

Behoud met ruimte voor dynamiek

Toekomstvisie Eemnes 2030

Gemeente Eemnes

drs. A.J. Reith
drs. M. van der Linden
consultants

208084/8.461

Eemnes/Nieuwegein, september 2008

Inhoud

1.	Inleiding	2
1.1	Vraagstelling, doel en reikwijdte van de toekomstvisie	2
2.	De kaders en de visie op hoofdlijnen	3
2.1	Bovenlokale beleidskaders	3
2.2	Lokale beleidskaders	3
2.3	Visie op de toekomst van Eemnes	6
3.	Wonen: ontwikkelingen en visie	7
3.1	Bevolking en huishoudensprognose	7
3.2	Woningbouw	9
4.	Werken	11
4.1	Bedrijventerrein Zuidbuurt	11
4.2	Bedrijventerrein Noordbuurt	12
5.	Voorzieningen	14
5.1	Onderwijs	14
5.2	Zorg	15
5.3	Detailhandel, sport en recreatie	15
6.	Aanbevelingen	18
6.1	Samenvatting van overwegingen	18
6.2	Keuzes en aanbevelingen	18

1. Inleiding

1.1 Vraagstelling, doel en reikwijdte van de toekomstvisie

De gemeente Eemnes presenteert in deze notitie haar visie op de toekomst. De huidige visie dateert van mei 2002 en wij zijn van mening dat deze toekomstvisie op onderdelen verouderd is. Deels door autonome ontwikkelingen en deels door diverse recentere raadsbesluiten. Wij vinden een geactualiseerde toekomstvisie noodzakelijk om de binnenstedelijke en uitbreidingslocaties in de komende jaren zorgvuldig te ontwikkelen en om een goed onderbouwd beeld te hebben wat Eemnes nodig heeft om een krachtige en evenwichtige gemeenschap te blijven.

Wij kiezen er bewust voor om de toekomstvisie niet vanuit een "nulsituatie" op te bouwen. Immers, er liggen al een aantal kaders dat mede bepalend is voor de keuzes die wij kunnen maken. Het is goed om die kort de revue te laten passeren. De toekomstvisie staat vervolgens in het teken van een herijkte afweging en onderbouwing van verschillende gewenste ontwikkelingen en een voorzet voor nadere invulling daarvan.

De nadruk in deze beknopte visie ligt dan bij:

- Een analyse van de ontwikkelingen die op Eemnes afkomen in de komende jaren.
- Consequenties voor de woningbouwopgave in de gemeente Eemnes.
- De te ontwikkelen woningbouw in de Zuidbuurt.
- De invulling van de extra twee hectare bedrijventerrein ten zuiden van het huidige bedrijventerrein.
- Draagvlak van het voorzieningenniveau, en.
- Een aantal specifieke locaties zoals het gronddepot en de Eemhof.

2. De kaders en de visie op hoofdlijnen

Het denken over de toekomst van Eemnes gebeurt dus niet vanuit het niets. Welke kaders liggen er dan, welke handvatten kunnen wij gebruiken om de toekomstige ontwikkeling te kunnen duiden en verantwoorden? Een beknopt overzicht...

2.1 Bovenlokale beleidskaders

Op hoofdlijnen zijn de volgende bovenlokale beleidskaders relevant.

Streekplan 2005-2015

In 2005 is het provinciale streekplan vastgesteld. In overeenstemming met de gemeentelijke plannen wordt gesteld dat er tot 2015 450 woningen bijgebouwd kunnen worden, waarvan ongeveer 250 woningen aan de zuidzijde en 200 woningen in de kern. Er wordt niet gesproken over een ander soort ontwikkelingen en/of aanpassingen.

Ruimtelijke visie Eemland 2005

Ook de Ruimtelijke visie Eemland is geactualiseerd. Deze geeft aan dat de noordelijke kernrand geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden meer heeft en er wordt gekozen voor een uitbreidingsmogelijkheid aan de zuidzijde, met een totaal van 450 woningen binnen en buiten de kern.

Ontwikkelingsvisie 2015-2030 Noordvleugel Utrecht

In het kader van de NV Utrecht is een ontwikkelingsvisie opgesteld waarin regionale trends en ruimtelijke afwegingen worden verkend. De belangrijkste conclusies zijn dat de woningbehoefte in Gooi- en Eemland sterk blijft toenemen terwijl de beschikbare oppervlakte voor woningbouw beperkt is. De beschikbare oppervlakte voor woningbouw is beperkt omdat het groene en open karakter van de Eempolders behouden moet blijven. De NV Utrecht ziet ruimte voor 750 woningen in Eemnes.

2.2 Lokale beleidskaders

Op lokaal niveau heeft de gemeente Eemnes ook niet stilgezeten. Een korte bloemlezing uit recentelijk vastgestelde kaders, biedt input voor deze herziene toekomstvisie en geeft tegelijkertijd aan of en welke consistente gedachtenlijn in het denken over de toekomst van Eemnes aanwezig is.

Visie op de toekomst van Eemnes 2002: een eigentijdse gemeente met karakter

Na de gemeenteraadsverkiezingen in 2002 heeft de gemeente een geactualiseerde versie van de toekomstvisie uit 1998 opgesteld, waarbij de visie is aangepast op de feitelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld de nu lopende samenwerking in BEL-verband) en gewijzigde politieke inzichten.

De structuur en de grote lijn van de visie is gehandhaafd. Deze visie kan worden omschreven in een aantal kernbegrippen: behoud van het landelijke karakter, ruime en groene opzet van de openbare ruimte, beheerste groei en behoud van het voorzieningenniveau.

