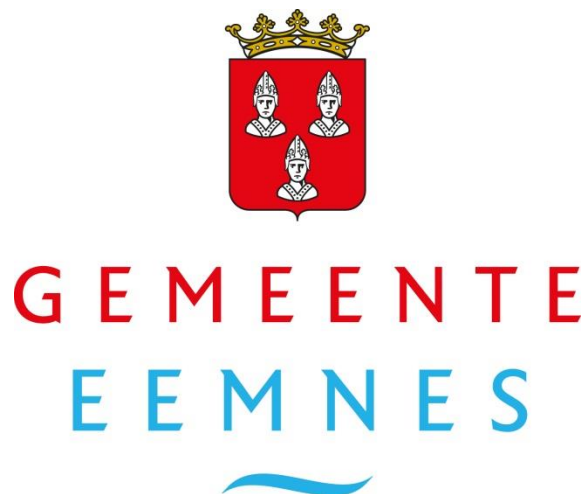




COMMISSIEVOORSTEL COMMISSIE RUIMTE EEMNES

Besluitvormend orgaan

Gemeente Eemnes – Commissie Ruimte

Gemeentecode

Eemnes

Onderwerp

Advisering over deelplan 4.1 in de Zuidpolder

Portefeuillehouder?

Th. Reijn (Eemnes)

Openbaar

Ja

Besluiten

De Commissie Ruimte te vragen hun mening en gevoelens over deelplan 4.1 Zuidpolder te geven.

Inleiding

In 2024 wordt door het projectbureau Zuidpolder gewerkt aan deelplan 4.1. Het deelplan 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.

Voor Zuidpolder is de Allonge 2 met overwegend eengezinswoningen het volkshuisvestelijk kader. In deelplan 4.1 is aansluiting gezocht bij de recent vastgestelde woonvisie. Top dure kavels voor grote eengezinswoningen hebben plaatsgemaakt voor een appartementencomplex met 16 twee- en driekamer appartementen en vier grondgebonden woningen bedoeld voor senioren die doorstromen van elders uit Eemnes zodat hun woning weer beschikbaar komt voor gezinnen.

In de bijlage 'Hoofdpunten deelplan 4.1' is een aantal belangrijke onderdelen 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.

In de Commissie Ruimte d.d. 8 april 2024 wordt gelegenheid geboden voor vragen en adviezen. Deze adviezen worden beoordeeld door het projectbureau Zuidpolder en waar mogelijk verwerkt. Het is de bedoeling dat de buitenplanse omgevingsactiviteit (nb. was voorheen het uitwerkingsplan) voor deelplan 4.1 rond de jaarwisseling naar 2025 wordt vastgesteld door het college. Het college beslist hiermee uiteindelijk over de wijze waarop adviezen worden verwerkt.

Doel

Met deze werkwijze wordt invulling gegeven aan de afspraak tussen college en raad dat een ruimtelijke plan in Zuidpolder voorafgaand aan vaststelling door het college voor advies wordt voorgelegd aan de raad. In de praktijk wordt hier invulling aan gegeven door de hoofdpunten van een deelplan te bespreken in de Commissie Ruimte waarbij expliciet om advies werd gevraagd. 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.

Toelichting besluit

Voor wat betreft de door de raad vastgestelde kaders, zoals bijvoorbeeld de Allonge 2 en het bestemmingsplan Zuidpolder, is deelplan 4.1 momenteel zo ver uitgewerkt dat het kan worden voorgelegd voor advies. Enkele aspecten waarvoor kaders gelden zijn:

