



Plan

BESTEMMINGSPLAN WOONGEBIED ZUIDPOLDER, 1^e herziening GEMEENTE EEMNES

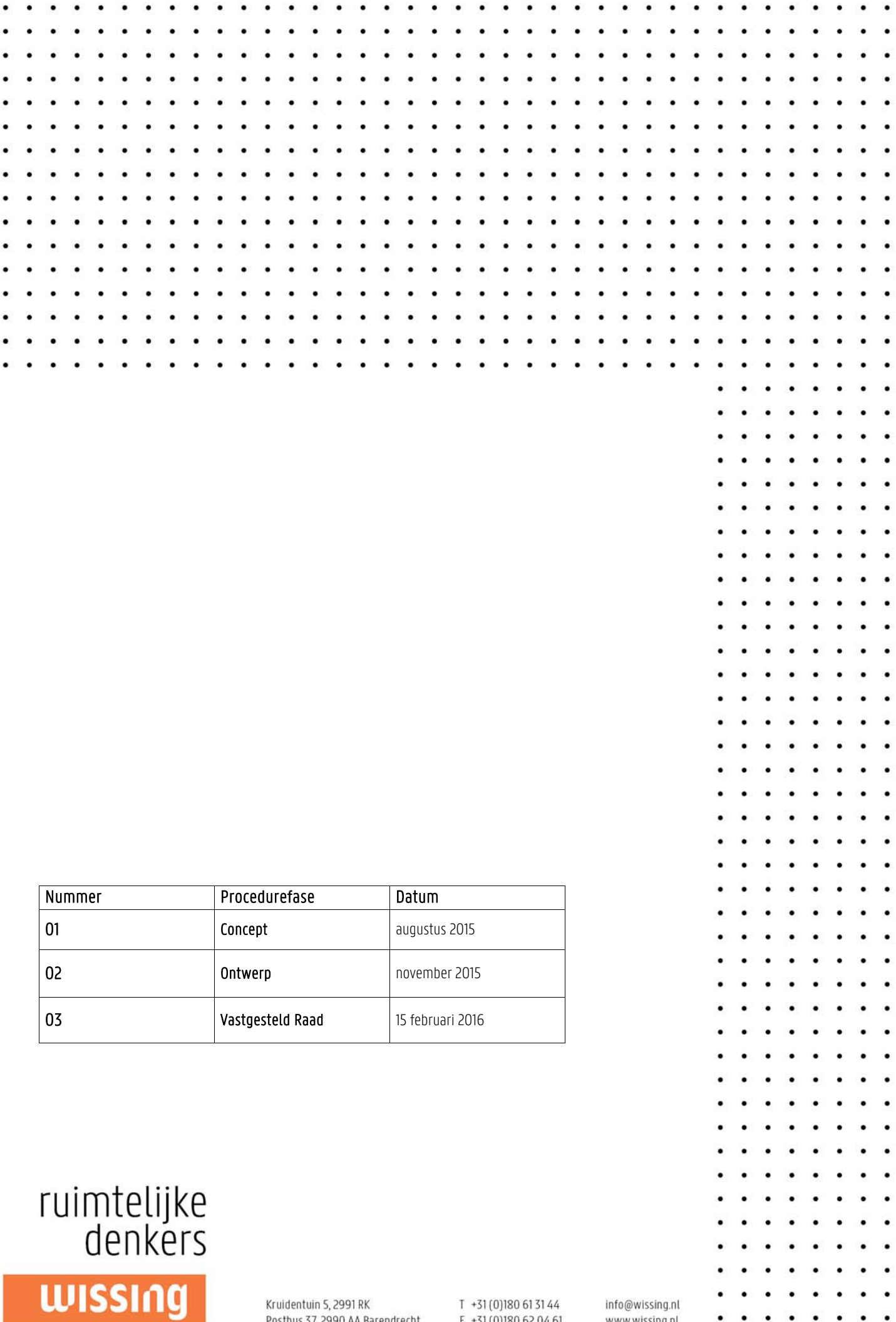
15 februari 2016



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	augustus 2015
02	Ontwerp	november 2015
03	Vastgesteld Raad	15 februari 2016

