UITWERKINGSPLAN
UITWERKINGSPLAN 6 ZUIDPOLDER WOONGEBIED, DEELGEBIED 1.5

vastgesteld
5 september 2017

ruimte voor ideeën

ruimtelijke denkers

wissing

Uitwerkingsplan 6 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 1.5

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit **5**

Toelichting **9**

Hoofdstuk 1 Inleiding **9**
1.1 Aanleiding 9
1.2 Ligging plangebied 9
1.3 Planbegrenzing 11
1.4 Bestemmingsplan en uitwerkingsplan 12
1.5 Actueel beleid 13
1.6 Leeswijzer 15

Hoofdstuk 2 Uitwerkingsregels **17**
2.1 Inleiding 17
2.2 Beoordeling per uitwerkingsregel 17

Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig plan **19**
3.1 Doelstellingen 19
3.2 Co-creatie 19
3.3 Duurzaamheid 19
3.4 Structuur 19
3.5 Programma 20
3.6 Verkeer 22
3.7 Water en Groen 25
3.8 Beeldkwaliteit 25

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **27**
4.1 Geluid 27
4.2 Flora en fauna 27
4.3 Waterstructuurplan Zuidpolder 28

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **33**
5.1 Systematiek bestemmingen 33

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **35**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **37**
7.1 Ter inzage legging 37

Bijlagen toelichting **39**

Bijlage 1 Memo onderzoek geluid **40**

Bijlage 2 Ontheffing flora- en faunawet **46**

Regels **57**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **59**
Artikel 1 Begrippen 59

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **61**
Artikel 2 Verkeer 61
Artikel 3 Wonen 62

Hoofdstuk 3 Algemene regels **65**
Artikel 4 Overige regels 65

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **67**
Artikel 5 Slotregel 67

Vaststellingsbesluit

GEMEENTE EEMNES

Besluit vaststelling Uitwerkingsplan 6, Zuidpolder Woongebied, deelgebied 1.5

Het college van B&W van de gemeente Eemnes;

overwegende dat;

de gemeenteraad op 28 januari 2013 het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder heeft vastgesteld en op 15 februari 2016 het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder 1e herziening, welk bestemmingsplannen in werking zijn getreden en onherroepelijk zijn;

de bestemmingsplannen Woongebied Zuidpolder en Woongebied Zuidpolder1e herziening het mogelijk maken om voor elke bouwfase een uitwerkingsplan te maken;

het, in verband met de voorgenomen bouw van een nieuwe woonwijk, wenselijk wordt geacht om een uitwerkingsplan vast te stellen voor de 6e fase van het woongebied van de Zuidpolder;

het ontwerpuitwerkingsplan en alle bijbehorende onderzoeksrapporten vanaf 26 mei 2017 tot en met 6 juli 2017 ter inzage heeft gelegen bij het kantoor van de BEL Combinatie en via ruimtelijkeplannen.nl ter beschikking is gesteld;

de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan op 26 mei 2017 in de Staatscourant en www.overheid.nl bekend is gemaakt, waarbij tevens bekend is gemaakt dat gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen bij het college kenbaar gemaakt konden worden;

er een zienswijze is ingediend door de heer A.L.M. Sluis, Karwij 60 te Eemnes;

reclamant van mening is, dat door het bouwen van de schuurtjes bij de nieuwe woningen de doorkijk van het Pijpestrootje richting de Zuidpolder verminderd;

de schuren behorende bij de nieuwe woningen van het Ruizendaalhof ten opzichte van de uitbouw van de woning Karwij 60 aan de noordkant van de bouwkavel 1,5 meter uitsteken en aan de zuidkant van de bouwkavel gelijk liggen;

één meter naast de uitbouw van de woning Karwij 60 een hoge heg is geplaatst;

de doorzicht van het Pijpestrootje op de Zuidpolder vanwege de uitbouw en haag behorende bij Karwij 60 nauwelijks wordt beïnvloed;

de zienswijze van de heer Sluis geen reden is om het uitwerkingsplan niet vast te stellen noch om de omgevingsvergunning niet te verlenen;

het uitwerkingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 15 woningen in het gebied conform de artikelen 3.30 en 3.32 van de Wet ruimtelijke ordening gecoördineerd is voorbereid en bekendgemaakt.

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. Het Uitwerkingsplan 6, Zuidpolder Woongebied, deelgebied 1.5 bestaande uit de plantoelichting, planregels en verbeelding, nummer NL.IMRO.0317.E029ZpolderWB6-Va01, vast te stellen.

2. De zienswijze van A.L.M. Sluis ongegrond te verklaren.

Vastgesteld door B&W in de vergadering van 5 september 2017

Mw. E. Ruizeveld de Winter
secretaris

R. van Benthem RA
Burgemeester

Toelichting

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 in zuidelijke richting plaats in de Zuidpolder te Veen. Hier wordt aansluitend aan het dorp Eemnes een nieuwe woonwijk ontwikkeld. Met het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder', 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.

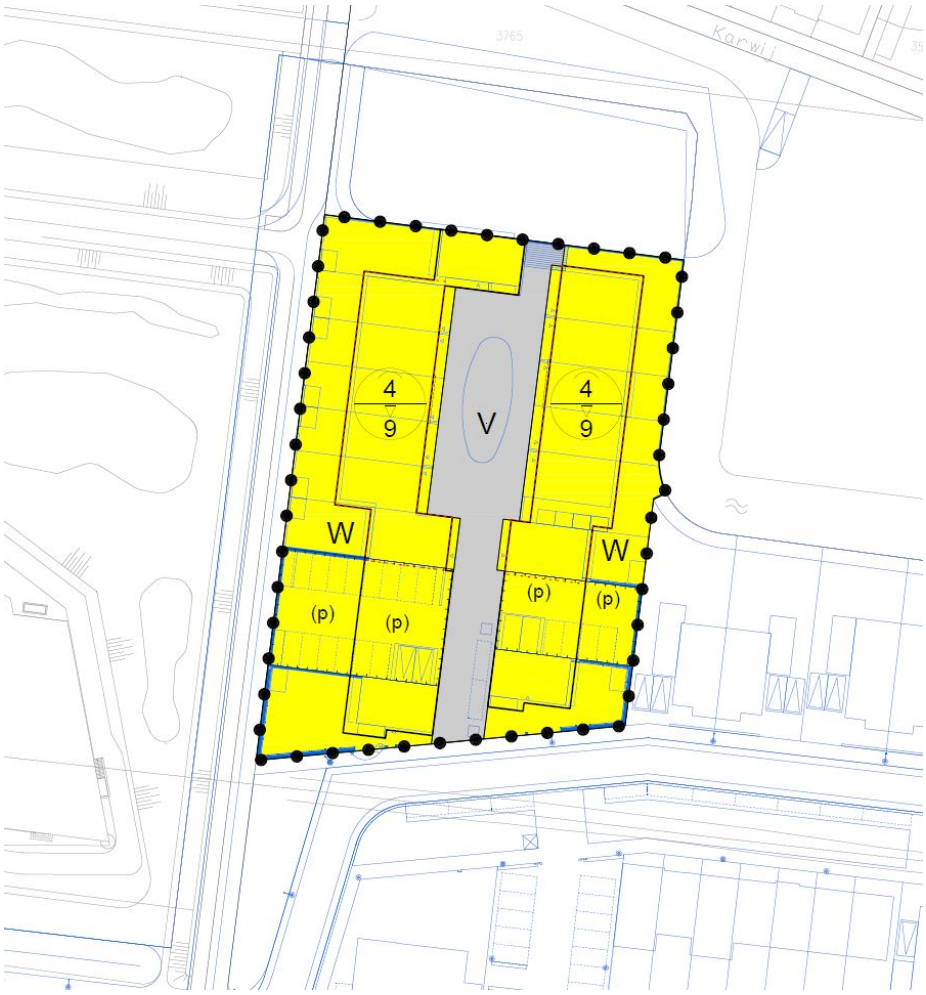
Inmiddels zijn de woningbouwplannen in een dermate vergevorderd stadium dat de bestemming daadwerkelijk uitgewerkt kan gaan worden. Dit is het zesde uitwerkingsplan voor het deelgebied 1.5. Dit uitwerkingsplan bevat in de huidige verkaveling 15 woningen. Binnen het uitwerkingsplan kan deze verkaveling nog worden aangepast.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het totale woongebied van de Zuidpolder ligt in de gemeente Eemnes. Eemnes ligt aan de noordzijde van de provincie Utrecht. Het plangebied ligt in de Zuidpolder te Veen ten zuiden van de bebouwde kom. Ten westen van het plangebied loopt de A27. Deze snelweg is een belangrijke verbinding tussen (de stad) Utrecht en Almere/Lelystad. Ten zuiden van de gehele Zuidpolder te Veen ligt de A1.

Figuur 1.1 Globale ligging plangebied. (bron: Globespotter).

Van de totale ontwikkeling van het woongebied Zuidpolder ligt het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan in het noorden. Het plangebied als onderdeel van het stedenbouwkundig plan is weergegeven in figuur 1.2. De huidige verkaveling voor dit uitwerkingsplan bevat 15 woningen in de vorm van 2 vrijstaande woningen en 13 seniorenwoningen.

