

MEMO

Van: Projectbureau Zuidpolder
Aan: Commissie Ruimte
Onderwerp: Reactie op adviezen, suggesties en vragen n.a.v. besprekingen deelplan 3.3. in de Sessie en de Commissie Ruimte
Datum: 15 april 2019

Aanleiding

Voor Zuidpolder is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht gemaakt. Per deelplan van enkele tientallen woningen wordt een zogenaamd uitwerkingsplan gemaakt dat een bouwtitel geeft. Op deze wijze wordt flexibiliteit behouden en maatwerk geleverd. Voordat een uitwerkingsplan wordt vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders wordt het voor advies aan de Sessie en m.i.v. 2019 de Commissie Ruimte voorgelegd. De adviezen, suggesties en vragen uit de Sessie en de Commissie Ruimte worden beoordeeld door de medewerkers van het projectbureau Zuidpolder waarna in een begeleidend memo bij de vaststelling van het uitwerkingsplan wordt aangegeven op welke wijze met de adviezen is omgegaan. De Commissie Ruimte wordt hiervan op de hoogte gesteld. Op deze wijze blijft de raad geïnformeerd over de ontwikkelingen in Zuidpolder en kan zij daarnaast toetsen of er binnen de door haar gestelde kaders wordt gewerkt.



Werkwijze voor deelplan 3.3

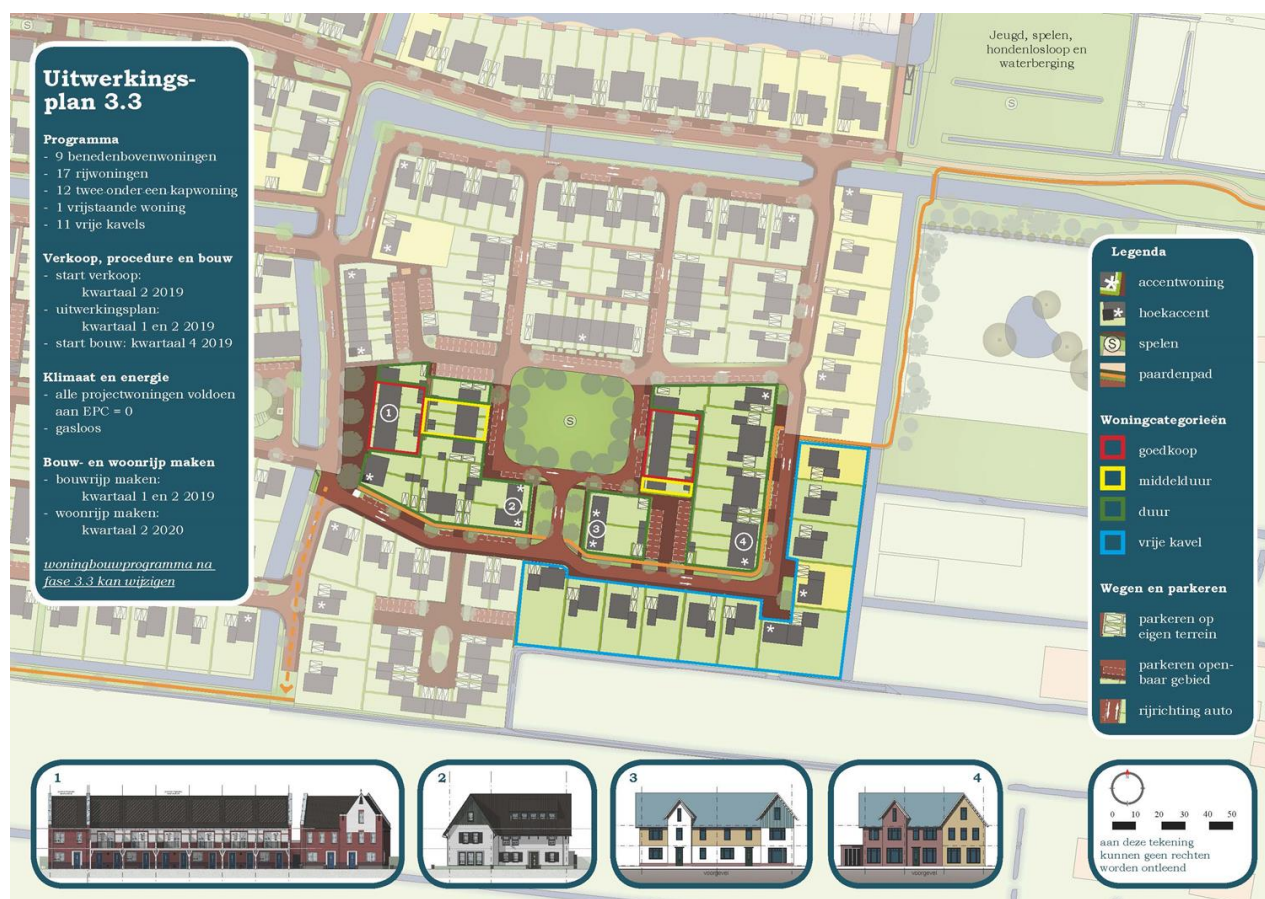
Een uitwerkingsplan is de resultante van een jaar voorbereiding van een deelplan. Advisering door de Commissie Ruimte aan het college juist voorafgaand aan vaststelling, zoals bij de oprichting van het projectbureau Zuidpolder is afgesproken, is niet werkbaar omdat de speelruimte dan nog zeer beperkt is. Immers herziening van stedenbouwkundige keuzes, woningaantallen of –typologie heeft altijd gevolgen voor het gehele deelplan omdat het een integraal geheel is. Sinds de herziening van het

