



GEMEENTE EEMNES

BESLISVOORSTEL COLLEGE EEMNES

Besluitvormend orgaan

Gemeente Eemnes – College van B&W en/of burgemeester

Gemeentecode

Eemnes

Onderwerp

Uitwerkingsplanen 11 en 12 en de derde herziening van het bestemmingsplan voor Zuidpolder Woongebied

Portefeuillehouder

Th. Reijn (Eemnes)

Openbaar

Ja

Korte inhoud

Voorstel tot vaststelling van de uitwerkingsplannen 11 en 12 en de derde herziening van het bestemmingsplan voor Zuidpolder Woongebied

Besluiten

1. het uitwerkingsplan 11 deelgebied 4.2, Woongebied Zuidpolder vast te stellen en voor 6 weken ter inzage te leggen
2. het uitwerkingsplan 12 deelgebied 3.4, Woongebied Zuidpolder vast te stellen en voor 6 weken ter inzage te leggen
3. de plaats waar de drie ondergrondse containers in deelgebied 3.4 op afbeelding 3.1 van uitwerkingsplan 12 zijn getekend als afval breng en afval ophaallocatie aan te wijzen
4. in te stemmen met de beantwoording van de vragen uit de Commissie Ruimte van 6 september 2021 zoals weergegeven in de 'RIB Subsidie sociale koopwoningen Zuidpolder 20211123' en deze ter informatie aan de raad aan te bieden
5. de derde herziening van het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder voor vaststelling aan de raad aan te bieden

Aanleiding voorstel

In 2021 is door het projectbureau Zuidpolder gewerkt aan de deelplannen 3.4 en 4.2 en aan de derde herziening van het bestemmingsplan voor Woongebied Zuidpolder. De uitwerkingsplannen 11 en 12 en de derde herziening van het bestemmingsplan Zuidpolder Woongebied zijn op 6 september jl. voor advisering aan de Commissie Ruimte voorgelegd. Aansluitend hebben de drie plannen in ontwerp voor 6 weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen op de ontwerpplannen.

De uitwerkingsplannen 11 en 12 kunnen nu worden vastgesteld door het college waarna ze voor 6 weken ter visie gaan. De derde herziening van het bestemmingsplan kan door de raad worden vastgesteld waarna het plan ook voor 6 weken ter visie gaat.

Doel

Nadat het 11de uitwerkingsplan door het college is vastgesteld en in werking is getreden maakt het de bouw van acht vrijstaande en twee 2[^]kapwoningen mogelijk.

Nadat het 12de uitwerkingsplan door het college is vastgesteld en in werking is getreden maakt het de bouw van 51 woningen in een gedifferentieerde samenstelling mogelijk.

De derde herziening van het bestemmingsplan maakt, nadat het is vastgesteld door de raad en in werking is getreden, mogelijk dat in Zuidpolder maximaal 575 woningen waarvan 15% gestapeld kunnen worden gebouwd. Momenteel zijn dat 500 woningen waarvan 10% gestapeld. Daarnaast worden de parkeernormen verankerd in het plan.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1. Het 11e en het 12de uitwerkingsplan past in het moederplan van Zuidpolder en in de afspraken die met Heijmans en Van Wijnen over Zuidpolder zijn gemaakt

Om de bouw van woningen in de Zuidpolder mogelijk te maken dient het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder te worden uitgewerkt. Uitwerkingsplannen 11 en 12 passen in de regels van het moederplan. Daarnaast past het ook in de afspraken die in de allonge 2 tussen de samenwerkende partijen zijn gemaakt.

1.2. De aanbevelingen uit de Commissie Ruimte zijn beoordeeld en waar mogelijk verwerkt

Op 6 september 2021 zijn de concept plannen besproken in de Commissie Ruimte. De afspraak is dat de aanbevelingen worden beoordeeld en waar mogelijk verwerkt in de plannen. In dit voorstel is een bijlage opgenomen waarin de vragen uit de Commissie Ruimte zijn beantwoord. Deze bijlage wordt ter informatie aan de raad aangeboden.

1.3. Tegen de ontwerp uitwerkingsplannen 11 en 12 en de derde herziening van het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend

De ontwerpuitwerkingsplannen en het ontwerpbestemmingsplan hebben op grond van Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van 6 oktober

2021 tot en met 16 november 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht, waardoor de weg vrij is om de plannen ongewijzigd vast te stellen.

