

MEMO

Van: College
Aan: Commissie Ruimte
Onderwerp: Hoofdpunten deelplan 4.1
Datum: 5 maart 2024

Opzet memo

Deelplan 4.1 is de laatste uitgifte in de Zuidpolder. Het plan omvat 42 woningen in de sociale huur, de midden huur en de vrije sector koop in de prijsklasse van circa 340K tot 850K. De helft van de woningen heeft de slaapkamer en de natte ruimte op de verdieping waar de entree zich bevindt en is daarmee levensloopbestendig. In dit memo zijn de hoofdpunten van deelplan 4.1 weergegeven waaronder de ontwikkelaars, de architecten, de verkaveling, het aantal woningen, de woningtypologie, de beoogde VON-prijzen, de toewijzingscriteria, de openbare inrichting, de akoestiek, aspecten van toekomstbestendig bouwen en de planning. Verder is een vergelijk gemaakt met het programma uit de Allonge 2.

Deelplan 4.1

Positie in Zuidpolder

In de onderstaande afbeelding zijn de verschillende deelgebieden van Zuidpolder weergegeven. Deelplan 4.1 - in roze weergegeven - ligt zuidwestelijk in de wijk. Nadat het centraal gelegen deelplan 3.1/3.2 is opgeleverd start na een tussenpozen van ca. een half jaar de bouw van 4.1. In tegenstelling tot de twee eerdere deelplannen grenst 4.1 tijdens de bouw alleen aan de noordzijde aan bewoonde huizen waardoor de overlast voor bewoners aanzienlijk minder zal zijn dan bij eerdere fasen.



Afbeelding 1 Verschillende deelgebieden van Zuidpolder

Stand van zaken planvorming

Deelplan 4.1 wordt door Heijmans en Van Wijnen ontwikkeld. Heijmans bouwt haar eigen woningen, Van de Wardt bouwt de woningen van Van Wijnen, e.e.a. volgens een afspraak tussen Heijmans, Van Wijnen en Van der Wardt in het kader van het uittreden van Van der Wardt uit de samenwerking in 2014. Per maart 2024 is een conceptverkaveling opgesteld, is de opgave met de ontwikkelaars besproken en zijn door hen de architecten uit de longlist geselecteerd. Heijmans werkt met Bouwman Swinkels Architecten en Van Wijnen met Mulleners & Mulleners. Beide bureaus hebben eerder woningen ontworpen in de

Zuidpolder. Er zijn nog geen ontwerpen of plattegronden voorhanden. Ook de WoonAdviesCommissie Eemnes (verder: WAC) is nog niet betrokken, zij zullen op een later moment de woningplattegronden beoordelen.