ruimtelijke
denkers



Kruidentuin 5, 2991 RK
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44
F +31 (0)180 62 04 61

info@wissing.nl
www.wissing.nl

Bestemmingsplan

Woongebied Zuidpolder, 1^e herziening

Opdrachtgever

Gemeente Eemnes

Documentnaam

851-Zuidpolder-20160215-hb-BP Woongebied1eherz TO-BP Vastgesteld

Datum

15 februari 2016

Toelichting

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Leeswijzer	9
hoofdstuk 2	Huidigesituatie plangebied	10
2.1	Planbegrenzing	10
hoofdstuk 3	Beleid	11
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid	11
3.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	12
3.3	Gemeentelijk ruimtelijk beleid	14
hoofdstuk 4	Stedenbouwkundig plan	16
4.1	Herziening	16
4.2	Programma	16
hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Planvorm	17
5.3	Systematiek bestemmingen	17
hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	18
hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
7.1	Inleiding	19
7.2	Overleg en ter inzage legging	19

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 Aanleiding

Eemnes heeft een ontwikkelingsopgave voor woningen, met als belangrijkste doel het huisvesten van de eigen groeiende bevolking. De uitbreiding vindt plaats in zuidelijke richting in de Zuidpolder te Veen. Hier is aansluitend aan het dorp Eemnes een nieuwe woonwijk in ontwikkeling. Met het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied', zoals dat op 28 januari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de ontwikkeling van een woonwijk met de daarbij horende ontsluiting, groen en watervoorziening. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan de realisatie van een geluidwerende voorziening langs de A27 mogelijk gemaakt. Deze voorziening is noodzakelijk voor de nieuw te ontwikkelen woonwijk voor de geluidsreductie van het verkeer van de A27.

In dit bestemmingsplan zijn de woonvelden als 'Wonen uit te werken' bestemd, ten behoeve van maximaal 500 woningen, grondgebonden en gestapeld. In de regels is bepaald dat het gemiddeld aantal te bouwen woningen per jaar niet meer mag bedragen dan 30, en aanvullend daarop dat er in een periode van vier aaneengesloten jaren maximaal 120 woningen mogen worden gebouwd.

In de huidige situatie blijkt dat de geplande fasering van gemiddeld 30 woningen per jaar, niet meer passend is. In onder andere de Woonvisie Eemnes is geconstateerd dat er voor Zuidpolder uitgegaan kan worden van een bouwvolume van ca. 40 woningen per jaar met een inhaalslag in de periode 2015 en 2016.

De voorliggende herziening maakt een aanpassing naar een bouwvolume van ca. 40 woningen per jaar en een inhaalslag in de periode 2015 en 2016 planologisch-juridisch mogelijk. Voorliggende herziening 'Woongebied Zuidpolder, 1^e herziening' is alleen een herziening van deze regel over de fasering en voor het overige zal het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' van toepassing blijven. Het maximaal aantal te bouwen woningen per jaar is uit de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan geschrapt.

1.2 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Voorliggend document is de toelichting op de regels en de verbeelding. De toelichting is als volgt ingedeeld.

Het tweede hoofdstuk beschrijft de planbegrenzing. De nieuwe (ruimtelijke) beleidskaders die van toepassing zijn op het plangebied en de directe omgeving worden in hoofdstuk drie behandeld. De voorziene stedenbouwkundige opzet wordt niet opnieuw uiteengezet. Hiervoor wordt verwezen naar het 'moederplan' Woongebied Zuidpolder. In het vierde hoofdstuk komt uitsluitend het (gewijzigd) programma aan de orde. Ook voor de omgevingsaspecten, zoals natuur, cultuurhistorie, luchtkwaliteit en water wordt verwezen naar hoofdstukken vier en vijf van het 'moederplan' Woongebied Zuidpolder.