bestemmingsplan Zuidpolder in 2017 geeft het projectbureau daarom meerdere malen per jaar aan de Sessie en de Commissie Ruimte een toelichting op - elementen van - een deelplan. Zo zijn op 7 mei 2018 een aantal aspecten van deelplan 2.3 en 3.3 besproken. Daarnaast is deelplan 3.3 in de Sessie van 15 oktober 2018 en de Commissie Ruimte van 1 april gepresenteerd. De sturingsmogelijkheden van de raad op een uitwerkingsplan zijn op deze wijze groter. Omdat bij deze 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.

Hierna zijn de belangrijkste onderdelen van het uitwerkingsplan 9 (deelplan 3.3) opgenomen. Verder is de reactie van het projectbureau Zuidpolder op de vragen en adviezen van de eerder genoemde besprekingen weergegeven. Uiteindelijk wordt de raad door middel van een memo geïnformeerd over de wijze hoe met de adviezen is omgegaan op het moment dat het uitwerkingsplan door het college wordt vastgesteld.

Stedenbouwkundige opzet

Deelplan 3.3 ligt in het zuidoosten van Zuidpolder, direct ten zuiden van deelplan 2.3. Tussen beide deelplannen ligt het toekomstige Van Wijk plantsoen waarvoor in overleg met de bewoners medio 2020 een kunstwerk wordt ontworpen. Op de onderstaande afbeelding is de opzet en enige basisinformatie van deelplan 3.3 opgenomen.



Het terrein is bouwrijp en wordt na de bouw van de woningen rond zomer 2020 woonrijp gemaakt.

Aantal woningen en woningcategorieën

In Zuidpolder worden voor wat betreft prijs van de woningen de volgende vier categorieën onderscheiden (prijspeil 2019):

- Sociale koop: < € 218.500 VON
- Midden duur: € 218.500 VON tot € 380.000,-
- Duur: € 380.000 VON tot € 540.000,-
- Top duur > € 540.000,-

Het aantal woningen en de VON-prijzen binnen de categorieën zijn ten opzichte van de bestemmingsplanwijzing in 2017 onder invloed van het college akkoord uit 2018 en de Woonvisie Eemnes 2019-2023 flink gewijzigd, zowel voor deelplan 3.3 als de woningen die tot het einde van de exploitatieperiode nog worden gebouwd. Dit memo beperkt zich tot de woningen in 3.3. De Commissie Ruimte wordt separaat ingelicht over de wijziging in het programma voor het restant.

