

Quick scan locatie Huis van Eemnes

1. Inleiding

In de gemeenteraad van 2 november 2015 is een motie aangenomen om te onderzoeken of het mogelijk is het Huis van Eemnes niet op de huidige locatie van De Hilt uit te breiden en te verbouwen maar te bekijken of er een andere geschikte locatie in Eemnes is.

Dit onderzoek is een eerste verkenning (quick scan) van 6 mogelijke geschikte locaties.

Deze locaties betreffen:

1. Speelveld aan de Noordersingel (Speelveld (veld 4))
2. Naast de IJsbaan aan het Wilgenpad (Naast IJsbaan)
2a Op De IJsbaan (IJsbaan)
3. Achter het Bel-kantoor in de Zuidpolder (Zuidpolder)
4. Oksel van de afrit aan de Zuidersingel (Oksel)
5. Voormalige manege aan de Noordersingel (Manege)
6. Voormalig gronddepot aan de Noordersingel (Gronddepot)

2. Samenvatting

De zes locaties zijn op de verschillende aspecten bekeken en beoordeeld. Hieruit volgt dat twee locaties zodanig kansrijk zijn dat ze nader onderzocht kunnen worden. Het betreft het speelveld en het voormalig gronddepot waarbij het speelveld de beste score heeft.. Bij nader onderzoek kan dan ook de huidige locatie van De Hilt betrokken worden (de huidige Hilt zal een andere invulling moeten krijgen) en of het hele traject van nieuwbouw van het HvE met kosten en baten een haalbaar traject is.

3. Aanpak

Allereerst is er gekeken naar de benodigde omvang van het Huis van Eemnes (hierna HvE). Hierbij zijn verschillende modellen op gesteld door de projectleider van het HvE waarin alle mogelijk functies zijn benoemd. In dit onderzoek is uit gegaan van het maximale scenario voor het HvE. Dit leidt tot een maximum omvang van alle beoogde functies en het bruto-vloeroppervlak dat nodig is, te weten 6000m². De huidige locatie van De Hilt heeft een maximale bouwhoogte van 13 meter. Deze hoogte zal ook passen bij de nieuwbouw (in ieder geval voor delen van het gebouw).

De beoogde functies: Sporthal, diverse zalen waaronder een multifunctionele podiumzaal, horeca/sportcafe, bibliotheek, kinderopvang (optioneel), Jeugd en gezinsteam, en natuurlijk diverse ondergeschikte functies als sanitair.

Vervolgens zijn er aan de functies parkeernormen gekoppeld conform het CROW (zie bijlage 2). De kanttekening die hierbij gemaakt moet worden is dat een aantal functies nog optioneel is en er dus gemeten wordt met een overmaat aan parkeerplaatsen. Er is gerekend met een kleine 180 parkeerplaatsen. Dit aantal kan bij een nadere uitwerking van een locatie minder worden. Bij een

verdere uitwerking kan ook naar mogelijk dubbelgebruik van parkeerplaatsen door de verschillende functies gekeken worden door het opstellen van een zogeheten parkeerbalans.

Zowel de contour van het gebouw als het aantal benodigde parkeerplaatsen zijn vertaald in een blok op schaal als een soort van mal. Uiteraard is dit geen ontwerp met een terreininrichting passend in de omgeving. Zie bijlage 3.

Er zijn 6 potentiële locaties bekeken in Eemnes. Van deze locaties is een korte beschrijving gemaakt met een luchtfoto met de blokken daarin geprojecteerd.

3.1 Toetscriteria

Er zijn toetscriteria opgesteld om de locaties te beoordelen. Daarnaast moet voor alle locaties rekening worden gehouden met een aantal algemene aspecten.

