



GEMEENTE EEMNES

BESLISVOORSTEL RAAD EEMNES

Besluitvormend orgaan

Gemeente Eemnes – Gemeenteraad

Gemeentecode

Eemnes

Onderwerp

Bedrijfswoning Rijksweg 7 loskoppelen van Agrarisch bedrijf Rijksweg 9 en een woonbestemming toekennen

Portefeuillehouder

Reijn, Th.

Openbaar

Ja

Korte inhoud

De bewoners van Rijksweg 7 hebben de gemeente verzocht de huidige bedrijfswoning los te koppelen van het agrarisch bouwvlak aan de Rijksweg 9 en een woonbestemming eraan te geven. Het ontwerpbestemmingsplan is op 13 juni 2022 in de raadscommissie Ruimte, opiniërend behandeld en heeft van 4 april tot en met 15 mei 2023 ter inzage gelegen, waarbij er geen zienswijzen zijn ingediend.

Besluiten

1. De partiële herziening Rijksweg 7 voor het loskoppelen van de bedrijfswoning van het agrarische bedrijf vast te stellen.
2. In te stemmen met de koop van een stuk grond voor een getaxeerd bedrag € 10.925, te dekken uit een onttrekking van de reserve 'bovenwijkse voorzieningen' om het bestaande fiets/wandelroutenetwerk door te kunnen trekken.
3. In te stemmen met de bijgevoegde begrotingswijziging.

Aanleiding voorstel

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 planologisch los te koppelen van het agrarisch bouwvlak en een woonbestemming eraan toe te kennen. 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.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 13 juni 2022 in de raadscommissie Ruimte, opiniërend behandeld en heeft van 4 april tot en met 15 mei 2023 ter inzage gelegen, waarbij er geen zienswijzen zijn ingediend.

Doel

Het plan ter vaststelling voor te leggen aan de raad en deze ontwikkeling te compenseren met het in eigendom krijgen van een stuk grond langs de rijksweg A27, zodat in de toekomst het (regionale) fiets/wandelroutenetwerk kan worden gerealiseerd/hersteld om de bereikbaarheid van het gebied en de regio te verbeteren.

Toelichting besluit (argumenten)

- 1.1. *Het loskoppelen van de woning van het bedrijf is geen ongewenste ontwikkeling.*
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.
- 1.2. *Ook provincie Utrecht vindt deze ontwikkeling in relatie tot de compensatie evenwichtig.*
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 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.
- 1.3. *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.

- 1.4. *Het ontwerpbestemmingsplan is op 13 juni 2022 in de raadscommissie Ruimte opiniërend behandeld.*

Commissie Ruimte gaf op 13 juni 2022 een positief advies bij de opiniërende behandeling van het voorstel, met de kanttekening dat er nader gekeken moet worden naar het aspect over de bodemgesteldheid van de te kopen gronden.

- 1.5. *Er is een verkennend bodemonderzoek op de aan te kopen stuk grond verricht om de bodemgesteldheid vast te stellen.*

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er geen verhoogde gehalten zijn gemeten in de grond, terwijl het grondwater licht verontreinigd is met koper. Eveneens is geen asbest aangetoond in een gehalte boven de rapportagegrens. Er bestaat dan ook geen belemmering om op deze onderzochte locatie het benodigde fiets-/voetpad aan te leggen;

- 1.6. *De overeenkomst grondoverdracht en de volmacht aankoop grond liggen bij de notaris.*

Het verwerven van de grond is onlosmakelijk verbonden met een succesvolle bestemmingsplanprocedure en daarom heeft 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. De planning is om het passeren van de akte na vaststelling van het bestemmingsplan te laten plaatsvinden.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bor), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), De Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland (PVR-NH), de Kernrandzonevisie Goyergracht, het vigerende bestemmingsplan Buitenrand 2012 en Buitenrand, partiële herziening 2017.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttekeningen

- 1.1. *Het verwerven van de grond en het daadwerkelijke aanleggen van een fietspad zijn 2 aparte trajecten.*

Het kopen van een stuk grond was eerst bedoeld om de mogelijkheid te scheppen voor een regionale fietsroute. Later is gebleken dat de plannen voor een regionale fietsroute vanuit de regio/provincie (voorlopig) niet doorgaat. Maar omdat gemeente Eemnes het belangrijk genoeg vond om de mogelijkheid voor het doortrekken van de fietsroute te behouden/creëren is deze vorm van compensatie doorgezet. Er zijn nog geen definitieve plannen om de fietsroute snel aan te leggen, er ligt nog geen kostenraming voor de aanleg en er zijn nog geen gelden vrijgemaakt voor de realisering. Er is nu alleen een indicatieve tekening gemaakt hoe het fietspad ongeveer eruit kan komen te zien en daaruit blijkt dat de gronden die worden aangekocht voldoende ruimte biedt voor realisering van het fiets-/voetpad. Pas als de grond daadwerkelijk in eigendom van gemeente Eemnes komt, kunnen er plannen voor aanleggen van het fiets-/voetpad worden gemaakt.

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. Voor het voeren van deze Wro-procedure zal op grond van de verordening op de heffing en invordering van leges een bedrag van € 8.110,00 (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,-. 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.

Begrotingswijziging nodig?

Ja

Uitvoering

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend en toch dient het plan na vaststelling nog 6 weken ter inzage te worden gelegd en op www.overheid.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd en in de plaatselijke Rotonde worden bekendgemaakt. Belanghebbenden die kunnen aantonen niet in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen kunnen in principe een beroep instellen.

Communicatie

Zie Uitvoering

Bijlagen

Verbeelding partiële herziening Rijksweg 7
Regels partiële herziening Rijksweg 7
Toelichting ontwerp partiële herziening Rijksweg 7
Taxatierapport Rapport Rijksweg 7
Fietspadtekening indicatief Rijksweg 7-9
Kadastrale kaart nieuwe situatie Rijksweg 7-9
Getekend – Koopovereenkomst en volmacht Rijksweg 7-9
Verkennd bodem- en asbest in grondonderzoek Rijksweg 7-9
Raadsbesluit toekennen woonbestemming aan bedrijfswoning Rijksweg 7

Steller

R.R. Lugard(rluga).

Registratiedatum

02 augustus 2023