
Bijlage 3 Hoofdpunten deelplan 4.1

Datum: 3 december 2024

Opzet memo

In dit memo zijn de hoofdpunten van deelplan 4.1 weergegeven. Het is een nieuwe versie van het memo dat op 8 april 2024 in de Commissie Ruimte is besproken. In dit memo wordt ingegaan op de adviezen die op 8 april in de commissie zijn gedaan. Onderwerpen zijn: de architectuur, het aantal woningen, de parkeernorm, de beoogde VON-prijzen, de toewijzingscriteria, de akoestiek, de planning en het anti-speculatiebeding. De adviezen van de WoonAdviesCommissie op de woningontwerpen zijn nog niet gereed. Deze worden in een later stadium verstrekt.

De architectuur

Met uitzondering van het appartementencomplex zijn er geen wijzigingen in de hoofdopzet van de woningen doorgevoerd. Het appartementencomplex heeft een portiekontsluiting gekregen in plaats van een galerij. De galerijontsluiting kreeg op 8 april kritiek. Er zijn nog wel varianten met galerijen verkend maar die werden relatief duur.

Het complex heeft vier bouwlagen op de hoek Zuidersingel-Makkerstraat (zuid-west) en drie lagen aan de zijde van de Makkerstraat (zuid-oost). Zie onderstaande afbeeldingen.



Vanaf de Zuidersingel gezien 6 grondgebonden huurwoningen en 15 appartementen

Het aantal woningen

Deelplan 4.1 bevat nu 41 woningen. Het plan dat op 8 april is toegelicht bevatte er 42. Het appartementencomplex is met één woning verminderd omdat er voor een portiekontsluiting is gekozen in plaats van een galerij. Indien er één of twee woningen meer op het portiek zouden worden aangesloten leidt dat tot relatief veel verkeersruimte in het gebouw en lange gangen in een aantal appartementen.

De beoogde VON-prijzen en het oppervlak

Het plan 4.1 bestaat uit 41 in plaats van 42 woningen en is qua woningtypologie, v.o.n.-prijs en huursom gemêleerd. De verkoop is voorzien in 2025. Voor de NHG-grens is daarom aangehouden € 450.000,- v.o.n. en voor de betaalbaarheidsgrens € 405.000,- v.o.n.



Verkaveling, in **rood omcirkelt** de drie afvalcontainers en in **blauw** de laad- en losplaats

Het plan bevat de volgende woningen:

- aan de westzijde 444 tot en met 449 een rij van 6 grondgebonden huurwoningen waarvan op de kop twee in de midden huur (max. € 1.145,- maand prijspeil 2024) en vier in de sociale huur
- aan de noordzijde 4 grondgebonden tussenwoningen (491, 499, 500 en 503) tot de NHG-grens. Dit betreft ééngezinswoningen
- aan de noordzijde op de hoeken 6 grondgebonden hoekwoningen (490, 497, 498, 501, 502 en 504) uit de vrije sector koop. Dit betreft ééngezinswoningen
- in het oosten en aan de zuidoostzijde 6 twee onder een kap woningen (465, 466, 471, 472, 473 en 489) in het segment vrije sector koop. Dit betreft grote ééngezinswoningen
- aan de zuidzijde 4 grondgebonden seniorenwoningen (467, 468, 469 en 470) één laag met een kap in het segment vrije sector koop. Het betreft relatief grote levensloopbestendige woningen met veel buitenruimte



Gezien vanaf de zuidzijde, met rechtsonder de gezamenlijke ruimte

- aan de zuidwestzijde 15 in plaats van 16 koopappartementen (450 t/m 464) en een gezamenlijke ruimte voor o.a. ontmoeting, hobby, sport en (op termijn) zorg. Het plan van 8 april bevatte appartementen met een omvang tussen ca. 70m² en 85m² GBO. De woningen waren voornamelijk voor de seniorendoelgroep bedoeld. Op 8 april is in de commissie de suggestie gedaan voor meer mix van doelgroepen. Verder is na gesprek met personen die binnen de doelgroep vallen en professionals besloten de range in oppervlak veel groter te maken, nl. tussen ca. 45/50m² (2 stuks) en ca. 110/115m² (4 stuks) GBO. Er is namelijk behoefte aan ruime driekamerappartementen maar ook aan kleinere woningen voor alleenstaanden.