In hoofdstuk vijf worden de juridische aspecten van het plan uiteengezet, waar onder meer wordt verwezen naar het moederplan. Hoofdstuk zes geeft een korte toelichting op de financiële aspecten van het plan. Hoofdstuk zeven tot slot bevat een beschrijving van de manier waarop omgegaan wordt met eventuele overlegreacties.

hoofdstuk 2 **Huidige situatie plangebied**

2.1 **Planbegrenzing**

Aan de noordzijde van het woongebied ligt een bestaande woonbuurt, de Zuidbuurt. Aan de oostzijde sluit het plangebied Woongebied Zuidpolder aan op de kavels aan de Wakkerendijk met bebouwing als woningen, boerderijen en schuren met bijbehorende erven. Aan de zuidzijde vormt een kavelsloot de grens en daarmee grenst het plangebied direct aan het landelijk gebied. Op Figuur 2.2 is het plangebied Woongebied Zuidpolder aangegeven en in figuur 2.3 de plangrens van onderhavige herziening, waarvan de begrenzing samenvalt met Woongebied Zuidpolder, exclusief de gronden van de geluidwering.



Figuur 2.1 Planbegrenzing Zuidpolder Woongebied



Figuur 2.2 Planbegrenzing Zuidpolder Woongebied, 1^e herziening

hoofdstuk 3 **Beleid**

Dit beleidskader bevat uitsluitend een uiteenzetting van de beleidsdocumenten die sinds de vaststelling van het geldende bestemmingsplan Zuidpolder Woongebied in werking zijn getreden.

3.1 **Nationaal ruimtelijk beleid**

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

Nederland moet concurreren en daarnaast bereikbaar, leefbaar en veilig zijn, dat is het streven van het Rijk. Het Rijk voorziet dit met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Dit maakt Nederland sterk en onderscheidend in de wereld. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het Rijk behouden, laten groeien en versterken. Nederland heeft met zijn internationale oriëntatie en open economie een hoog welvaartsniveau opgebouwd. Een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen van weg, spoor, water en lucht, met daarbinnen de mainports als belangrijke knooppunten is de basis voor die internationale concurrentiepositie. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

- ▶ Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- ▶ Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn;
- ▶ Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

Structuurvisies hebben op zichzelf geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In het Barro zijn verschillende bepalingen opgenomen, o.a. ten aanzien van Rijksvaarwegen, hoofdwegen en -spoorwegen.

Nationaal belang 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', uit de SVIR gaat over ruimtelijke ontwikkelingen. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

- 1 Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor onder andere woningbouwlocaties waarin nog niet elders is voorzien.
- 2 Indien de beoogde ontwikkeling hierin voorziet wordt beoordeeld of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd;
- 3 Indien dit onvoldoende mogelijkheden biedt wordt beoordeeld of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Motivatie

Trede 1:

De economie en het aantal huishoudens zal in de regio Utrecht naar verwachting tot 2040 blijven groeien. Tot 2040 is er in de regio Utrecht nog vraag naar ruim 100.000 woningen en bovendien vragen rond de 20.000 woningen om vervanging. De verdere verdeling van deze woningaantallen heeft de provincie Utrecht uitgewerkt in de Provinciale Structuurvisie (zie paragraaf 3.2.1). Hierin wordt de Zuidpolder aangewezen als uitbreidingslocatie. De ontwikkeling Zuidpolder voorziet derhalve in een regionale behoefte zodat voldaan wordt aan trede 1.

