

Partiële herziening structuurvisie Eemnes ten behoeve van Zuidpolder

**Vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2011
NL.IMRO.0317.E011SVZPOL-1141**

Inhoudsopgave

Beleids tekst

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Aanpassing structuurplan	4
2.1	Ontwikkeling Zuidpolder	4
2.2	Vrijkomende locaties	5
Hoofdstuk 3	Andere ruimtelijke ontwikkelingen	6
3.1	Sportvoorzieningen	6
3.2	Infrastructurele voorzieningen	6
3.3	Geluidswerende voorzieningen	6
Hoofdstuk 4	Bovenplanse verevening	7
4.1	Inhoud paragraaf bovenplanse verevening	7
4.2	Bovenwijkse en bovenplanse openbare voorzieningen	7
4.3	Tekortlocaties	7
4.4	Overschotlocaties	8
4.5	Aanwijzingen voor de bestedingen (samenhang)	8

Beleidsstekst

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 28 juni 2004 is het Structuurplan Eemnes 2015 "Behoud door ontwikkeling" (hierna: het structuurplan) vastgesteld. Inmiddels is de Wro in werking getreden en wordt niet meer gesproken over structuurplannen, maar over structuurvisies. In de Invoeringswet Wro is geen overgangsrechtelijke bepaling over structuurplannen opgenomen. Wel blijkt uit de Invoeringswet Wro dat een structuurplan, dat is vastgesteld op basis van de WRO, gelijk wordt gesteld met een structuurvisie. Het structuurplan kan dan ook worden aangemerkt als een structuurvisie.

De actualisatie van een gedeelte van het structuurplan vindt plaats vanwege de nadere uitwerking van de ontwikkeling van de Zuidpolder. In het structuurplan is de Zuidpolder aangemerkt als een actief ontwikkelingsgebied waarin landelijk wonen en werken wordt toegestaan. De Zuidpolder ligt aan de zuidrand van de gemeente Eemnes langs de A27. Eemnes heeft een ontwikkelingsopgave, mede ingegeven door de provinciale taakstelling voor woningbouw. Ook tot de opgave behoort de uitbreiding van het bedrijventerrein langs de A27. De nadere uitwerking van dit gebied heeft plaatsgevonden in het Programma van Eisen voor de ontwikkeling van de Zuidpolder te Veen van 25 januari 2010 (hierna: PvE Zuidpolder). In de voorliggende structuurvisie zijn de uitgangspunten van de ontwikkeling van de Zuidpolder nader aangevuld en aangepast.

Deze structuurvisie is opgesteld volgens de vereisten uit de Wet op de ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. De Wro verplicht overheden om een structuurvisie op te stellen, waarbij de uitvoerbaarheid van de toekomstige ontwikkelingen die zijn genoemd in de structuurvisie zijn aangetoond. Deze structuurvisie bevat dan ook een paragraaf over een aantal uitvoeringsaspecten die van belang zijn voor de realisatie van de de voorgenomen ontwikkelingen. Daarnaast moet een structuurvisie digitaal uitwisselbaar en digitaal beschikbaar zijn op basis van IMRO 2008 en STRI 2008. Een structuurvisie moet tevens zijn voorzien van een verbeelding die is opgesteld conform de eisen van de Praktijkrichtlijn gemeentelijke Structuurvisies (PRgSV2008).