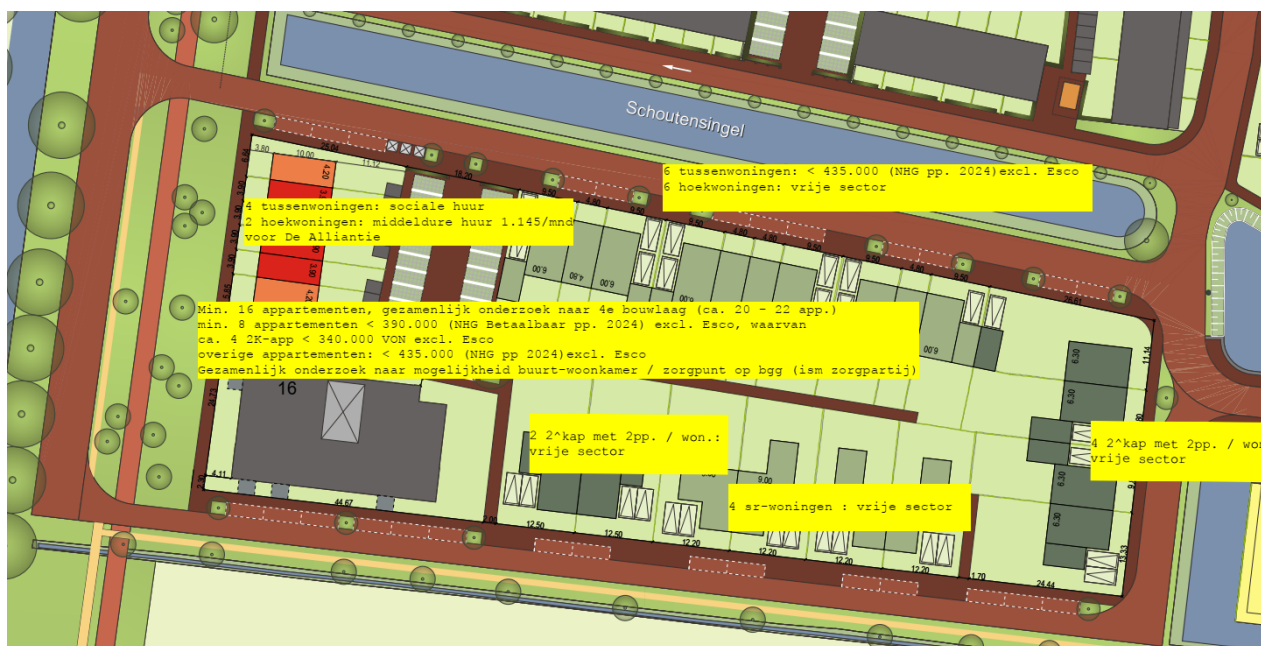
Verkaveling

In het stedenbouwkundig plan voor Zuidpolder spelen de variatie in plekken, een informele openbare ruimte en de ontspannen manier van ordenen een belangrijke rol. Binnen het langgerekte patroon van het onderliggend weidelandschap zijn er geknikte, verspringende straten gemaakt. De wijk bevat een grote variatie in woningtypen. Deze worden gemixt toegepast door de gehele wijk, waardoor een gevarieerd straatbeeld ontstaat, wat bijdraagt aan de gewenste dorps sfeer. De traditionele architectuurstijl, aansluitend op de oorspronkelijke bebouwing in Eemnes, is het bindende element binnen Zuidpolder. Dit concept voor Zuidpolder biedt flexibiliteit in de verkaveling. De gewenste verscheidenheid en variatie kan op verschillende manieren worden ingevuld. Dit geeft de mogelijkheid om in iedere fase in te spelen op de markt en vraag van dat moment.

Voor deelplan 4.1 is net als in deelplan 3.1/3.2 (Lindetuin) en deelplan 3.4 (Plukveld) een beperkte verdichting toegepast ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Vijf top-dure woningen op relatief grote kavels zijn omgewisseld voor levensloopbestendige woningen in het (midden) dure segment. Het betreft een appartementencomplex met 16 overwegend driekamer appartementen en vier grondgebonden woningen. Deze 20 woningen zijn bedoeld voor senioren die doorstromen van elders uit Eemnes zodat hun woning weer beschikbaar komt voor gezinnen.

De verdichting behoudt de gewenste verscheidenheid en variatie. Twee-onder-een-kapwoningen worden afgewisseld door rijen, waarbij naast variatie in dakvorm en -oriëntatie, verspringende rooilijnen ook wisselende nok- en goothoogten worden toegepast. Het appartementencomplex is een bijzonder gebouw, staat op een prominente plek, in het zicht en bij de entree van de wijk en is groter dan de bebouwing erom heen. Dit vraagt om zorgvuldige architectuur. De verdichting brengt ook aandachtspunten met zich mee voor de architectuur. Met name bij de rijen zal er voldoende variatie in het gevelbeeld aangebracht moeten worden voor het gewenste kleinschalige en dorps beeld. Dit is bij een smalle beukmaat bij de woningen aan de westzijde extra belangrijk, omdat er binnen de smalle gevelmaat maar beperkt ruimte is. Dit vraagt om creatieve oplossingen hetgeen ook een verrijking is voor het architectuurbeeld in de wijk. De supervisor ziet hierop toe bij de uitwerking van de ontwerpen.

In de onderstaande afbeelding is de verkaveling weergegeven waarbij tevens van de woningen in de segmenten sociaal en midden duur de maximale v.o.n.-prijs is weergegeven.