De gewijzigde fasering die met onderhavige herziening mogelijk wordt gemaakt vindt zijn basis in de Woonvisie Eemnes 2015. Op basis van de prognose kunnen er tot 2020 (dus in 5 jaar) 360 nieuwe woningen in Eemnes worden gebouwd, als gekozen wordt voor de juiste programmering. Dit komt overeen met maximaal 70 woningen per jaar. Zuidpolder mag daar een groot deel van invullen. De gemeente gaat in de woonvisie uit van gemiddeld 40 woningen per jaar en een inhaalslag in 2015 en 2016.

Trede 2:

Voorliggende herziening voorziet in de gewenste woningbouw binnen zogenaamd 'bestaand stedelijk gebied' (zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h van het Besluit ruimtelijke ordening) door benutting van beschikbare gronden. Het bestemmingsplan maakt immers de realisatie mogelijk van woningen op gronden die in het voorgaande bestemmingsplan een uit te werken woonbestemming hebben. Daarmee is bebouwing ten behoeve van wonen reeds mogelijk. Het plangebied kan op grond van het geldende bestemmingsplan daarom worden beschouwd als 'bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Voor de toepassing van de Ladder moet er van worden uitgegaan dat het plangebied geen nieuw beslag legt op de ruimte. Er is dan geen sprake van een nieuwe "stedelijke ontwikkeling" (zie: AbRvS 16 april 2014, nr. 201308833/1/R3).

Trede 3:

Hoeft niet verder te worden gemotiveerd.

Conclusie

Aan de ambities en richtlijnen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn opgenomen wordt in het onderhavig bestemmingsplan voldaan. Zo heeft de landschappelijke onderlegger de basis gevormd voor het plan en wordt er een groene buffer vrij gehouden tussen de ontwikkeling en de bebouwing aan de Wakkerendijk. De gevraagde verantwoording voor de ontwikkeling is gemaakt in de Provinciale Structuurvisie.

3.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening 2013-2025

De Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) zijn op 4 februari 2013 door de Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. De PRS en PRV vervangt het oude Streekplan Utrecht 2005 - 2015 en de oude Provinciale ruimtelijke verordening (september 2009). In deze paragraaf zijn de hoofdlijnen, doelstellingen en het van toepassing zijnde beleid uit de PRV en PRS beschreven.

In het provinciale beleid is Utrecht opgedeeld in verschillende regio's, waarbij Eemnes in de regio Amersfoort valt. De regio maakt deel uit van de Noordvleugel Utrecht, heeft een hoge verstedelijkingdruk en zal ook de komende jaren nog sterk groeien. Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen de hoofdlijnen van de Provinciale structuurvisie worden 2 prioritaire keuzes gemaakt: inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Vanuit deze hoofdlijnen zijn de drie volgende pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling opgesteld:

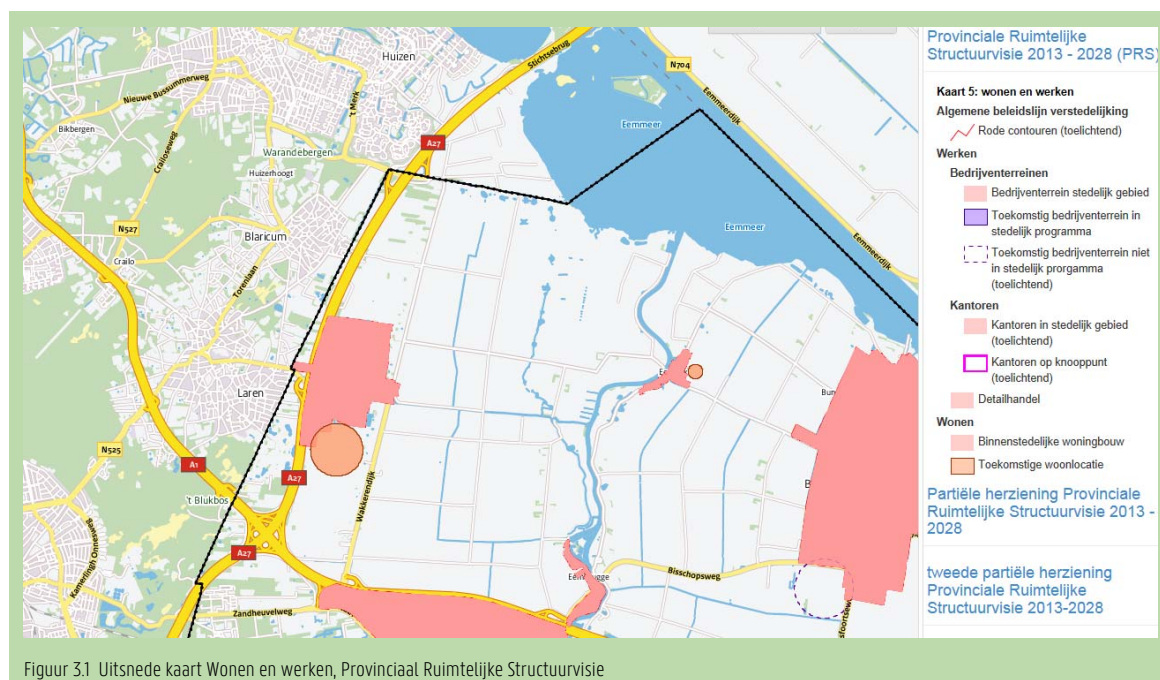
1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit;