Hoofdstuk 2 Aanpassing structuurplan

2.1 Ontwikkeling Zuidpolder

In hoofdstuk 5.2 van het structuurplan staan de actieve ontwikkelingsgebieden van de gemeente Eemnes. Een actief ontwikkelingsgebied is een gebied waar in de structuurplanperiode een aantal belangrijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Het structuurplan beslaat de periode tot 2015, maar geeft tevens een doorkijk tot 2030. Voor het ontwikkelingsgebied de Zuidpolder heeft nadere uitwerking plaatsgevonden in het PvE Zuidpolder waarin de gemeentelijke ambitie concreet is neergelegd. Het plangebied is ongeveer 38 hectare groot. Hiervan is ongeveer 24 hectare gereserveerd ten behoeve van woningbouw en zo'n 4 hectare voor uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Ongeveer 6 hectare is bestemd voor de hoofdontsluiting en maatschappelijke doeleinden. Er wordt gefaseerd gewerkt aan het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen voor het gebied. De ambitie van de gemeente Eemnes is om op jaarbasis circa 30 woningen te realiseren, in een landelijke, dorpse sfeer, tot een totaal van circa 500 woningen. Gelet op de opnamesnelheid van de woningen, duurt de realisatie van het plan circa 17 jaar. Om het dorpse karakter van Eemnes te behouden worden de bouwhoogten in het gebied gemaximaliseerd tot 3 bouwlagen met een kap. Uit de Woonvisie van 2007 en de Markttoets Zuidpolder (Stec Groep, 2009) blijkt op welke doelgroepen de woningontwikkeling in de Zuidpolder gericht dient te zijn. Er wordt in de Zuidpolder met name ingezet op jonge gezinnen. Daarnaast worden woningen gerealiseerd voor mensen met lagere inkomens, jongeren en starters. Ook wordt aandacht besteed aan levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt gewaarborgd dat ook mensen met bijvoorbeeld een zorgbehoefte in de Zuidpolder terecht kunnen. Ook zal ruimte zijn voor 'werken aan huis'. De toevoeging van werken betekent een aanvulling op de leefbaarheid van de woonomgeving. Aan voorzieningen in de Zuidpolder wordt gedacht aan een basisschool aangevuld met een kinderdagverblijf, tussen- en buitenschoolse opvang. In het plangebied wordt tevens rekening gehouden met kleinschalige voorzieningen om begeleid wonen of zorg bij wonen mogelijk te maken.



Afbeelding 1.1 Luchtfoto globale ligging plangebied Zuidpolder (bron: Geoportal)

In het structuurplan is niet nader ingegaan op een concrete invulling van het gebied. Het gebied is aangemerkt als een gebied waar 'landschapsbouw plaatsvindt en uitbreiding van woon- en werkgebieden in de zuidzone, in combinatie met uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden'. Deze structuurvisie voorziet nu in een dergelijke concretisering. Het kan tevens worden gezien als een nadere aanvulling op hoofdstuk 5.2 van het structuurplan. Een dergelijke aanvulling is ook noodzakelijk, aangezien in het PvE Zuidpolder randvoorwaarden worden genoemd waarbinnen de Zuidpolder zich kan ontwikkelen. Deze randvoorwaarden moeten zich doorvertalen in de onderliggende (nog vast te stellen) ruimtelijke plannen en beleidsvisies- en documenten. Een aantal van deze randvoorwaarden worden specifiek in deze structuurvisie genoemd.