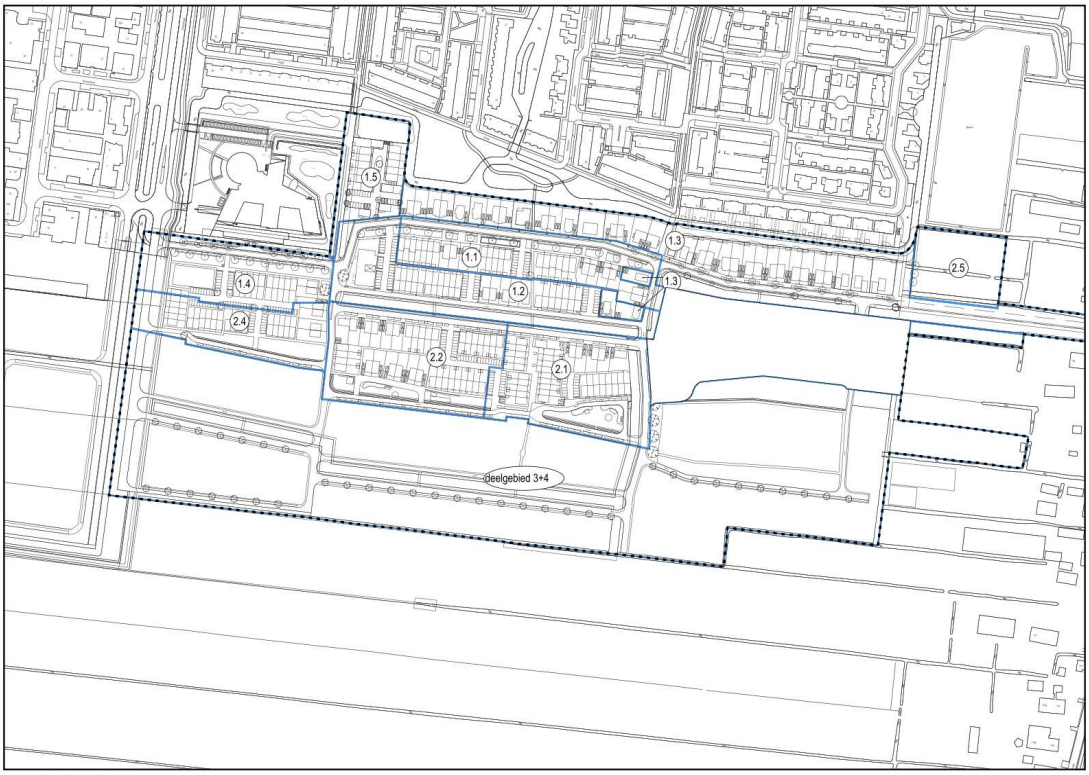


Figuur 1.2 Verbeelding op stedenbouwkundig plan

Huidig gebruik
Voordat de ontwikkeling van de Zuidpolder begon had het plangebied een agrarische bestemming en was het ook als zodanig in gebruik.

1.3 Planbegrenzing

Het plangebied voor dit uitwerkingsplan (deelplan 1.5) ligt in het noordelijk deel van de Zuidpolder in deelgebied 1, ten noordoosten van uitwerkingsplan 1 en ten zuiden van de woonbuurt Zuidbuurt. In mei 2014 is gestart met het bouwrijp maken van het woongebied Zuidpolder. Rondom de reeds ontwikkelde deelplannen is agrarisch gebied, wat in de komende fasen zal worden ontwikkeld.



Figuur 1.3 Overzicht deelplannen

1.4 Bestemmingsplan en uitwerkingsplan

Het plangebied is een onderdeel van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder'. Conform dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Wonen - Uit te werken' van toepassing. De bestemming 'Wonen - Uit te werken' maakt, na uitwerking, de realisering van het woongebied Zuidpolder mogelijk. Het bestemmingsplan bevat de uitwerkingsregels op basis waarvan uitwerkingsplannen moeten worden opgesteld. Binnen het gehele woongebied zijn maximaal 500 woningen toegelaten. Daarnaast is er een voorlopig bouwverbod opgenomen. Hierin staat dat er op de gronden met de bestemming 'Wonen - Uit te werken' niet mag worden gebouwd voordat er een uitwerkingsplan is vastgesteld.

Structuurbepalend groen, ontsluitingswegen en waterbergingsgebieden zijn voorzien en bestemd in bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' en worden de woonvelden in uitwerkingsplannen uitgewerkt. In dit uitwerkingsplan is aanvullend het hofje bestemd als 'Verkeer'.

In het bestemmingsplan is het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wat van belang is voor de ontwikkeling van de Zuidpolder beschreven. Voor dit uitwerkingsplan gelden in hoofdzaak dezelfde beleidsstukken. In deze toelichting is het hoofdstuk beleid daarom grotendeels achterwege gelaten. Provinciale Staten van Utrecht hebben op 12 december 2016 de herijking van Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Dit actuele beleid is opgenomen in paragraaf 1.5 van de toelichting. Voor wat betreft de omgevingsaspecten zijn de meeste onderzoeken leidend voor dit uitwerkingsplan, maar worden enkele aanvullingen in deze toelichting beschreven.

Partiële herziening bestemmingsplan
Voor het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' is een partiële herziening vastgesteld. In de planontwikkeling bleek dat de geplande fasering van gemiddeld 30 woningen per jaar, niet meer passend was.

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 herziening 'Woongebied Zuidpolder, 1e herziening' is alleen een herziening van de regel over de fasering, voor het overige is het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' van toepassing. Het maximaal aantal te bouwen woningen per jaar is uit de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan geschrapt

Planvorm 'Uitwerkingsplan 6 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 1.5'
Het Uitwerkingsplan 6 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 1.5' is een uitwerking door middel van twee bouwstroken. De bouwstroken zijn beide bedoeld voor een rij seniorenwoningen, 2 vrijstaande woningen en parkeren. Hiermee geeft dit uitwerkingsplan een directe bouwtitel.

In het volgende hoofdstuk zal worden ingegaan op de uitwerkingsregels die van toepassing zijn op het plangebied en het planvoornemen. Daarmee wordt aangetoond dat het plan voldoet aan de uitwerkingsregels.

1.5 Actueel beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening
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 de PRV zijn sinds 2013 tweemaal herzien. In maart 2014 is de eerste partiële herziening van de PRS en PRV vastgesteld. De tweede partiële herziening van de PRV en PRS is op 3 november 2014 vastgesteld.

De PRS en PRV worden elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast, ofwel herijken. De herijking van de PRS en PRV zijn op 12 december 2016 integraal vastgesteld, dus met inbegrip van de 1e en 2e partiële herziening.

Provinciaal beleid, Herijking 2016
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 vier volgende pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling opgesteld:
1. een duurzame leefomgeving;
2. beschermen van kwaliteiten;
3. vitale dorpen en steden;
4. dynamisch landelijk gebied met kwaliteit.

In deze paragraaf zijn de hoofdlijnen, doelstellingen en het van toepassing zijnde beleid uit de PRV en PRS beschreven.

Vitale dorpen en steden
De derde doelstelling, vitale dorpen en steden, is van belang voor het plangebied. Over binnenstedelijke woningbouw wordt daarbij vermeld: 'In het ruimtelijk beleid maakt de Provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het 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 vindt de Provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De Provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren'.

Al geruime tijd maakt de Provincie in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities.
In de structuurvisie (Herijking 2016) is het woongebied van de Zuidpolder opgenomen binnen de rode contour. Het woongebied is opgenomen omdat er een vastgesteld bestemmingsplan voor dit gebied ligt en daarmee wordt dit gebied niet langer gezien als uitbreidingslocatie.

Een klein gedeelte van het woongebied (aan de oostzijde) valt buiten de rode contour maar in dit gebied wordt geen

woningbouw gerealiseerd. In de structuurvisie 2013-2028 lag het woongebied nog niet binnen deze contour en was het gebied aangewezen als toekomstige woonlocatie. De reden hiervoor is dat er destijds er nog geen vastgesteld bestemmingsplan was voor het woongebied Zuidpolder. Het bedrijventerrein Zuidpolder was al wel opgenomen in de rode contour van de structuurvisie 2013, aangezien dit bestemmingsplan destijds al was vastgesteld.

Stedelijk programma Eemnes
In het provinciale beleid is Utrecht opgedeeld in verschillende regio's, waarbij Eemnes in de regio Amersfoort valt. n het regionale stedelijke programma zijn van deze regio kleine wijzigingen aangebracht. Dat leidt tot een geringe ophoging van het woningbouwprogramma tot 16.530 woningen. Het programma voor Eemnes wordt hieronder nader toegelicht.

Voor de uitbreidingslocatie Zuidpolder is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld, daarom is deze locatie opgenomen binnen de rode contour. Het programma voor Eemnes wat betreft 500 woningen wordt totaal in de PRS-periode gerealiseerd. Het programma wordt in de herijking 2016 met 50 woningen opgehoogd tot in totaal 590 woningen.

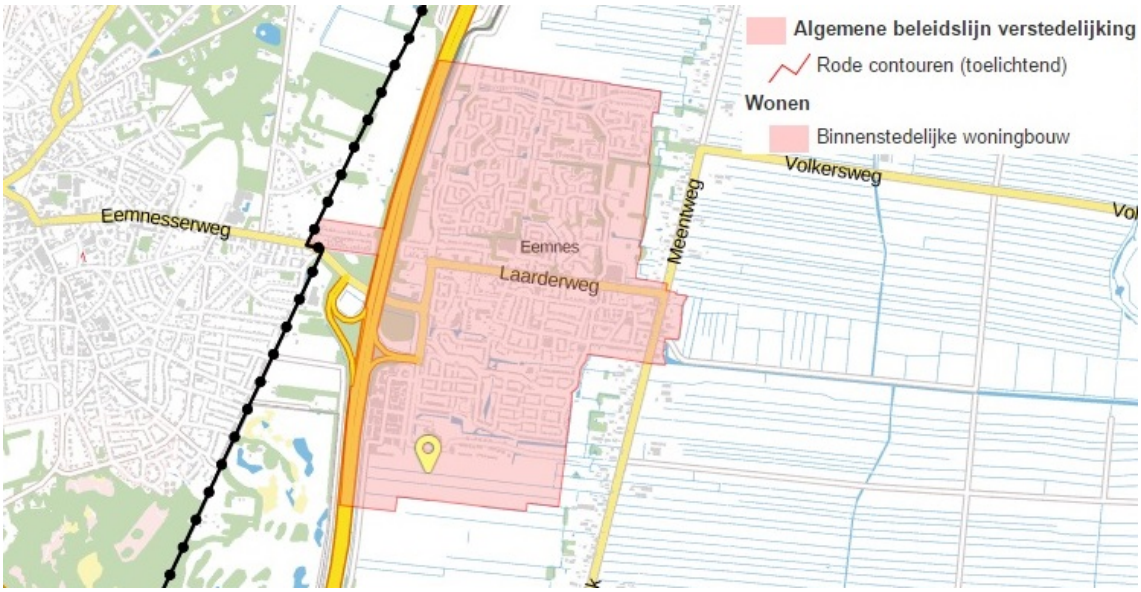
	PRS 2013			Gerealiseerd 2013 t/m 2015	Herijking 2016		
	Binnenstedelijke woningbouw	uitleg	totaal		Binnenstedelijke woningbouw	uitleg	totaal
Eemnes	90	450	540	78	590	0	590

Tabel 1.1 Programma Woningbouw 2013 t/m 2028 (in aantallen woningen)

Provinciale Verordening
In artikel 4.1 van de Verordening zijn de regels ten aanzien van het stedelijk gebied vastgelegd. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.