De tweede doelstelling, vitale dorpen en steden, is van belang voor het plangebied. Over binnenstedelijke woningbouw wordt daarbij vermeld: 'In ons ruimtelijk beleid maken we de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Ons streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt.

Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vinden wij het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. Wij willen stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren'.

Het principe van de rode contour uit de oude Verordening is in de nieuwe Verordening overgenomen. Er is vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten de rode contouren (geen nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies) mag plaatsvinden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren (rode contour) worden aangepast.

Op de onderstaande kaart is de rode contour uit de PRV weergegeven. De rode stip duidt een toekomstige woonlocatie aan, in dit geval Eemnes Zuidpolder. De grootte van de rode bol geeft aan hoeveel woningen er gerealiseerd kunnen worden, in dit geval 500. Overige raakvlakken met kaarten of bepalingen uit de PRV en PRS heeft het plangebied niet.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart Wonen en werken, Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie

In totaal is er voor Utrecht een woningbouwprogramma van 68.000 woningen opgenomen. Zoals vermeld wordt ingezet op binnenstedelijk locaties, maar er zijn een aantal locaties die zijn aangewezen als uitbreidingslocatie. Het plangebied is in de PRS aangewezen als een toekomstige woonlocatie. Zoals eerder vermeld is opgenomen dat er 500 woningen voorzien zijn ten zuiden van Eemnes, waarvan 360 in de PRS periode. De eisen vanuit de provincie voor een uitleglocatie zijn:

- ▶ aansluitend op bestaand stedelijk gebied;
- ▶ goede kwaliteit kernrandzone;
- ▶ goed inzicht in de mobiliteitseffecten.

Aan deze eisen wordt bij de voorziene ontwikkeling in dit bestemmingsplan voldaan.

Rode contour

In de verordening is vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten de rode contouren (geen nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies) mag plaatsvinden. Dit komt overeen met de oude Verordening. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren (rode contour) worden aangepast. In de structuurvisie ligt de rode contour om de kern Eemnes heen en is de woningbouwontwikkeling van de Zuidpolder nog niet opgenomen. Het bedrijventerrein Zuidpolder is wel opgenomen in de rode contour, aangezien dit bestemmingsplan inmiddels is vastgesteld.

Verdere uitbreidingen in zuidelijke richting zijn na de voltooiing van deze ontwikkeling in de Zuidpolder dan voorlopig niet meer gewenst.

Conclusie

De beoogde woningbouw die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is door de Provincie opgenomen als toekomstige woonlocatie. Het bestemmingsplan past derhalve binnen het beleid van de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening.

