



GEMEENTE EEMNES

BESLISVOORSTEL RAAD EEMNES

Besluitvormend orgaan

Gemeente Eemnes – Gemeenteraad

Gemeentecode

Eemnes

Onderwerp

Bestemmingsplan wijziging perceel tussen Watermunt 5 en 7 te Eemnes

Portefeuillehouder

Reijn, Th.

Openbaar

Ja

Korte inhoud

Het perceel tussen Watermunt 5 en 7 heeft momenteel de bestemming ´groen´. De raad heeft besloten om dit perceel te verkopen, ten behoeve van woningbouw. Hiervoor moet de bestemming worden gewijzigd worden van ´groen´ naar ´wonen´. Daarom is er een voorontwerp van het bestemmingsplan opgesteld.

Besluiten

1. In te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan waarin de bestemming van ´groen´ naar ´wonen´ wordt gewijzigd voor het perceel gelegen tussen Watermunt 5 en 7

Aanleiding voorstel

Bij behandeling van de katernota ´Ombuigen 2021–2024´ heeft de raad ingestemd met de verkoop van deze grond. Hiervoor moet de bestemming worden gewijzigd van ´groen´ naar ´wonen´. Het voorontwerp van het bestemmingsplan is gereed. Na instemming van de raad kan de procedure worden vervolgd.

Doel

De verkoop van het perceel, met gewijzigde bestemming (van 'groen' naar 'wonen'), tegen het bedrag zoals opgenomen in de begroting.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 De verkoop van de grond is een raadsbesluit

Met het voorliggende voorontwerp van het bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit om het perceel te verkopen ten behoeve van woningbouw.

1.2 De verkoop van het perceel staat in de begroting

In de kadernota "Ombuigen 2021-2024", is een opbrengst van € 150.000,- opgenomen voor de verkoop van het betreffende perceel.

1.3 Er wordt een woning toegevoegd in Eemnes

Eemnes heeft te maken met een woningtekort. Uit de woonvisie blijkt, dat er tot 2030 behoefte is aan de realisatie van 590 tot 650 woningen. Elke woning die toegevoegd wordt aan de bestaande voorraad is er één.

1.4 Het voorontwerp van het bestemmingsplan houdt rekening met omgeving

Het voorontwerpbestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van een vrijstaande woning met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter, op 3 meter uit de zijdelingse perceelgrenzen. Deze maten en afstanden zijn vergelijkbaar met de maten en afstanden van de overige woningen in het gebied. De andere vrijstaande woningen aan de Watermunt mogen aan één zijde van de kavel op de erfgrans bouwen.

1.5 Inbreiding is passend

Op deze locatie is inbreiding, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, mogelijk. Ook voldoet inbreiding aan lokale en regionale regelgeving. Zo is in het structuurplan van Eemnes 2015 opgenomen dat er diverse inbreidingslocaties in Eemnes aanwezig zijn waar inbreiding plaats kan vinden. De omgevingsvisie van de provincie Utrecht stelt dat inbreiding vóór uitbreiding gaat.

Duurzaamheid

Er wordt op diverse wijzen rekening gehouden met het thema duurzaamheid. Zo mag er maximaal 200m² verhard oppervlak op het perceel aanwezig zijn, omwille van de waterberging. De milieueffecten op de omgeving van de huidige bestemming en de eventueel toekomstige bestemming ('wonen') verschillen weinig. Er hoeven dan ook geen maatregelen getroffen te worden om milieueffecten te compenseren. De realisatie van een woning zou niet leiden tot significante omgevingseffecten. De bouw van de uiteindelijke woning zal voldoen aan de wettelijk verplichte BENG-norm.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

- Woonvisie Eemnes 2019–2023
- Kadernota ‘Ombuigen’ 2021–2024

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

Er is geen relatie met de gemeenten Blaricum en Laren.

Kanttekeningen

1.2 Zonder woonbestemming is de kans op een opbrengst van €150.000,- gering
Wanneer de bestemming niet gewijzigd wordt, is de kans klein dat het begrote bedrag van €150.000,- wordt gehaald. Grond met de bestemming ‘wonen’, in de vrije sector, levert het meeste op. Omwonenden die de grond graag zouden willen kopen om de groenbestemming te behouden, hebben tweemaal een bod uitgebracht (€150,- per m2, zie bijlage 3 en €36.000,-, zie bijlage 4).

1.4 De omwonenden zijn het niet eens met de bestemmingswijziging
De omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan. Hoewel het bestemmingsplan aansluit op dat van de omgeving, zijn omwonenden zijn hier geen voorstanders van. Zij behouden liever de groenbestemming. De bewoners hebben zelf een eigen plan opgesteld waarbij de bestemming groen behouden blijft. Zie bijlage 5.

De omwonenden hebben de kans gekregen te reageren op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Tien huishoudens hebben een reactie gegeven. Samenvattend:

- Inbreiding wordt niet als passend gezien, omwonenden suggereren om te kiezen voor uitbreiding (bv. Zuidpolder)
- Eén woning maakt aldus omwonenden geen verschil aan het woningtekort
- Het uitzicht van de omwonenden verandert aanzienlijk
- De omwonenden vinden dat er onvoldoende groenvoorzieningen in de buurt zijn wanneer dit perceel bebouwd zou worden
- Het behoud van het landelijke gevoel van Eemnes, zoals omschreven in de Toekomstvisie Eemnes 2030, wordt niet nageleefd wanneer dit perceel bebouwd zou worden
- De omwonenden vinden de maatvoering niet geschikt (te groot)
- Omwonenden denken dat er sprake zou zijn van eerste recht van koop voor bepaalde bewoners. Ook wordt er gespeculeerd over een mogelijke koper die al in beeld zou zijn bij de gemeente. Zorgen over transparantie.

Financiën

De geraamde opbrengst is €150.000,-.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Na instemming van de commissie volgt de vaststelling van de raad. Hierna wordt het plan als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Omwonenden kunnen hierop indien gewenst een zienswijze indienen.

Communicatie

Er is een brief gestuurd naar de omwonenden waarin vermeld stond waar omwonenden konden reageren op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Ook zijn er meerdere overleggen gevoerd met diverse omwonenden. De omwonenden zijn er van op de hoogte dat zij een zienswijze kunnen indienen wanneer het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Zij zullen hier nogmaals door middel van een brief over geïnformeerd worden. Omwonenden worden op de hoogte gebracht wanneer dit voorstel door de commissie wordt behandeld, waarbij zij de mogelijkheid hebben om in te spreken.

Bijlagen

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan
- Bijlage 2: verbeelding
- Bijlage 3: email bod omwonenden 14 februari
- Bijlage 4: email bod omwonenden 27 februari
- Bijlage 5: plan omwonenden behouden groen

Steller

N. Courbois(ncour).

Registratiedatum

30 augustus 2023