Van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Dit is van toepassing op de ontwikkeling van het woongebied Zuidpolder.

De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Bij zowel het bouwen als renoveren van kantoren en woningen en bedrijfsruimten als het herstructureren of aanleggen van woonwijken en bedrijventerreinen is het van belang dat gemeenten en initiatiefnemers nadenken over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken (onder andere toepassen van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte). Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzame energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de PRS.



Figuur 1.4 Rode contour Eemnes

Het uitwerkingsplan voorziet in een goede overgang van dichtbebouwd stedelijk gebied naar een landelijk buitengebied. Het plan draagt dan ook bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de kernrandzone.

Bij het bouwplan is aandacht voor de kwaliteit van de woningen en de inpassing in de woonomgeving (zie ook Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig plan). Het uitwerkingsplan is daarmee niet in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

1.6 Leeswijzer

Het uitwerkingsplan 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 uitwerkingsregels en de beoordeling van het plan hieraan. De voorziene stedenbouwkundige opzet komt in het derde hoofdstuk aan de orde. In hoofdstuk vier worden de aanvullingen op de omgevingsaspecten uit het vigerend bestemmingsplan besproken. Hoofdstuk vijf geeft een korte toelichting op de financiële aspecten van het plan. In hoofdstuk zes worden de juridische aspecten van het plan uiteengezet, waar onder meer de verschillende bestemmingen worden toegelicht. Hoofdstuk zeven tot slot bevat een beschrijving van de manier waarop omgegaan zal worden met de inspraakreacties .

In de regels van dit uitwerkingsplan worden de bestemmingen vastgelegd en de toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden bepaald. Samen met de regels vormt de verbeelding het juridisch bindende gedeelte van het uitwerkingsplan. Op de verbeelding worden in het renvooi de aanduidingen en bestemmingen aangegeven.

Hoofdstuk 2 Uitwerkingsregels

2.1 Inleiding

Voor het uitwerken van de woonbestemming gelden de volgende uitwerkingsregels waaraan (indien van toepassing) voldaan moet worden:

a. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 500 voor het totale plangebied;
b. geschrapt in partiële herziening.
c. van het aantal gebouwde woningen mag ten hoogste 10% uit gestapelde woningen bestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde' mogen ten hoogste 50 woningen worden gebouwd waar een hogere grenswaarde voor is verkregen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'groen', zijn de gezamenlijke gronden, voor een oppervlakte van ten minste 1.000 m^2 uitsluitend bestemd voor groenvoorzieningen;
f. de gronden mogen slechts worden gebruikt indien zeker is gesteld dat voldoende parkeerruimte op de gronden met de bestemming 'Verkeer' of 'Wonen - Uit te werken' in het plangebied is gerealiseerd.

2.2 Beoordeling per uitwerkingsregel

Ad. A

Bij de uitwerking van de andere deelgebieden zal het uiteindelijk aantal woningen na realisatie van dit uitwerkingsplan in acht worden genomen.

Ad. C

In dit uitwerkingsplan bevinden zich geen appartementen. Bij de uitwerking van de andere uitwerkingsplannen zal het percentage gestapelde woningen in acht worden genomen.

Ad. D

Uitwerkingsplan 6 , deelgebied 1.5, valt binnen de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde'. Er worden in het plangebied van dit uitwerkingsplan 15 woningen gerealiseerd waarvoor een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er voor geen van de woningen een hogere waarde aangevraagd hoeft te worden. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.1.

Ad. E

Dit is niet van toepassing binnen het voorliggende uitwerkingsplan.

Ad. F

Met voorliggend uitwerkingsplan wordt voldaan aan de parkeernormen uit het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder (2013) met de toevoeging van een parkeernorm voor 'seniorenwoningen'. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.6.1.

Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundigplan

3.1 Doelstellingen

Uitwerkingsplan 6 is de zesde uitwerking van de Zuidpolder. Het stedenbouwkundig raamwerk, waarin de woonvelden moeten worden ingevuld, ligt vast . Het programma zoals in het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder ' beschreven vormt de basis. Daarnaast is door co-creatie met toekomstige bewoners gezorgd dat de invulling aansluit op de behoeften die in Eemnes bestaan, zowel kwantitatief als kwalitatief.

3.2 Co-creatie

De invulling van de woonvelden is mede bepaald door toekomstige bewoners in diverse co-creatie avonden. Tijdens deze avonden konden de toekomstige bewoners hun mening geven over verschillende onderwerpen, onder andere over de gewenste woningtypen, de plaatsing van woningtypen in het stedenbouwkundig plan en de plaatsing van de woning op de individuele kavel. De resultaten van deze gesprekken zijn input geweest voor het uiteindelijke stedenbouwkundige plan van dit zesde deelplan.
Seniorenwoning was een veel genoemd woningtype tijdens de co-creatie sessies en heeft binnen dit uitwerkingsplan een plek gekregen in de Zuidpolder.
Daarnaast is er op deze avonden veel gesproken over de gewenste beeldkwaliteit wat heeft geresulteerd in het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen voor het totale plangebied van de Zuidpolder.

3.3 Duurzaamheid

In het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' is uitgebreid gesproken over de doelstelling om de Zuidpolder duurzaam te ontwikkelen. Dit doel is in het Programma van Eisen voor het stedenbouwkundig plan vertaald in criteria waaraan de planontwikkeling moet voldoen. Deze criteria richten zich op:

- Duurzame gebiedsontwikkeling
- Duurzaam wonen (prettig wonen afgestemd op de behoefte met de mogelijkheid tot aanpassingen)
- Gebruik van duurzame materialen
- Toepassing van duurzame energie

Ook dit onderwerp is uitgebreid aan bod gekomen tijdens de co-creatie avonden. Uitgangspunten voor de toepassing van duurzame materialen en duurzame energie is onder andere in het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Daarnaast geldt voor deze woningen een EPC norm van 0.

3.4 Structuur

Dit zesde uitwerkingsplan, deelplan 1.5, is gelegen in de noordwesthoek van het woongebied van de Zuidpolder. Het is onderdeel van een smalle strook aan de noordzijde van het plangebied aan de Ruizendaallaan. Het perceel van deelplan 1.5 is hiervan een verbreding, waardoor er ruimte is voor het maken van een hofje.
De west-oost georiënteerde kavelrichting van de landschappelijke onderlegger vormt de basis van de stedenbouwkundige structuur en dit klinkt door in de verschillende elementen, zoals de ontsluiting, het water en het groen.

De combinatie van water en groen is mede bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte in Eemnes. Deze vormen samen met de ontsluiting het raamwerk wat is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder'. Hierbinnen bevinden zich de woonvelden. Het woonveld van dit uitwerkingsplan wordt aan 2 zijden omsloten door water.

Dorpse sfeer in de woonvelden
Het dorpse woonmilieu dat gecreëerd is door de vertaling van de landschappelijke onderlegger in een gevarieerde

stedenbouwkundige structuur is doorvertaald in de woonvelden.
De woonvelden liggen binnen het raamwerk van deze structuur. De gewenste dorpse sfeer wordt versterkt door diverse elementen die bepalend zijn voor een dorps karakter, zoals bijvoorbeeld een hofje.

In dit deelplan wordt woonhof Ruizendaalhof gerealiseerd, een klein hofje met seniorenwoningen. De entree van het hof wordt gevormd door 2 vrijstaande woningen. Deze 2 woningen staan aan de Ruizendaallaan en sluiten qua rooilijn en vormgeving daarop aan. De groene tuinen dragen bij aan het groene landschappelijke karakter.
De woningen in het hof zijn kleinschalig door de vormgeving van 1 laag met kap. Dit zorgt voor een bijzonder woonmilieu, passend binnen de architectuur van de wijk. De woning op de kop van het hof is een accentwoning met een hogere goot- en bouwhoogte dan de andere woningen in het hof.

Dit alles resulteert in een ontspannen woonmilieu met een dorps en landelijk karakter. .

Figuur 3.1 Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan deelplan 1.5

3.5 Programma

Het woonveld van het deelplan 1.5 is bestemd voor woningen en 2 parkeerkoffers en het hofje.

Op 21 september 2015 is de nieuwe woonvisie van Eemnes voor 2015 vastgesteld. De woonvisie geeft het nieuwe beleid voor de komende jaren op het gebied van de woningontwikkeling. Dit vervangt het in 2011 vastgestelde Programma van Eisen voor de Zuidpolder op basis van de Woonvisie uit 2007. In de Woonvisie 2015 staat dat er ruimte is 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.

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 3.4 Woningbouwprogramma (bron: Woonvisie Eemnes 2015)

Op basis van de maatregelen in de Woonvisie kunnen er in totaal circa 490 woningen worden ontwikkeld in de Zuidpolder.

Binnen dit zesde uitwerkingsplan wordt een deel hiervan gerealiseerd in het onderstaande programma:
- 2 dure woningen
- 13 seniorenwoningen

Dit is het aantal opgenomen in de huidige verkaveling. Binnen het bouwvlak kan deze verkaveling nog worden aangepast, maar een verkaveling met woningen voor senioren blijft het uitgangspunt.

Als er wordt gekeken naar alle uitwerkingsplannen die tot nu toe zijn vastgesteld (UWP 1 t/m 6) is de verdeling als volgt:
- 39 woningen Goedkoop
- 8 woningen Goedkoop/midden
- 56 woningen Middelduur
- 71 Duur
- 13 seniorenwoningen

Seniorenwoning
In de woonvisie wordt de ouderenhuisvesting als aandachtspunt genoemd. Er wordt aangegeven dat er ouderen zijn die in een huis wonen wat met van oudsher een lage huur, en ouderen die in een koophuis wonen dat is afgelost. Zij doen vaak een beroep op de WMO om hun huis aan te passen of doen dit met eigen middelen. Een te groot huis is daarna voor deze mensen zelf niet meer heel bezwaarlijk, maar als zij naar een huis zouden verhuizen dat beter past, zorgen ze ervoor dat de doorstroming in Eemnes op gang komt.
Het is wel van belang dat er niet teveel specifieke seniorenwoningen worden gebouwd, er moet flexibel en aanpasbaar worden gebouwd.