Ruimtelijke uitstraling

De landelijke kwaliteit van het grondgebied van Eemnes vormt een belangrijk deel van de identiteit van de gemeente. Bij de ontwikkeling van de Zuidpolder moet deze identiteit zo veel als mogelijk behouden blijven. De openbare ruimte moet zo worden ingericht dat deze past bij het dorpse en landelijke karakter van Eemnes. Zowel wat betreft de groene ruimten als de profilering van de straten. Dit kan door een groene zone te realiseren tussen de nieuwe woonwijk en het bestaande dijklint om het karakter van de Wakkerendijk te kunnen behouden. Deze dijk neemt een bijzondere positie in binnen Eemnes en heeft cultuurhistorische waarde. De bestaande landschappelijke kwaliteiten, zoals water, moeten zichtbaar en beleefbaar worden gemaakt in de toekomstige woonwijk. Deze leefbaarheid wordt grotendeels bepaald door de inrichting van het openbaar gebied. De groenstructuur kan afwisselend bestaan uit zowel grote 'structurele' ruimten als kleine intieme 'binnen' ruimten. Van belang is dat de inrichtingselementen in de openbare ruimte het dorpse karakter onderstrepen, maar ook voortzetten. Dit is mogelijk door bestaande langzaamverkeersroutes en groene aderen van de naastgelegen buurten door te laten lopen. Voorwaarde voor de straten in de Zuidpolder is dat deze naast het functionele gebruik door het verkeer ook de nodige verblijfskwaliteit bieden. De hiërarchie van hoofdstructuur, buurt- en blokontsluiting moet nadrukkelijk in de inrichting van de diverse profielen kunnen worden onderscheiden. Voor de beleving van het dorpse karakter in de toekomstige bebouwing is, naast de (maximale) bouwhoogten, de bebouwingsdichtheid en de inrichting van de openbare ruimte, tevens de verkaveling bepalend. In de verkaveling wordt een gevarieerd beeld bereikt door afwisseling in maat en schaal, wisselende rooilijnen en verdraaiingen van bouwblokken.

2.2 Vrijkomende locaties

Het woningbouwprogramma in Eemnes wordt deels door inbreiding gerealiseerd. Een aantal locaties is in ontwikkeling. Een inbreidingslocatie waarvan de ontwikkeling moet worden opgestart is de Molenweg/Streefoordlaan. Op het moment dat het daar nu aanwezige bedrijf kan worden verplaatst, kan woningbouw worden gerealiseerd met circa 25 woningen.

Hoofdstuk 3 Andere ruimtelijke ontwikkelingen

3.1 Sportvoorzieningen

Lokale voorzieningen voor ontspanning zijn aanwezig in Eemnes, zoals een manege, een golfbaan, een buiten- en een binnensportcomplex, een natuurijsbaan, een jongerencomplex en volkstuinen. Op de analysekaart voorzieningen op het gebied van ontspanning (kaartbeeld 42 uit het structuurplan) staan de aanwezige voorzieningen. Op de Noordersingel (boven het Dorpshart) is een sportvereniging aanwezig. In de Zuidpolder worden voornamelijk woningen ontwikkeld voor gezinnen. De verwachting is dat deze gezinnen gebruik zullen maken van de sportvereniging op de Noordersingel. Er moet dan ook rekening worden gehouden met het realiseren van een kunstgrasveld.

3.2 Infrastructurele voorzieningen

Het nieuwe gebied de Zuidpolder wordt voornamelijk ontsloten via de Zuidersingel. Uit paragraaf 2.3.2 uit het structuurplan blijkt dat de Zuidersingel al een relatief hoge verkeersbelasting heeft. Door het aanpassen van de rotondes en kruisingen kan de verkeersafwikkeling op de Zuidersingel worden verbeterd. De mogelijke situering van de rotondes op de Zuidersingel zijn op de verbeelding weergegeven.

Bij een verdere groei van Eemnes zal mogelijk ook de Laarderweg moeten worden aangepast. De verkeersintensiteit op de weg zal toenemen. In verband met de verkeersveiligheid zullen er dan maatregelen moeten worden getroffen.

De verkeersdruk op de Zuidersingel kan worden verminderd door een aanvullende aansluiting te realiseren. In het PvE is een drietal varianten genoemd. Zo voorziet een variant in een extra ontsluiting aan de noordoostzijde, die aansluit op de Watermunt. Een tweede variant is een extra ontsluiting aan de oostzijde van het plangebied aan de Wakkerendijk. Bij de derde variant wordt de Zuidersingel doorgetrokken parallel aan de A27 en via de Eikenlaan naar de Wakkerendijk nabij de aansluiting op de A1. De Eikenlaan en de kruising met de Wakkerendijk zullen daarbij aangepast moeten worden. Op basis van de voor- en de nadelen van de verschillende varianten, bestaat een voorkeur voor de derde variant. Er moet nog nader onderzocht worden wat de haalbaarheid en wenselijk is van deze variant.