De criteria zijn:

- Omvang van de locatie
- Eigendom
- Mogelijke andere voorziene ontwikkelingen
- Afstand naar omringende woningen
- Milieuaspecten
- Provinciaal beleid
- Bereikbaarheid
- Bereikbaarheid scholen
- Inpassing in de omgeving-herkenbaarheid
- Sociale veiligheid

In de tabel in bijlage 1 zijn de locaties beoordeeld op basis van deze criteria:

++: heel goed

+: goed

0: neutraal

-: negatief

--: zeer negatief

3.1.1 Beschrijving criteria

Omvang

Oppervlakte van de locatie. Uit de afbeeldingen blijkt dat een aantal locaties te klein is. De voormalige manege is te klein net als het gronddepot en naast de ijsbaan. Bij de manege en naast de

ijsbaan is dat moeilijk op te lossen doordat omringende gronden in eigendom bij anderen zijn of verpacht zijn. Bij het gronddepot is er nog aangrenzend gemeentelijk eigendom.

Eigendom

Wie is de eigenaar van de locatie. Een aantal locaties is niet in eigendom bij de gemeente (Zuidpolder, Oksel, Manege). Een locatie is deels in eigendom (naast de ijsbaan). Het speelveld (veld 4), de ijsbaan en het gronddepot zijn in eigendom van de gemeente.

Mogelijke andere voorziene ontwikkelingen

Een aantal locaties is in beeld of in beeld geweest voor andere ontwikkelingen. Deze worden geblokkeerd of mogelijk belemmerd door de komst van het HvE. Het betreft de oksel waar de HOV halte is geprojecteerd en deze locatie is ook in beeld voor de vestiging van een snelwegrestaurant. Het gronddepot is in beeld als mogelijke locatie voor de tijdelijke huisvesting van statushouders. Op de grond in de Zuidpolder is woningbouw geprojecteerd. Door het HvE worden deze ontwikkelingen geblokkeerd of belemmerd.

HvE-Omgeving (afstand woningen)

De verschillende functies als kinderdagverblijf, bijeenkomst, theater en sporthal vereisen verschillende wettelijk minimumafstanden qua geluid ten opzichte van woningen. De grootste afstand moet worden aangehouden en dat is in dit geval 50 meter door de sporthal op basis van de richtstanden in de VNG-brochure. Bij nader onderzoek van een locatie kan bekeken worden of het mogelijk is om het gebied te kwalificeren als gemengd gebied en een kortere afstand van 30 meter aan te houden dan de richtafstanden.

Milieuaspecten

Voor het realiseren van het HvE op een nieuwe locatie moet ook gekeken worden naar de verschillende milieuaspecten die effect hebben op functies in het HvE maar ook van het HvE naar de omgeving. Voor alle aspecten geldt dat bij een nadere uitwerking daadwerkelijk onderzoek verricht zal moeten worden.

Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het gescheiden houden van risicobronnen en het beschermen van kwetsbare objecten. Risicobronnen zijn bijvoorbeeld bedrijven waar bepaalde hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn of transport van gevaarlijke stoffen over de weg of het spoor. Dit betekent dat bij ruimtelijke procedures hier rekening mee gehouden moet worden i.v.m. afstanden tussen risicobronnen en kwetsbare objecten.

Dit betekent bij een van de locaties, de oksel, dat er een LPG vulpunt op korte afstand ligt en de beoogde locatie binnen de risicocontour valt. Verder zal er bij ligging op korte afstand van de A27 rekening gehouden moeten worden met het risico op plasbranden als het gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Een groot deel van de bezoekers van het HvE valt binnen de categorie niet zelf redzame personen (kinderen en ouders).

Geluid

Kinderopvang is een geluidgevoelig gebruik. De overige functies zijn dat niet. Als er kinderopvang in het HvE gevestigd wordt, zal er onderzoek naar de geluidsbelasting moeten worden uitgevoerd.

Bodem

Ook hier zal nader onderzoek verricht moeten worden bij een definitieve keuze. Aandachtspunt op voorhand is het voormalig gronddepot.

Flora Fauna, Luchtkwaliteit, Water en Archeologie

Bij een definitieve keuze voor een locatie moet nader onderzoek verricht worden. Op voorhand zijn er geen problemen te verwachten op deze aspecten.