3.3 Gemeentelijk ruimtelijk beleid

3.3.1 Woonvisie

In september 2007 is de Woonvisie 2007 'Zorg voor wonen' voor Eemnes opgesteld. Deze woonvisie is een actualisatie van de Woonvisie uit 2003, waarin ruim aandacht was geschonken aan knelpunten als ook aan de in te zetten instrumenten. De belangrijkste uitgangspunten uit deze visie zijn het koesteren van het landelijk groen en groen wonen met kwaliteit, een rustige groei met oog voor het verleden en eigen behoefte, behoud door ontwikkeling, in- en uitbreiding aan de Zuidrand en veel aandacht voor senioren en starters. Daarnaast zijn hierin de aangrijpingspunten tot aan 2015 uitgewerkt.

In de woonvisie worden 3 speerpunten gegeven, waar diverse maatregelen aan zijn gekoppeld.

- 1 huisvestingsbeleid voor mensen met een zorgbehoefte;
- 2 jongeren op de woningmarkt;
- 3 leefbaarheid.

Het onderhavige plangebied wordt in de Woonvisie genoemd als locatie waar woningbouw gerealiseerd kan worden. Aangegeven wordt dat in de periode 2005-2015 hier een woningbouwprogramma ligt van in totaal 450 woningen. Voor de invulling gelden enkele randvoorwaarden. Het realiseren van landelijke woonmilieu moet aansluiten bij de bestaande bebouwing, maar moet niet alleen bestaan uit rijwoningen. De bouwhoogte zal gelimiteerd worden door de wens het landelijke karakter te behouden. Richting het westen is het echter wel mogelijk om eventueel gestapeld te bouwen. De openbare ruimte moet passen binnen het landelijke karakter van Eemnes, waarbij gedacht kan worden aan verkeersluwe straten en het bouwen in lage dichtheden. De bebouwing zal niet direct aansluiten op die van de Wakkerendijk. Hiertussen wordt een groene overgangzone aangehouden.

Woonvisie Eemnes 2015

Op 21 september 2015 is de nieuwe woonvisie van Eemnes voor 2015 vastgesteld. Deze nieuwe woonvisie geeft het nieuwe beleid voor de komende jaren op het gebied van de woningontwikkeling.

In 2011 is het beleid als verwoord in de Woonvisie 2007 verder uitgewerkt in onder andere het gemeentelijk Programma van Eisen voor de Zuidpolder. Sindsdien is de wereld veranderd. Het aanbodmodel maakt plaats voor een vraagmodel, de invloed van een vragersmarkt laat zich gelden. Dat vereist een precies beleid, geënt op een centraal uitgangspunt:

“Dynamiek en doorgroei moeten bevorderd worden, waar dat helpt om knelpunten voor mensen weg te nemen. Daarbij moeten de maatregelen ook in de toekomst effectief zijn. Wooncarrières moeten in Eemnes kunnen beginnen en eindigen. Het beleid gericht is op een divers aanbod, passend bij inkomen en levensfase, en op het faciliteren/stimuleren van stappen.”

- Gegeven de grondprijzen past 'goedkoop' dan bij 'klein en bestaand', en 'duur' bij 'groot en up to date'. Als we vaststellen dat er relatief weinig klein (en dus goedkoop) aanbod is, verdient het aanbeveling daar nieuw aanbod te creëren. Anders dan in eerdere decennia, waarin goedkope woningen werden gerealiseerd waar je met veel plezier je hele wooncarrière in kon blijven zitten, heeft een kleine woning als voordeel dat het bij gezinsuitbreiding een stap uitlokt, waardoor de goedkope woning zonder overheidsingrijpen steeds opnieuw beschikbaar blijft komen voor nieuwe starters.
- Stappen in de wooncarrière moeten actief worden gestimuleerd en uitgelokt, waar dat knelpunten helpt oplossen.