Afbeelding 2 Maximale prijsklassen van de sociale en midden dure woningen in deelplan 4.1 (prijspeil 2024)

Woningtypen, v.o.n.- prijzen en huursommen

Het plan 4.1 bestaat uit 42 woningen en is qua woningtypologie, v.o.n.-prijs en huursom gemêleerd. Het betreft:

- noordwestelijk in het plan een rij van **6 grondgebonden huurwoningen** waarvan twee in de midden huur en vier in de sociale huur. De twee hoekwoningen hebben ondanks het relatief geringe oppervlak een te hoge marktwaarde om ze aan het sociale segment toe te kunnen voegen. Vandaar dat ze aan het midden huursegment kunnen worden toegevoegd. Er moet met de Alliantie nog overeenstemming worden bereikt over de koopsom van de twee midden huurwoningen. Alle zes de woningen zijn maximaal ca. 80m² GBO groot. Ze zijn een aanvulling op het bezit van de Alliantie dat in Eemnes overwegend uit wat grotere woningen bestaat,
- aan de noordzijde in het plan **4 grondgebonden tussen woningen** tot de NHG-grens uit het middensegment volgens de Allonge 2 en op de hoeken **6 grondgebonden hoekwoningen** uit de vrije sector koop,
- in het oosten en aan de zuidzijde **6 twee onder een kap woningen** twee lagen met een kap in het segment vrije sector koop. Dit betreft ééngezinswoningen,
- aan de zuidzijde **4 grondgebonden seniorenwoningen** één laag met een kap in het segment vrije sector koop. Het betreft levensloopbestendige woningen,
- aan de zuidwestzijde **ca. 16 koopappartementen** tussen ca. 70m² en 85m² GBO en een **gezamenlijke ruimte** voor o.a. ontmoeting, sport en (op termijn) zorg. 12 Woningen bevinden zich in het middensegment en 4 in de vrije sector koop. Deze woningen zijn bedoeld voor de doorstroming van senioren. Tegemoetkomend aan de wens van veel senioren hebben de meeste woningen drie kamers waarmee ze aan de bovenkant van het middensegment zitten. Het voorgaande deelplan Lindetuin bevat acht appartementen van rond de 50m² GBO en vier van ca. 65m² GBO. Dit complex van 16 sluit mooi aan op Lindetuin.

De maximale v.o.n.-prijzen zijn prijspeil 2024 en exclusief de installatie voor ruimteverwarming en warm tapwater. Deze kan geleased of aangekocht worden.

Behoud van de woningen in het segment waarin ze verkocht zijn

Met name de sociale en midden dure koopwoningen die zijn verkocht in Zuidpolder hebben procentueel gezien een flinke prijsontwikkeling doorgemaakt. Deze stijging is sinds twee jaar afgevlakt maar heeft er toe geleid dat woningen niet goed meer voor de doelgroep zijn te behouden. Door onder andere het vloeroppervlak terug te brengen en de uitbreidingsopties te beperken is in eerdere deelplannen getracht de prijsontwikkeling in de marktwaarde te beperken. Ook in dit deelplan zijn dergelijke maatregelen getroffen. Zo zijn de breedte en de diepte van de tussenwoningen teruggebracht. Daarnaast kennen de appartementen geen uitbreidingsopties. Verder wordt voor de appartementen een anti speculatiebeding van 5 jaar en een zelfbewoningsplicht van 5 jaar ingezet. Een periode van 7 jaar is bij de verkoop in Lindetuin namelijk als obstakel beschouwd voor met name starters. Appartementen waar deze periode voor geldt zijn binnen de optietermijn veelvuldig teruggegeven. Het is de verwachting dat een periode van 7 jaar voor de seniorendoelgroep een nog groter obstakel is waardoor de doorstroming stagneert. Een periode van 5 jaar is nog meer passend. Er wordt geen ander instrumentarium ingezet.

Verkoop van woningen

Alle woningen in het sociale huur segment en het midden (huur) dure segment worden met behulp van toewijzingscriteria toegewezen. Criteria die kunnen worden uitgewerkt zijn:

- toewijzing aan Eemnessers, en/of
- toewijzing aan senioren, en/of
- toewijzing aan personen die een sociale/midden huurwoning achterlaten, en/of
- toewijzing aan personen die een economische of maatschappelijke binding hebben

Ook hier geldt dat op basis van een evaluatie van de toewijzing van onder andere deelplan 3.1 en 3.2 wordt bepaald welke toewijzingscriteria de ontwikkelaars hanteren.