Geluidwerende voorziening
Voor de ontwikkeling van woningbouw is het noodzakelijk om een geluidwerende voorziening langs de A27 aan te leggen. Hiervoor is de strook langs de A27 opgenomen in het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder'.

De geluidswering is nog niet gerealiseerd bij de bouw van de eerste woningen, maar deze zal in de loop van de

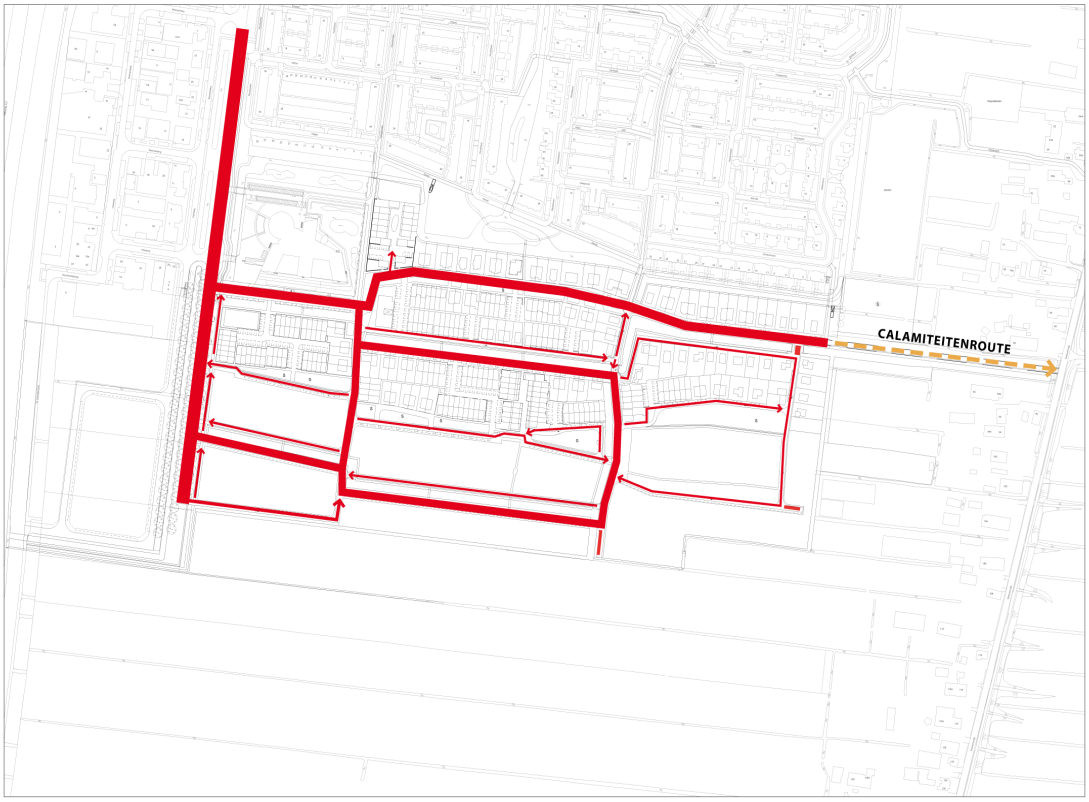
ontwikkeling van het woongebied worden uitgevoerd.
Uitwerkingsplan 6 , deelgebied 1.5, valt binnen de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde'. Daarom is voor de te realiseren woningen in dit deelplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er voor geen van de woningen een hogere waarde aangevraagd hoeft te worden. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.1.

3.6 Verkeer

3.6.1 Autoverkeer

Voor de ontsluiting van de nieuwe wijk is de Zuidersingel aangewezen als de belangrijkste verkeersader. Vanaf de Zuidersingel lopen de ontsluitingswegen het plangebied in.
De eerste wijkontsluiting, de Ruizendaallaan, ligt ten zuiden van het gemeentehuis en komt uit in het eerste deelgebied. Vanaf deze wijkontsluiting wordt de rest van het eerste deelgebied, zo ook deelplan 1.5, ontsloten. Het Ruizendaalhof wordt door middel van inritconstructie ontsloten vanaf de Ruizendaallaan.

De inrichting van de wegen in de Zuidpolder is afhankelijk van de functie van die wegen binnen het systeem. De wijkontsluiting krijgt een andere inrichting en profilering dan de erftoegangswegen. De wegen worden ingericht volgens de eisen van 'duurzaam veilig'. Binnen de wijk zullen alle wegen een maximale toegestane snelheid van 30 kilometer per uur hebben. De auto is waar mogelijk 'te gast': Elk profiel moet tenminste een bepaalde mate van verblijfskwaliteit in zich hebben. Het Ruizendaalhof wordt ingericht als erf.



Figuur 3.5 Ontsluiting plangebied

Parkeren

In het plan wordt uitgegaan van een parkeernormering die gekoppeld is aan het prijsniveau van de woning, overeenkomstig de aanbevelingen uit de ASVV 2004 (conform bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder').

Voor het bepalen van de te hanteren parkeernormen is het plangebied getypeerd als een 'weinig stedelijk gebied'. De parkeernormen uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen. In het voorliggende uitwerkingsplan worden kleinere grondgebonden seniorenwoningen gerealiseerd. Dit is een zeer specifiek programma qua maatvoering, gebruik en doelgroep. In de eerste studies voor dit woningbouwprogramma blijkt de parkeernorm niet aan te sluiten op het programma en het gebruik. De parkeernorm van middeldure woningen waar deze woningen qua prijs binnen vallen is veel hoger dan het werkelijke gebruik. In overleg met de gemeentelijke verkeersdeskundige is besloten om een parkeernorm voor seniorenwoningen toe te voegen. Deze norm is 1,4 parkeerplaats per woning. Voor de specificatie van een seniorenwoning is in de regels een begripsbepaling opgenomen.

Voor het voorliggende plan zijn de volgende parkeernormen van toepassing;

Type / Segment	**Eenheid**	**Min.***	**Bezoekersaandeel****
Goedkoop ***	woning	1,7	0,3
Middelduur ***	woning	1,9	0,3
Duur ***	woning	2,2	0,3
Serviceflat/aanleunwoning	woning	0,6	0,3
Seniorenwoning	woning	1,4	0,3
Bedrijf, beroep aan huis	40 m² bvo	0,4	-

*) norm per woning inclusief bezoekers aandeel

**) minimum aantal per woning op de openbare weg t.b.v. bezoekers

Tabel 3.1 parkeernormen uitwerkingsplan

Parkeren op eigen terrein

Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein, maar alleen bij woningen die hiervoor de ruimte hebben. Binnen het plangebied gaat dit om de twee vrijstaande woningen waar 2 auto's geparkeerd kunnen worden in een carport naast de woning. De parkeerplaatsen op eigen terrein tellen niet volledig mee in de parkeerbalans. Hiervoor zal gerekend worden met de berekeningsaantallen uit de ASVV 2004 (CROW, 2004):

Parkeervoorziening*	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0m diep
Lange oprit zonder garage	2	1,0	Oprit min. 11,0m diep
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox niet bij woning	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min. 5,0m diep
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit min. 11,0m diep
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 4,5m breed

Tabel 3.2 parkeren op eigen terrein

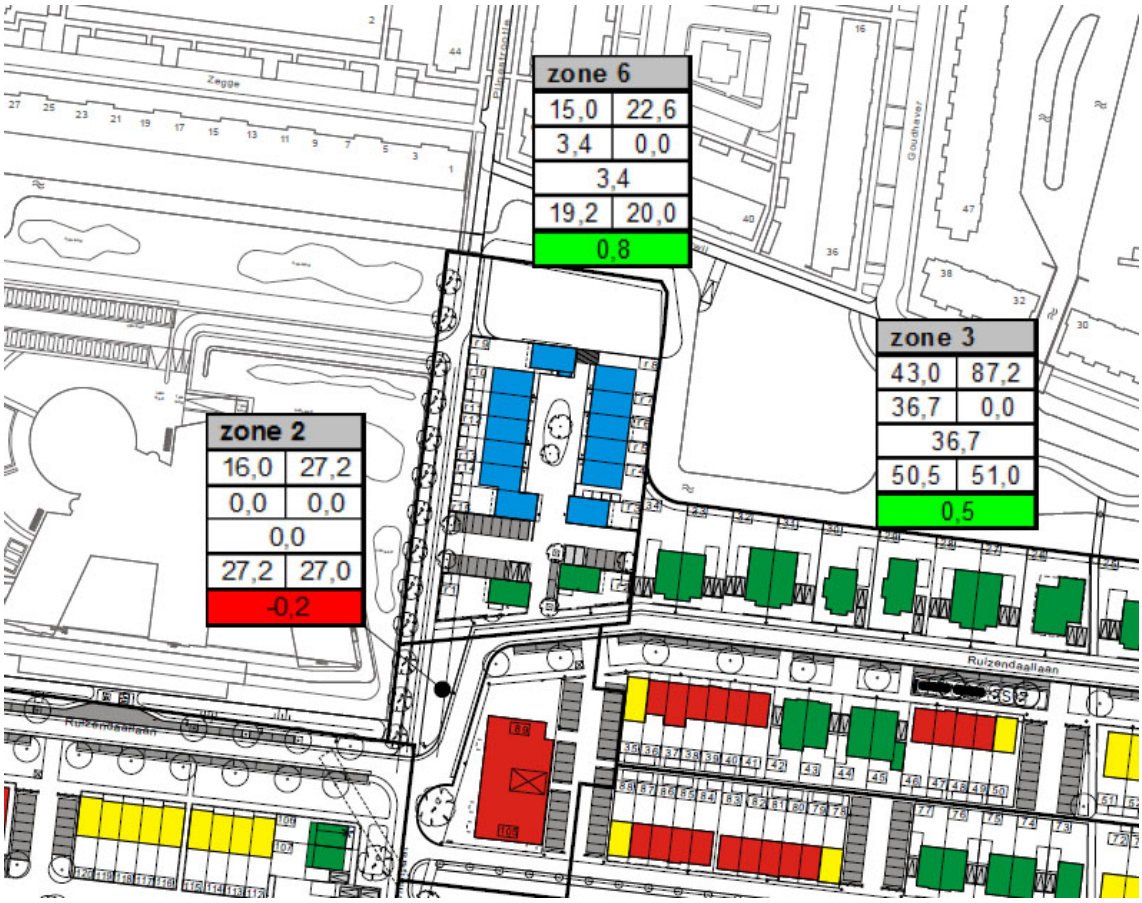
Aangezien de carports open zijn worden deze geteld als dubbele oprit zonder garage. De twee parkeerplaatsen per woning tellen mee als 1,7.