- het plan bevat 42 woningen in plaats van 28 zoals opgenomen in de Allonge 2. Dit kan omdat vijf grote vrije kavels plaatsmaken voor (midden) dure appartementen en grondgebonden seniorenwoningen,
- het plan bevat meer woningen in de midden (+14) en dure (+7) categorieën en minder in de sociale (-2) en top dure (-5) categorie, ten opzichte van de Allonge 2. De sociale woning is omgezet naar een midden huur woning die bij de Alliantie in portefeuille komt,
- circa 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 de Allonge 2 was geen enkele woning levensloopbestendig,
- met deelplan 4.1 (22 stuks) bevat Zuidpolder in totaal 63 woningen waarvoor een hogere geluidswaarde moet worden vastgesteld. Volgens het bestemmingsplan is 58 het maximum. Vanwege de beperkte overschrijding (nb. 11% i.p.v. 10%) wordt het in de planologische procedure gemotiveerd,
- er wordt een 10% lagere parkeernorm gehanteerd dan in het bestemmingsplan opgenomen onder de voorwaarde dat uit praktijkonderzoek wordt bevestigd dat

- er een overcapaciteit is in Zuidpolder, deelmobiliteit wordt ingezet voor het appartementencomplex en het gebruik van de HOV wordt gestimuleerd,
- er wordt voor de seniorenappartementen een anti-speculatiebeding van 5 jaar en een zelfbewoningsplicht van 5 jaar ingezet. Een periode van 7 jaar is bij de verkoop in Lindetuin als obstakel beschouwd voor met name starters. Voor de seniorendoelgroep zal 7 jaar een onoverkomelijke periode zijn. 5 Jaar is voor deze doelgroep nog steeds fors maar minder belastend dan 7 jaar,
 - Heijmans, Van Wijnen en de gemeente Eemnes onderzoeken de mogelijkheden om de zeven ambities op niveau brons uit het door het college ondertekende 'Convenant Toekomstbestendige Woningbouw' op te nemen in 4.1. Hierbij wordt opgemerkt dat Zuidpolder ook zonder convenant op thema's als energie en klimaatadaptatie gemakkelijk niveau zilver scoort,
 - de planning is nog niet vastgesteld. Dat gebeurt de komende maanden in overleg met de nutspartijen, de ontwikkelaars, hun bouwers en het projectbureau. Momenteel wordt gestuurd op verkoop woningen rond de jaarwisseling 2024-2025, start bouw rond de zomer van 2025 en oplevering in het najaar 2026.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

De SOK uit 2013, de Allonge 1 uit 2016, de Allonge 2 uit 2021, het herziene bestemmingsplan Zuidpolder uit januari 2020 en de Omgevingswet.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttelingen

Adviezen uit de Commissie Ruimte kunnen mogelijk conflicteren met andere beleidsvelden of afspraken tussen de partijen die in Zuidpolder samenwerken waardoor ze niet kunnen worden opgenomen in het deelplan 4.1. Dat wordt dan gemotiveerd.

Er zijn momenteel geen aanwijzingen dat er vertraging is in de aansluitingen op het elektriciteitsnet en het waternet. Het is wel als een risico onderkent en wordt beheerst door regelmatig overleg met de nutspartijen. Recentelijk is met Stedin afgesproken dat er dit jaar in de Zuidpolder een extra midden spanning station wordt geplaatst.

Financiën

Zuidpolder kent zijn eigen grondexploitatie waarin de effecten worden opgenomen. Deze wordt éénmaal per jaar in beslotenheid met de raad besproken. Het saldo van de grondexploitatie lijkt door deelplan 4.1 niet te veranderen. Er worden weliswaar meer woningen gebouwd, de grondopbrengsten van deze overwegend midden dure woningen zijn echter relatief laag waardoor het saldo niet wezenlijk wijzigt.

Uitvoering

Eventuele adviezen uit de Commissie Ruimte worden beoordeeld door de medewerkers van het projectbureau Zuidpolder en de gemeente Eemnes. Bij de vaststelling van de buitenplanse omgevingsactiviteit wordt gemotiveerd aangegeven op welke wijze met de adviezen uit de Commissie Ruimte is omgegaan.

Communicatie

Bewoners uit Zuidpolder worden door het projectbureau uitgenodigd tijdens de Commissie Ruimte op 8 april.

Bijlagen

Hoofdpunten deelplan 4.1

Steller

R. van Klooster (rkloo)

Registratiedatum

11 maart 2024