Er werden vier scenario's nader onderzocht:

- 0: Eemnes als modelpolder (geen groei).
- 1: Eemnes voorziet in eigen behoefte.
- 2: Eemnes voorziet ook in de behoefte van de BEL.
- 3: Eemnes als groeistad.

De doelstelling was om het landelijke karakter, gemeenschapszin, groenvoorzieningen en de leefomgeving te behouden maar tegelijkertijd te ontwikkelen op het gebied van voorzieningenniveau (vooral door vergrijzing), infrastructuur, ruimte voor bedrijvigheid en de doorstroming op de woningmarkt.

Als uitgangspunt is destijds gekozen voor scenario 1 namelijk volledig voorzien in eigen behoefte. Wel wordt de mogelijkheid opengehouden om (gedeeltelijk) te voorzien in de woningbehoefte van speciale doelgroepen in de BEL.

Structuurplan Eemnes 2003: Behoud door ontwikkeling...

In juni 2004 is onder het motto 'Behoud door ontwikkeling' het structuurplan van Eemnes tot 2015 vastgesteld. Het bouwt voort op de toekomstvisie uit 2002. Het schetst vooral een beeld van het landelijke karakter van de gemeente. In het plan wordt aangegeven welke locaties destijds vrij waren ter ontwikkeling (bijvoorbeeld het Vierkante Bosje) en dat de zuidrand van Eemnes het meest geschikt is voor verdere woningbouw met een landelijk en/of dorps karakter. Het structuurplan presenteert een samenvatting van wat er in het concept van het provinciale streekplan 2005 en de Woonvisie van 2003 vermeld staat.

Raadsprogramma 2006-2010

In 2006 is het nieuwe raadsprogramma vastgesteld. De belangrijkste uitgangspunten zijn een nadere globale invulling van de bouwlocaties en het schenken van meer aandacht aan de huisvesting van jongeren, starters, senioren en minder validen, in het kader van bouwen voor de eigen behoefte. In ieder geval tot 2015 vindt er geen uitbreiding aan de noordzijde plaats. De uitbreiding wordt aan de zuidkant van Eemnes gerealiseerd: tot 2015 zullen hier 250 woningen worden gebouwd.

Woonvisie 2007

In de Woonvisie 2007 wordt er richting gegeven aan de gemeentelijke visie op het woonbeleid. Tevens zijn er een aantal maatregelen opgenomen die de gemeente Eemnes neemt om de ambities kracht bij te staan. Maatregelen richten zich onder andere op:

- Ontwikkeling woonzorgzone.
- Maken van (prestatie-)afspraken.
- Realisatie van zorg- en seniorenwoningen.
- Leefbaarheid.
- Starters op de woningmarkt.
- Nieuwbouw Zuidbuurt en indicatieve invulling van het bouwprogramma.
- Er wordt geen uitspraak gedaan over de mogelijke invulling van het gronddepot. Daar gaan wij in deze visie verder op in.

- De Woonvisie zegt over de mogelijke herontwikkeling van de Eemhof het volgende:
'De bestemming van deze inbreidingslocatie hangt samen met de mogelijkheid van een te ontwikkelen woonzorgzone in de Noordbuurt. Aangezien de vergrijzing zich sterk in de Noordbuurt concentreert en veel (senioren)voorzieningen in het centrum van Eemnes zijn gesitueerd, neemt de vraag naar seniorenvoorzieningen in de Noordbuurt de komende jaren sterk toe. Een mogelijke herontwikkeling van de Eemhof in combinatie met woonzorgwoningen, met behoud van een buurtwinkel (bijvoorbeeld door Sherpa gerund) biedt hiervoor een uitgelezen kans: een centraal voorzieningencentrum op die locatie behoort tot een mogelijkheid. De haalbaarheid van de oprichting van een steunpunt op de locatie van de Eemhof ten behoeve van de woonzorgzone wordt verder bestudeerd.'
- Over de invulling van de zuidrand is het volgende vermeld:
'In de periode 2005-2015 is er een woningbouwprogramma van in totaal 450 woningen opgesteld. 250 Woningen hiervan worden zuidelijk van de Zuidbuurt gebouwd. Ook na 2015 zal echter aan de zuidkant worden gebouwd (gemiddeld 50 woningen per jaar).'
- In Eemnes gaat woonkwaliteit vóór bouwvolume.

De uitbreiding aan de zuidrand van Eemnes staat op het programma vanaf 2009. Om daadwerkelijk een start te maken met de oplevering van (een deel van) de 250 woningen, zal er de komende jaren verdere invulling gegeven dienen te worden aan de inrichting van de locatie. De te voeren grondpolitiek door de gemeente is hierbij een aandachtspunt.

Bouwprogramma van Eemnes van 2005 tot 2015

Het streefaantal van 450 woningen geldt voor het tijdsvak 2005-2015: daarom is het reeds afgeronde Vierkante Bosje ook opgenomen in het programma. Er kunnen er nog 18 tot 24 woningen extra gebouwd worden zonder de richtlijn van 450 woningen te overschrijden. In Eembrugge kunnen tussen de 20 en 40 koopwoningen in het duurdere segment gebouwd worden. Dit aantal valt buiten de richtlijn van 450 woningen.