Het aantal sociale koopwoningen is met 8 toegenomen tot 15, waarbinnen 9 appartementen gericht op senioren en één en twee persoonshuishoudens. Alle woningen in de categorieën middenduur, duur en topduur zijn in omvang en ook VON-prijs afgenomen. Doordat relatief veel kleine woningen zijn toegevoegd is het woningaantal in het deelplan toegenomen van 32 in mei 2018 naar 39 in april 2019. Het bouwvolume is vergelijkbaar. Onderstaand is het aantal woningen per categorie weergegeven.

	Herziening bestemmingsplan 2017	Woonvisie Eemnes 2019 - 2023
Sociaal	7	15 ¹
Middenduur	7	4 ²
Duur	7	11 ³
Top duur	11	9 ³
Totaal	32	39

¹ de 9 sociale koopappartementen zijn 199.000,- VON

² de 4 middendure koopwoningen zijn op NHG-grens ca. € 305.000,- VON

³ de meeste (top)dure woningen zijn in oppervlak en daarmee VON-prijs neerwaarts aangepast

De 39 projectwoningen gaan eind mei in de verkoop. Het deelplan bevat 11 vrije kavels. Er moet nog worden bepaald wanneer die in verkoop gaan, in ieder geval niet voor het zomerreces 2019. In een separate notitie aan de Commissie Ruimte wordt informatie gegeven over de woningaantallen per jaar tot het eind van de exploitatieperiode.

Adviezen/vragen Sessie en Commissie Ruimte

- hoe worden de woningen voor de doelgroep behouden?
- kan er middenduur worden toegevoegd?

Reactie projectbureau Zuidpolder

- met name de sociale- en de middendure koopwoningen zijn moeilijk voor de doelgroep te behouden. Er zijn vier middelen ingezet die eraan bijdragen dat de woningen bij de doelgroep terecht komen en ook worden behouden:
 - o door de marktpartijen wordt voor dit deelplan een anti-speculatiebeding gehanteerd voor alle woningen tot de NHG-grens
 - o door de marktpartijen wordt voor dit deelplan een zelfbewoningsplicht gehanteerd voor alle woningen tot de NHG-grens
 - o de sociale koopwoningen zijn kleiner van omvang waardoor bijvoorbeeld bij gezinsuitbreiding de woning minder goed voldoet
 - o de zes sociale koopappartementen op de verdieping hebben geen uitbreidingsopties waardoor de waarde stijging wordt geremd
- in deelplan 3.3 kan het aandeel middenduur niet worden verhoogd. De komende tijd wordt onderzocht of en zo ja onder welke condities het aandeel middenduur kan worden verhoogd in de komende deelplannen. 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.

Paardenroute

Tussen de Wakkerendijk en de te Veenweg zuid wordt een paardenroute aangelegd. In de oorspronkelijke plannen voor Zuidpolder ligt deze route centraal door de wijk, soms gecombineerd met een plantsoen. Het afgelopen jaar zijn meerdere varianten onderzocht voor het tracé en de detail vormgeving. De insteek is om de paardenroute zoveel als mogelijk uit de buurt van speelplaatsen en geparkeerde auto's te leggen.

In de Sessie is eerder geadviseerd om:

- in verband met de veiligheid van zowel ruiter, paard als bewoner van Zuidpolder de paardenroute zoveel als mogelijk uit de buurt van speelplaatsen en geparkeerde auto's te houden
- het aantal kruisingen met wegen minimaal te houden
- geluid van paardenhoeven op het brugdek te voorkomen