Parkeerkoffers

Parkeerkoffers zijn kleine parkeerplaatsen tussen en achter de woningen in. Deze liggen verscholen tussen de woningen met de korte zijde aan de doorgaande weg of in dit geval aan het erf. De toegangen naar deze parkeerkoffers worden versmalt met bijvoorbeeld hekwerken, poorten of hagen. Zo krijgen de parkeerkoffers een semi-openbaar karakter. Binnen deelplan 1.5 worden parkeerkoffers tussen de vrijstaande woningen en de seniorenwoningen gerealiseerd en deels versmalt/afgeschermd door de carports.

Parkeren op straat
Naast de parkeerkoffers wordt een klein deel van het parkeren in het openbaar gebied op straat opgelost. Bij de entree van dit deelplan zullen 2 langsparkeerplekken worden gerealiseerd.

Parkeerbalans
Onderstaande parkeerbalans laat de benodigde aantal parkeerplaatsen zien in verhouding tot de ingetekende parkeerplaatsen in het stedenbouwkundig plan. Deze parkeerbalans is gemaakt voor deelgebied 1 en 2 en onderverdeeld in zones, waarbij de loopafstand tot de parkeerplaatsen niet te groot wordt. Het plangebied voor uitwerkingsplan 6 bestaat uit één zones (6). De balans is positief, + 0,8.



Figuur 3.4 Parkeerbalans deelgebied 1.5

3.6.2 Langzaam verkeer

Voor de toekomstige bewoners is het belangrijk dat er voldoende langzaam verkeersverbindingen aanwezig zijn met voorzieningen en recreatieve routes. De verbindingen naar de voorzieningen bestaan uit heldere routes naar het dorpshart en overige voorzieningen, zoals scholen en sportvelden.

Aan de westzijde van het plangebied ligt een langzaam verkeersverbinding die wordt aangesloten op een bestaande route.

3.7 Water en Groen

3.7.1 Waterstructuur

Voor de waterstructuur is voldaan aan verschillende eisen van het waterschap. In ieder geval dient het oppervlaktewater in het plangebied 100% van de gedempte watergangen te compenseren, daarnaast moet 10% van het verhard oppervlak aan water worden toegevoegd.

Binnen de Zuidpolder wordt 1,4 ha open water gerealiseerd wat voldoende is en aanvullend wordt er 0,75 ha in de retentiezone gerealiseerd (50% van totale oppervlak van retentiezone).

Daarnaast is voldaan aan de eisen van het waterschap op het gebied van waterdiepte, taludhellingen en plasdrasbermen in de profielen en is rekening gehouden met waterbreedtes voor het onderhoud van de watergangen, overwegend rijdend. Aan de noordzijde en oostzijde van het plangebied ligt een brede watergang. Zes woningen in dit plangebied zullen met de achterzijde grenzen aan de bestaande watergangen. Aan de noordzijde van het hof wordt een openbare vlonder gemaakt aan het water.

3.7.2 Groenstructuur

De groenstructuur van de Zuidpolder sluit aan op de bestaande groenstructuur van Eemnes en is onderdeel van de hoofdstructuur van de wijk. De landschapsrichting van de huidige situatie is aanleiding voor verschillende groene verbindingen.
In het plangebied wordt groen aangebracht door het planten van bomen. Centraal in het hof ligt een groen ingerichte plek.
Aan de westzijde van de langzaam verkeersverbinding ligt een bestaande groenstrook langs het BEL-kantoor.

Spelen
Gezinnen vormen een grote deel van de doelgroep in de nieuwe Zuidpolder. Het aspect 'spelen in de wijk' is daarom erg belangrijk. Dit deelplan is met de doelgroep van senioren hierop een uitzondering.
Binnen de grenzen van deelgebied 1.5 is geen speelruimte aangewezen. Aan de Ruizendaallaan is een speelplaats voor kinderen van 0-6 jaar gerealiseerd.

3.8 Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit van de woningen is een beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen opgesteld. Dit document omvat de regels en richtlijnen voor de realisatie van alle gebouwen die in het plangebied van de Zuidpolder zullen worden gerealiseerd. Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiebron die bij de bouwplanontwikkeling zal worden toegepast om de ambitie, sfeer en intentie van de beeldkwaliteit te realiseren.

Een charmant karakter van architectuur en stedenbouw
Het dorpse karakter van Eemnes is uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de Zuidpolder. Kenmerkend voor de bestaande, wat oudere bebouwing van Eemnes is de duidelijke samenhang en tegelijkertijd de verscheidenheid. De verscheidenheid zit in de omvang van de bouwvolumes en in de detailleringen van de gebouwen. Dit alles echter binnen een traditionele architectuurstijl en traditioneel materiaal- en kleurgebruik.

Een langgerekt stratenpatroon met variatie in plekken
In het Masterplan is de beoogde dorpse sfeer al herkenbaar. In het plan spelen variatie in plekken, informele openbare ruimte en de ontspannen manier van ordenen een belangrijke rol. Binnen het langgerekte patroon van het onderliggend landschap zijn er geknikte verspringende straten gemaakt. Hierdoor ontstaan er in het plan kleinschalige ruimtes. Door de afwisseling in straatbreedte worden informele plekken en pleintjes gevormd. De straten zijn vervolgens ontworpen met weinig onderscheid en zonering; de voetganger heeft er prioriteit. De auto wordt zo min mogelijk op straat geparkeerd maar op de eigen oprijlaan of in parkeerhofjes tussen te woningen. Hierdoor blijft er in de straten ruimte voor een

inrichting met veel bomen en overig groen. Zo biedt de Zuidpolder een aangename ruimte voor ontmoeten en verblijven.

Variatie in eenheid
In de Zuidpolder is een grote variatie van woningtypen gepland. Deze zullen gemixt worden toegepast door de gehele wijk, waardoor een gevarieerd straatbeeld ontstaat, wat bijdraagt aan de gewenste dorpse sfeer. In het deelgebied 1.5 worden de woningtypen vrijstaand en seniorenwoning gerealiseerd. Het hofje is een bijzonder woonmilieu passend bij de dorpse sfeer.

Om te komen tot een samenhangende wijk, zijn juist bindende elementen belangrijk. De architectuurstijl sluit aan op die van de oorspronkelijke bebouwing van Eemnes. De eenheid ligt onder andere in de toepassing van kappen, kenmerkende detaillering als gootklossen en houten betimmering in de kopgevel en het traditionele materiaal- en kleurgebruik. Op deze manier ontstaat de gewenste variatie, maar is er ook sprake van een samenhangende dorpse sfeer en een eigen identiteit voor de Zuidpolder

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

De milieuhygiënische aanvaardbaarheid is aangetoond bij het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder', waarvan dit uitwerkingsplan onderdeel uitmaakt. De in het kader van het moederplan uitgevoerde onderzoeken zijn om die reden niet opnieuw beschreven, maar alleen de aanvullingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Het gaat hier om de aanvraag van het compensatieplan voor de steenuil en de kerkuil, aanpassingen van het waterstructuurplan en voor het aspect geluid is nader onderzocht wat de geluidsbelastingen zijn op woningbouwontwikkeling in deelgebied 1.5.

4.1 Geluid

Adviesbureau Royal Haskoning heeft de geluidsbelastingen op de woningen in deelgebied 1.5 onderzocht. Indien er op deze woningen sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde in de Wet geluidhinder dan dient voor deze woningen een hogere waarde te worden vastgesteld. De memo (d.d. 19 juni 2017) behorende bij dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Kader

De woningen bevinden zich binnen de geluidzone van twee relevante wegen: Zuidersingel en de Rijksweg A27. In de Wet geluidhinder wordt de Zuidersingel als een stedelijke situatie beschouwd en de Rijksweg A27 als buitenstedelijke situatie. Voor beide wegen gelden derhalve een andere ten hoogste toelaatbare geluidbelasting.
De voorkeurswaarde bedraagt 48 dB voor beide wegen. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting bedraagt 63 dB voor de Zuidersingel en 53 dB voor de Rijksweg.
Op de berekende geluidbelastingen is conform art. 110g Wgh de wettelijke aftrek toegepast.

Resultaten

Rijksweg A27

De geluidbelastingen vanwege de Rijksweg A27 zijn niet hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Zuidersingel

De geluidbelastingen vanwege de Zuidersingel zijn niet hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Conclusie

Er hoeft ten behoeve van het voorliggende uitwerkingsplan voor de Rijksweg A27 en Zuidersingel niet te worden getoetst aan het hogere waardenbesluit 2013.

4.2 Flora en fauna

Gedurende het opstellen van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' zijn meerdere ecologische onderzoeken uitgevoerd. Het eerste onderzoek heeft in 2007/2008 plaatsgevonden en in navolging hierop is in 2011 een vervolgonderzoek uitgevoerd.

Naar aanleiding van de voorgenomen bebouwing van de Zuidpolder heeft bureau Tauw in juli 2011 een ecologische inventarisatie uitgevoerd. In het rapport (kenmerk N001-4782941LJS-kmi-V01-NL) wordt onder meer geconstateerd dat er steenuilen en kerkuilen in het gebied aanwezig zijn. Ten gevolge van de bebouwing van de Zuidpolder wordt het foerageergebied van deze uilen aangetast. Het betreft hier beschermde diersoorten.

4.2.1 Compensatieplan steenuil en kerkuil

Op grond van art. 75 van de Flora- en faunawet moet het Ministerie van LNV ontheffing verlenen voor ruimtelijke ingrepen met nadelige effecten voor beschermde planten- en diersoorten.

Als onderdeel van de ontheffing moet er een compensatieplan worden opgesteld. Dit plan is opgesteld door Tauw op 13

juni 2012 (Kenmerk N001-1 205872LJS-kmi-V01 -NL). Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit de mitigatieopgave steenuil en kerkuil, Zuidpolder opgenomen.