Eemnes bouwt in de Zuidpolder en op een aantal kleinere locaties. Vanaf 2007 zijn er ongeveer vijftien huizen per jaar bijgekomen. De behoefte aan groei voor de eigen aanwas wordt meestal op 30 woningen per jaar geschat. Door het project Zuidpolder is vanaf 2015 een inhaalslag mogelijk. In de Zuidpolder worden in de komende jaren in totaal ongeveer 500 nieuwe woningen gerealiseerd. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om grondgebonden gezinswoningen in een ruim opgezette wijk.

Het overgrote deel van de bestaande woningen in Eemnes zit in de prijscategorie van €200.000 tot €350.000. In deze categorie worden ook veel bestaande woningen te koop aangeboden. Om doorstroming op gang te brengen willen de gemeente nu inzetten op woningen boven €350.000.

Er blijkt een concrete schaarste aan huizen met een huur tot 389 euro en betaalbare koop tot € 180.000 VON. Er is in Eemnes bijna geen aanbod in dit segment. Het ligt daarom voor de hand om de opgave in sociale en betaalbare woningbouw te focussen op dit segment. Er is ruimte voor de nieuwbouw van 70 woningen per jaar in Eemnes. Zuidpolder mag daar een groot deel van invullen. De gemeente gaat uit van gemiddeld 40 woningen per jaar en een inhaalslag in 2015 en 2016 (zie onderstaande figuur 3.2).

Origineel plan, Situatie maart 2015

segment	prijs	%	aantal
betaalbaar	< €200.000	35%	170
middelduur	€200.000-€350.000	15%	74
duur	€350.000-€500.000	25%	123
topduur	> €500.000	25%	123
	totaal	100%	490

Aangepast plan, woonvisie aanbevelingen en inclusief al geplande woningen voor 2015 en 2016

segment	prijs	%	aantal	2015	2016	2017-2025
betaalbaar	< €200.000 (12%) en sociale huur (13%)	25%	123	35	4	85
middelduur	€200.000-€350.000	25%	123	17	48	58
duur	€350.000-€500.000	35%	170	25	17	128
Topduur	> €500.000	15%	74	9	1	64
	totaal	100%	490	86	70	335

Figuur 3.2 Woningbouwprogramma (bron: Woonvisie Eemnes 2015)

hoofdstuk 4 **Stedenbouwkundig plan**

4.1 **Herziening**

Voordat het bestemmingsplan Zuidpolder Woongebied opgesteld kon worden, is voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied een stedenbouwkundig ruimtelijk model opgesteld. Dit model is opgesteld op basis van door de gemeente opgestelde uitgangspunten, die zijn vertaald in het Gemeentelijk Programma van Eisen, vastgesteld door de raad d.d. 23 mei 2011. Het Ruimtelijk model is tot stand gekomen in overleg met onder andere het College van Burgemeester en Wethouders, de Raadscommissie Wonen en Ruimte, de Commissie Ruimtelijke kwaliteit en de Klankbordgroep Zuidpolder, met een afvaardiging van de Eemnesser bevolking. Daarnaast is er intensief overleg geweest met de marktpartijen die gedeeltelijk eigenaar zijn van de gronden in het plangebied. Het Ruimtelijk model is vastgelegd in het 'Masterplan Zuidpolder'. In de toelichting op het bestemmingsplan Zuidpolder Woongebied is het vastgestelde Ruimtelijk model juridisch-planologisch vastgelegd.

De voorliggende herziening beperkt zich tot de wijziging in het programma en het bouwvolume. De overige delen uit het stedenbouwkundig ruimtelijk model zijn ongewijzigd en worden om die reden niet opnieuw aangehaald in voorliggende herziening.