Locatie	Aantal woningen	Start	Oplevering
Het nieuwe dorpshart	41	2008	2009
Het Vierkante Bosje	55	2005	2007
Schoollocaties Zuidbuurt	51	vanaf 2007	tot en met 2015
Streefoordlaan/Molenweg	15 tot 21	vanaf 2007	tot en met 2015
Torenzicht	14	2010	2011
Zuidrand	250	vanaf 2009	tot en met 2015
Noordbuurt/De Weiden	18 tot 24	vanaf 2007	tot en met 2015
Eemnes totaal	450	vanaf 2005	tot en met 2015
Eembrugge	20 tot 40	vanaf 2008	tot en met 2015
Zuidbuurt	250	vanaf 2009	tot en met 2015

2.3 Visie op de toekomst van Eemnes

Voordat wij verder ingaan op de verschillende thema's, is het goed om de hoofdlijn van de toekomstvisie te bepalen. Wij stellen met nadruk dat wij kiezen voor een bestendiging van de enkele jaren geleden ingezette lijn. Wij voeren dus een consistent beleid!

Behoud met ruimte voor dynamiek

De gemeente Eemnes wil:

- Het landelijke karakter, gemeenschapszin, groenvoorzieningen en de leefomgeving van het huidige Eemnes behouden.
- Tegelijkertijd binnen dat kader ruimte bieden voor dynamiek op het gebied van wonen, voorzieningenniveau (vooral door vergrijzing), bedrijvigheid en infrastructuur.

In de volgende hoofdstukken werken wij dit in hoofdlijnen uit voor de thema's wonen, werken en voorzieningen.

3. Wonen: ontwikkelingen en visie

3.1 Bevolking en huishoudensprognose

In de Woonvisie van 2007 is een aantal demografische ontwikkelingen geschetst. Nieuwbouw heeft een grote invloed op de prognose van het aantal huishoudens. De autonome prognose die Quintis heeft uitgevoerd, geeft een realistisch beeld van de lokale ontwikkeling. Hieruit blijkt dat het aantal jonge huishoudens (tot 45 jaar) ongeveer gelijk blijft en het aantal oudere huishoudens meegroeit met de bevolkingsgroei.

Belangrijk is de autonome vergrijzing. Deze verandering heeft grote invloed op de bevolkingssamenstelling en de woonwensen van de Eemnesser bevolking. Dit kan gevolgen hebben voor het te voeren beleid ten aanzien van de huisvesting voor senioren. De vergrijzing zal in relatief sterke mate plaatsvinden in de Noordbuurt.

Aantal inwoners gemeente Eemnes: krimp of niet?

Een actueel thema dat consequenties heeft voor verschillende beleidsterreinen, is de verwachte krimp van de bevolking in Nederland. Er zijn al veel gemeenten en regio's in Nederland die te maken hebben met een dalend bevolkingsaantal - een trend die zich naar verwachting steeds verder doorzet. Maar hoe dienen wij dit voor de gemeente Eemnes in te schatten: gaat het spelen? En als dat zo is, is het een probleem?

In ieder geval zal ook de gemeente Eemnes volgens de meest recente prognoses in de toekomst een minder sterke bevolkingsgroei doormaken. De Eemnesser bevolkingssomvang is de afgelopen jaren gestaag gegroeid met ongeveer 50 inwoners per jaar, van ruim 8.600 in 2002 tot 8.961 per 1 januari 2008 (zie tabel). Maar het aantal inwoners in de gemeente Eemnes zal volgens Primos langzaam afnemen tot 2012. Dit heeft als voornaamste oorzaak een afnemend aantal personen per huishouden terwijl de woningproductie niet hoog genoeg is om dit te compenseren. Voor de periode na 2012 wordt er een lichte stijging voorzien met een piek in 2023 waarna het aantal inwoners weer licht zal dalen.

Aantal inwoners van Eemnes 2002-2008

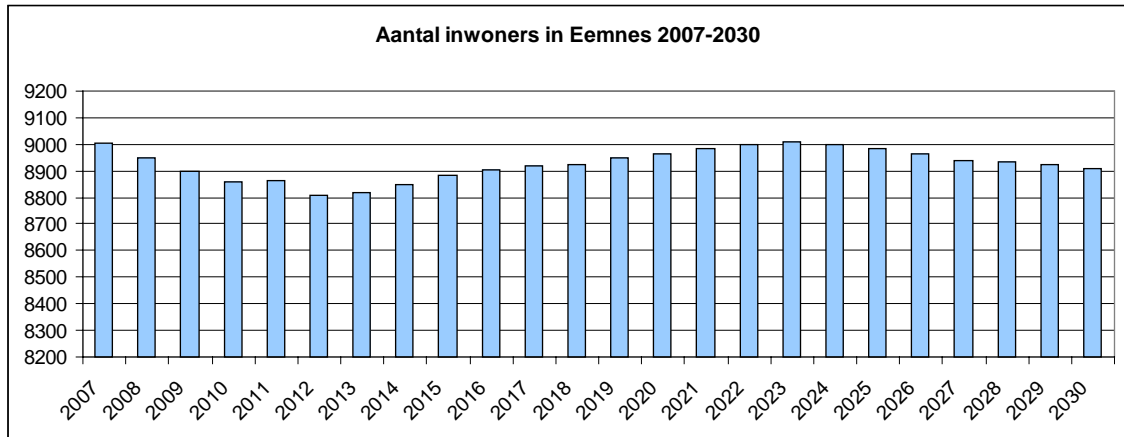
Per 1 januari:	Aantal inwoners:
2002	8.609
2003	8.630
2004	8.670
2005	8.785
2006	8.859
2007	8.891
2008	8.961

Bron: CBS, 2008.

Krimp: probleem of kans?