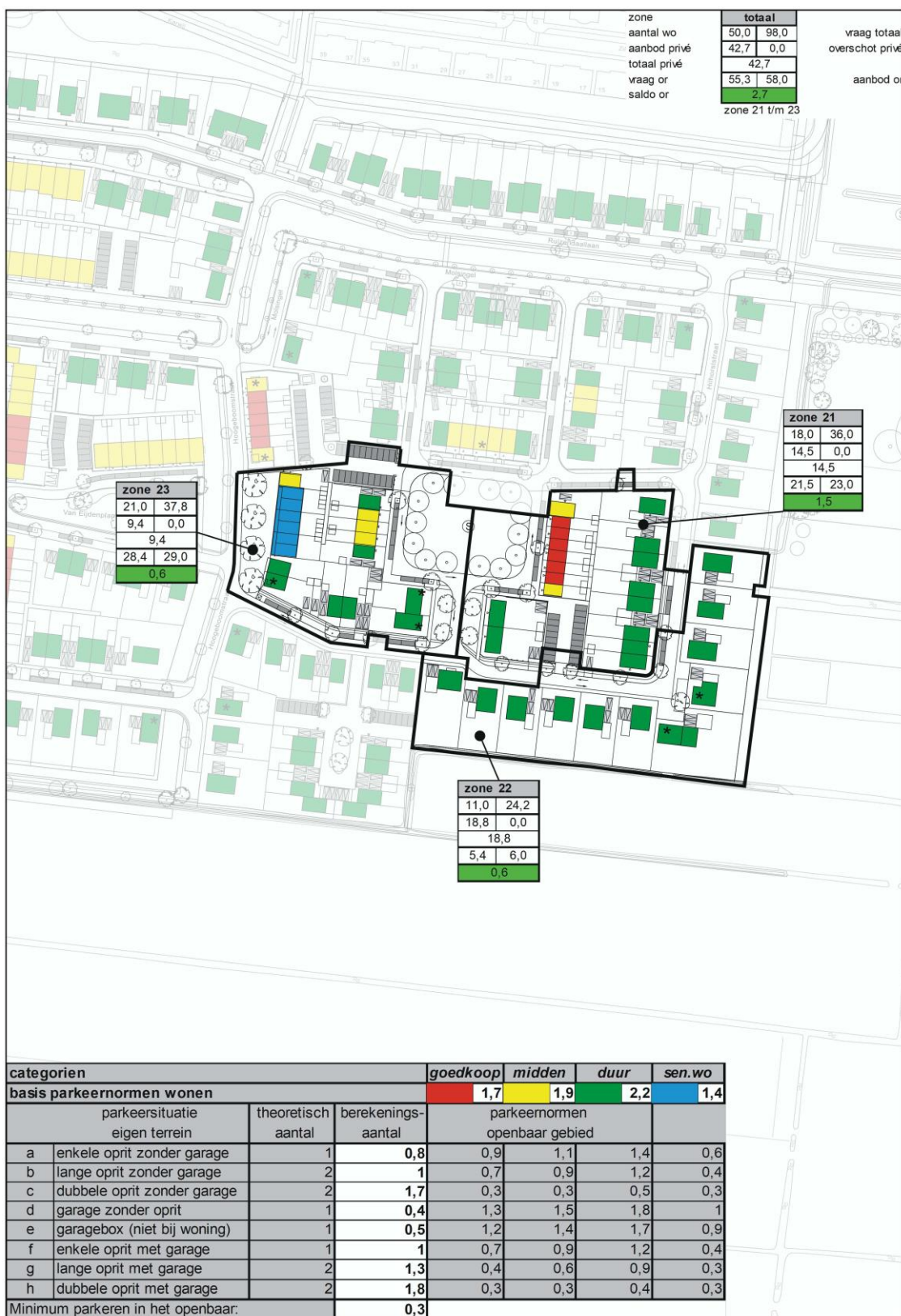
Het tracé van de paardenroute is op de voorgaande afbeelding weergegeven. Met uitzondering van enkele plekken in deelplan 3.3 ligt het in de gehele wijk vrij en bevat het zo min mogelijk kruisingen met wegen en ligt het zoveel als mogelijk uit de buurt van speelplaatsen en geparkeerde auto's. Momenteel wordt onderzocht of het aantal kruisingen met andere verkeersdeelnemers verder kan worden beperkt. In geval van bruggen wordt het brugdek zodanig vormgegeven dat paarden er niet van schrikken en de hoeven zo min mogelijk lawaai veroorzaken.