Provinciaal Beleid

Met meest in het oog springende aandachtspunt met betrekking tot het provinciale beleid is de rode contour. Binnen de rode contour gelden er weinig tot geen beperkingen van uit het provinciale beleid. Buiten de rode contour zal er overleg met de provincie moeten plaats vinden over de mogelijk aanpassing van de rode contour en onder welke voorwaarden (bv landschappelijke inpassing, maatschappelijk noodzaak) deze ontwikkeling mogelijk zou zijn. Er zijn twee locaties waarbij de rode contour speelt te weten de ijsbaan en net boven het gronddepot. Voor de overige locaties is dit niet aan de orde.

Bereikbaarheid

Bijna alle locaties in Eemnes zijn goed bereikbaar per auto of fiets voor bezoekers. Wel genereert het HvE verkeersbewegingen op de potentiële locatie die er nu niet zijn. Daar tegen over staat dat de huidige locatie van De Hilt rustiger zal worden. Bekeken moet worden of de bestaande infrastructuur rondom de nieuwe locaties hierop berekend is met aan-en afvoer van met name autoverkeer.

Dit aspect levert alleen bij de oksel een mogelijk aandachtspunt op, gelet op de ligging tussen de beide op-en afritten naar de A27.

Bereikbaarheid scholen

In De Hilt sporten de leerlingen van de verschillende scholen. De huidige locatie van De Hilt ligt op loopafstand van de scholen. Een aantal nieuwe locaties ligt aan de rand van Eemnes. Op dit onderwerp bestaat geen "harde" regelgeving. Er moet gekeken worden wat een redelijke afstand is om te lopen met kinderen. Deze afstand ligt tussen 1 tot 3,5 kilometer. Deze afstand is niet hemelsbreed aan te geven maar vergt een veilige en verantwoorde looproute met kinderen, met goede oversteekplaatsen en stoepen. Dit is op dit moment niet in kaart gebracht voor de zes locaties maar zal moeten worden meegenomen bij een eventuele nadere uitwerking. Alle onderzochte locaties liggen aan de randen van Eemnes. Het hele dorp is om en nabij de 3,5 kilometer in doorsnede. De oksel is op voorhand de meest ongunstig gelegen locatie door de drukte van het verkeer dat van en naar de A27 gaat. De huidige Hilt ligt zeer centraal in Eemnes en is goed bereikbaar voor alle kinderen. Een verplaatsing betekent voor alle locaties een relatieve verslechtering ten opzichte van de huidige situatie.

Inpassing- Herkenbaarheid

Het HvE vraagt om een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing die rekening houdt met de omgeving (zowel landschappelijk als ook functioneel) waarin het gebouw met het omringende terrein ontworpen zal worden. Alle locaties liggen aan de randen van Eemnes, dit betekent dat een gebouw met een hoogte tot een maximale hoogte 13 meter (op onderdelen) vraagt om een goed ontwerp dat rekening houdt met kenmerken passend bij Eemnes. Het gebouw mag zeker wel een herkenbaar/markant gebouw worden met een uitstraling naar buiten toe.

Sociale Veiligheid

Alle locaties liggen aan de rand van Eemnes. Op voorhand zijn er geen problemen bekend met deze locaties. In het integraal veiligheidsplan 2015-2018 wordt een aantal aspecten benoemd waarbij rekening gehouden kan worden bij een nieuw HvE. En dan met name op het gebied van terreininrichting en verlichting. Locaties waarbij het HvE meer mengt met reeds aanwezig functies lijken op voorhand sociaal veiliger dan een relatief decentraal gelegen locatie als de oksel.

4.Herziening bestemmingsplan

Voor alle locaties geldt dat er een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Dit betekent dat er een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld met alle wettelijk verplichte onderzoeken en de benodigde ambtelijke uren moeten hiervoor worden vrijgemaakt. Daarnaast vergt een herziening 6 -12 maanden vanwege de te volgen procedure.

5.Financiële aspecten

Niet alle locaties zijn in eigendom van de gemeente Eemnes of de locatie van de gemeente is te klein. Dit betekent dat een dergelijke locatie ook verwervingskosten met zich mee brengt.

Daarnaast zijn sommige locaties al ingezet voor andere activiteiten.

Aangezien voor alle locaties een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is, zal rekening gehouden moeten worden met mogelijke verzoeken tot vergoeding van planschade.

