



GEMEENTE EEMNES

BESLISVOORSTEL RAAD EEMNES

Besluitvormend orgaan

Gemeente Eemnes – Gemeenteraad

Gemeentecode

Eemnes

Onderwerp

Advisering over deelplan 3.1/3.2, de manegekavel van Zuidpolder en het bestemmingsplan 'Wakkerendijk 106 e.o. Eemnes'.

Portefeuillehouder?

Th. Reijn (Eemnes)

Openbaar

Ja

Besluiten

Hun adviezen te geven over deelplan 3.1/3.2, de manegekavel en het bestemmingsplan 'Wakkerendijk 106 e.o.'

Inleiding

In 2022 wordt door het projectbureau Zuidpolder gewerkt aan deelplan 3.1/3.2, aan de manegekavel en aan de aanpassing van de bestemming 'Paardenbedrijf' van de voormalig manege Paardenvreugd op Wakkerendijk 106.

Deelplan 3.1/3.2 omvat circa 85 woningen in de sociale huur, de midden huur en de vrije sector koop in de prijsklasse van circa 225K tot 1.000K. Het plan is de één na laatste uitgifte in de Zuidpolder. De verkoop is voorzien in het voorjaar van 2023, start bouw na de zomer 2023 en de oplevering een klein jaar later. De manegekavel omvat drie vrije kavels van circa 1.000m² voor zelfbouwers en een perceel van circa 2.000m² waarop een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (nb. CPO-project) is voorzien. Ter plaatse van

de voormalig manege Paardenvreugd wordt de bestemming 'Paardenbedrijf' omgezet naar de bestemmingen 'Wonen', 'Caravanstalling', 'Groen' en 'Water'. Dit wordt geregeld in het bestemmingsplan 'Wakkerendijk 106 e.o. Eemnes'

In het als bijlage 1 bijgevoegde memo zijn de hoofdpunten van deelplan voor 3.1/3.2 weergegeven waaronder de verkaveling, het aantal woningen, de woningtypologie, de beoogde VON-prijzen, de toewijzingscriteria, de openbare inrichting, aspecten van klimaatadaptatie en de planning. Verder is een vergelijk gemaakt met het programma uit de Allonge 2. Vervolgens zijn de hoofdpunten van 'de manegekavel' weergegeven. Tot slot zijn de beoogde bestemmingen ter plaatse van de voormalige manege Paardenvreugd weergegeven.

In de Commissie Ruimte d.d. 29 augustus 2022 wordt een presentatie gegeven waarna gelegenheid wordt geboden voor vragen en adviezen. Deze adviezen worden beoordeeld en waar mogelijk verwerkt. Het is de bedoeling dat het ontwerp uitwerkingsplan voor deelplan 3.1/3.2 en het ontwerp bestemmingsplan 'Wakkerendijk 106 e.o. Eemnes' in het najaar van 2022 worden vastgesteld door het college. Het college beslist hiermee uiteindelijk over de wijze waarop adviezen worden verwerkt. Het bestemmingsplan wordt uiteindelijk door de raad vastgesteld, het uitwerkingsplan is een bevoegdheid van het college.

Doel

Met deze werkwijze wordt invulling gegeven aan de afspraak tussen college en raad dat een uitwerkingsplan of een bestemmingsplan voorafgaand aan de procedure 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

1. Het plan voor 3.1/3.2 is momenteel zo ver uitgewerkt dat het kan worden voorgelegd. Het voldoet bijvoorbeeld ruimschoots aan de volkshuisvestelijke afspraken die door de aandeelhouders zijn gemaakt: relatief veel sociaal, midden en duur en zeer beperkt top-duur in combinatie met sociale en midden huur. Ook de parkeerbalans is sluitend en heeft de WAC Eemnes haar advies gegeven. Met het oog op de overzichtelijkheid zijn de hoofdpunten opgenomen in een memo die als bijlage 1 is opgenomen. Na de bespreking in de Commissie Ruimte wordt het uitwerkingsplan afgerond waarna het via een collegebesluit voor 6 weken ter inzage wordt gelegd.
2. Het bestemmingsplan 'Wakkerendijk 106 e.o. Eemnes' is opgesteld op basis van de contractuele afspraken die zijn gemaakt bij de verplaatsing van manege

Paardenvreugd en de aankoop van een deel van het achter terrein door de gemeente. Essentie van de afspraken is dat een overlast gevende bestemming 'Paardenbedrijf' wordt vervangen door andere bestemmingen die geen belasting opleveren voor de woningen in Zuidpolder. Het betreft de bestemmingen:

- 'Wonen' (vergroting van de vrije kavels in Zuidpolder),
- 'Groen' (doortrekken van de Groene Buffer tussen Zuidpolder en de Wakkerendijk),
- 'Water' (aanleg van een robuuste watergang voor buffering en ontwatering)
- 'Caravanstalling' (dit is een specifieke bestemming op de grote schuur zodat geen andere [overlast gevende] functies mogelijk zijn)

Een toelichting is ook opgenomen in het eerdere genoemde memo. Als na de bespreking met de commissie blijkt dat er geen bezwaren zijn wordt het bestemmingsplan afgerond en in ontwerp aansluitend voor 6 weken ter inzage gelegd.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

De SOK uit 2013, de Allonge uit 2016, de Allonge uit 2021, het herziene bestemmingsplan Zuidpolder uit januari 2020 en het bestemmingsplan Wakkerendijk-Meentweg uit 2012.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttekeningen

1. Wensen en bedenkingen kunnen mogelijk conflicteren met andere beleidsvelden of afspraken tussen de partijen die in Zuidpolder samenwerken waardoor het niet kan worden opgenomen in het deelplan of het bestemmingsplan. Bij de vaststelling wordt gemotiveerd aangegeven op welke wijze met de adviezen uit de Commissie Ruimte is omgegaan.

Financiën

Zuidpolder kent zijn eigen grondexploitatie waarin de effecten worden opgenomen. Deze grondexploitatie wordt eenmaal per jaar in beslotenheid met de raad besproken.

Uitvoering

Eventuele aanvullende adviezen uit de Commissie Ruimte worden beoordeeld door de medewerkers van het projectbureau Zuidpolder en de gemeente Eemnes. Het memo 'Bijlage 1 Hoofdpunten deelplan 3.1/3.2, manegekavel en Wakkerendijk 106 e.o.' d.d. 20220816 wordt geactualiseerd en bij de vaststelling van de plannen door het college ter informatie aan de raad aangeboden. Het bestemmingsplan wordt uiteindelijk door de raad vastgesteld.

Communicatie

Op 24 augustus 2022 worden de plannen voor de manegekavel besproken met aanwonenden van Zuidpolder. Feedback wordt beoordeeld en zo mogelijk verwerkt in de plannen. Het uitwerkingsplan en het bestemmingsplan gaan bij voorkeur in het najaar in ontwerp in procedure. Dit wordt aangekondigd in de Rotonde, de Staatscourant en de social-media kanalen van de gemeente Eemnes en Zuidpolder.

Bijlagen

- | | |
|-----------|--|
| Bijlage 1 | Hoofdpunten deelplan 3.1/3.2, manegekavel en Wakkerendijk 106 e.o. d.d. 20220816 |
| Bijlage 2 | Advies WAC Eemnes over deelplan 3.1/3.2 |

Steller

R. van Klooster(rkloo).

Registratiedatum

16 augustus 2022