

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eemnes:

gelezen het voorstel d.d. 09 december 2025 van burgemeester en wethouders over het bindend advies voor het vervangen van een bestaand winkelpand door tweede vrijstaande woningen, waarvan 1 met een kleinschalige winkelfunctie.

BESLUIT:

Een positief bindend advies uit te brengen voor het vervangen van een bestaand winkelpand door 2 vrijstaande woningen, waarbij één van de woning wordt gecombineerd met een kleinschalige winkelfunctie.

Vastgesteld door de raad in de openbare vergadering d.d. 26 januari 2026.

5.1.2e

Griffier

5.1.2e

5.1.2e



GEMEENTE EEMNES

BESLISVOORSTEL RAAD EEMNES

Besluitvormend orgaan

Gemeente Eemnes – Gemeenteraad

Gemeentecode

Eemnes

Onderwerp

Bindend advies voor het vervangen van een bestaand winkelpand door twee vrijstaande woningen waarvan 1 met een kleinschalige winkelfunctie aan de Molenweg 2A en 2B.

Portefeuillehouder

5.1.2e

Openbaar

Ja

Korte inhoud

Aan Molenweg 2a-2a wordt een verouderde pand met de functie detailhandel vervangen door 2 vrijstaande woningen, waarbij één van de woning wordt gecombineerd met een kleinschalige winkelfunctie. Omdat de realisering van woningen op een locatie met functie detailhandel in strijd is met het omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan Kern Eemnes) wordt een afwijkingsprocedure voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa), gevoerd, waarbij een bindend advies van de gemeenteraad nodig is.

Besluiten

Een positief bindend advies uit te brengen voor het vervangen van een winkelpand door 2 vrijstaande woningen waarvan 1 met een kleinschalige winkelfunctie.

Aanleiding voorstel

Aan Molenweg 2a/2b wordt een bestaand pand met de functie detailhandel vervangen door 2 vrijstaande woningen, waarbij één van de woningen wordt gecombineerd met een kleinschalige winkelfunctie. Op de betreffende locatie mag volgens het tijdelijke omgevingsplan een detailhandel functie worden uitgeoefend en er mag gewoond worden op de verdiepingen. Omdat

de realisering van grondgebonden woningen op deze locatie in strijd is met het omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan Kern Eemnes) wordt een afwijkingsprocedure voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa), gevoerd, waarbij een bindend advies van de gemeenteraad nodig is. Een bindend advies is in dit geval nodig voor de toevoeging van één of meerdere nieuwe woningen, behalve bij: a. het realiseren van woningen in een bestaand gebouw waarbij alleen de bestemming wijzigt en er geen toename is van bebouwd oppervlak en b. het realiseren van huisvesting in verband met mantelzorg.

Doel

Doel van dit voorstel is om de raad de mogelijkheid te bieden om hun adviesrol te vervullen, als het gaat om omgevingsactiviteiten waarvoor een Bopa-procedure vereist is en zijn opgenomen op de door de gemeenteraad vastgestelde lijst van gevallen waarbij een 'bindend advies' van toepassing is.

Toelichting besluit (argumenten)

- 1.1. De toevoeging van de twee nieuwe grondgebonden woningen is ruimtelijk, stedenbouwkundig en qua gebruik goed ingepast.*

Het betreffende perceel met de functie detailhandel is omringt door percelen met woonfunctie, waardoor de toevoeging van woningen als ruimtelijk, stedenbouwkundig en qua gebruik als goed passend mag worden gezien.

- 1.2. In hoogte, oppervlakte en oriëntatie zijn de woningen goed in de omgeving ingepast.*

De nieuwe woningen hebben vergelijkbare goot- en bouwhoogtes en grondoppervlaktes/footprint als andere woningen in de omgeving. De oriëntatie op de Molenweg maakt dat deze woningen helder op het openbaar gebied zijn georiënteerd en zorgt voor rust in het bebouwingsbeeld in de omgeving.

- 1.3. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft positief geadviseerd.*

Er is door de commissie Ruimtelijk Kwaliteit (CRK) een positief advies uitgebracht op de plannen voor de realisering van de twee vrijstaande woningen, omdat zowel het uiterlijk en de plaatsing van de woningen voldoen aan de redelijke eisen van welstand, zoals vervat in de Welstandsnota van gemeente Eemnes.

- 1.4. Alle van belang zijnde omgevingsaspecten zijn evenwichtig en integraal meegewogen bij het plan.*

Voor de zorgvuldige afweging of van het omgevingsplan kan worden afgeweken heeft initiatiefnemer een motivering bij zijn omgevingsvergunningaanvraag ingediend. In dit document zijn alle van belang zijnde omgevingsaspecten zoals: Duurzaamheid, Stikstof (AERIUS), Geluid, Omgevingsveiligheid, Archeologie, etc. integraal meegewogen en is geconcludeerd dat met dit plan voldaan is aan de 'Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL)'.

- 1.5. Participatietraject is zorgvuldig doorlopen.*

De initiatiefnemer heeft op een zorgvuldige manier andere belanghebbenden in een vroeg stadium bij zijn plannen betrokken en heeft het participatieverslag bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegd. In het verslag dat bij dit voorstel is gevoegd, heeft de initiatiefnemer aangegeven hoe de omgeving is betrokken en wat de resultaten hiervan zijn.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk aspect in de fysieke leefomgeving en is onderdeel van alle ruimtelijke initiatieven. Bij dit plan is bij de ETFAL-motivering het aspect duurzaamheid goed meegewogen.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Omgevingsplan, Omgevingswet, Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL), Welstandsnota.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Dit voorstel en dus het besluit nemen op dit voorstel, heeft geen negatieve financiële gevolgen. Financiële gevolgen, volgend uit de in behandeling neming van de aanvraag omgevingsvergunning komen via verplichting uit de legesverordening, geheel voor rekening van de initiatiefnemer van het plan.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Nadat het college met dit voorstel heeft ingestemd, gaat het raadsvoorstel via de gebruikelijke route naar de raadscommissie voor behandeling en vervolgens door naar de raad voor de formele bindend advisering. Daarna is de weg vrij voor het college om een besluit te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Communicatie

Het door de raad af te geven bindend advies heeft geen rechtstreekse werking en daarom staan er ook geen zienswijze, bezwaar en beroepsmogelijkheden op dit specifiek besluit open. Het besluit hoeft ook niet als zelfstandig besluit formeel te worden bekendgemaakt omdat een bindend advies alleen een ondersteunend besluit is binnen de omgevingsvergunningsprocedure. Na verlening van de omgevingsvergunning ontstaan er wel zienswijze, bezwaar- en beroepsmogelijkheden op dat formele besluit.

Bijlagen

1. Bopa-ETFAL-motivering

2. Bouwtekeningen
3. Advies van BEL–Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
4. Participatieverslag
5. Concept raadsbesluit

Steller

5.1.2e (5.1.2e).

Registratiedatum

02 december 2025

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 5