



GEMEENTE EEMNES

OPINIËREND STUK COMMISSIE RUIMTE EEMNES

Besluitvormend orgaan

Gemeente Eemnes – Gemeenteraad

Gemeentecode

Eemnes

Onderwerp

Bedrijfswoning Rijksweg 7 loskoppelen van Agrarisch bedrijf Rijksweg 9 en een woonbestemming te geven

Portefeuillehouder

Th. Reijn (Eemnes)

Openbaar

Ja

Wat wordt concreet aan de raad/commissie gevraagd?

Meningen te vormen en gevoelens kenbaar te maken over:

- het voorliggende ontwerp partiële herziening Rijksweg 7 en 9 voor het loskoppelen van de bedrijfswoning van het agrarische bedrijf;
- het voornemen van het college om het ontwerpbestemmingsplan partiële herziening Rijksweg 7 en 9 ter inzage te leggen als de commissie Ruimte in gewogen meerderheid zich in het plan kan vinden;
- de mogelijke aankoop van een stuk grond van de bewoners van Rijksweg 7 om het bestaande fiets/wandelroutenetwerk uit te kunnen breiden, als compenserende maatregel voor het meewerken aan het loskoppelen van de bedrijfswoning van het Agrarisch bedrijf;
- de kosten voor de aanschaf van de grond á € 10.925,- die gedekt kunnen worden uit een onttrekking van de reserve ‘bovenwijkse voorzieningen’ en waarvoor in

een later stadium een begrotingswijzigingsvoorstel aan de raad zal worden voorgelegd.

Aanleiding/omschrijving

Het Agrarische bedrijf op Rijksweg 9 functioneert inmiddels jaren zonder bedrijfswoning, omdat de bedrijfswoning wordt bewoond door de vorige eigenaar die het bedrijf aan een nieuwe eigenaar heeft overgedragen. De huidige eigenaar van het bedrijf heeft de bedrijfswoning niet nodig voor de bedrijfsvoering en daarom hebben de huidige bewoners van de bedrijfswoning op Rijksweg 7 de gemeente verzocht de bedrijfswoning los te koppelen van het agrarisch bouwvlak en een woonbestemming eraan te geven. Het omzetten van deze bedrijfswoning naar een burgerwoning is geen ongewenste ruimtelijke ontwikkeling in het gebied omdat in de omgeving ook al een paar woningen op grote afstanden van elkaar verspreid liggen en de bedrijfswoning ver van het bedrijf ligt, waardoor in de nieuwe situatie de twee bestemmingen elkaar in gebruik niet zullen belemmeren. In het kader van de kernrandzonevisie Goyergracht krijgt de gemeente Eemnes door mee te werken aan dit verzoek de mogelijkheid om een stuk grond langs de rijksweg A27 in eigendom te krijgen, zodat ontbrekende schakels in het (regionale) fiets/wandelroutenetwerk kunnen worden hersteld ter vergroting en bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit en de functionele waarde van en in het gebied. De bereikbaarheid van het gebied en de regio wordt hiermee verbeterd.

Voordat aan de raad een formeel voorstel wordt voorgelegd ter vaststelling, wil het college de meningen en gevoelens over dit plan peilen omdat:

- het loskoppelen van de woning van het bedrijf niet als ongewenste ontwikkeling wordt gezien. Omzetten van deze bedrijfswoning naar een ‘burgerwoning’ is geen ongewenste ruimtelijke ontwikkeling omdat er reeds een paar woningen op grote afstanden van elkaar verspreid in het gebied liggen en de bedrijfswoning ver van het bedrijf af ligt, waardoor in de nieuwe situatie de twee bestemmingen elkaar in het gebruik niet zullen belemmeren;
- ook de provincie Utrecht deze ontwikkeling in relatie tot de compensatie niet als ongewenst heeft beoordeeld. Kernrandzones zijn de randen van steden en dorpen, maken visueel deel uit van het landelijk gebied en zijn tegelijkertijd van belang voor de kwaliteit van het leefmilieu van de dorps- en stadskernen. Juist omdat het hier om een bestaande woning in het open landschap binnen de kernrandzone van Eemnes gaat, waarbij de ruimtelijke situatie niet zal veranderen, maar wel wordt gecompenseerd met de mogelijkheid om de bereikbaarheid van het gebied en de regio te verbeteren, is dit voor de provincie een gewenste ontwikkeling;
- de mogelijkheid om een nieuwe bedrijfswoning bij Rijksweg 9 te realiseren is geschrapt. Nu de bestaande bedrijfswoning wordt losgekoppeld van het bedrijf aan de Rijksweg 9, is de mogelijkheid voor een nieuwe bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf in de partiële herziening van het bestemmingsplan expliciet