3.3 Geluidswerende voorzieningen

In het gemeentelijke geluidbeleid zijn voorwaarden opgenomen op grond waarvan hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld. Uit het PvE Zuidpolder blijkt dat de gemeente Eemnes ernaar streeft om in de ontwikkeling van de Zuidpolder te voldoen aan de voorwaarden die voortvloeien uit het gemeentelijk geluidbeleid. Zo moet bij uitbreidingslocaties minstens 90% van de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarden. Voor de ontwikkeling van de Zuidpolder houdt dit in dat een geluidswerende voorziening van 5 - 7 meter hoog langs de A27 nodig is. Afhankelijk van de situering zal de geluidswerende voorziening een lengte hebben van ca. 950 – 1130 meter. Nader onderzoek op basis van ingetekende woonblokken moet uitwijzen welke afmetingen van de geluidswerende voorzieningen nodig zijn om aan de voorwaarden te kunnen voldoen. Bij het nader onderzoek wordt rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelingen van Almere-'t Gooi-Utrecht.

Hoofdstuk 4 Bovenplanse verevening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten twee mogelijkheden om bovenplanse kosten te verhalen. Een mogelijkheid voor de gemeente bestaat uit het instellen van een fonds waarvoor bijdragen worden gevraagd in de op te stellen exploitatieplannen (artikel 6.13 lid 7 Wro). Daarnaast kunnen in anterieure overeenkomsten financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen worden bedongen (artikel 6.24 lid 1 Wro). Het betreft hier in feite in beide gevallen vormen van bovenplanse verevening, in het ene geval via de publiekrechtelijke route, in het andere geval via de privaatrechtelijke route.

Onder bovenplanse kosten worden zowel verstaan kosten voor bovenplanse (bovenwijkse) voorzieningen als locatieverevening. Voor zowel bovenplanse verevening via het exploitatieplan als via een of meer anterieure overeenkomsten is een basis in de structuurvisie vereist. Meer concreet houdt dit vereiste in dat de locaties ten laste waarvan de bijdragen komen als wel de locaties / voorzieningen waaraan de bijdragen ten goede komen in de structuurvisie moeten worden benoemd en dat de onderlinge samenhang tussen de winst- en verlieslocaties / voorzieningen moet worden aangegeven. Hieraan zal in deze paragraaf bovenplanse verevening uitvoering worden gegeven.

In de deelparagrafen hierna is een momentopname gemaakt van de mogelijke verevening tussen ontwikkelingen waarin de structuurvisie voorziet. Niet alles kan nu al exact voorzien worden. De structuurvisie heeft een globaal detailniveau. De structuurvisie geldt voor het gehele grondgebied voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2030. De 'details' worden later verder uitgewerkt. Daartoe zal de structuurvisie regelmatig worden geactualiseerd door middel van herziening. De bovenplanse investeringen kunnen veel duidelijker en concreter bepaald en toegerekend worden als de plannen concreter zijn.

4.1 Inhoud paragraaf bovenplanse verevening

In deelparagraaf 2 wordt een opsomming gegeven van alle bovenwijkse en bovenplanse openbare voorzieningen die naar voren zijn gekomen uit de voorafgaande hoofdstukken en die van belang zijn voor toekomstige verevening. In deelparagraaf 3 staan de tekortlocaties genoemd, en deelparagraaf 4 somt de overschotlocaties op die een rol spelen bij vereveningsmogelijkheden. Deelparagraaf 5 tenslotte schetst de samenhang tussen de bovenwijkse en bovenplanse openbare voorzieningen en tekortlocaties enerzijds en overschotlocaties anderzijds. Voor bovenplanse verevening geldt dat er een samenhang moet zijn tussen de tekort- en overschotlocaties. Deze relatie moet in de structuurvisie beschreven en vastgelegd worden. Hiermee wordt in de structuurvisie de functionele samenhang tussen de ruimtelijke ontwikkelingen op een hoger planniveau gebracht. Er geldt dan niet de eis dat al deze locaties in één grondexploitatie worden onder gebracht. In de laatste paragraaf wordt ingegaan op deze functionele samenhang.