Onderstaand een prognose van het aantal woningen binnen een bepaald segment. De maximale v.o.n.-prijzen zijn prijspeil 2025 en exclusief de installatie voor ruimteverwarming en warm tapwater. Deze kan geleased of aangekocht worden. Dit is een afspraak uit 2016 is tussen Heijmans, Van Wijnen en de gemeente Eemnes. De verkoop is voorzien in het voorjaar van 2025. Er kan nog een kleine verschuiving optreden.

Voor de appartementen (MGW) geldt dat:

- ten opzichte van het plan van 8 april in het huidige plan twee appartementen in plaats van geen enkele in het segment sociaal vallen. Dit komt omdat er twee kleinere appartementen tot 50m2 zijn toegevoegd
- ten opzichte van het plan van 8 april in het huidige plan vier appartementen in plaats van geen enkele in het dure segment vallen. Dat komt omdat er wat grotere driekamerappartementen van rond 110m2 zijn toegevoegd
- de overige negen appartementen binnen betaalbaarheidsgrens van € 405.000,- v.o.n. (3 stuks) of binnen de NHG-grens van € 450.000,- v.o.n. (6 stuks) vallen. In het plan van 8 april vielen 12 appartementen in het midden segment

Voor de grondgebonden woningen geldt dat:

- in het middensegment geen verschuivingen hebben opgetreden in het huidige plan ten opzichte van het plan van 8 april
- de vier levensloopbestendige seniorenwoningen zowel in plan van 8 april als in het huidige plan in het segment dure segment vallen
- de zes grondgebonden hoekwoningen (490, 497, 498, 501, 502 en 504) aan de noordzijde van het dure segment naar het top dure segment gaan

Ten opzichte van de Allonge 2 geldt dat:

- er 13 woningen meer worden gebouwd
- er 21 woningen in plaats van zes woningen uit het sociale en het midden segment worden gebouwd

Segment	Prijs in K pp 2024	Prijs in K pp 2025	Type	Allonge 2	Plan 8 april	Plan 25 november
Sociaal	< 270	< 277 ¹	egw	6	4 uur	4 uur
	< 270	< 277 ¹	mgw	0	0	2
Midden laag	< 330	< 338 ¹	egw	0	2 uur	2 uur
	< 330	< 338 ¹	mgw	0	0	0
Midden hoog	< 390	< 405 ²	egw	0	0	0
	< 390	< 405 ²	mgw	0	12	3
NHG-grens	< 435	< 450 ³	egw	0	4	4
	< 435	< 450 ³	mgw	0	4	6
Duur laag	< 515	< 527 ¹	egw	11	6	0
	< 515	< 527 ¹	mgw	0	0	0
Duur hoog	< 640	< 655 ¹	egw	0	4	4
	< 640	< 655 ¹	mgw	0	0	4
Top duur	> 640	> 655 ¹	egw	6	6	12
	nvt		kavel	5	0	0
Totaal				28	42	41

¹geïndexeerd met 2,4% die in 2014 in Zuidpolder tussen de partijen is afgesproken. In de woonvisie Eemnes wordt geïndexeerd met de CPI die waarschijnlijk een procentpunt hoger ligt

²dit is de door het rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens voor 2025

³dit is de door het rijk vastgestelde NHG-grens voor 2025

Het anti-speculatiebeding

Voor deelplan 4.1 wordt voor alle woningen in de segmenten sociaal en midden tot en met de NHG-grens een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht ingezet voorzien van een boete en een termijn. Omdat de waardeverhoging van een grondgebonden woning in de regel sneller verloopt dan van een appartement (bijvoorbeeld door uitbreidingsopties als een aanbouw of dakkapel) wordt ook in de boete een differentiatie aangebracht.

Voor een grondgebonden woning wordt een boete van 15% van de koopsom voorgesteld voor een termijn van vijf jaar waarbij de boete jaarlijks met 3% afneemt. Voor een appartement wordt een boete van 10% van de koopsom voorgesteld voor een termijn van vijf jaar waarbij de boete jaarlijks met 2% afneemt. De termijn gaat lopen vanaf het moment dat de inwoner is ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie. De koopsom is het bedrag waarvoor de woning te koop wordt aangeboden, exclusief de installatie voor ruimteverwarming en warm tapwater en exclusief eventuele opties.