Ondanks dat de aantasting naar verwachting klein is en alleen foerageergebied betreft, wordt er toch een mitigatieopgave opgesteld. Met de maatregelen uit deze opgave wordt het gebied meer geschikt voor zowel de steenuil als de kerkuil. Het gebied waarop de mitigatieopgave zich richt is Zuidpolder te Veen en het gebied rondom de Wakkerendijk. Het is de bedoeling dat er 6 nieuwe nestlocaties ter compensatie aangebracht worden. De volgende locaties worden daarvoor geschikt geacht:

- Wakkerendijk 33-35 (steenuil);
- Wakkerendijk 174 (steenuil);
- Wakkerendijk 260 bis (steenuil);
- Wakkerendijk 45 (kerkuil);
- Wakkerendijk 176 (kerkuil);
- Wakkerendijk 260 bis (kerkuil).

Op 4 februari 2013 is de ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet verleend door het Ministerie van Economische Zaken (zie Bijlage 2).

4.2.2 Conclusie

Wanneer de bouwontwikkelingen doorgang vinden is het plangebied niet meer geschikt als foerageergebied voor de steenuil en kerkuil. Daarmee wordt de kwaliteit van de broedlocatie aangetast en wordt de Ffw overtreden. Hiervoor is een compensatieplan opgesteld, waarin de uilsoorten in de omgeving van de planlocatie een alternatieve nestgelegenheid aangeboden krijgen. Dit kunnen bijvoorbeeld nestkasten zijn die op boerderij erven worden geplaatst. Voorafgaand aan de vaststelling van bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' is ontheffing aangevraagd voor de beschermde soorten. Op 4 februari 2013 is de ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet verleend. Het compensatieplan is inmiddels uitgevoerd.

4.3 Waterstructuurplan Zuidpolder

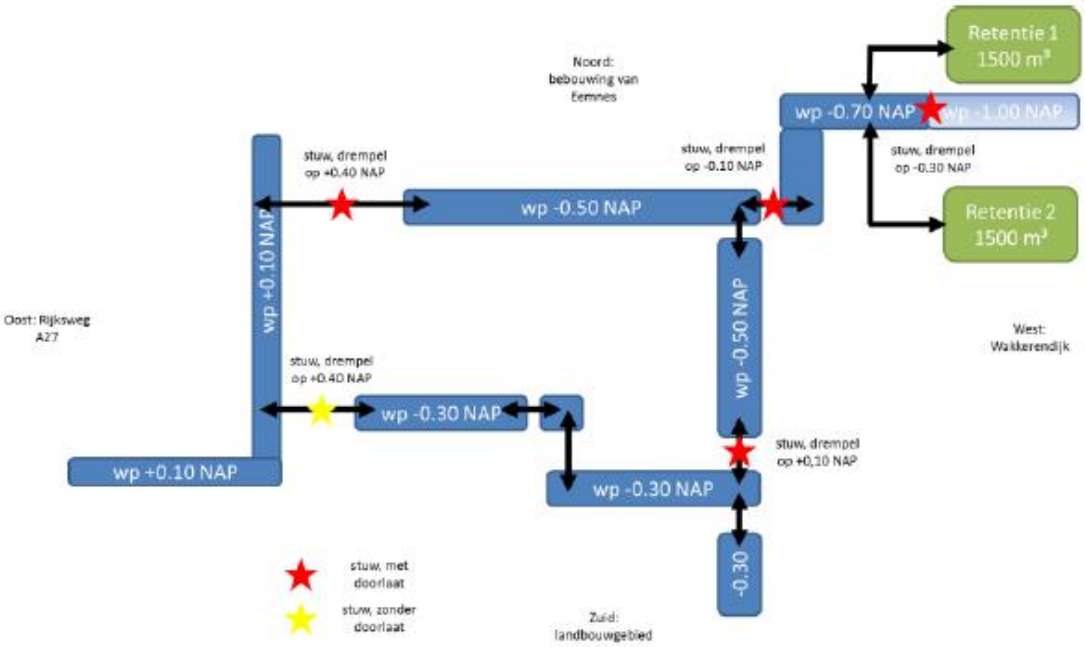
Voor de ontwikkelingen in de Zuidpolder, het bedrijventerrein en het woongebied, is een waterstructuurplan opgesteld (2 mei 2012). In aanvulling hierop is door Civil Support een aangepast waterstructuurplan opgesteld (d.d. november 2013).

Op dit moment bestaat het gebruik van het plangebied hoofdzakelijk uit grasland en water. De functiewijziging van het plangebied brengt significante veranderingen van het watersysteem met zich mee. Dit kan leiden tot problemen met waterkwantiteit (inundatie, water op straat) en waterkwaliteit (stank, vissterfte, etc.). Aan de andere kant biedt deze locatieontwikkeling kansen om een uitgebalanceerd watersysteem vorm te geven. Dit voorkomt problemen in de toekomst. Omdat het gebied onderdeel uitmaakt van een poldersysteem, neemt het onderzoek het hele peilvak in ogenschouw.

Het oppervlakte water van de Zuidpolder is verdeeld in 4 peilgebieden, een deel van de Zuidpolder waar een zelfde waterpeil heerst. Er wordt gebruik gemaakt van 4 waterpeilen door het hoogteverloop in het maaiveld en de hoogte van de bestaande peilgebieden in de directe omgeving.

Om het oppervlaktewater vertraagd af te voeren zijn stuwen toegepast, hierdoor blijft het water zo lang mogelijk in de Zuidpolder.

In de onderstaande figuur zijn de peilgebieden en stuwen weergegeven.



Figuur 4.1 schematische weergave peilgebieden

In de onderstaande tabel zijn de afvoerende oppervlakken (inclusief open water) per peilgebied weergegeven.

Gebied	Verhard opp. (ha)	Open water (ha)	Totaal (ha)
Peilgebied +0,10	3,1	0,3	3,4
Peilgebied -0,30	3,8	0,4	4,2
Peilgebied -0,50	2,9	0,3	3,2
Peilgebied -0,70	3,0	0,2	3,19
Totaal	**12,8**	**1,2**	**14,0**

Figuur 4.2 afvoerende oppervlakken en oppervlaktewater per peilgebied

Aan de noordoostzijde van de Zuidpolder, in de groenzone tussen de Zuidpolder en de Wakkerendijk, zijn twee retentievoorzieningen opgenomen. Een retentievoorziening is een verlaagd gebied waar water tijdelijk kan worden gebufferd bij veel regenval. Beide voorzieningen hebben een volume van 1.500 m^3. Deze gebieden worden gebruikt om overtallig oppervlaktewater te bufferen en is meegenomen in de bergingsberekening.

Met het waterschap Vallei en Veluwe is naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zuidpolder' in het kader van het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg, overeenstemming bereikt dat het tekort van de wateropgave van het bedrijventerrein in het woongebied zal worden gecompenseerd.

4.3.1 Watertoets

Het ontworpen oppervlaktewatersysteem voor Zuidpolder en de uitbreiding van het bedrijventerrein Zuidbuurt watert van west naar oost af naar het oostelijk gelegen landelijk peilgebied, aan de andere zijde van de Wakkerendijk. Hiervoor wordt een nieuwe onderdoorgang door de Wakkerendijk gerealiseerd.

Er wordt door dit nieuwe watersysteem nergens aangesloten op het bestaande watersysteem van de bebouwde kom van Eemnes. Het bestaande watersysteem kan namelijk geen extra afvoer dragen. Het ontworpen oppervlaktewatersysteem voor de Zuidpolder voldoet aan de ontwerp- en bergingseisen van het waterschap. Zo is er gekeken naar de maximaal toelaatbare peilstijging bij van te voren bepaalde buien en of het watersysteem voldoende buffer heeft. Uit de toetsing blijkt dat het ontworpen watersysteem ruim voldoet aan de bergingseisen van het waterschap. Daarnaast is het ontwerp getoetst aan de ontwerpeisen van het waterschap voor beheer en onderhoud, zoals taluds en waterbreedtes.

De sloten worden vanaf de rijbaan onderhouden, m.u.v. de watergang grenzende aan de wijk Zuidbuurt aan de noordzijde van de Zuidpolder. Hiervoor worden 2 inlaatplaatsen aangebracht om varend onderhoud mogelijk te maken.

De riolering bestaat uit een systeem waarbij huishoudelijk afvalwater en regenwater gescheiden worden ingezameld. Het huishoudelijke afvalwater wordt ingezameld en afgevoerd naar een rioolgemaal.

Verharding, van woningen en wegen, die grenzen aan oppervlaktewater kunnen daar rechtstreeks op worden aangesloten. De overige verharding wordt middels hemelwaterriolering afgevoerd.

Het plangebied watert af door de sloten ten en plaatselijk aanvullende drainage, een ondergronds buizenstelsel voor het afvoeren van water naar sloten. Uit de berekeningen blijkt dat alleen de wegen die niet grenzen aan een sloot voorzien hoeven te worden van drainage.

4.3.2 Geohydrologie en drainage

In het rapport van Civil Support worden 4 peilen aangebracht, namelijk:

- Bedrijventerrein, met als peil +0,10 m (t.o.v. N.A.P.);
- Zuidwestelijke deel van de nieuwbouwlocatie, met als peil -0,30 m (t.o.v. N.A.P.);
- Noordwestelijke deel van de nieuwbouwlocatie, met als peil -0,50 m (t.o.v. N.A.P.);
- Oostelijk deel van de nieuwbouwlocatie, met als peil -0,70 m (t.o.v. N.A.P.).

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Systematiek bestemmingen

De planregels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die gelden voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels.

Dit uitwerkingsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder'. Krachtens artikel 3.6 onder 3 Wro maken de regels van dit uitwerkingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Derhalve is in deze uitwerking naast de regels alleen de naam waaronder het plan kan worden aangehaald vastgelegd. Voor de begripsbepalingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder'. In dit uitwerkingsplan is een bestemming uit het moederplan uitgewerkt: 'Wonen - Uit te werken'. Hiertoe zijn in het uitwerkingsplan de bestemmingen Verkeer en Wonen opgenomen.

Onderstaand is uiteen gezet wat de functie van het artikelen is binnen het bestemmingsplan.

Artikel 2 Verkeer
Binnen deze bestemming wordt de verkeersruimte van het plangebied mogelijk gemaakt. Op de gronden met deze bestemming is de verkeersruimte met daarbij behorende voorzieningen opgenomen en eveneens zijn parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden en nutsvoorzieningen mogelijk binnen deze bestemming.