Enkele gedachten:

- Krimp van de bevolking op zich is geen probleem. Bovendien blijft het aantal huishoudens in veel gemeenten wel toenemen.
- Het wordt een probleem als er in bredere zin sprake is van vraaguitval en verschraling (van bedrijvigheid als economische drager van een regio, van het voorzieningenniveau, en dergelijke).
- Krimp biedt ook kansen: het biedt bijvoorbeeld ruimte en mogelijkheden voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering.



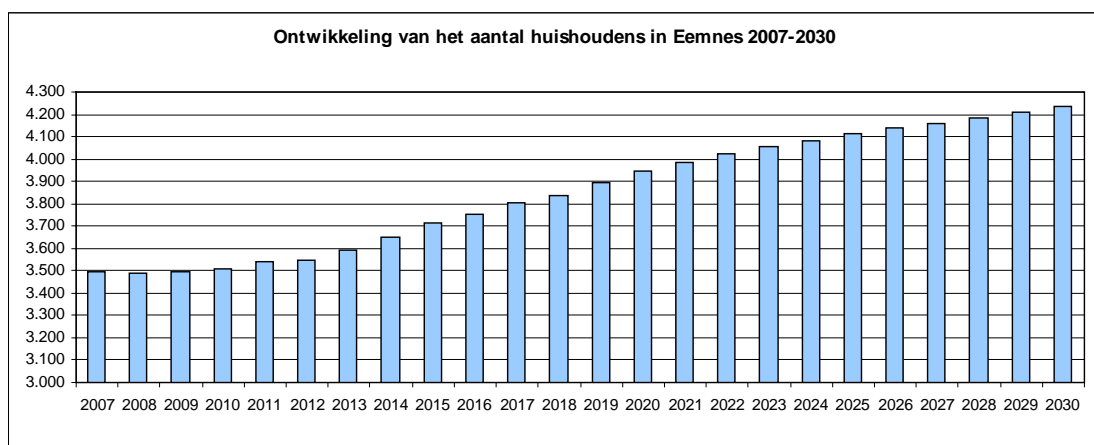
Bron: Primos, 2007; Bewerking: Quintis.

NB

Primos gaat uit van een autonome bevolkingsontwikkeling waarbij de historische reeks wordt vertaald naar de toekomst.

Aantal huishoudens gemeente Eemnes: blijvende groei

Ondanks het feit dat het bevolkingsaantal niet snel stijgt, neemt de vraag naar woningen wél sterk toe. Dit wordt veroorzaakt doordat huishoudens kleiner worden: per inwoner zijn meer woningen nodig. Het aantal huishoudens neemt vanaf 2010 weer toe en blijft ook na 2020 doorgroeien naar ruim 4.200 in 2030. De grootste groei valt te verwachten onder huishoudens in een oudere leeftijdscategorie. Die huishoudens zijn vaak kleiner dan gemiddeld. Van een krimp in het aantal huishoudens (en dus de behoefte naar woningen) is dus geen sprake, sterker nog: er wordt een stevige groei verwacht.



3.2 Woningbouw

Autonome groei plus....

Hoe dienen wij, gelet op de verwachte huishoudensontwikkeling, voor de langere termijn om te gaan met de woningbouwproductie? Eemnes heeft de komende jaren (in ieder geval tot 2030) een stevige autonome groei van de woningbehoefte. Dat houdt in dat extra woningen nodig zijn om de eigen bevolking te blijven huisvesten ondanks de beschikbaarheid van een groot aantal woningen in de Blaricummermeent. Maar de toename van het aantal huishoudens kan niet één-op-één vertaald worden naar een aantal te bouwen woningen. Door de hoge druk op de woningmarkt in de Provincie Utrecht en het Gooi en, ondanks de Blaricummermeent, zeer beperkte woningbouw in de omliggende gemeenten, vindt in Eemnes een 'verdringingseffect' plaats. Dat effect houdt in dat een deel van de vrijgekomen woningen in Eemnes gekocht of gehuurd wordt door personen van buiten Eemnes. Dat vinden wij op zich geen probleem maar het zorgt wel voor minder keuzemogelijkheden op de woningmarkt voor mensen uit Eemnes.

Voor woningbouw heeft dit de volgende gevolgen:

- Er is sprake van autonome bevolkingsafname maar er wordt toch een duidelijke groei in het aantal huishoudens voorzien tot 2030.
- De behoefte aan woningen zal in die periode met zo'n 700 woningen toenemen, hetgeen neerkomt op circa 32 woningen per jaar.
- Doordat de woningmarkt onder druk staat is het nodig om meer te bouwen dan de eigen behoefte alleen (tweederde bouwen voor eigen behoefte, eenderde voor de regio). Door de grote belangstelling van buitenaf is een groei van 50 woningen per jaar nodig om in de eigen behoefte te voorzien. Ook al is het niet het doel om voor 'de regio te bouwen', dan nog gaat doorgaans een deel van de woningen naar mensen van buiten Eemnes.
- Voor de periode na 2030 is het aannemelijk dat het aantal huishoudens in de regio zich stabiliseert. Dat betekent dat er sterker gestuurd dient te worden op de kwalitatieve 'match' dan een kwantitatieve opgave.
- Door het verdringingseffect zullen vooral starters op de woningmarkt moeite hebben om gepaste huisvesting te vinden.

Met een uitbreiding van 50 woningen per jaar wordt er gebouwd voor de eigen woningbehoefte waarbij rekening wordt gehouden met het verdringingseffect.