4.2 Bovenwijkse en bovenplanse openbare voorzieningen

De volgende bovenwijkse en bovenplanse openbare voorzieningen worden in de structuurvisie onderscheiden:

- A. Realisering kunstgrasveld aan de Noordersingel
- B. Verbetering verkeersafwikkeling Zuidersingel door middel van onder andere het aanpassen van rotondes en kruisingen
- C. Aanpassing Laarderweg
- D. Zoekgebied doortrekken Zuidersingel parallel aan de A27 via de Eikenlaan naar de Wakkerendijk nabij de aansluiting op de A1
- E. Geluidswerende voorziening van 5 – 7 meter hoogte langs de A27

4.3 Tekortlocaties

De volgende tekortlocaties worden in de structuurvisie onderscheiden:

- F. Woningbouwlocatie Zuidpolder ca 24 hectare (afhankelijk van afmeting geluidwerende voorziening en aantal woningen, zoals nader toegelicht in deelparagraaf 5)

4.4 Overschotlocaties

De volgende overschotlocaties worden in de structuurvisie onderscheiden:

- G. Woningbouwlocatie Zuidpolder ca 24 hectare (afhankelijk van afmeting geluidwerende voorziening en aantal woningen, zoals nader toegelicht in deelparagraaf 5)
- H. Uitbreiding bestaande bedrijventerrein Zuidbuurt met ca 4 hectare
- I. Woningbouwlocatie (inbreiding) aan de Molenweg/Streefoordlaan

4.5 Aanwijzingen voor de bestedingen (samenhang)

Bovenplanse openbare voorzieningen in samenhang met overschotlocaties

Bovenplanse verevening is gerechtvaardigd indien er samenhang bestaat tussen bovenwijkse en bovenplanse openbare voorzieningen en tekortlocaties enerzijds en overschotlocaties anderzijds. Het is nog niet zeker of de toekomstige woningbouwlocatie Zuidpolder een overschotlocatie zal zijn. Het is op dit moment nog onduidelijk wat de afmetingen van de geluidswerende voorzieningen en daarmee de kosten van deze voorziening zullen zijn. Ook over het aantal te realiseren woningen bestaat nog geen zekerheid.

Hieronder wordt een aantal onderlinge samenhangen, niet uitputtend, genoemd:

- A. Realisering kunstgrasveld aan de Noordersingel

De aanleg van een kunstgrasveld bij het bestaande sportcomplex biedt extra mogelijkheden voor bewoners van Eemnes om te kunnen sporten. Het extra sportveld wordt met name gerealiseerd om ruimte te bieden aan de bewoners van de toekomstige woonwijk in de Zuidpolder. Het realiseren van dit sportveld komt de toekomstige woonwijk ten goede en dit vormt een samenhang die een bijdrage rechtvaardigt van de toekomstige woningbouwlocatie Zuidpolder aan de aanleg van het sportveld.

- B. Verbetering verkeersafwikkeling Zuidersingel door middel van onder andere het aanpassen van rotondes en kruisingen

De aanpassingen aan de Zuidersingel hebben een verbetering van de verkeersafwikkeling tot gevolg waardoor bewoners van Eemnes zich gemakkelijker en sneller kunnen verplaatsen. Dit zal ook ten goede komen aan de bewoners van de toekomstige woonwijk aan de Molenweg/Streefoordlaan, de bewoners van de toekomstige woningbouwlocatie Zuidpolder en de bedrijven op het aan te leggen bedrijventerrein. De verbetering van de Zuidersingel zorgt voor een goede en veilige bereikbaarheid en dit vormt een samenhang tussen de locaties (toekomstige woonwijk aan de Molenweg/Streefoordlaan en de toekomstige woningbouwlocatie Zuidpolder) genoemd in deelparagraaf 4 en de aanpassingen aan de Zuidersingel. Voor de woningbouwlocatie Zuidpolder is de Zuidersingel de enige ontsluitingsweg voor de auto en daarmee een onmisbare verkeersweg.

