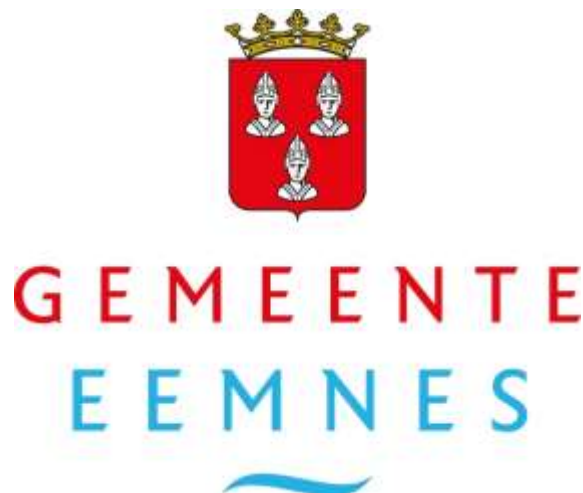




BESLISVOORSTEL RAAD EEMNES

Besluitvormend orgaan

Gemeente Eemnes – Gemeenteraad

Gemeentecode

Eemnes

Onderwerp

Deelplan 4.1 in de Zuidpolder

Portefeuillehouder?

Th. Reijn (Eemnes)

Openbaar

Ja

Korte inhoud

Voorgesteld wordt om op het laatste deelplan van Zuidpolder dat de bouw van 41 woningen mogelijk maakt een positief advies te geven. Verder wordt voorgesteld om in te stemmen met het toepassen van een gewogen parkeernorm voor dit deelplan zodat er 73 parkeerplaatsen en één laad en losplaats worden aangelegd. Ook wordt aan de raad instemming gevraagd op 31 woningen in dit deelplan die een hogere geluidsbelasting hebben dan de zogenaamde standaardwaarde. Het totaal aantal woningen in Zuidpolder waarvoor ontheffing geldt wordt dan 76. Tot slot wordt de raad gevraagd in te stemmen met maximaal 80 appartementen in de gehele Zuidpolder in plaats van maximaal 75.

Besluiten

1. Een positief advies te geven op het ontwerp 'Buitenplanse omgevingsactiviteit deelplan 4.1' voor de bouw van 41 woningen, zoals weergegeven in bijlage 1
2. In te stemmen met het toepassen van de gewogen parkeernorm voor deelplan 4.1 zodat er 73 in plaats van 83 parkeerplaatsen worden aangelegd, e.e.a. zoals weergegeven in bijlage 3 'Hoofdpunten deelplan 4.1'

3. In te stemmen met een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde (cf. oude Wet geluidhinder) en de standaardwaarde (cf. nieuwe Omgevingswet) voor in totaal 76 woningen in de gehele Zuidpolder in verband met het geluid van de A27, e.e.a. zoals weergegeven in bijlage 3 'Hoofdpunten deelplan 4.1'
4. In te stemmen met maximaal 80 appartementen in de gehele Zuidpolder in plaats van 75, e.e.a. zoals weergegeven in bijlage 3 'Hoofdpunten deelplan 4.1'

Aanleiding voorstel

In 2024 is door het projectbureau Zuidpolder gewerkt aan deelplan 4.1. Het deelplan is de laatste uitgifte in de Zuidpolder en bevat 41 woningen in de sociale huur, de midden huur en de vrije sector koop in de prijsklasse van circa 270K tot 850K. Dit deelplan is nog niet planologisch verankerd.

Tot de invoering van de Omgevingswet werd een deelplan planologisch geregeld in een uitwerkingsplan. Met ingang van 1 januari 2024 is dat een zogenaamde Buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) geworden. De BOPA voor deelplan 4.1 is momenteel zo ver gevorderd dat het voor advies aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd.

De BOPA is opgenomen als bijlage 1, in bijlage 3 'Hoofdpunten deelplan 4.1' zijn een aantal belangrijke onderdelen van de BOPA en besprekpunten met de Commissie Ruimte d.d. 8 april 2024 opgenomen.

Doel

Met deze werkwijze wordt ten eerste invulling gegeven aan het raadsbesluit d.d. 18 december 2023 om met ingang van het in werking treden van de Omgevingswet de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing te verklaren voor de aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA) als er een bindend advies van de gemeenteraad nodig is. Verder wordt invulling gegeven aan de afspraak tussen het college en de raad bij de oprichting van Zuidpolder in 2014 dat een ruimtelijk plan voorafgaand aan de vaststelling voor advies aan de raad wordt voorgelegd.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1

Op 8 april 2024 is het deelplan 4.1 in concept voor meningen en gevoelens besproken in de Commissie Ruimte. Besprekpunten waren de architectuur, de woningtypologie, het parkeren, de beoogde VON-prijzen, de toewijzingscriteria, de akoestiek, de planning en het anti-speculatiebeding. De terugkoppeling uit de commissie is in de periode daarna beoordeeld en verwerkt in de BOPA. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen.

