



Gemeente Eemnes

VOORSTEL GEMEENTERAAD EEMNES

Raadsvoorstel nummer	:	
BABS nummer	:	9638
Presidium d.d.	:	17-02-2016
Ronde/Sessie:	:	
Datum Ronde/Sessie:	:	
Raadsvergadering d.d.	:	
Portefeuillehouder	:	J.G. den Dunnen (Eemnes)
Vorbereid door	:	Ronald Van Klooster, Gemeente Eemnes, toestel: .

Onderwerp	:	Verzoek ADVIES uitwerkingsplannen 4 en 5 woonwijk Zuidpolder
Voorgesteld besluit	:	via de sessie advies uit te brengen over de uitwerkingsplannen 4 en 5 van het bestemmingsplan Zuidpolder

Bijlagen

Voorstel: Voorstel_9638.doc

Bijlage: Plan 4 Zuidpolder -Toelichting

Bijlage: Kaart plan 4 Zp deelgebied 2.2

Bijlage: Kaart plan 4 Zp deelgebied 2.2 uitgewerkt

Bijlage: Plan 5 Zuidpolder -Toelichting

Waarom ligt het voorstel nu voor?

Op 28 januari 2013 is het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt geen directe bouwtitel en moet per bouwstroom worden uitgewerkt. Daarnaast is de 1e herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. In de 1e herziening is de regel dat "gemiddeld 30 woningen per jaar gebouwd mogen worden, met dien verstande dat in een aaneengesloten periode van vier jaar maximaal 120 woningen gebouwd mogen worden" vervallen.

Uw college is op grond van het bestemmingsplan bevoegd tot het vaststellen van uitwerkingsplannen. Het vaststellen van de 4e en het 5e uitwerkingsplan kan overigens pas nadat de 1e herziening van het bestemmingsplan in werking is getreden, nu voorzien eind februari 2016. Oorzaak is dat er door de uitwerkingsplannen 1, 2 en 3 gemiddeld meer dan 30 woningen per jaar in de aaneengesloten periode van vier jaar worden gebouwd. Nb. Er zijn momenteel bijna 120 woningen vergund.

Waar gaat het voorstel over, wat is de doelstelling en het beoogd effect?

Om de bouw van woningen in de Zuidpolder mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder voor elke bouwstroom te worden uitgewerkt. Onlangs is gestart met de verkoop van de 4e fase, deelgebied 2.2 van de woningen. Het gaat om 37 woningen. De bouwaanvraag is in voorbereiding. De 4e uitwerking van het bestemmingsplan is bij dit voorstel gevoegd. Onder andere in een toelichting op 12 oktober 2015 is de raad geïnformeerd over het aantal woningen, de opzet van het plan en de toewijzingscriteria. Op 11 november 2015 heeft de raad informatie ontvangen over de stedenbouwkundige opzet de woningtypen, de planning en de prijsstelling. Het 4e uitwerkingsplan omvat in totaal 37 woningen (rijenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen) in de categorieën middelduur en duur. De parkeerplaatsen (in koffers) zijn op de kaart aangegeven. De wegen en het groen hebben in het bestemmingsplan Woongebied een directe bestemming gekregen en zijn daarom ook niet op de kaart van het uitwerkingsplan aangegeven.

Tevens is het 5e uitwerkingsplan voor deelgebied 1.3 bijgevoegd. Dit plan heeft betrekking op de bouw van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen direct zuidelijk van de woningen aan de Zilverschoon. Hiervoor is alleen een verkaveling gemaakt. De kavels/ woningen zijn nog niet in de verkoop. Conform toezegging van uw college aan de raad wordt het uitwerkingsplan in een eerder stadium aan de sessie voor advies voorgelegd.

Het 5e uitwerkingsplan omvat zes vrijstaande woningen en tien twee-onder-een-kapwoningen. De vrijstaande woningen zijn zogenaamde vrije kavels. De kavelgrootte is in overeenstemming gebracht met de ervaringen van de recente verkopen. Zo is er meer variatie in oppervlak van de vrije kavels

waardoor een grotere doelgroep wordt bereikt, worden geen twee-onder-een-kapwoningen meer aangeboden als vrije kavel en kunnen twee kavels waarop projectwoningen zijn voorzien samen worden gevoegd tot één grote vrije kavel. De verkoop van deze fase start in het voorjaar van 2016.