Concreet betekent dit, dat de uitwerkingsregel (art. 6.2 onder b) "het gemiddeld aantal te bouwen en woningen per jaar niet meer mag bedragen dan 30, met dien verstande dat per periode van 4 aaneengesloten jaren maximaal 120 mogen worden gebouwd" wordt geschrapt. Het aantal te bouwen woningen dat in uitwerkingsplannen mogelijk wordt gemaakt wordt zodoende op de woonvisie van de gemeente gebaseerd.

4.2 **Programma**

Bij de start van de ontwikkeling van de Zuidpolder was het woningbouwprogramma vastgelegd in het Gemeentelijk Programma van Eisen. Op basis van het marktonderzoek (Stec groep d.d. 23 januari 2012) en de gemeentelijke visie, was het woningprogramma voor de Zuidpolder opgesteld.

In de recent opgestelde woonvisie wordt er een nieuw voorstel voor het woningbouwprogramma van de Zuidpolder gedaan.

Aangepast plan, woonvisie aanbevelingen en inclusief al geplande woningen voor 2015 en 2016

segment	prijs	%	aantal	2015	2016	2017-2025
betaalbaar	< €200.000 (12%)	25%	123	35	4	85
	en sociale huur (13%)					
middelduur	€200.000-€350.000	25%	123	17	48	58
duur	€350.000-€500.000	35%	170	25	17	128
Topduur	> €500.000	15%	74	9	1	64
	totaal	100%	490	86	70	335

Tabel 4.1 Woningbouwprogramma Zuidpolder, bron: Woonvisie Eemnes 2015

hoofdstuk 5 **Juridische planbeschrijving**

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 1^e herziening'. In de voorgaande hoofdstukken is de inhoud van de herziening besproken. De regels in dit bestemmingsplan zijn niets meer en niets minder dan de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

5.2 Planvorm

In deze herziening van het bestemmingsplan "Woongebied Zuidpolder" is gebruikgemaakt van de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Hierin zijn verplichtingen opgenomen ten aanzien van de opbouw en presentatie van het bestemmingsplan. De landelijke richtlijn SVBP is opgenomen in de Wro. Daarnaast geldt per 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet introduceert nieuwe begrippen voor bestaande instrumenten, zonder deze (ingrijpend) inhoudelijk te wijzigen. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn gebracht.

5.3 Systematiek bestemmingen

De planregels zijn opgedeeld in hoofdstukken. Op het plan zijn de regels behorende bij het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder van toepassing, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 6.2 sub b wordt gewijzigd. De in de herziening opgenomen regels zijn verplichte onderdelen als bedoeld in de SVBP2012..

In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In hoofdstuk 2 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot staan in hoofdstuk 3 de overgangs- en slotregels.

hoofdstuk 6 **Economische uitvoerbaarheid**

Bij ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

De gemeente Eemnes voert de ruimtelijke ontwikkeling zoals die in het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt samen met de overige grondeigenaren in het plangebied uit. Hiertoe is een samenwerkingsovereenkomst getekend op 22 augustus 2013 die dient als anterieure overeenkomst in het kader van de Wro. De kosten die met de ruimtelijke ontwikkeling samenhangen worden gedekt door de opbrengsten die voortkomen uit de uitgifte van bouwrijpe kavels. Doordat in de samenwerkingsovereenkomst alle afspraken vast zijn gelegd, waarmee het kostenverhaal zeker is gesteld, is het dus niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

hoofdstuk 7 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten verwerkt van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1.1 Bro). Overleg vindt plaats met de besturen van de betrokken gemeenten, waterschappen en met die diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het genoemde overleg zal plaatsvinden aan de hand van het concept ontwerpbestemmingsplan. De resultaten van dit overleg zal in dit hoofdstuk worden opgenomen.

Het ontwerp wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd zodat door belanghebbenden zienswijzen kunnen worden ingediend. Eventuele zienswijzen zullen worden betrokken in het planproces.

7.2 Overleg en ter inzage legging

In het ontwerpbestemmingsplan worden de ontvangen reacties van het overleg en ter inzage legging in deze paragraaf verwerkt.