In een separaat memo, 'Het anti-speculatiebeding in deelplan 4.1 Zuidpolder' is een toelichting opgenomen.

De toewijzingscriteria

Alle woningen in het sociale en middensegment worden met behulp van toewijzingscriteria toegewezen. Ook voor de grondgebonden seniorenwoningen uit het dure segment worden criteria gehanteerd. De criteria worden per woning samengesteld. Bij de sociale huurwoningen gebeurt dit altijd tijdens de bouw in overleg met de Alliantie. Bij de koopwoningen gebeurt het altijd een maand voor de verkoop door de ontwikkelaars en de makelaar ondersteund door het projectbureau. In dit geval is dat medio februari 2025.

Voor de koopwoningen zal de lijn van de criteria als volgt zijn:

- de twee relatief kleine appartementen worden toegewezen aan starters met een maatschappelijke en/of economische binding met Eemnes. Er kan worden overwogen dat ook een sociale of midden huurwoning moet worden achtergelaten
- alle appartementen uit het middensegment worden toegewezen aan mensen met een maatschappelijke en/of economische binding met Eemnes. Voor een aantal kan een leeftijd vanaf 55 jaar en/of het achterlaten van een sociale of midden huurwoning worden overwogen
- de vier levensloopbestendige woningen worden toegewezen aan mensen met een maatschappelijke en/of economische binding met Eemnes en een leeftijd vanaf 55 jaar

De verkoop is altijd zo vormgegeven dat in het geval er geen inschrijvers zijn die aan de criteria voldoen de woningen vrij van criteria worden toegewezen of geloot.

De parkeernorm

In november 2023 en april 2024 is door een verkeerskundig bureau een parkeeronderzoek uitgevoerd specifiek voor de woonwijk Zuidpolder. Het onderzoek is opgenomen als bijlage in de BOPA. In het onderzoek is de werkelijke bezetting van elke parkeerplaats bepaald door middel van tellingen. De veronderstelling dat er sprake is van een overcapaciteit is bevestigd. Er is een bezettingsgraad van 80% vastgesteld. De onderzoekers geven aan dat in woongebieden een bezettingsgraad van 90 tot 95% als acceptabel wordt beschouwd. Bij 90% kun je nog steeds dicht bij de woning parkeren, bij 95% moet je een klein stukje rijden voor een parkeerplaats en bij 100% bezetting treedt zoekgedrag op. Voor Zuidpolder kan een 90% bezettingsgraad worden aangehouden. Dit betekent dat er 10% 'teveel' parkeerplaatsen zijn in Zuidpolder en dat het nieuwe deelplan zou kunnen volstaan met 10% minder.

Verder is onderzocht wat het verschil zou zijn als er gebruik wordt gemaakt van een gewogen parkeervraag op verschillende momenten van de dag en de week. Bij een gewogen parkeervraag wordt de dynamiek van het bewoners parkeren en het bezoekers parkeren onderkend. De top in het bezoekers parkeren ligt namelijk op een ander moment dan het bewoners parkeren. Deze methode is tegenwoordig gebruikelijk bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen. Hierbij worden de normen voor bewoners en

bezoekers gewogen op basis van aanwezigheidspercentages uit CROW publicatie 381. Er ontstaat zo maatwerk. Voor Zuidpolder blijkt de werkdagavond de hoogste bezetting op te leveren. Als het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van deze gewogen norm blijkt ook dat de huidige Zuidpolder een overcapaciteit heeft van ongeveer 10% op het drukste moment. Er kan geconcludeerd worden dat de overmaat die resteert bij de gewogen parkeervraag vrijwel overeenkomt met de geconstateerde overmaat op basis van tellingen.

Gezien het voorgaande is in deelplan 4.1 gerekend met een gewogen parkeervraag om te voorkomen dat er ook voor dit deelplan een te grote overmaat aan parkeerplaatsen wordt aangelegd. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is 74. Hiervan worden er 24 op privéterrein gerealiseerd. In de openbare ruimte (op straat en parkeerkeffers) is er plek voor 49 parkeerplaatsen. Daarnaast is een laad en losplaats aangelegd bij het appartementencomplex. Het tekort van 1 parkeerplaats wordt gecompenseerd door de overmaat in de twee aangrenzende deelgebieden. Deze deelgebieden liggen binnen de loopafstanden, zoals opgenomen in de CROW.