Er wordt niet gebouwd om (een deel van) de druk op de regionale woningmarkt op te vangen. Om de uitbreiding zoveel mogelijk de bevolkingsontwikkeling van Eemnes te laten volgen, is het raadzaam om het tempo van 50 woningen per jaar niet te veel te laten schommelen (dat wil zeggen: twee jaar lang geen woningen, het jaar daarop 150). Dergelijke 'supply shocks' hebben een versturende werking op de woningmarkt waarbij het risico op het verdringingseffect toeneemt. Het uitgangspunt van de gemeente Eemnes, om jaarlijks met 50 woningen uit te breiden, is daarom ook volgens de meest recente prognose en ontwikkelingen op de regionale woningmarkt realistisch.

Zoals ook in de woonvisie verwoord is, kiest de gemeente Eemnes voor een gedifferentieerde woningbouw voor de lokale behoefte. In de concept-startnotitie 'Ontwikkelingsvisie Zuidpolder Eemnes' staat een aantal streefcijfers genoemd:

Vrije sector: 70% (350 woningen):

- Koop: 300-325 woningen waarvan 150-175 woningen middelduur, 150 woningen duur en 50 woningen in vrije kavels.
- Huur: 25-50 woningen, merendeels gestapeld.

Sociale sector: 30% (150 woningen):

- Koop: 50 woningen in constructie van MGE (Maatschappelijk Gebonden Eigendom).
- Huur: 100 woningen waarvan 75 gestapeld en 25 laagbouw.

Er wordt apart onderzoek gedaan naar de gevolgen van de uitbreiding op verkeer en bereikbaarheid.

- Bij de kwantitatieve bouwproductie richten wij ons op een uitbreiding van de woningvoorraad met gemiddeld 50 woningen per jaar (eigen behoefte - plus).
- Wij sturen op een gestage bouwproductie op voorkomen zo goed

4. Werken

Uitgaande van het principe 'Behoud met ruimte voor dynamiek' is het goed om een scherper beeld te vormen van de gewenste ontwikkelingen op het gebied van werken en bedrijvigheid. Wij focussen in deze visie op twee locaties: respectievelijk de bedrijventerreinen Zuidbuurt en Noordbuurt. Bij de invulling van deze terreinen vormen de behoeften van de Eemnesser bedrijvigheid het uitgangspunt.

4.1 Bedrijventerrein Zuidbuurt

Ten zuiden van het huidige bedrijventerrein in de Zuidbuurt is twee hectare gereserveerd voor uitbreiding van het huidige bedrijventerrein. Dat biedt voor de komende jaren ruimte voor dynamiek en lokaal ondernemerschap en respecteert ook het adagium 'behoud'. Deze lijn wordt ook bevestigd door de lokale Ondernemingskring Eemnes. De bestaande bedrijventerreinen zijn niet toereikend om aan de *lokale* vraag van Eemnesser bedrijvigheid te voldoen.



De westzijde grenst aan de A27, de oostzijde grenst aan het nieuwe gemeentehuis en de mogelijke toekomstige woningbouwlocatie. Er wordt de komende jaren een start gemaakt met de ontwikkeling van deze locatie. Wij nemen de regie in het inrichtingsproces omdat de locatie niet voor elk type bedrijf geschikt is. Die regie houdt in dat wij een onderbouwde voorkeur willen uitspreken voor bepaalde typen bedrijfshuisvesting afhankelijk van ruimtegebruik, milieubelasting, herkomst en lokale toegevoegde waarde.

Wij hebben voorkeur voor bedrijven met een functie voor de lokale economie en lokaal werkgeverschap, ongeacht de sector. De belangrijkste beweegredenen voor de uitbreiding is ruimte te geven voor Eemnesser bedrijvigheid. Er is momenteel van ruim 60 bedrijven bekend dat zij geïnteresseerd zijn in het betrekken van het nieuwe bedrijventerrein. Er zijn drie verschillende typen, namelijk:

- Bedrijven die zijn gevestigd op het bestaande bedrijventerrein maar die willen uitbreiden en/of verbouwen.
- Bedrijven die elders in Eemnes zijn gevestigd.
- Bedrijven van elders in de regio.

Daaruit kan worden geconcludeerd dat een aantal Eemnesser bedrijven op zoek is naar ruimte voor eigen ontwikkeling. Deze behoefte motiveert, samen met het belang van de ruimtelijke kwaliteit, de keuze voor een uitbreiding van twee hectare. Uit ruimtelijk oogpunt kan het wenselijk zijn om verhuiscapabele bedrijven van elders in Eemnes daartoe de kans te gunnen.

Dat is kansrijk in het geval dat daarmee tevens een ruimtelijk knelpunt in de huidige situatie kan worden opgelost (bijvoorbeeld hinder in de woonomgeving).

Dit kan worden gerealiseerd door:

- Directe verhuizing naar het nieuwe bedrijventerrein.
- Een verhuizing naar een pand op het 'oude' bedrijventerrein doordat de huidige eigenaar aldaar verhuist naar het nieuwe bedrijventerrein.

Een ander ruimtelijke overweging is het tempo van ontwikkeling. De gemeente Eemnes spreekt de voorkeur uit om de uitbreiding van het bedrijventerrein gelijk op te laten gaan met de uiterste bebouwingsgrens van de woningbouw, in één lijn van West naar Oost tussen de A27 en de Wakkerendijk. Zo neemt de uitbreiding van het bedrijventerrein zo min mogelijk een 'voorsprong' op de woningbouw.

Wat betreft de branchering kan aangesloten worden bij de differentiatie van het huidige bedrijventerrein en de lijst van geïnteresseerden. Dat voorziet in de lokale behoefte aan ruimte voor bedrijven. Een specifiekere indicatie van een sector of type bedrijvigheid, is vooraansnog niet aan de orde. Inspelen op de concrete behoefte ligt meer voor de hand. Uit gesprekken met de Kamer van Koophandel blijkt dat behoefte aan bedrijfsruimte groot is onder bedrijven met een hoog aantal arbeidsplaatsen per oppervlakte-eenheid.