- C. Aanpassing Laarderweg

Bij een verdere groei van Eemnes zal mogelijk ook de Laarderweg moeten worden aangepast. De verkeersintensiteit op de weg zal toenemen. In verband met de verkeersveiligheid zullen er dan maatregelen moeten worden getroffen.

De mogelijke aanpassing van de Laarderweg zorgt voor een betere bereikbaarheid van de te ontwikkelen locaties. Deze samenhang rechtvaardigt een bijdrage van deze locaties (toekomstige woonlocatie aan de Molenweg/Streefoordlaan, de toekomstige woningbouwlocatie Zuidpolder en de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein).

- D. Zoekgebied doortrekken Zuidersingel parallel aan de A27 via de Eikenlaan naar de Wakkerendijk nabij de aansluiting op de A1

Het doortrekken van de Zuidersingel vormt nu nog een zoekgebied. Indien de Zuidersingel wordt uitgebreid parallel aan de A27, heeft dit een verbetering van de verkeersafwikkeling tot gevolg die voordelig is voor de bewoners van Eemnes. Ook de twee voornoemde toekomstige woningbouwlocaties en het bedrijventerrein worden hierdoor ontsloten. De mogelijke verlenging van de Zuidersingel zorgt voor een goede bereikbaarheid en dit vormt een samenhang die een bijdrage rechtvaardigt van de locaties (toekomstige woonlocatie aan de Molenweg/Streefoordlaan, de toekomstige woningbouwlocatie Zuidpolder en de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein) genoemd in deelparagraaf 4 aan het doortrekken van de Zuidersingel.

- E. Geluidswerende voorziening van 5 – 7 meter hoogte langs de A27

Met het oog op de geluidsoverlast die de A 27 voortbrengt voor de inwoners van Eemnes zullen er geluidswerende voorzieningen worden aangelegd. Met name voor de nieuwe woningbouwlocatie Zuidpolder die dichtbij de A27 is gesitueerd is dit een onmisbare voorziening. Een dergelijke geluidswerende voorziening komt direct ten goede aan een goede leefomgeving en op grond van een dergelijke samenhang is een bijdrage gerechtvaardigd van voornoemde woningbouwlocatie. Zoals eerder gesteld zijn de afmetingen van de geluidswerende voorzieningen afhankelijk van de situering van deze voorziening.

- F. Woningbouwlocatie Zuidpolder ca 24 hectare (afhankelijk van samenhang met voornoemde openbare voorzieningen)

Zoals reeds beschreven onder onderdeel A van deze deelparagraaf bestaat de mogelijkheid dat de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie moet worden beschouwd als een tekortlocatie. Dit is afhankelijk van de afmetingen van de geluidswerende voorziening en het aantal woningen. In het geval deze woningbouwlocatie geldt als een tekortlocatie zal een eventuele winst die ontstaat bij de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Zuidbuurt ten dele ten goede komen aan de ontwikkeling van voornoemde woningbouwlocatie. De aanleg van het bedrijventerrein en de bouw van de woningen en andere voorzieningen dient te worden beschouwd als één integrale ontwikkeling. Beide locaties worden ontsloten vanaf de Zuidersingel. De aan te leggen groenvoorzieningen en wateroppervlak op de woningbouwlocatie zal tevens voor een deel dienen als groen- en watercompensatie voor de ontwikkeling en verharding van het naastgelegen bedrijventerrein.