Tegen deze achtergrond wordt de raad verzocht in te stemmen met het toepassen van de gewogen parkeernorm voor deelplan 4.1 zodat er 73 in plaats van 83 parkeerplaatsen worden aangelegd.

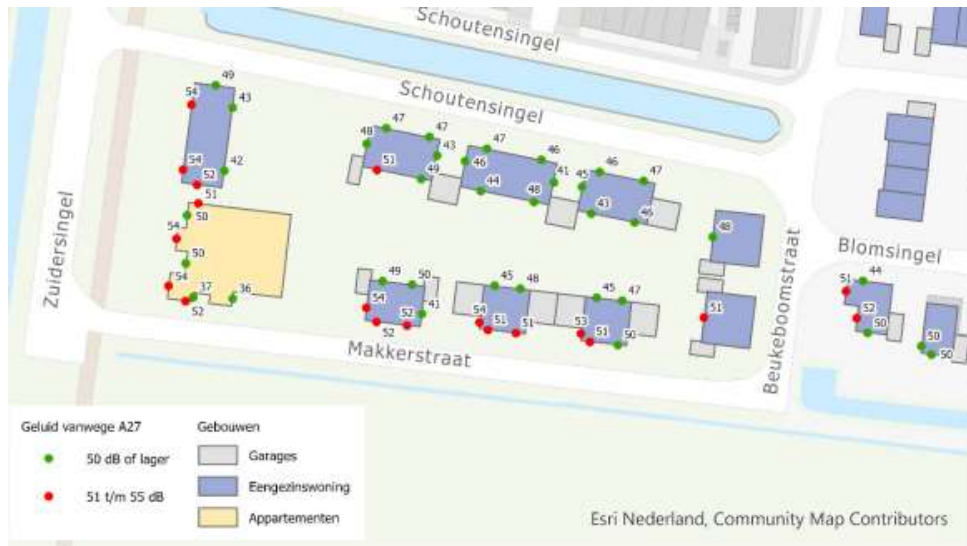
In de commissie op 8 april is gemeld dat aanvullend voor het appartementencomplex wordt onderzocht of deelmobiliteit een optie is. Gezien het beperkte aantal woningen is dat door aanbieders van deelmobiliteit niet haalbaar geacht. De suggestie om met de kopers van een appartement overeen te komen dat men maximaal één auto in gebruik heeft botst met het eigendomsrecht en is ook niet verder onderzocht. Bij de verkoop van de appartementen zou wel kunnen worden overeengekomen dat de eigenaren maximaal één auto in de Zuidpolder mogen parkeren vanuit het idee om het bezit van een tweede onaantrekkelijk te maken. Dit in combinatie met een abonnement op een deelauto. De handhaafbaarheid en het ontbreken van flankerend beleid als bijvoorbeeld vergunning parkeren maakt deze optie moeilijk. Het is niet verder onderzocht.

De akoestiek

In de regels van het in 2020 herziene bestemmingsplan voor Zuidpolder is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde' ten hoogste 58 woningen mogen worden gebouwd waar een hogere grenswaarde voor is verkregen. Dat is het geval als de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Deze afspraak in het bestemmingsplan is gemaakt onder het regime van de Wet geluidhinder, waarin wordt gesproken over de voorkeursgrenswaarden. Met ingang van januari 2024 is de Omgevingswet van kracht waarin wordt gesproken over de standaardwaarden.