Kunst

Van het budget voor woonrijp maken wordt 1% besteed aan kunst. De helft van dit budget wordt besteed aan een kunstwerk in het plantsoen in deelplan 3.3. Aan de Sessie is op 7 mei 2018 de stand van zaken gepresenteerd. Over het grote kunstwerk in het Van Wijk plantsoen is geschreven "dat één kunstenaar de opdracht krijgt en dat de huidige planning ervan uitgaat dat dit plantsoen wordt aangelegd in de nazomer van 2020 waarna de onthulling van het kunstwerk aansluitend volgt".

In de aandeelhoudersvergadering van december 2018 is het plan van aanpak Kunst voor de Zuidpolder vastgesteld. Voor het grote kunstwerk in het Van Wijk plantsoen is onder andere het volgende opgenomen:

- de KCE (Kunst Commissie Eemnes) vindt dan ook dat er een kunstwerk moet komen waarin de Eemnesser zich herkent. Er is gekozen voor het thema: "Het leven in de polder"
- in de vergadering van 12 februari 2018 zijn afspraken gemaakt over de besteding van het budget voor de kunstuitingen Zuidpolder. Het totale budget bedraagt ca € 80.000,-- (inclusief 5% Onvoorzien). Hiervan wordt € 45.000,-- besteed aan dit kunstwerk
- de KCE zal een selectiecommissie instellen van maximaal 5 personen met verslaglegging van de resultaten
- er wordt een thema voorgesteld op basis waarvan de kunstenaars een ontwerp kunnen maken. KCE stelt randvoorwaarden op voor het kunstwerk, zoals materiaalsoort, aardtinten, duurzaam verouderen, bandbreedte formaat, etc. Formaat en materiaal zijn van belang, maar het kunstwerk mag niet te overheersend zijn. KCE werkt de thema's verder uit en formuleert de toetsings-/selectieprocedure en randvoorwaarden
- de gemeente Eemnes wil met name regionale kunstenaars de mogelijkheid bieden om mee te dingen. KCE doet een voorstel voor de definitie m.b.t. lokaal/regionaal gebied. KCE stelt een voorstel op voor de regio en kunstbladen/kranten waarin de uitvraag wordt gepubliceerd. De KCE stelt de uitvraag op met de intentie om middels een open prijsvraag 3 tot 5 kunstenaars te selecteren.
- omwonenden betrekken bij de keuze van de kunstenaar o.b.v. diens portfolio.



Parkeren

In Zuidpolder wordt geparkeerd op eigen terrein, in parkeerkoffers en langs de straten. In de parkeerbalans wordt op basis van normgetallen de behoefte tegen de capaciteit afgezet. Er dient altijd aan het minimum benodigd aantal plaatsen te worden voldaan.

Adviezen/vragen Sessie en Commissie Ruimte:

- is er voldoende ruimte voor parkeren gereserveerd?
- wordt het gebruik gemonitord?
- wordt in deelplan 3.3 gewerkt met parkeerkoffer?