1.2

Op 21 augustus 2024 heeft een omgevingstafel plaatsgevonden met alle overlegpartners van het projectbureau Zuidpolder, waaronder de provincie, de RUD, Stedin en waterschap Vallei en Veluwe. De terugkoppeling uit dit overleg is beoordeeld en verwerkt in de BOPA.

2.1

Het onderzoek naar de toe te passen parkeernorm in deelplan 4.1 is afgerond. De bestaande norm van Zuidpolder is ruim naar de hedendaagse maatstaven en kan gecorrigeerd worden met de zogenaamde aanwezigheidspercentages van bezoekers en bewoners uit de CROW-publicatie 381. Dit is een gebruikelijke werkwijze bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen in een ruimtelijke ontwikkeling. Zo ontstaat de zogenaamde 'gewogen' norm. Hierdoor kan worden volstaan met 73 parkeerplaatsen en één laad en losplek in plaats van 83. Deze 'reductie' van ca. 10% is in lijn met de resultaten van meerdere tellingen in Zuidpolder waaruit bleek dat tot ca. 20% van de parkeerplaatsen in Zuidpolder op maatgevende tijdstippen niet bezet zijn. Door het toepassen van de gewogen norm neemt de restcapaciteit af naar ca. 10%.

3.1

In de regels van de herziening van bestemmingsplan Zuidpolder uit 2020 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. Uit geluidsonderzoek voor deelplan 4.1 blijkt dat bij 31 woningen de zogenaamde standaardwaarde van 50 dB wordt overschreden. Het totaal aantal woningen met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (Wgh) of een overschrijding van de standaardwaarde (Ow) komt daarmee op 76. Op ca. 550 woningen is dat afgerond 14%, terwijl het besluit hogere waarden uit 2013 uitging van maximaal 10%. De RUD geeft aan dat ontheffingen als deze veelvuldig voorkomen in het gebied waar zij het bevoegd gezag adviseren. Zij heeft geen verdergaande maatregelen geadviseerd.

4.1

Appartementen zijn wenselijk omdat ze levensloopbestendig zijn als er een lift in zit en omdat ze in een beperkte grootte kunnen worden gerealiseerd zodat ze bereikbaar zijn voor een grote doelgroep. In het eerste bestemmingsplan werden er 50 mogelijk gemaakt. Later is dat verhoogd naar 75. Nu wordt instemming gevraagd voor 80. De appartementen in Zuidpolder hebben een dorpse uitstraling en passen in de gewenste beeldkwaliteit.

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.

Kantttekeningen

1.1

De BOPA gaat na advies voor zes weken als ontwerp ter inzage. Er kunnen dan zienswijzen worden ingediend. Dit kan tot vertraging leiden of tot aanpassingen in het plan. Dit risico is zo goed als mogelijk beheerst door het plan met alle overlegpartners af te stemmen. De bewoners van Zuidpolder zijn uitgenodigd voor de bespreking in de Commissie Ruimte d.d. 8 april. Dit heeft geen nieuwe inzichten opgeleverd.

2.1

De adviezen uit de Commissie Ruimte d.d. 8 april over het aanpassen van de parkeernorm en flankerende maatregelen om het autogebruik te beperken waren niet unaniem. Bij geen akkoord op de herziene parkeernorm moet het deelplan worden aangepast waardoor vertraging optreedt. Dit risico is beheerst door zo goed mogelijk te onderbouwen dat de toepassing van een gewogen norm verantwoord is. Ook na de toepassing van deze norm is er een restcapaciteit van ca. 10%.

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 verandert door deelplan 4.1 niet wezenlijk. Er worden weliswaar meer woningen gebouwd, de grondopbrengsten van deze overwegend midden dure woningen en met name de appartementen zijn echter relatief laag waardoor het saldo niet wezenlijk wijzigt.

Uitvoering

Na advisering van de raad over de BOPA wordt deze voor zes weken ter inzage gelegd.

Communicatie

De periode waarin de BOPA ter inzage wordt gelegd wordt aangekondigd in de Rotonde en in de voortgangsbrief die aan de bewoners van Zuidpolder wordt gestuurd.

Bijlagen

Raadsbesluit deelplan 4.1

Bijlage 1 Ontwerp Buitenplanse omgevingsactiviteit deelplan 4.1

Bijlage 3 Hoofdpunten deelplan 4.1

Steller

R. van Klooster (rkloo)

Registratiedatum

21 januari 2025