In Zuidpolder is met de planvorming zoveel als mogelijk rekening gehouden met het berekenen van het aantal woningen met een hogere waarde. Door een toename in het aantal appartementen is dit lastig. Uit recent geluidsonderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de onderzochte woningen voor 4.1 ten gevolge van het verkeer op de Zuidersingel niet leidt tot overschrijding van de standaardwaarde van dB Lden 53 dB. Ten gevolge van het verkeer op de A27 blijkt de standaardwaarde dB Lden 50 dB bij 36 woningen te worden overschreden waarvan 5 overschrijdingen op de derde bouwlaag van de zijgevel. Als de gevel op deze bouwlaag doof wordt uitgevoerd of de ruimtes op deze verdieping als niet geluidgevoelig worden bestemd, vervalt de plicht tot toetsing aan de standaardwaarde. Dan is er sprake van een overschrijding van de standaardwaarde voor 31 woningen. Deze woningen hebben een lichte overschrijding van de standaardwaarde met een maximale geluidsbelasting van 55 dB. Daarbij hebben alle woningen een geluidluwe gevel.

De RUD is nauw betrokken geweest bij het akoestisch optimaliseren van dit deelplan. Zij geven aan dat er door maatregelen in het overdrachtsgebied en effectgericht maatregelen een stevige inspanning is geleverd om de overschrijding van de standaardwaarde zo beperkt mogelijk te houden (nb. nooit meer dan 55dB(A)). De RUD geeft verder aan dat een ontheffing van de standaardwaarde tot 55dB(A) veelvuldig voorkomt in het gebied waar zij het bevoegd gezag adviseren. Zij heeft geen verdergaande maatregelen geadviseerd.



Geluidbelasting op de gevel van de woningen op de begane grond

In eerdere deelplannen is in totaal voor 39 woningen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (Wgh). In deelplan 4.1 zijn er 31 woningen met een geluidbelasting boven de standaardwaarde (Ow). Het totaal komt uit op 70 (39 Wgh en 31 Ow). Met 70 woningen op een totaal van ca. 550 zal voor ca. 13% van de woningen een overschrijding optreden.

Tegen deze achtergrond wordt de raad verzocht om voor Zuidpolder een hogere waarde besluit te nemen voor 70 woningen.

Het aantal appartementen

In de regels van het in 2020 herziene bestemmingsplan voor Zuidpolder is aangegeven dat er maximaal 75 appartementen gebouwd mogen. Inclusief het laatste deelplan worden in Zuidpolder 76 appartementen gebouwd. Appartementen zijn wenselijk omdat ze levensloopbestendig zijn als er een lift in zit en omdat ze klein van oppervlak kunnen zijn zodat ze bereikbaar zijn voor een grote doelgroep.

Tegen deze achtergrond wordt de raad verzocht om voor Zuidpolder een besluit te nemen dat maximaal 80 appartementen mogelijk maakt. De kleine overmaat van 4 geeft speelruimte als blijkt dat bij de uitgifte van de laatste kavels behoefte is aan appartementen en/of beneden-bovenwoningen.

Ondergrondse containers

In het noordwesten van deelplan 4.1 zijn drie afvalcontainers voorzien voor de bewoners van het appartementencomplex en de beneden-boven woningen van het noordelijk gelegen Plukveld. Zie de figuur op pagina 2. Ook de sociale- en midden-huurwoningen maken hier gebruik van. Dit vanwege de beperkte opstelruimte in de achtertuinen en het gemak waarmee bewoners in met name de laatste deelplannen hun vier rolcontainers in de voortuin plaatsen. Voor het vervolg wordt in ieder geval in de koopovereenkomst opgenomen dat de containers in de achtertuin opgesteld dienen te worden.

Planning

Op 8 april 2024 is de planning voor deelplan 4.1 toegelicht. Er is aangegeven dat vanwege de uitvoerige procedure in de Omgevingswet, de langere voorbereidingstijd met de kopers en de relatief lange bouwtijd vanwege de appartementen het gehele traject ca. 1 jaar langer duurt dan de eerdere deelplannen. De afgelopen periode zijn de mogelijkheden onderzocht om te versnellen. Deze zijn er niet waardoor de planning niet versneld kan worden. Mijlpalen zijn:

- verkoop maart/april 2025, alleen na een onherroepelijke BOPA
- start bouw na de zomer 2025 waarbij de exacte datum nog bepaald moet worden maar mogelijk pas rond de jaarwisseling ligt
- oplevering woningen na de zomer 2026 en mogelijk pas tegen de jaarwisseling van 2027

Aansluitend wordt het openbaar gebied aangelegd zodat Zuidpolder eind 2026 of mogelijk voorjaar 2027 gereed is.