Artikel 3 Wonen
Binnen deze bestemming zijn de te realiseren woningen opgenomen. Hiernaast biedt de bestemming tevens ruimte aan beroepsmatige activiteiten aan huis en aan tuinen, erven en bijgebouwen. Binnen de bestemming zijn de bebouwingsvlakken voor de hoofdbebouwing aangegeven, die via de regels bepalen welke de gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden zijn, zoals die gelden ten aanzien van de situering van de woningen, de bouwhoogte en de situering van bijgebouwen. Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden voor aan-, uit- en bijgebouwen is daar waar mogelijk aansluiting gezocht bij de gemeentelijke bestemmingsplannen. Maar door de kleine achtertuinen zijn enkele specifieke regelingen en maten opgenomen.

Op de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' is parkeren binnen dit uitwerkingsplan mogelijk.

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 is voornemens om de ruimtelijke ontwikkeling zoals die in het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt gezamenlijk met de overige grondeigenaren in het plangebied uit te voeren. 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. Door in de samenwerkingsovereenkomst alle afspraken vast te leggen, waarmee het kostenverhaal zeker is gesteld, is het dus niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Ter inzage legging

Burgemeester en wethouders moeten met toepassing van artikel 3.6, lid 1b van de Wet ruimtelijke ordening het moederplan uitwerken. Een besluit tot planuitwerking mag pas worden vastgesteld nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld tegen het ontwerp van het uitwerkingsplan zienswijzen naar voren te brengen.
Het ontwerp uitwerkingsplan is in het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode was er de mogelijkheid om zienswijzen op het uitwerkingsplan in te dienen.
Het ontwerpuitwerkingsplan heeft vanaf 26 mei 2017 tot en met 6 juli 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. De samenvatting van de zienswijze is opgenomen in het vaststellingsbesluit. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het uitwerkingsplan.

Op 5 september 2017 heeft het college van B&W van de gemeente Eemnes het Uitwerkingsplan 6 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 1.5 vastgesteld.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Memo onderzoek geluid

Notitie / Memo

HaskoningDHV Nederland B.V.
Transport & Planning

Aan: Ronald van Klooster
Van: Ramon Nieborg
Datum: 19 juni 2017
Kopie:
Ons kenmerk: T&PBE7690-101-106N001D0.1
Classificatie: Open

Onderwerp: Zuidpolder – Uitwerkingsplan 6, deelgebied 1.5

Inleiding
Op verzoek van de GEM Zuidpolder is onderzocht wat de geluidbelastingen zijn op het uitwerkingsplan 6 voor deelgebied 1.5.

Indien er op deze woningen sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde in de Wet geluidhinder dan dient voor deze woningen te worden bepaald of de hogere waarde passen binnen het vigerende hogere waardenbesluit 2013 ten behoeve van het moederplan.

Wettelijk kader
De woningen en appartementen bevinden zich binnen de geluidzone van twee relevante wegen: Zuidersingel en de Rijksweg A27.

In de Wet geluidhinder wordt de Zuidersingel als een stedelijke situatie beschouwd en de Rijksweg A27 als buitenstedelijke situatie. Voor beide wegen geldt derhalve een andere ten hoogste toelaatbare geluidbelasting.

De voorkeurswaarde bedraagt 48 dB voor beide wegen. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting bedraagt 63 dB voor de Zuidersingel en 53 dB voor de Rijksweg.

Op de berekende geluidbelastingen is conform art. 110g Wgh de wettelijke aftrek toegepast.

De aftrek is 5 dB voor de Zuidersingel. Voor de Rijksweg A27 is de aftrek:
- 3 dB als de berekende geluidbelasting 56 dB bedraagt;
- 4 dB als de berekende geluidbelasting 57 dB bedraagt;
- 2 dB bij de overige berekende geluidbelastingen.

Rekenmethode
De berekeningen voor de wegen zijn overeenkomstig art. 3.2 Rmg2012 (Reken- en meetvoorschrift geluid 2012) uitgevoerd. De geluidbelasting zijn berekend met het rekenprogramma GeoMilieu. Dit rekenprogramma voldoet aan Standaardrekenmethode 2 (SRM2) van het Rmg2012.

Als bodemfactor voor de bodemgebieden die niet zijn ingevoerd is uitgegaan van 1,0 (zacht).

Uitgangspunten
Er is gerekend met de volgende uitgangspunten:
- De geluidbelastingen zijn berekend met de huidige ligging van de Rijksweg A27 en de verkeersgegevens zoals opgenomen in het Geluidregister (oktober 2016).
- De verkeersgegevens van de Zuidersingel zijn ontleend aan het verkeersmodel Eemland, dat in 2013 is geactualiseerd ten behoeve van Zuidpolder. Het prognosejaar is 2025. Tussen 2025 en 2026 is rekening gehouden met een naar verwachting worst-case groei van 1,5%. Het verkeersmodel houdt tot 2025 rekening met de bouw van 420 woningen. Er heeft een handmatige ophoging van de cijfers plaatsgevonden met de verkeersgeneratie van 105 extra woningen (tot 525 woningen). Daarbij is rekening gehouden met een verkeersgeneratie van 7,9 motorvoertuigbeweging per woning, conform CROW publicatie 256 (woningtype tussen/hoek, groen stedelijke woonomgeving). De verdeling naar voertuigtypen (vracht naar middelzwaar en zwaar) en dagdelen (dag, avond en nacht) heeft plaatsgevonden op basis van een recente verkeerstelling op de Zuidersingel (2014).
- Op de Zuidersingel wordt vanaf Vlierberg naar het zuiden als wegdekverharding steenmastiek asfalt (SMA-NL 8G+) toegepast. Op de overige wegvakken van de Zuidersingel is dichtasfaltbeton (DAB) toegepast.
- Op basis van een analyse van de kosten en behaalde reducties op de nieuwe woningen is door GEM Zuidpolder besloten langs de Rijksweg A27 aan de oostzijde een geluidabsorberend geluidscherm te projecteren van 940 meter lang en 6,75 meter hoog.
- Op de oostelijke rijbaan van de Rijksweg A27 wordt, in overeenstemming met RWS, twee laags ZOAB toegepast tussen hm 98.9 – hm 100.1. Op de overige hoofdrijbaanvakken ligt enkel laags ZOAB. Op de op- en afritten ligt dicht asfaltbeton.

De volledige modelinvoer van het akoestisch rekenmodel is niet bijgevoegd bij deze memo; deze kan desgewenst op verzoek worden ingezien bij de gemeente.

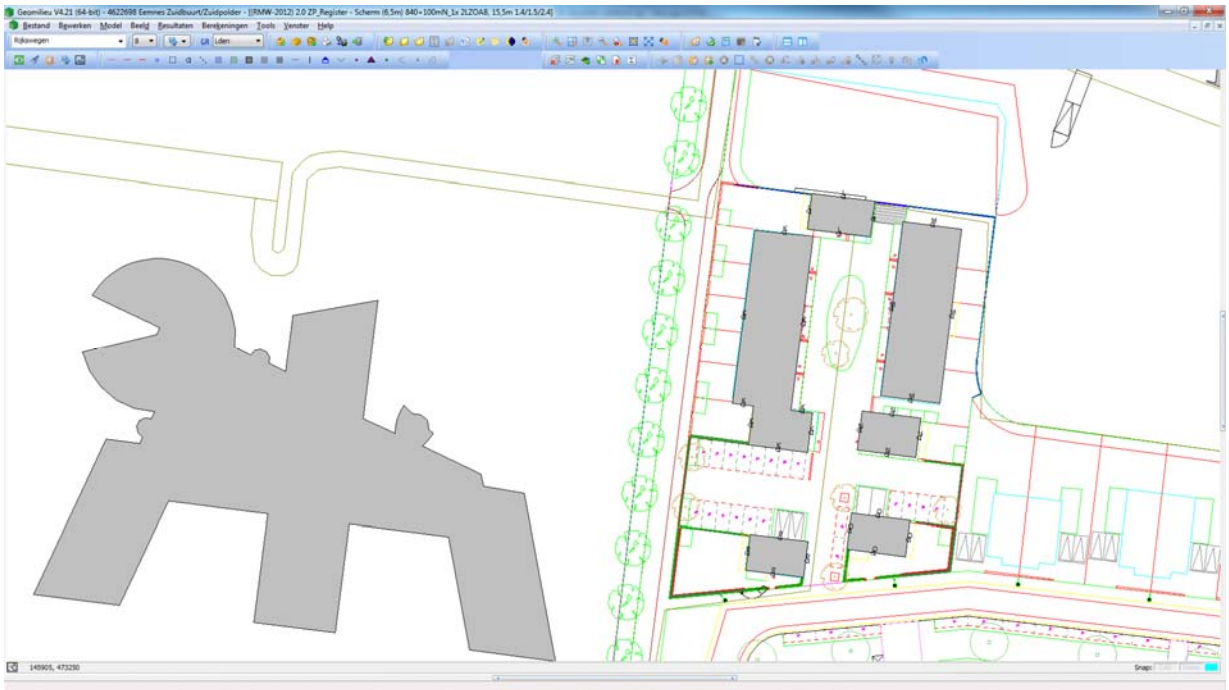
Resultaten
<u>Rijksweg A27</u>
De geluidbelastingen vanwege de Rijksweg A27 zijn niet hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB.

<u>Zuidersingel</u>
De geluidbelastingen vanwege de Zuidersingel zijn niet hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB.