geschrapt, zodat de nieuwe eigenaar in de toekomst geen recht meer op een (nieuwe) bedrijfswoning heeft.

Overeenkomsten en verschillen

Er zijn geen alternatieven of andere varianten voor het voorliggend plan en zijn er geen overeenkomsten en of verschillen te benoemen.

Thema

N.v.t.

Financiën

De financiën betreffen de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en de kosten voor de aanschaf van een stuk grond om het fiets/wandelpad door te trekken. Als in de Commissie Ruimte het peilen van meningen en gevoelens positief uitpakt, zal met de initiatiefnemer nog een anterieure exploitatieovereenkomst worden gesloten waarin o.a. wordt geregeld hoe gemeentelijke kosten van de bestemmingsplanwijziging zullen worden verhaald. Voor het voeren van deze Wro-procedure zal op grond van de verordening op de heffing en invordering van leges een bedrag van € 8.110,- (exclusief BTW) bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht.

Voor het fietspad is in samenspraak met het cluster Verkeer berekend dat er minimaal 7,0 meter nodig is, gemeten vanaf de bovenkant van het talud van de voorliggende sloot bij Rijksweg 7. In totaal is voor het verbeteren van de bereikbaarheid van het gebied en de regio een stuk grond van circa 874 m² nodig. Het betreft dan gedeelten van de percelen L 167, L 332, L 676 en L 763. De waarde is middels een taxatie rapport getaxeerd op € 10.925,-. Met de initiatiefnemer is een principe akkoord bereikt over de verwerving door de gemeente van het stuk grond voor de taxatiewaarde. Dit bedrag zal worden gedekt met een onttrekking uit het fonds bovenwijkse voorzieningen, omdat de aanschaf van de grond ten goede komt aan de ontwikkeling van de infrastructuur.

Uitvoering

De initiatiefnemer en andere belanghebbenden zullen in de gelegenheid worden gesteld hun standpunt in de commissie Ruimte nader te motiveren en zullen na de behandeling in kennis gesteld worden van het standpunt van de Commissie. Als de commissie in gewogen meerderheid geen bezwaar heeft tegen het voorliggende plan, zal het ontwerpbestemmingsplan partiële herziening Rijksweg 7 en 9 ter inzage worden gelegd en op www.ruimtelijkeplannen.nl, www.overheid.nl en de Rotonde worden gepubliceerd. Een kanttekening is dat het verwerven van de grond onlosmakelijk verbonden is met een succesvolle bestemmingsplanprocedure en n.a.v. hiervan heeft de initiatiefnemer te kennen gegeven dat hij alleen bereid is het stuk grond aan de gemeente over te dragen als de gemeenteraad het besluit neemt om de huidige bedrijfswoning een formele woonbestemming te geven.

Communicatie

Zie Uitvoering

Bijlagen

Verbeelding ontwerp partiële herziening Rijksweg 7 en 9

Regels ontwerp partiële herziening Rijksweg 7 en 9

Toelichting ontwerp partiële herziening Rijksweg 7 en 9

Taxatierapport Rapport Rijksweg 7 en 9

Begroting wijziging (wordt bij het definitieve raadsvoorstel bijgevoegd)

Steller

R. Lugard (rluga).

Registratiedatum

19 april 2022