



GEMEENTE EEMNES

BESLISVOORSTEL RAAD EEMNES

Besluitvormend orgaan

Gemeente Eemnes – Gemeenteraad

Gemeentecode

Eemnes

Onderwerp

Gebiedsvisie “Transformatie aan de Eem”

Portefeuillehouder

Reijn, Th.

Openbaar

Ja

Korte inhoud

Door middel van het vaststellen van een gebiedsvisie voor Eembrugge wordt een impuls gegeven aan de kwaliteiten van het gebied.

Besluiten

Het raad besluit:

De Gebiedsvisie “Transformatie aan de Eem” en de Ambitiekaart vast te stellen.

Aanleiding voorstel

Het gebied langs de Eem aan de westoever, van Jachthaven Kroeze tot de kern Eembrugge, is toe aan een kwaliteitsimpuls. Het gebied maakt, vooral door het braakliggende terrein van de voormalige Ocrietfabriek, een verwaarloosde en desolate indruk. De gronden van Ocriet en Sterk hebben een industriële bestemming. De gemeente vindt deze bestemming, vlakbij de woonkern van Eembrugge en in de polder van Eemnes, vanwege een landelijk inpassing en (mogelijke) verkeer aantrekkende werking, minder wenselijk. Met de ontwikkellocatie Ocriet/Sterk als aanjager wordt nu een kans geboden om het gat tussen de jachthaven en Eembrugge te dichten.

Doel

Dit voorstel beoogt de vaststelling van de gebiedsvisie en de ambitiekaart door de gemeenteraad. Het doel van de gebiedsvisie is om het verwaarloosde gebied om te vormen tot een kleinschalige woonwijk met minder bedrijvigheid en kansen voor de natuur en recreatie. Met de gebiedsvisie en ambitiekaart willen wij maatschappelijk en politiek draagvlak creëren voor de herontwikkeling van het gebied aan de westoever van de Eem. De ambitiekaart is een schematische vertaling van de in de visie genoemde kansen. De visie vormt een kader voor de concrete planvorming van woningbouwlocaties op de vrijgekomen (bedrijven)terreinen en recreatieve ontwikkelingen in het gebied.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 De visie past bij het stedelijke gebied conform de provinciale omgevingsverordening.

Het aangewezen gebied aan de westoever van de Eem is in de Omgevingsverordening van de Provincie aangegeven als stedelijk gebied. Binnen deze voormalige rode contouren past de ontwikkeling van stedelijke functies zoals wonen en recreatie. In de op gang gekomen transformatie van oude bedrijfsfuncties naar nieuwe functies biedt het braakliggende terrein van Ocriet en het terrein van Sterk een mooie kans voor herontwikkeling naar een nieuwe woonfunctie, passend in het door de provincie Utrecht vastgestelde programma Wonen en Werken en de regionale afspraken zoals Groen groeit mee, Klimaat adaptief bouwen en Duurzame Woningbouw.

1.2 Transformatie biedt mogelijkheden voor een recreatieve impuls van het gebied en de Jachthaven.

In de huidige situatie is het terrein van de voormalige Ocrietfabriek een onaantrekkelijk en braakliggend terrein. Hoewel niet braakliggend, is het fabrieksterrein van Sterk ook geen voorbeeld van een mooie planologische inpassing in het gebied. De ontwikkeling van woongelegenheid en meer recreatieve mogelijkheden zijn een kans voor dit gebied om de kwalitatieve waarden te benutten, zoals de meanderende Eem en het herstel van de oude dijk. Op de Ambitiekaart zijn voor de jachthaven kansen benoemd die in overleg met de jachthaven zijn gevonden voor verbetering van de recreatieve mogelijkheden.

1.3 Nieuwe ontwikkelingen trekken verkeer, maar huidige bestemming ook.

De terreinen van Sterk en Ocriet hebben een zware bedrijfsbestemming (categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten), die veel (zwaar) verkeer kan aantrekken en in verband met het nog functionerende bedrijf Sterk, ook op dit moment nog doet. Al een aantal jaar is het terrein van Ocriet echter onbenut, waardoor er al jaren veel minder verkeer is. Met het wijzigen van de zware bedrijfsbestemming naar woonbestemming, willen we mogelijke vestiging van nieuwe zware bedrijfsvestigingen in de toekomst voorkomen. In theorie zou de circa 2 hectare bedrijfsgrond, op basis van de kengetallen van de CROW, circa 1200 motorvoertuigen per etmaal aantrekken, hetgeen 500 auto's meer betekent dan bij een woningbouwontwikkeling. Maar ook een lichtere bedrijfsbestemming, zoals

bijvoorbeeld een pakketdistributie-centrum aan het water, is in dit gebied niet wenselijk vanwege de dagelijkse stroom van bestelbusjes.