Wel willen wij een aantal nader uit te werken randvoorwaarden stellen. Gezien de locatie aan de A27, de nabijheid van een mogelijke toekomstige woonwijk en het gemeentehuis is een uitgebalanceerd beeldkwaliteitplan gewenst. Daarbij dient rekening te worden gehouden met:

- Het 'aangezicht' vanaf de snelweg A27. De snelweg is één van de 'Panorama Routes' waardoor tijdige afstemming met de Rijkswaterstaat aan te raden is.
- Het mogelijke functioneren van het bedrijventerrein als geluidsbuffer.
- De aansluiting op de woonomgeving.
- De Eemnesser schaalgrootte.
- Het ruimtegebruik en beeldkwaliteit op het terrein zelf (bijvoorbeeld beperking van goederenopslag in de buitenruimte).
- Omwille van milieuhinder wordt bedrijvigheid tot maximaal categorie 3 toegestaan.

4.2 Bedrijventerrein Noordbuurt

Het huidige gronddepot in de Noordbuurt leent zich voor de ontwikkeling van vastgoed met een commerciële functie. Dit 'bedrijventerrein' zal een heel ander karakter hebben dan dat in de Zuidbuurt en zal qua beeldkwaliteit en functie meer overeenkomen met bestaande aangrenzende bouw aan de Barbeelstraat. Gezien de nabijheid van de A27 behoort de woningbouw niet tot de mogelijkheden.



Een aantal concepten kan ter overweging worden genomen:

- Kantoorvilla's. De Ondernemingskring Eemnes en de Kamer van Koophandel bevestigen dat er behoefte is aan een kleinschalige, kwalitatief goede kantoorruimte in Eemnes. Er zijn weinig kantoorvilla's in de regio waardoor dit concept een nieuw type aanbod met zich meebrengt. Ruimtelijk en economisch zijn kantoorvilla's een gewenst concept.
- Bedrijven en organisaties met een specifieke functie voor de Eemnesser bevolking zoals een dansschool of fitnessgelegenheid. Deze voorzieningen kunnen een draagvlak hebben dat verder reikt dan de Eemnesser bevolking alleen. Per situatie zal de economische haalbaarheid dienen te blijken uit een ondernemingsplan. Deze functies kunnen ook op een andere plek worden gerealiseerd.

Gelet op de schaal van het terrein, de omliggende bebouwing en de lokale behoefte hebben wij voorkeur voor realisatie van een aantal kantoorvilla's. Daarmee onderscheidt dit gebied zich in de toekomst ook van de locatie Zuidbuurt. Bovendien voegt de bouw van kantoorvilla's iets toe aan het bestaande palet aan bedrijvigheid in Eemnes.

- Ook op het gebied van werken, kiezen wij voor behoud.
- Uitbreiding van het bedrijventerrein in de Zuidbuurt met twee hectare voorziet in de komende periode in de lokale behoefte aan bedrijventerrein in Eemnes.
- Qua differentiatie van de branchering kan aangesloten worden bij de samenstelling van het huidige bedrijventerrein Zuidbuurt (milieu: maximaal categorie 3)

5. Voorzieningen

5.1 Onderwijs

De toekomstige demografische en volkshuisvestelijke ontwikkelingen hebben invloed op het aantal leerlingen in het Eemnesser-basisonderwijs. In Eemnes zijn momenteel zes scholen gevestigd:

- De Hink Stap Sprong (66 leerlingen).
- De Hobbitstee (212 leerlingen).
- De Wegwijzer (124 leerlingen).
- De Zuidwend (181 leerlingen).
- Mariaschool (194 leerlingen).
- Noorderlicht (177 leerlingen).

In 2008 zijn in Eemnes 1.150 kinderen in de leeftijd van vier tot en met 12 jaar oud. Er zijn in totaal 954 kinderen ingeschreven aan de basisscholen. Dit verschil kan worden verklaard doordat niet alle kinderen in die leeftijdscategorie in Eemnes naar school gaan maar elders en omdat een deel van de 12-jarigen de basisschool reeds heeft verlaten.

Eén school is duidelijk kleiner dan de anderen: De Hink Stap Sprong. Deze school heeft met 66 leerlingen te weinig leerlingen om zelfstandig verder te kunnen. Er zal een keuze gemaakt dienen te worden over de toekomst van deze school waarbij verplaatsing een optie is. De nabijheid van scholen in de woonomgeving blijft in elk geval behouden.

De prognoses van Planning Verband Groningen (PVG), dat specifiek is toegesneden op het aantal basisschoolleerlingen, en de Primos bevolkingsprognose laten een dalende trend zien. Het aantal leerlingen zal volgens het PVG gaan dalen, van 954 nu naar bijna 800 in het jaar 2020. De prognose dient echter genuanceerd te worden. Door de geplande nieuwbouw zal de door PVG en Primos geprognosticeerde daling waarschijnlijk minder groot uitvallen en waarschijnlijk zo'n 10% bedragen in de periode tot 2020.

Er treedt dus een daling in het aantal leerlingen op maar die is niet groot genoeg om huidige scholen (behalve de Hink Stap Sprong) in de 'gevarenzone' te brengen als het gaat om draagvlak. Pas na 2020 (de reikwijdte van de prognose) zou De Wegwijzer onder de 100 leerlingen terechtkomen. Wat betreft onderwijs kan worden geconcludeerd dat sociaal-economische en demografische redenen geen aanleiding zullen vormen voor grote veranderingen in de toekomst.

