GEMEENTE EEMNES

VOORSTEL GEMEENTERAAD EEMNES

Raadsvoorstel nummer	:	2019/36
BABS nummer	:	21091
Presidium d.d.	:	
Ronde/Sessie:	:	
Datum Ronde/Sessie:	:	
Raadsvergadering d.d.	:	
Portefeuillehouder	:	Th. Reijn (Eemnes)
Voorbereid door	:	Ronald Van Klooster, Gemeente Eemnes, toestel: 166

Onderwerp	:	Advisering Commissie Ruimte over Uitwerkingsplan 9 van Zuidpolder
Voorgesteld besluit	:	Het college vraagt de Commissie Ruimte hun gevoelens en meningen kenbaar te maken ten aanzien van deelplan 3.3 / Uitwerkingsplan 9 voor Zuidpolder

Bijlagen

Voorstel: Voorstel_21091.doc
Bijlage: Uitwerkingsplan 9 Zuidpolder 20190416

Geheim of openbaar?
Openbaar

Onderwerp
Advisering Uitwerkingsplan 9 Zuidpolder

Wat vraagt het college van de raad of commissie?
Het college vraagt de Commissie Ruimte hun gevoelens en meningen kenbaar te maken ten aanzien van deelplan 3.3 / Uitwerkingsplan 9 voor Zuidpolder

Doelstelling
Met deze werkwijze wordt invulling gegeven aan de afspraak tussen college en raad bij aanvang van Zuidpolder dat een uitwerkingsplan voor Zuidpolder voorafgaand aan vaststelling door het college voor advies wordt voorgelegd aan de raad.

Toelichting op de vraag
Voor de woonwijk Zuidpolder worden verschillende uitwerkingsplannen gemaakt. Een uitwerkingsplan omvat één deelplan variërend in grootte van ca. 15 tot 40 woningen. In het kader van de samenwerking is bij aanvang van de planvorming tussen het college en de gemeenteraad afgesproken dat een uitwerkingsplan voor advies wordt voorgelegd aan de gemeenteraad voordat het wordt vastgesteld door het college. In de praktijk is hier invulling aan gegeven door een concept uitwerkingsplan te bespreken in de Sessie waarbij expliciet om advies werd gevraagd.

Een uitwerkingsplan is feitelijk een juridische vertaling van de verkaveling, de woningontwerpen en de inrichting van de openbare ruimte. Het is een detaillering (uitwerking) van een deel van het globale bestemmingsplan voor Zuidpolder. Het is het eindproduct van afwegingen en keuzes waaraan lang is gewerkt. Aanpassingen die voortkomen uit een advies hebben de nodige implicaties omdat het een integraal geheel is. Het verdient daarom de voorkeur om eerder in de planvorming advies te vragen zodat adviezen tijdig kunnen worden beoordeeld en waar mogelijk verwerkt. Daartoe is op 7 mei 2018 een aantal aspecten van deelplan 2.3 en 3.3 in de Sessie besproken, is deelplan 3.3 in de Sessie van 15 oktober 2018 gepresenteerd en recentelijk in de Commissie Ruimte van 1 april 2019.

Door de raad periodiek en vroeg te informeren zijn de sturingsmogelijkheden van de raad op een uitwerkingsplan groter. Omdat bij deze eerdere besprekingen geen voorstel is bijgevoegd waarin expliciet is verzocht om advies is dat voor de bespreking in de Commissie Ruimte d.d. 6 mei 2019 alsnog gedaan in de vorm van het verzoek om gevoelens en meningen kenbaar te maken.

Inhoud van Deelplan 3.3 / Uitwerkingsplan 9
In het als bijlage opgenomen memo ‘Uitwerkingsplan 9 Zuidpolder’ zijn de volgende aspecten van het Uitwerkingsplan 9 opgenomen: verkaveling, aantal woningen, VON-prijzen goedkope en midden dure woningen, woningtypologie, parkeerbalans, werkwijze kunst, informatie over afkoppelen van het aardgas, de paardenroute, de verbeelding en de toewijzingscriteria bij de verkoop.

Toevoegen van sociale koopwoningen
Onder invloed van het college akkoord uit augustus 2018 en de Woonvisie Eemnes 2019-2023 is in deelplan 3.3 ingezet op een verhoging van het aantal sociale koopwoningen van 7 naar 15, waarvan er 9 relatief klein zijn waarmee tegemoet wordt gekomen aan de vraag naar woningen voor één en twee persoonshuishoudens. Het plan bevat daarnaast 4 woningen in de koop op de NHG-grens van ca. €305.000,- VON.

Behoud van goedkope woningen voor de doelgroep
Er zijn vier middelen ingezet die er aan bijdragen dat de woningen bij de doelgroep terecht komen en ook zoveel als mogelijk duurzaam worden behouden:

- door de marktpartijen wordt voor dit deelplan een anti-speculatiebeding gehanteerd voor alle woningen tot de NHG-grens*
- door de marktpartijen wordt voor dit deelplan een zelfbewoningsplicht gehanteerd voor alle woningen tot de NHG-grens*
- de sociale koopwoningen zijn kleiner van omvang waardoor bijvoorbeeld bij gezinsuitbreiding de woning minder goed voldoet wat doorstroming bevordert
- de zes sociale koopappartementen op de eerste verdieping hebben geen uitbreidingsopties waardoor de waardestijging wordt geremd

Er komt separaat een voorstel aan de raad waarin meerdere mogelijkheden zijn beschreven om woningen langdurig voor de doelgroep te behouden.
*er wordt een periode van 5 jaar aangehouden omdat het niet verkoop belemmerend mag werken bij doorstroming

Middendure koop en middenhuur
De komende maanden wordt onderzocht of en zo ja onder welke condities het aandeel middenduur kan worden verhoogd in de komende deelplannen. Hierbij worden ook aspecten als kosten, opbrengsten, bouwtempo, betaalbaarheid en inpasbaarheid in het stedenbouwkundig plan betrokken. Als het bijvoorbeeld gaat om middenhuur verdient het, met het oog op de exploitatie, de voorkeur om wat grotere aantallen in de vorm van appartementen bij elkaar te situeren. Deelplan 3.3 is vanwege het wat grotere volume van een dergelijk complex hier niet voor geschikt. De raad wordt voor het zomerreces separaat geïnformeerd over de woningaantallen, categorieën en fasering tot het eind van de exploitatie Zuidpolder.

Vervolgtraject
Het deelplan 3.3 is de afgelopen tijd aangepast op adviezen en vragen die tijdens presentaties in de Sessie en Commissie Ruimte zijn gegeven c.q. zijn gesteld. De Woonvisie Eemnes 2019-2023 heeft geleid tot een grote aanpassing van het aantal goedkope woningen. Het Uitwerkingsplan 9 is nu vergevorderd waardoor de ruimte voor verdere aanpassingen beperkt is.

Eventuele aanvullende adviezen uit de Commissie Ruimte worden beoordeeld door de medewerkers van het projectbureau Zuidpolder. Het begeleidend memo wordt geactualiseerd en bij de vaststelling van het Uitwerkingsplan 9 door het college ter informatie aan de raad aangeboden.

Bijlagen

Uitwerkingsplan 9 Zuidpolder