Door het verkeerskundig adviesbureau Goudappel zijn de verkeersgevolgen van de bouw van woningen in beeld gebracht. De conclusie van het onderzoek is, dat er ten gevolge van de bouw van 90 woningen op de gronden van Ocriet en Sterk, ruim 700 motorvoertuigbewegingen meer in Eembrugge komen, dan op dit moment. Deze 700 extra motorvoertuigbewegingen kan op een veilige manier door de kern van Eembrugge afgewikkeld worden. Verkeerskundig is het nemen van ingrijpende maatregelen niet noodzakelijk. De toekomstige intensiteit is in principe nog passend op een straat in een woonerf. Omdat echter sprake is van een verdrievoudiging van de verkeersintensiteit, wordt aanvullend onderzoek naar geluids- en trillinghinder geadviseerd. Door de oneffenheden in het bestaande wegdek als gevolg van achterstallig onderhoud te herstellen worden effecten geminimaliseerd. Daarnaast wordt geadviseerd de sterke kanten van het profiel verder te versterken door de weg visueel te versmallen, waarbij het flexibele ruimtegebruik van verkeersdeelnemers uitgangspunt blijft.

1.4 Aanleg van nieuwe wegen ter ontsluiting van Ocriet en Sterk levert bezwaren op.

In het verkeerskundig onderzoek Ocrietlocatie worden 2 alternatieve ontsluitingen besproken. Eén loopt via de Geerenweg en buigt vanaf de Anna Louwenweg in oostelijke richting af naar Ocriet-Sterk en één loopt achter de woonkern Eembrugge langs en sluit direct aan op de kruising van de N414 (Bisschopsweg).

De route via het kruispunt bij de Anna Louwenweg betekent dat de kern van Eembrugge wordt ontlast. Maar omdat voor deze route relatief veel omgereden moet worden, is de aanleg verkeerskundig alleen zinvol als er aanvullende verkeersmaatregelen worden genomen.

De route achterlangs Eembrugge is verkeerskundig een goede en logische optie. Zonder aanvullende verkeersmaatregelen kan de weg worden gebruikt. De aanleg van een extra weg door het weiland is duur en de gronden over een lengte van circa 450 meter, moeten worden aangekocht. Het is ook de vraag of de aanleg van een weg, met grote landschappelijke en milieugevolgen op grond van provinciaal beleid wel mogelijk is, nu de verkeersafwikkeling ook door de kern van Eembrugge verkeerskundig prima kan. Er is immers sprake van een kwetsbaar en waardevol landschap. Het gebied ten westen van Eembrugge maakt deel uit van het landschap Arkemheen Eemland. Een gebied dat zijn waarde ontleend aan de grote openheid, aan de karakteristieke verkaveling en aan de functie voor weidevogels. Elke nieuwe stedelijke functie die in dit gebied wordt voorgesteld zal dan ook qua belang afgewogen moeten worden tegen de belangen van het gebied. Nu wij tot de conclusie komen dat een nieuwe weg niet noodzakelijk is, lijkt het ondoenlijk om nog tot een belangenafweging ten gunste van een nieuwe weg te komen.

1.5 Herontwikkeling van Ocriet en Sterk is een eerste stap om een impuls aan het gebied te geven.

Al sinds 2007 is het de wens van de gemeente om het gebied in kwaliteit te verbeteren. Na de brand in de fabriek in 2014 heeft de gemeente bijgedragen aan de sanering van de fabriek en het verwijderen van asbest omwille van de veiligheid van het gebied. Er is nu een goede overeenstemming met de eigenaar van de gronden gevonden en is er een goede samenwerking met de ontwikkelaars, die in overleg met de gemeente voorliggende gebiedsvisie en ambitiekaart hebben opgesteld. Er ligt nu derhalve een goede kans om over te gaan op een concrete invulling van de transformatie van het gebied, het gebied een impuls te geven en tegelijkertijd bij te dragen aan de woningbehoefte. Gelet op de geschiedenis en investeringen in herontwikkeling, natuur en recreatie is voldoende volume noodzakelijk om de transformatie mogelijk te maken.

1.6 'Rood voor rood regeling' voor andere bedrijven.

Tussen de Ocriet en Kroeze en zuidelijk van Ocriet/Sterk is nog bedrijvigheid. In de visie is aangegeven, dat hier transformatie van werken naar wonen mogelijk is. Hierbij denken wij aan zeer kleinschalige woningbouw, uitgaande van de 'rood voor rood' regeling van de provincie.