- Ook zonder uitbreiding van de woningvoorraad in Eemnes blijft er voldoende draagvlak voor het huidige aanbod aan schoolvoorzieningen, uitgezonderd De Hink Stap Sprong. Uitbreiding van de woningvoorraad in de woningvoorraad in Eemnes blijft er voldoende aanbod aan schoolvoorzieningen, uitgezonderd De

5.2 Zorg

De woonvisie omschrijft de gevolgen van sociaal-economische en demografische ontwikkelingen op zorgvoorzieningen. In de toekomstvisie sluiten wij aan bij

de bestaande ambities uit de woonvisie. Wel willen wij nog specifiek benoemen dat door de vergrijzing in de Noordbuurt kansen liggen om in en om de Eemhof nieuwe voorzieningen te ontwikkelen.

5.3 Detailhandel, sport en recreatie

- De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om het gebied in en om de Eemhof opnieuw te ontwikkelen. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn de demografische ontwikkeling (vergrijzing) en het aanbod van zorgvoorzieningen in de Noordbuurt.

In 2005 en 2006 zijn twee DPO's (Distributie Planologisch Onderzoek) uitgevoerd door ECORYS en RMA Stedelijke Ontwikkeling en Vastgoed met een looptijd tot 2017. De DPO's gingen specifiek in op voorzieningen in detailhandel in relatie tot het te ontwikkelen dorpshart en het realiseren van een extra supermarkt. Daaruit bleek in hoofdlijnen:

- Na realisatie van de plannen in Eemnes is de dagelijkse sector in evenwicht in 2017. De inwoners van Eemnes beschikken dan over een aanbod in de dagelijkse sector, dat vergelijkbaar is met dat in referentiegemeenten.
- In de niet-dagelijkse sector blijft naar verwachting in Eemnes nog enige marktruimte vooral voor de wat meer 'stedelijke' voorzieningen die doorgaans een groter draagvlak nodig hebben zoals horeca en kledingwinkels. Het draagvlakniveau dat Eemnes biedt ligt dicht bij het omslagpunt in de haalbaarheid van deze voorzieningen, die dan ook meer kans van slagen zullen hebben indien een gebied van grotere omvang (zoals de BEL) wordt bediend.

Gezien het feit dat de aannames van de bevolkingsontwikkeling in de DPO's dicht in de buurt liggen van de huidige prognose, kan worden aangenomen dat ook na 2017 het voorzieningenaanbod in de dagelijkse sector in evenwicht en de ruimte in de niet-dagelijkse sector blijft. Een spiegeling van het huidige voorzieningenaanbod aan dat van de Planologische Kengetallen (bron: Kluwer, 2007) bevestigt deze bevinding.

Geconcludeerd kan worden dat dit geen (spreekwoordelijke) aardverschuiving teweeg brengt in het draagvlak voor voorzieningen, hooguit nuanceverschillen. Ontwikkelingen in consumentenvoorkeuren zullen een grotere ontwikkeling hebben dan sociaal-economische en demografische ontwikkelingen.

Dit zijn theoretische draagvlakniveaus en houden geen rekening met actuele voorzieningen. Het is mogelijk dat bepaalde voorzieningen die doorgaans een draagvlak van veel inwoners nodig hebben (bijvoorbeeld een zwembad) door cliëntèle uit de andere BEL-gemeenten alsnog voldoende draagvlak hebben. Daarom zal de gemeente Eemnes deze toekomstvisie aangrijpen om het draagvlak van bestaande voorzieningen onder de loep te nemen.

Als in de huidige situatie de voorzieningen goed zijn (die indruk hebben wij), is er geen reden om ingrijpend in de voorzieningstructuur te wijzigen. Wel kan het volgende worden overwogen:

- Met een mogelijke verdere ontwikkeling aan de zuidkant van Eemnes op langere termijn is het te overwegen om voor te sorteren op die ontwikkeling door het reserveren van ruimte voor kleinschalige wijkvoorzieningen in de Zuidbuurt. Dat is gelet op de schaal en het aanwezige voorzieningenniveau op dit moment nog niet aan de orde maar mogelijk op termijn wel.

De sportvoorzieningen zullen in de toekomst een ander type vraag krijgen. De toename van het aantal woningen in de Zuidbuurt compenseert de verdunning in het bestaande Eemnes. De bevolking blijft in omvang dus ongeveer gelijk maar wordt iets ouder. Daarmee valt te verwachten dat het draagvlak voor sportvoorzieningen voor jongeren licht zal afnemen en het draagvlak voor sport- en spelactiviteiten voor ouderen zal toenemen. Met de 'verversing' van de bevolkingsamenstelling door nieuwbouw van 50 woningen per jaar, zorgt dit voor voldoende draagvlak en dynamiek in de vraag naar voorzieningen. Gelet op de huidige ontwikkelingen in het draagvlakniveau is er op dit moment geen aanleiding voor de gemeente Eemnes om hier een nieuwe visie voor te ontwikkelen.

Om meer inzicht te krijgen in de wensen van de Eemnesser bevolking heeft de gemeente in augustus en september 2008 een enquête gehouden. Daarbij werden vragen gesteld over onder andere:

- aanbod van sportfaciliteiten;
- gebruik van huidige voorzieningen en wensen over nieuwe voorzieningen;
- herontwikkeling van de locatie bij de Eemhof.