In dit onderzoek is nadrukkelijk niet gekeken naar de exacte verwervingskosten/boekwaardes e.d. van de locaties waar dat nodig zou zijn of naar investeringskosten voor de nieuwbouw het HvE of opbrengsten van de huidige locatie van De Hilt.

6.Communicatie omwonenden

Bedacht moet worden dat er op dit moment op geen enkele wijze gecommuniceerd is met omwonenden/eigenaren of andere belanghebbenden van de onderzochte locaties. Bij het eventueel nader onderzoek naar een of meer locaties zal ook een goed communicatie traject moeten worden opgesteld met de mogelijk betrokken grondeigenaren, omwonenden van de locatie en overig belanghebbenden over de gevolgen voor hun (woon)omgeving met de komst van het HvE.

LOCATIES



Speelveld (veld 4)



Gelegen aan de noordoostkant van Eemnes. In gebruik als speelveld. Recent is hier een skatepark aangelegd. Speelveld bevindt zich in een cluster van functies zoals tennis en winkels.

Omvang: 12.618 m²

Eigendom: Gemeente

Ontwikkelingen: speelveld elders compenseren?, behouden skatepark

Afstand dichtstbijzijnde woningen: ongeveer 50 meter

Milieu: geen directe belemmeringen

Rode contour: binnen de rode contour

Bereikbaarheid auto/fiets: goed

Bereikbaarheid scholen: minder tov huidige locatie

Aandachtspunten: behouden skatepark

IJSBAAN/Naastr de IJSBAAN



De blokken zijn zowel op de ijsbaan als naast de ijsbaan gelegd. De ijsbaan is als het vriest in gebruik als ijsbaan. De schaatsvereniging heeft een recht van opstal op het terrein. Naast de ijsbaan is een perceel in eigendom van de gemeente, echter het is in bruikleen bij een particulier en het terrein is te klein.

Eigendom ijsbaan: gemeente Eemnes met opstalrecht ijsvereniging

Eigendom naast de ijsbaan: 9498 gemeente (inclusief weg), overig particulier eigendom

Ontwikkelingen: nvt

Afstand woningen: op de ijsbaan 15 meter, naast de ijsbaan 25 meter

Milieu: geen directe belemmeringen

Rode contour: buiten de rode contour

Bereikbaarheid auto/fiets: op dit moment zijn de percelen lastig ontsloten voor auto

Bereikbaarheid scholen: minder tov huidige locatie

Aandachtspunten: buiten de rode contour, te kleine locatie, woningen op korte afstand, deels verwerving nodig of afkopen erfpacht,

Zuidpolder



Locatie is gelegen aan de zuidzijde van Eemnes. De Zuidpolder is volop in ontwikkeling. De grond is al economisch geleverd.

Omvang: 14.260m²

Eigendom: Gemeente Eemnes, grond al economisch geleverd.

Ontwikkelingen: woningbouw geprojecteerd

Afstand dichtstbijzijnde woningen: 0

Milieu: woningen op korte afstand

Rode contour: buiten de rode contour

Bereikbaarheid auto/fiets: goed

Bereikbaarheid scholen: minder tov huidige locatie

aandachtspunten: gronden al geleverd, en (potentiële) kopers verwachten geen HvE, geringe afstand tot omringende woningen, decentraal gelegen,

Oksel



Dit perceel ligt aan de A27 tussen de op-en afritten aan de westzijde van Eemnes. Op korte afstand ligt het tankstation aan de Bramenberg waar ook LPG aanwezig is. Verkeerskundig vergt deze locatie aandacht door de ligging en de aan en afvoer van verkeer van de A27. Er zal een langzaam verkeersroute, misschien met stoplichten moeten komen. Dit kan consequenties hebben voor de verkeersafwikkeling op de A27.

Mogelijk nader onderzoek nodig voor flora en fauna.