Reactie projectbureau Zuidpolder

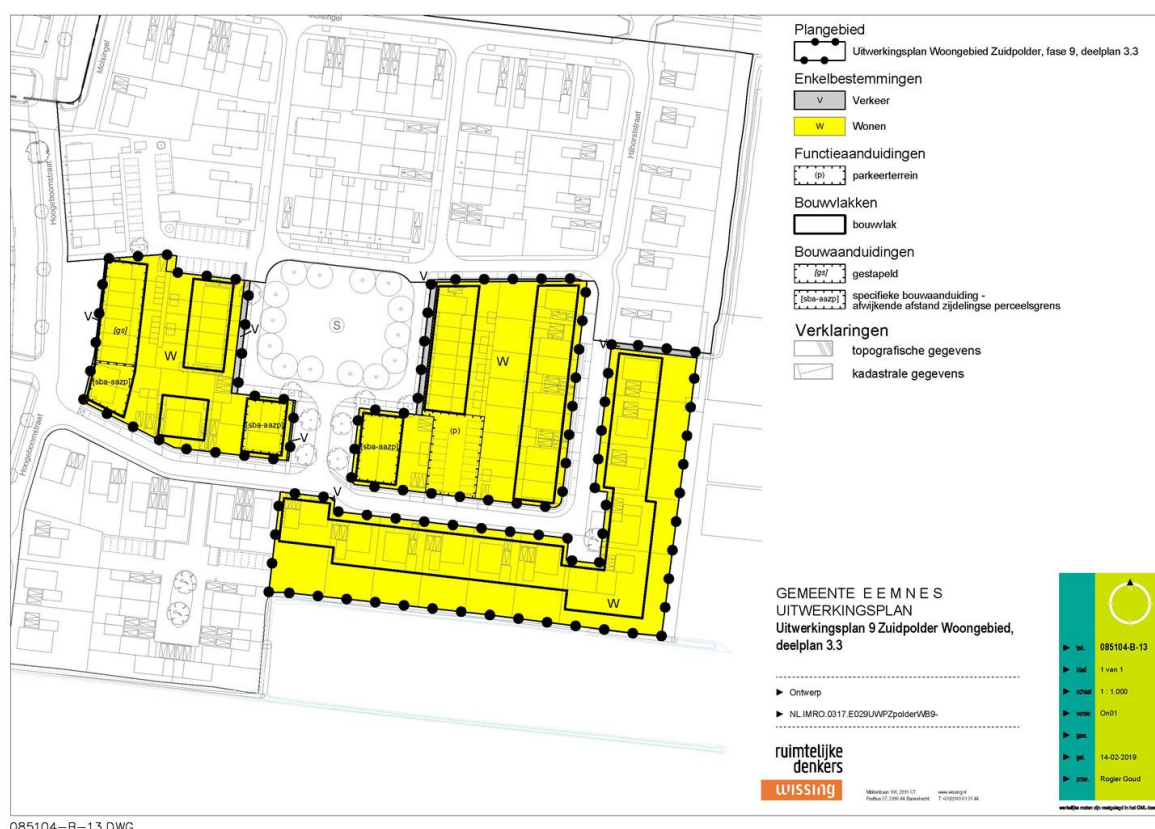
De parkeerbalans is in het uitwerkingsplan opgenomen, in deelplan 3.3 zijn in de parkeerkooffers en op het eigen terrein voldoende parkeerplaatsen voorzien. Er is sprake van een beperkte overmaat in de parkeerplaatsen. Het gebruik wordt niet structureel gemonitord. Op maatgevende momenten is door het projectbureau een aantal maal bepaald dat de parkeerplaatsen in het openbaar gebied nagenoeg allemaal worden benut. Op de voorgaande pagina is de parkeerbalans van deelplan 3.3 weergegeven.

Afkoppelen van het aardgas

De woningen in deelplan 3.3 worden afgekoppeld van het aardgas. Het projectbureau heeft het afgelopen anderhalf jaar onderzoek gedaan naar een alternatief. Het betreft een warmtepomp op bodemwater, een gesloten systeem. De installatie wordt geleverd door één van de grootste aanbieders in Nederland die via een aanbesteding is geselecteerd. Bewoners kunnen kiezen om de installatie te kopen dan wel voor een lease variant. De VON-prijzen van de woningen zijn gebaseerd op de lease-variant.

De verbeelding

Het uitwerkingsplan bevat een plankaart waarop onder andere de bouwvlakken zijn weergegeven. Zie onderstaand.



Verkoop van woningen

De bouwers Heijmans en Van Wijnen verkopen de projectwoningen, projectbureau Zuidpolder geeft de vrije kavels uit. Voor de sociale koopwoningen worden toewijzingscriteria gehanteerd zodat ze zoveel als mogelijk bij de doelgroep terecht komen. Criteria die worden uitgewerkt zijn:

- toewijzing aan starters volgens regeling Eemnes, en/of
- Eemnessers, en/of
- personen die een sociale huurwoning achterlaten, eventueel met hulp van de wooncoach