Uit de reacties bleek dat in Eemnes vooral twee onderwerpen leven:

- de kindvriendelijkheid van de woonomgeving en openbare ruimte (groenvoorzieningen, speelplaatsen en veiligheid);
- het aanbod van sportfaciliteiten kan sterk worden verbeterd met het openen van een fitnesscentrum.

Ook werd gevraagd naar de mogelijkheden voor de herontwikkeling van de locatie bij de Eemhof. Dit leverde uiteenlopende reacties op. Het meest gehoord waren:

- Er is de mogelijkheid om plaats te bieden voor een (goedkope) supermarkt;
- Er kan een cluster komen van zorg- en gezondheidsvoorzieningen met name gericht op minder mobiele senioren;
- Voorzieningen kunnen verdwijnen: met het nieuwe dorpshart hoeft de Noordbuurt niet over een eigen winkel- of voorzieningencentrum te beschikken.

- Gelet op de huidige ontwikkelingen in het draagvlakniveau voor voorzieningen (detailhandel, sport en recreatie), ziet de gemeente Eemnes geen reden om een nieuwe visie te ontwikkelen. Uit de enquête bleek dat een kindvriendelijke openbare ruimte op prijs wordt gesteld en dat een fitnessgelegenheid een goede

6. Aanbevelingen

6.1 Samenvatting van overwegingen

De gemeente Eemnes stelt een toekomstvisie op voor de periode tot 2020 met doorkijk naar 2030. Daarin worden ontwikkelingen op het terrein van wonen, werken en voorzieningen onder de loep genomen en waar nodig bijgestuurd vanuit de gemeentelijke regierol.

In de toekomstvisie wordt nadruk gelegd op:

- Wonen:
 - demografische ontwikkeling (omvang en leeftijd) en huishoudens;
 - samenstelling van de woningvoorraad;
 - consequenties van de ontwikkelingen voor de woningbouwopgave in de gemeente Eemnes met in het bijzonder de te ontwikkelen woningbouw in de Zuidbuurt.
- Werken:
 - de invulling van de extra twee hectare bedrijventerrein ten zuiden van het huidige bedrijventerrein;
 - ontwikkeling van kantoorvilla's op de locatie van het huidige gronddepot.
- Voorzieningen:
 - onderwijs, aanbod en locaties van basisscholen;
 - zorg;
 - detailhandel, sport en recreatie.

6.2 Keuzes en aanbevelingen

De gemeente Eemnes wil:

- Het landelijke karakter, gemeenschapszin, groenvoorzieningen en de leefomgeving van het huidige Eemnes behouden.
- Tegelijkertijd binnen dat kader ruimte bieden voor dynamiek op het gebied van wonen, voorzieningenniveau (vooral door vergrijzing), bedrijvigheid en infrastructuur.

Om deze ambitie invulling te geven worden de volgende keuzes gemaakt:

Wonen

- Bij de kwantitatieve bouwproductie richten wij ons op een uitbreiding van de woningvoorraad met gemiddeld 50 woningen per jaar (eigen behoefte - plus).
- Wij sturen op een gestage bouwproductie en voorkomen zo goed mogelijk pieken en dalen in die productie.
- Wij bouwen gedifferentieerd voor de lokale behoefte en hanteren de Woonvisie hiervoor als uitgangspunt.

Werken

- Ook op het gebied van werken kiezen wij voor behoud.
- Uitbreiding van het bedrijventerrein in de Zuidbuurt met twee hectare voorziet in de komende periode in de lokale behoefte aan bedrijventerrein in Eemnes.
- Qua differentiatie van de branchering kan aangesloten worden bij de samenstelling van het huidige bedrijventerrein Zuidbuurt (milieu: maximaal categorie 3).
- In de Noordbuurt hebben wij de voorkeur voor de realisatie van een aantal kleinschalige, hoogwaardige kantoorvilla's, passend in de directe omgeving.
- De uitbreiding van het bedrijventerrein in de Zuidbuurt gaat gelijk op met de uiterste bebouwingsgrens van de woningbouw, in één lijn van Oost naar West tussen de A27 en de Wakkerendijk.

Voorzieningen

- Ook zonder uitbreiding van de woningvoorraad in Eemnes blijft er voldoende draagvlak voor het huidige aanbod aan schoolvoorzieningen, uitgezonderd De Hink Stap Sprong. Uitbreiding van de woningvoorraad versterkt dat draagvlak marginaal. Gelet op de demografische ontwikkeling in de Noordbuurt (vergrijzing) én de woningbouwontwikkeling in de Zuidbuurt kan het in de toekomst noodzakelijk zijn één van de scholen uit de Noordbuurt te verplaatsen naar de Zuidbuurt.
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om het gebied in en om de Eemhof opnieuw te ontwikkelen. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn de demografische ontwikkeling (vergrijzing) en in relatie hiermee het aanbod van zorgvoorzieningen in de Noordbuurt.
- Gelet op de huidige ontwikkelingen in het draagvlakniveau voor voorzieningen (detailhandel, sport en recreatie), ziet de gemeente Eemnes geen reden om een nieuwe visie te ontwikkelen. Uit de enquête bleek dat een kindvriendelijke openbare ruimte op prijs wordt gesteld en dat een fitnessgelegenheid een goede toevoeging aan het voorzieningenaanbod zou zijn. Uit de enquête blijkt verder dat de Eemnesser bevolking voor de Eemhof ruimte ziet voor een (goedkope) supermarkt of een cluster van zorg- en gezondheidsvoorzieningen. Echter, in een aantal reacties wordt gemeld dat geen voorzieningen nodig zijn gezien de ontwikkeling van het nieuwe dorpshart.