Omvang: 26.300

Eigendom: De Staat

Ontwikkelingen: snelwegrestaurant -HOV

Afstand dichtstbijzijnde woningen: ongeveer 80 meter

Milieu: geluid A27, externe veiligheid LPG tankstation

Rode contour: binnen de rode contour

Bereikbaarheid auto/fiets: slecht voor fiets

Bereikbaarheid scholen: slechter tov huidige locatie door drukke verkeer van en naar A27

Aandachtspunten: eigendom RWS, LPG-vulpunt+ vervoer A27, Geluid A27, bereikbaarheid scholen en fietsers tussen twee afritten in, geïsoleerde ligging tov andere functies

Manege



Deze locatie ligt ook aan de westzijde van Eemnes. De locatie is te klein en niet meer in eigendom bij de gemeente.

Omvang: 4565m²

Eigendom: particulier

Ontwikkelingen: bedrijvigheid.

Afstand dichtstbijzijnde woningen: ongeveer 30 meter

Milieu: bodem, geluid A27

Rode contour: binnen de rode contour

Bereikbaarheid auto/fiets: goed

Bereikbaarheid scholen: minder tov huidige locatie

Aandachtspunten: grond verkocht, kavel te klein, naastgelegen bedrijf ivm mogelijke hinder, geluid A27, korte afstand woningen

Gronddepot



Het voormalig gronddepot ligt in het noordwesten van Eemnes. De locatie an sich is te klein maar ten noorden van het perceel heeft de gemeente percelen in eigendom. Deze liggen buiten de rode contour maar kunnen in overleg met de provincie bij de ontwikkeling betrokken worden. Er zijn wel op korte afstand woningen aanwezig.

Omvang: 8000m²

Eigendom: Gemeente

Ontwikkelingen: mogelijk tijdelijke woningbouwstatushouders

Afstand dichtstbijzijnde woningen: ongeveer 8 meter

Milieu: bodem, geluid A27

Rode contour: binnen de rode contour, grens loopt strak langs perceel

Bereikbaarheid auto/fiets: goed

Bereikbaarheid scholen: minder tov huidige locatie

Aandachtspunten: mogelijke woningbouw, perceel te klein, deel aansluitend perceel buiten rode contour, zeer korte afstand woningen, geluid A27, decentraal tov scholen,

Bijlage 1

Tabel met criteria

	De Hilt	Speelveld	Naast IJsbaan	IJsbaan	Zuid-polder	Oksel	Manege	Gronddepot
Omvang	0	++	-	++	++	++	--	- / +
Eigendom	0	++	-	+/-	--	--	--	++
Afstand woningen	0	++	+	-	--	++	+	--
Milieuaspecten	0	+	+	+	+	--	-	-
Provinciaal beleid	0	+	--	--	+	+	+	+
Bereikbaarheid	0	+	+	+	+	+	+	+
Bereikbaarheid scholen	0	-	-	-	-	--	-	-
Inpassing Herkenbaarheid	0	+	+	+	-	+	-	+
Sociale veiligheid	0	++	+	+	+	-	-	+
Financieel	0	-	--	--	--	--	--	-

Bijlage 2

Parkeernormen cf CROW

Functie	BVO m2	CROW-matig stedelijk perfunctie (per 100 m2 bvo)	Aantal pp norm laag	Aantal pp norm hoog	Gebruik dag/avond	
Sporthal	3404	1.9-2.4 (sporthal)	64.6	81.6	Dag-avond	
"Theater" (geen zelfstandig theater, onderdeel buurthuisfunctie)	593	2.1-4.1 (buurtcentrum)	12.4	24.3	avond	
Zalen 1	481	2.1-4.1 (buurtcentrum)	20.2	39.4	Dag-avond	
Zalen 2	122	2.1-4.1 (buurtcentrum)			Dag-avond	
Horeca + <u>sportcafe</u>	384 +61	2.1-4.1 (buurtcentrum)	9.3	18.2	Dag-avond	
bibliotheek	582	0.5-1 (bieb)	2.9	5.8	dag	
overig	70	-			-	
Kinderopvang	252	1.1-1.3 (kinderopvang)	2.7	3.2	dag	
jeugdgezondheidscentrum	350	1.6-2.1 (gezondheidscentrum)	5.6	7.3	dag	
JGT	41	1.7-2.2 (kantoor)	0.69	0.9	dag	
Totaal	6000		118.7	181		

Bijlage 3

Schaalmodel gebouw + parkeerplaatsen

