Dit voorstel zelf heeft verder geen financiële consequenties. Het betreft een verkenning van potentiële nieuwbouwlocaties. Pas indien locaties worden aangewezen voor nader onderzoek en/of uitwerking van mogelijkheden zullen per locaties de financiële consequenties verdere in kaart kunnen worden gebracht.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Na het besluit van de raad, kunnen voor de prioritaire locaties plannen worden uitgewerkt in overleg en samenwerking met de eigenaren.

Hoewel we dus voor de ontwikkeling van de woningen afhankelijk zijn van derden (en omgekeerd natuurlijk ook) kan de voorzichtige conclusie worden getrokken dat het tot 2030 om ca. 40 woningen per jaar gaat.

Communicatie

De eigenaren wiens gronden in het rapport van Sweco als locatie zijn opgenomen, zijn hiervan per telefoon of email door de gemeente op de hoogte gesteld. Gelet op de omvang van het onderzoek en de mogelijke impact daarvan voor de samenleving worden er in februari een tweetal informerende raadsbijeenkomsten georganiseerd (Ronde) waarin het raadsvoorstel voorligt en Sweco haar feitelijke rapport zal toelichten. De locaties worden op basis van geografie in tweeën gedeeld. Elke avond wordt een deel van de locaties besproken. Inwoners, stakeholders, belanghebbenden etc. worden via een special in de Rotonde uitgenodigd om, indien met dat wil, een van deze bijeenkomsten bij te wonen. In dit artikel wordt tevens verwezen naar de vindplaats van het onderzoek en raadsvoorstel.

Bijlagen

1. Bestuursopdracht Locatieonderzoek
2. Rapport Sweco
3. Schets Noordbuurt met tennisbanen en voetbalvelden
4. Concept Raadsbesluit

Steller

HJ / KJ

Registratiedatum

02 januari 2025