1.4. De stichting Woon Advies Commissie Eemnes heeft de woningontwerpen positief beoordeeld

Zoals gebruikelijk heeft de stichting Woon Advies Commissie Eemnes de woningontwerpen beoordeeld. De commissie is positief over de woningontwerpen en over de differentiatie (nb. een plan met relatief kleine woningen oplopend naar relatief grote woningen voor vele doelgroepen). Terugkerend aandachtspunt is de trapkast die grotendeels wordt gevuld door de installatie voor ruimteverwarming en warm tapwater. Er wordt met de leverancier overlegd of kast efficiënter kan worden ingedeeld.

1.5. De drie ondergrondse containers staan op de meest logische plaats

Deelplan 3.4 bevat drie ondergrondse containers aan de westzijde van het plan. Deze containers worden gebruikt door acht woningen aan de westzijde van het plan en vier woningen aan de oostzijde. De containers liggen om stedenbouwkundige redenen niet precies in het midden van de woningen die ze gebruiken. De bewoners van de acht woningen hebben een loopafstand van 10 tot 40 meter. De bewoners van de vier woningen hebben een loopafstand van iets meer dan 100 meter. Er is voor gekozen om zo min mogelijk bewoners een relatief groot stuk te laten lopen met hun afval. In het komende deelplan 3.2 worden ook ondergrondse containers opgenomen. Er wordt dan onderzocht of deze zo kunnen worden gesitueerd dat de vier bewoners die nu relatief ver moeten lopen er ook gebruik van kunnen maken. Het college kan de huidige plaats waar de drie ondergrondse containers in deelgebied 3.4 op afbeelding 3.1 van uitwerkingsplan 12 zijn getekend als afval breng en afval ophaallocatie aanwijzen.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder 2de herziening en de Afvalstoffenverordening Eemnes 2017.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttekeningen

1.1. De stichting Woon Advies Commissie Eemnes vindt de zelfbewoningsplicht van zeven jaar relatief lang

De woningen worden verkocht met een zelfbewoningsplicht van zeven jaar. De stichting Woon Advies Commissie Eemnes vindt zeven jaar te lang omdat het de doorstroming kan bellemmeren. De boete voor eerder verhuizen bedraagt € 70.000,- voor het eerste jaar waarbij deze met € 10.000,- per jaar afbouwt. Voorgesteld wordt de termijn van zeven jaar te handhaven. Als er zich omstandigheden voordoen waarvan koper van mening is

dat een boete niet rechtvaardig is kan deze zich beroepen op een hardheidsclausule. Er vindt dan een beoordeling van de situatie plaats.

Financiën

De financiële consequenties zijn opgenomen in de grondexploitatie Zuidpolder. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd, door het college vastgesteld en aan de raad ter kennisname aangeboden. Dit voorstel heeft daar geen invloed op.

Voor de realisering van de woningen zijn bij het verkrijgen van omgevingsvergunningen leges verschuldigd.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Nadat de uitwerkingsplannen door het college zijn vastgesteld zullen ze aansluitend ter inzage worden gelegd. Het bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd als het door de raad is vastgesteld.

Communicatie

De terinzagelegging van de vastgestelde plannen wordt aangekondigd in de Rotonde, de Staatscourant en het gemeenteblad alsmede in de nieuwsbrief Zuidpolder.

Bijlagen

Uitwerkingsplan 11, inclusief toelichting, regels & verbeelding

Uitwerkingsplan 12, inclusief toelichting, regels & verbeelding

Derde herziening van het bestemmingsplan voor Zuidpolder Woongebied, inclusief toelichting, regels & verbeelding

RIB Subsidie sociale koopwoningen Zuidpolder 2021 1123

Advies Heijmans deelplan 3.4

Advies Van Wijnen deelplan 3.4

Advies Projectbureau deelplan 3.4

Raadsvoorstel vaststellen derde herziening van het bestemmingsplan Zuidpolder

Raadsbesluit vaststellen derde herziening van het bestemmingsplan Zuidpolder

Steller

R. van Klooster(rkloo).

Registratiedatum

2 december 2021