Parkeren

Voor Zuidpolder geldt een parkeernorm. Vanuit de veronderstelling dat er sprake is van overcapaciteit is in 2023 een parkeeronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt een verschil van circa 10% tussen de vraag op

het piekmoment (een werkdagnacht) en het aanbod. Vanuit deze waarneming en de verwachting dat bewoners in Zuidpolder in toenemende mate gebruik maken van de HOV is de parkeernorm in deelplan 4.1 met circa 10% neerwaarts bijgesteld. Een tweede ronde van het parkeeronderzoek moet uitwijzen of dit haalbaar is. Aanvullend wordt voor het appartementencomplex onderzocht of deelmobiliteit een optie is. In dat geval heeft de Vereniging van Eigenaren (VvE) een abonnement op een deelauto of heeft één auto in eigendom. Verder wordt onderzocht of het haalbaar is om met de kopers van een appartement overeen te komen dat men maximaal één auto in gebruik heeft.

Net als in andere deelplannen kent 4.1 een parkeercoffer waardoor het parkeren uit het zicht is opgelost. Net als in de rest van de wijk zijn de parkeercoffers zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken met mooie gebouwde afscherming zodat het weinig opvallende openingen zijn in het straatbeeld. In deze coffers wordt voor een nader te bepalen aantal parkeerplaatsen (minimaal 1 op 10) een voorbereiding voor een elektrische laadpaal aangebracht.

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. We onderzoeken of de sociale- en midden-huurwoningen ook van de ondergrondse containers gebruik kunnen maken. 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.

Aantal woningen en v.o.n.-prijzen in relatie tot Allonge 2

In het onderstaand overzicht zijn het aantal woningen en de v.o.n.-prijzen opgenomen voor de periode 2024 volgens de Allonge 2 en volgens de huidige plannen voor Zuidpolder.

Segment	Prijs in K pp 2024	Type	Allonge 2	huidige plannen	verschil
Sociaal	< 270	egw	6	4 huur	-2
	< 270	mgw	0	0	0
Midden laag	< 330	egw	0	2 huur	+2
	< 330	mgw	0	0	0
Midden hoog	< 390	egw	0	0	0
	< 390	mgw	0	12	+12
Duur laag	< 515	egw	11	10	-1
	< 515	mgw	0	4	+4
Duur hoog	< 640	egw	0	4	+4
Top duur	> 640	egw	6	6	0
	nvt	kavel	5	0	-5
Totaal			28	42	+14

De tabel laat een toename in woningen zien en daarnaast een absolute toename van woningen in de segmenten sociaal, midden en duur. Segment top-duur is fors teruggebracht. Het betreft vijf grote kavels waardoor ruimte wordt gecreëerd voor onder andere een appartementencomplex van 16 woningen. Dit woningbouwprogramma sluit - meer dan de Allonge 2 - aan bij de recent vastgestelde woonvisie.

De eerste berekeningen laten zien dat het saldo van de grondexploitatie door deelplan 4.1 niet wezenlijk verandert. Er worden weliswaar meer woningen gebouwd, de grondopbrengsten van deze overwegend midden dure woningen zijn echter relatief laag.

Akoestiek

In de regels van het globale bestemmingsplan uit 2013 is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde' ten hoogste 50 woningen mogen worden gebouwd waar een hogere grenswaarde voor is verkregen. Deze 50 woningen zijn 10% van de opgenomen 500 woningen in het bestemmingsplan. Met de verhoging van het aantal woningen naar 575 is in de derde herziening in 2020 dit aantal aangepast naar 58 woningen (10% van 575).

Uit een recent uitgevoerd 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 voorkeurswaarde van 48 dB. Ten gevolge van het verkeer op de Rijksweg A27 blijkt de voorkeurswaarde van 48 dB in deelplan 4.1 bij 25 woningen te worden overschreden waarvan 3 overschrijdingen op de derde bouwlaag van de zijgevel.