Het bedrijfsverzamelgebouw in de punt boven het Ocrietterrein kan meegenomen worden bij de herontwikkeling. Bij gelijktijdige herontwikkeling geldt voor deze locatie niet de 'rood voor rood' regeling, maar sluit het bebouwingspercentage aan op Ocriet/Sterk.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

- Bestemmingsplan 'Buitenrand 2012', vastgesteld op 24 februari 2014;
- Omgevingsverordening provincie Utrecht 2022, vastgesteld op 30 maart 2022;
- Provinciaal programma Wonen en werken 2021;
- Woonvisie Eemnes 2019-2023;
- Wet ruimtelijke ordening.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttekeningen

1.1 Met het vaststellen van een visie, worden kaders vastgesteld.

Met de visie worden kaders gegeven voor ruimtelijke opwaardering van het gebied en het biedt beleidsmatige onderbouwing voor de wijziging van het bestemmingsplan/ omgevingsplan. De daadwerkelijke uitvoering ligt echter niet bij de gemeente, maar bij de eigenaren van het gebied. Met de eigenaren van Ocriet en Sterk zal overleg nodig zijn over de exacte invulling van het woningbouwplan.

1.2 Verder onderzoek nodig ten aanzien van verkeersveiligheid.

In het verkeersonderzoek wordt aangegeven, dat er nog onderzoeken moeten plaatsvinden naar geluid- en trillinghinder dat het verkeer in de Eemweg kan veroorzaken. Ook zal nog worden onderzocht of de rijbaan van de Eemweg aanpassingen behoeft met het oog op de veiligheid van verkeersdeelnemers.

1.3 Bewoners en de gemeente Baarn kritisch ten aanzien van verkeer en het mogelijk aantal te bouwen woningen

Uit de inspraak en overleggen met de bewoners blijkt, dat zij vooral kritisch zijn ten aanzien van het mogelijk aantal woningen. Meer woningen betekent over het algemeen meer verkeer. Een aantal bewoners geven dan ook aan, minder woningen te willen.

1.4 Alternatief is handhaving industrie

Als de herontwikkeling van Ocriet/Sterk niet haalbaar blijkt, wordt verwacht dat – gelet op het tekort van bedrijventerrein in de regio – de huidige bestemming gehandhaafd blijft en nieuwe bedrijven er zich kunnen vestigen. Het terrein teruggeven aan de natuur, om toch een kwalitatieve impuls te bereiken, is geen optie vanwege de te verwachte kosten van planschade.

1.5 Locatie in beeld voor andere functies

Gelet op de huidige regionale- en landelijke opgaven zou de locatie wel in beeld kunnen komen voor activiteiten in het kader van de energietransitie (windmolens, centrale geothermie e.d.) of – zoals eerder aan het COA is voorgesteld – als al dan niet tijdelijk AZC.

Financiën

Aan de gebiedsvisie zitten geen financiële consequenties. In navolging van deze gebiedsvisie zullen een bestemmingsplanwijziging en vergunningen voor de in de visie genoemde ontwikkelingen verder uitgewerkt worden. Hier zitten wel financiële consequenties aan. Met de eigenaren van het Ocrietterrein en het terrein van Sterk zijn anterieure exploitatieovereenkomsten gesloten.

Als er verkeersmaatregelen nodig zijn aan de Eemweg, gemeente Baarn, worden ook daarvoor financiële afspraken gemaakt.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Na de vaststelling zal gestart worden met de stedenbouwkundige verkaveling en een bestemmingsplanprocedure. Een verkeerskundig bureau zal worden gevraagd een plan voor de verkeersafwikkeling te maken met zo min mogelijk overlast voor omwonenden.

Eveneens zal aan hen worden gevraagd welke maatregelen aan wegen genomen moeten worden om deze veiliger te maken voor de verkeersafwikkeling. Bij deze planvorming worden zowel omwonenden als de gemeente Baarn betrokken.

Communicatie

Met omwonenden, Waterschap en de gemeente Baarn is in meerdere (digitale) sessies overleg gevoerd over de visie. O.a. tijdens bewonersbijeenkomst die door de ontwikkelaars zijn georganiseerd.

Omwonenden zijn uitgenodigd voor de behandeling van dit voorstel in de commissie Ruimte.

Daarnaast wordt een klankbordgroep gevormd van vertegenwoordigers van de omwonenden, ontwikkelaars en de gemeenten Baarn en Eemnes. Deze klankbordgroep komt periodiek bij elkaar om de voortgang te bespreken. Resumés van deze besprekingen worden openbaar gepubliceerd op de projectwebsite.

Bijlagen

- Ontwerp-gebiedsvisie 'Transformatie aan de Eem'
- Ontwerp-ambitiekaart
- Samenvatting/overzicht inspraak van omwonenden
- Verkeerskundig onderzoek Ocriet d.d. 19-1-2023

Steller

(hjong).

Registratiedatum

23 januari 2023