Op 25 juni 2012 heeft de raad een coördinatiebesluit voor de Zuidpolder vastgesteld. Dat wil zeggen, dat uitwerkingsplannen en bouwaanvragen gelijktijdig worden voorbereid en gelijktijdig worden vastgesteld en verleend. Op het moment dat de bouwvergunningen worden aangevraagd zullen het uitwerkingsplan en de bouwaanvragen ter inzage worden gelegd. Voor het 4e uitwerkingsplan zal deze procedure worden gevolgd. Voor het 5e uitwerkingsplan wordt eerst het uitwerkingsplan vastgesteld en zal in een later stadium de bouwaanvraag worden ingediend. Reden is dat de verkoop gespreid plaatsvindt waardoor er niet een moment te duiden is waarop alle bouwaanvragen gereed zijn.

De uitwerkingsplannen liggen buiten het gebied dat in het bestemmingsplan Zuidpolder is aangeduid als gebied met woningen met een hogere waarde geluid. Voor de onderhavige woningen hoeft dan ook geen toetsing aan de Wet geluidhinder plaats te vinden.

De adviezen van de sessie worden beoordeeld en eventueel verwerkt in de uitwerkingsplannen.

Welke interne/externe partijen en burger(platformen) zijn in het voortraject betrokken?
--

De plannen zijn afgestemd met de participanten van de samenwerking in Zuidpolder.

Wat is het vastgestelde wettelijk- en beleidskader?
--

Wro, bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder.

Wat is het duurzaamheidsaspect van dit voorstel?

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen, aansluitend bij de wensen van de woningzoekenden en derhalve in een duurzame huisvesting van mensen uit onder meer Eemnes. Daarnaast voldoen de woningen aan de EPC-waarde van 0.

Wie zijn belanghebbenden en wat voor gevolgen heeft het voorstel voor hen?

Participanten samenwerking Zuidpolder, bewoners van Eemnes, bewoners van de Zuidbuurt en in Zuidpolder. Voor het 5e uitwerkingsplan zijn specifiek de bewoners van de Zilverschoon
--

belanghebbend. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder is door enkele bewoners van de Zilverschoon een zienswijze ingediend. Op basis hiervan is toen het bestemmingsplan aangepast door de afstand van de hoofdgebouwen van de nieuwe woningen tot de hoofdgebouwen van de bestaande woningen aan de Zilverschoon te vergroten. Daarnaast is toegezegd, dat aan de zuidzijde van sloot tussen de nieuwe woningen en de woningen aan de Zilverschoon rietkragen worden geplant zodat het zicht van tuin tot tuin minder wordt. De bewoners van de Zilverschoon worden uitgenodigd voor de sessie en opnieuw geïnformeerd als het uitwerkingsplan in procedure wordt gebracht. De bewoners van Zuidpolder worden via de nieuwsbrief en de rotonde op de hoogte gesteld.

Welke relatie heeft dit voorstel met de BEL-gemeenten en de BEL Combinatie?

n.v.t.

Welke financiële middelen zijn met het besluit gemoeid?

n.v.t.

Wat zijn alternatieven voor het voorstel en de consequenties hiervan?

n.v.t.

Wat zijn de juridische consequenties van het voorstel?

Het uitwerkingsplan is de basis voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

Welke afspraken maken we over uitvoering en realisatie?

De adviezen uit de sessie worden beoordeeld en eventueel verwerkt in de uitwerkingsplannen. De uitwerkingsplannen en de aanvragen om een omgevingsvergunning worden voor het 4e uitwerkingsplan gelijktijdig ter inzage gelegd. Dit is voorzien medio maart van 2016. Dit dient in de Staatscourant en GVOP te worden gepubliceerd te worden. Ook wordt mededeling in de Rotonde gedaan. Het 5e uitwerkingsplan zal zonder bouwaanvragen ter inzage worden gelegd. Dit is voorzien medio mei 2016.

Welke afspraken maken we over de communicatie en rapportage?

Ter inzage legging van de uitwerkingsplannen en bouwaanvragen worden conform de wettelijke

vereisten gepubliceerd. Ook wordt mededeling in de Rotonde gedaan. De bewoners van de Zilver schoon worden rechtstreeks geïnformeerd als het uitwerkingsplan 5 in procedure wordt gebracht.