In eerdere deelplannen is in totaal voor 41 woningen een hogere waarde vastgesteld waarmee het totaal uitkomt op 66 (41 en 25). Dit betekent dat het toegestane aantal van 58 stuks met 8 wordt overschreden. Als bij de woningen met de overschrijding op de derde bouwlaag van de zijgevel wordt gekozen om deze gevel doof uit te voeren, of deze bouwlaag als niet geluidgevoelig te bestemmen, vervalt de plicht tot toetsing aan de grenswaarden. In dat geval resteren 63 woningen (41 en 22) waarvoor een hogere grenswaarde moet worden verkregen. Er is dan sprake van 11% overschrijdingen in plaats van 10%. De insteek is om deze beperkte overschrijding te motiveren in de nog te starten planologische procedure en geen nader onderzoek te doen naar aanpassingen in de verkaveling.

In de onderstaande figuur is aangegeven bij welke woningen sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde. Er is voor de grondgebonden woningen geen specificatie per bouwlaag opgenomen. Voor het appartementencomplex geldt de overschrijding voor twee woningen op de begane grond, voor twee op de eerste en voor drie op de tweede verdieping.



Nb. er worden de komende maanden berekeningen gemaakt waarbij het bedrijventerrein Zuidpolder Zuid is ingevuld. Mogelijk biedt dit extra afschermde werking.

Toekomstbestendig bouwen

Eemnes heeft in 2022 het 'Convenant duurzame woningbouw' ondertekend op niveau brons. De provincie was hiervoor initiatiefnemer. In 2023 is dat convenant omgezet naar 'Convenant

Toekomstbestendige Woningbouw'. Veel gemeenten, corporaties en marktpartijen actief in de provincie Utrecht hebben het convenant ondertekend. Ondanks dat Heijmans en Van Wijnen niet hebben getekend wordt in een aantal gezamenlijke sessies voor 4.1 beoordeeld of en zo ja hoe er kan worden aangesloten op de ambitie van bepaalde thema's. Het gaat om: energie, circulariteit, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuur inclusiviteit, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving. Nb. het feit dat het convenant niet is ondertekend door Heijmans en Van Wijnen betekent niet dat Zuidpolder geen toekomstbestendige wijk is. Ter illustratie; voor wat betreft klimaatadaptatie zit Zuidpolder op niveau zilver net als voor de MPG die onderdeel uitmaakt van het thema energie.

Planning

De planning moet nog door de ontwikkelaars, hun bouwers, het projectbureau en de nutspartijen worden vastgesteld. Er zijn drie bepalende trajecten:

- de planologische procedure. Voorgaande jaren werd een uitwerkingsplan door het college vastgesteld dat altijd paste binnen de kaders van het moeder bestemmingsplan. Op basis van een verkaveling werd de procedure gestart met een gemiddelde doorlooptijd van zo'n 16 weken. Onder de Omgevingswet is deze procedure minimaal 26 weken. De doorlooptijd is minimaal 10 weken langer,
- de voorbereidingstijd. De periode tussen de vastgestelde woningontwerpen en start bouw is de voorbereidingstijd. In deze periode worden de woningen verkocht en wordt de bouw voorbereid. In Lindetuin liep dit traject niet synchroon voor beide ontwikkelaars. De doorlooptijd was voor de één ca. 6 en voor de ander ca. 8 maanden. Een verschil van twee maanden waarbij betrokken partijen als makelaar, (aspirant) kopers en ontwikkelaars na evaluatie hebben aangegeven dat de doorlooptijd te kort is. De doorlooptijd moet nog worden vastgesteld en zal naar verwachting ca. 8 maanden voor beide ontwikkelaars zijn,
- de bouwtijd. Grondgebonden woningen hebben zonder vertraging een bouwtijd van ca. 10 maanden. Een bouw met een appartementencomplex kent een langere bouwtijd. We gaan nu uit van circa vier maanden extra.

De ontwikkeling van 4.1 is per maart 2024 circa twee maanden gestart. De planologische procedure en de voorbereidingstijd kunnen gedeeltelijk parallel worden geschakeld. De planologische procedure start direct na de zomervakantie 2024. Als de procedure ver is gevorderd start de verkoop die nu is voorzien net na de jaarwisseling naar 2025. Start bouw ligt ca. zes maanden later rond de zomer van 2025 waarna de oplevering volgt in het najaar in 2026. In de laatste maanden van 2026 worden de woonrijp werkzaamheden afgerond.