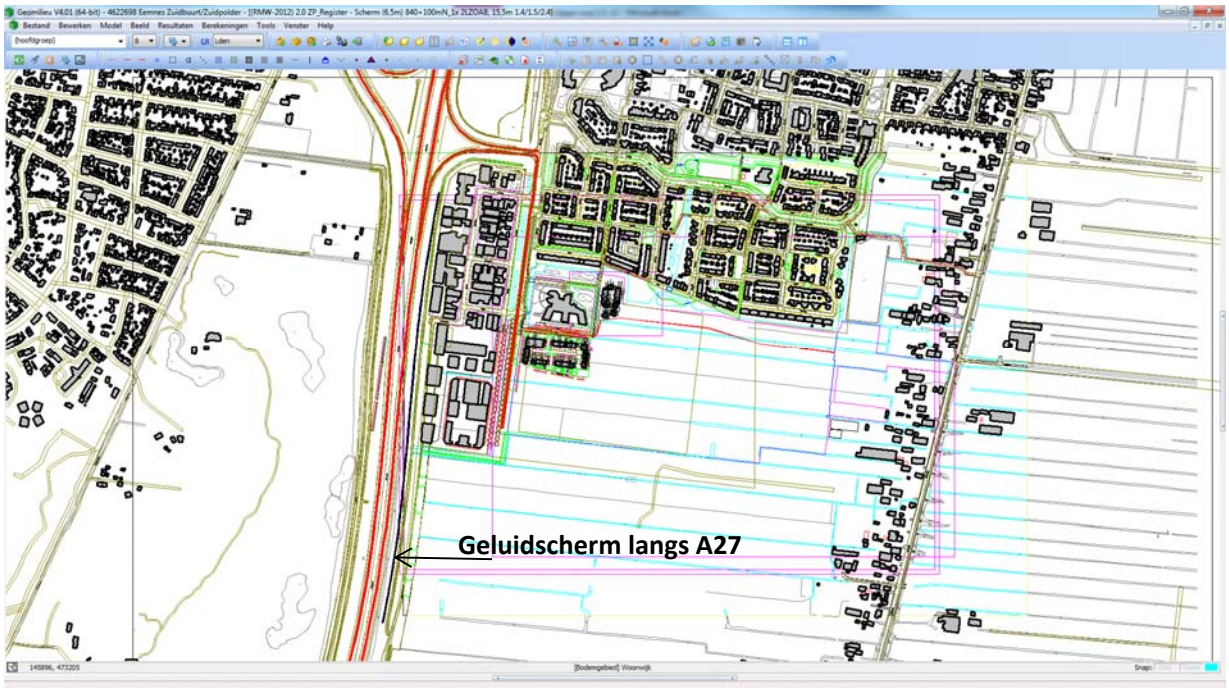
Conclusie
Er hoeft ten behoeve van het uitwerkingsplan 6 voor deelgebied 1.5 voor de Rijksweg A27 en Zuidersingel niet te worden getoetst aan het hogere waardenbesluit 2013.

Bijlage	1	Ligging rekenpunten
	2	Invoergegevens Zuidersingel

BIJLAGE 1 – Ligging rekenpunten

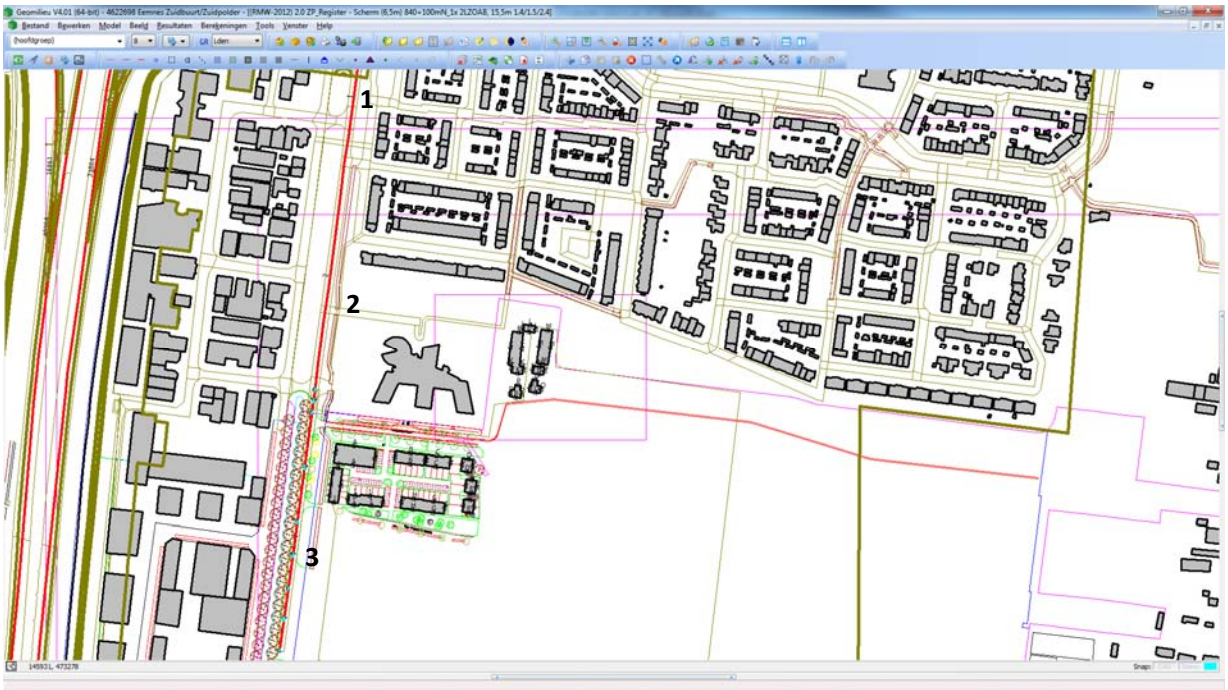


Overzichtsplot ligging rekenpunten en bouwblokken



Overzichtsplot ligging te projecteren geluidscherm langs Rijksweg A27 (H=6,75m en L= 940m)

BIJLAGE 2 – Invoergegevens Zuidersingel



Overzichtsplot wegvakken Zuidersingel

Wegvak	Etmaal Intensiteit [mvt/etm]	Uurintensiteit [mvt/uur]								
		Dag			Avond			Nacht		
		LV	MV	ZV	LV	MV	ZV	LV	MV	ZV
1	9947,1	695,5	13,9	7,8	225,9	4,5	2,5	49,5	0,6	1,0
2	6595,8	454,6	13,4	7,6	147,6	4,4	2,5	32,4	0,5	1,0
3	2914,0	210,1	--	--	68,2	--	--	15,0	--	--

LV: lichte motorvoertuigen; MV: middelzware motorvoertuigen; ZV: zware motorvoertuigen

Wettelijke snelheid is 50 km/uur. Op wegvak 1 en 2 ligt dicht asfaltbeton; op wegvak 3 steenmastiek asfalt (SMA-NL8G+).

Bijlage 2 Ontheffing flora- en faunawet

Dienst Regelingen
Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie

> Retouradres Postbus 19530 2500 CM Den Haag

Gemeente Eemnes
W. Tiessens
Postbus 71
3755 ZH EEMNES

Blaricum | Eemnes | Laren | BEL Comb.
Datum: 05 FEB 2013
Reg.nr.: 2013-001692/EM

Dienst Regelingen
Postbus 19530
2500 CM Den Haag
www.drloket.nl
T 0800 - 22 333 22
F 070 - 378 61 39
ffwet@minlnv.nl

Onze referentie
Aanvraagnummer
FF/75C/2012/0317.toek.rr

Bijlagen
1

Datum 4 februari 2013
Betreft Beslissing op uw aanvraag
Ruimtelijke ingrepen

Geachte heer Tiessens,

Naar aanleiding van uw verzoek van 7 november 2012 en de aanvulling hierop van 21 januari 2013, geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2012/0317 om een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet te krijgen, deel ik u het volgende mee.

Hierbij ontvangt u de ontheffing die u heeft aangevraagd, van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de kerkuil en de steenuil.

De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van het project 'Steenuil en kerkuil Zuidpolder Eemnes', gelegen in de gemeente Eemnes. Doel van dit project is de bouw van 500 woningen, ontsluitingswegen en maatschappelijke doelen en een bedrijventerrein en de aanleg van een groene buffer. Ten behoeve hiervan worden bouw- en graafwerkzaamheden uitgevoerd. Ontheffing wordt gevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor wat betreft exemplaren van de kerkuil (*Tyto alba*) en de steenuil (*Athene noctua*), voor de periode van 1 mei 2014 tot en met 1 mei 2019.

Overwegingen

Wettelijk kader
Beschermde soorten
De kerkuil en de steenuil zijn beschermde inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder b, van de Flora- en faunawet. Voor vogels is alleen ontheffing nodig indien het nest valt onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Hieronder zal dit nader worden toegelicht.

Verbodsbepalingen
Op grond van artikel 11 van de Flora- en faunawet is het verboden om nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde inheemse diersoorten te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Ontheffing

Op grond van artikel 75, lid 5, van de Flora- en faunawet worden ontheffingen slechts verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Op grond van artikel 75, lid 6, aanhef en onder c, wordt voor soorten genoemd op de Vogelrichtlijn ontheffing slechts verleend wanneer er, naast de voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort, geen andere bevredigende oplossing bestaat en met het oog op andere, bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen, belangen. De belangen waarnaar verwezen wordt, zijn genoemd in artikel 2, lid 3 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten.

Instandhouding van de soorten

Het nest van een vogel is de plaats of ruimte die een vogel gebruikt voor het leggen en uitbroeden van de eieren en, voor zover het geen nestvlieders betreft, het grootbrengen van de jongen. In de context van artikel 11 van de Flora- en faunawet moet onder nest ook de inhoud en de functionele omgeving daarvan, voor zover het broedsucces van vogels daarvan afhankelijk is, worden begrepen. Daartoe zijn alle activiteiten begrepen die het broedsucces negatief beïnvloeden of teniet doen. Artikel 11 van de Flora- en faunawet is gedurende het broedseizoen van toepassing op alle in gebruik zijnde nesten van vogels. De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat een nieuw nest te maken en gebruiken hun nest niet als vaste rust- of verblijfplaats. Dergelijke nesten voor eenmalig gebruik genieten buiten het broedseizoen niet de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet.

Nesten van de kerkuil en de steenuil vallen ook buiten het broedseizoen onder de definitie van 'vaste rust- of verblijfplaatsen' in artikel 11 van de Flora- en faunawet. Deze nesten zijn daarom, voor zover ze niet permanent verlaten zijn, jaarrond beschermd. Derhalve is, bij overtreding van de verbodsbepalingen, ontheffing nodig van artikel 11 van de Flora- en faunawet met betrekking tot de vaste rust- of verblijfplaatsen van deze soorten.

De kerkuil en de steenuil zijn niet binnen het plangebied aangetroffen. Beide soorten zijn echter wel aanwezig op zeer korte afstand (ongeveer 100 meter) van het plangebied, ter hoogte van de Wakkerendijk. De kerkuil heeft één nestlocatie aan de Wakkerendijk 110 en de steenuil heeft één nestlocatie aan de Wakkerendijk 106-112. Het plangebied fungeert als essentieel foerageergebied voor deze kerk- en steenuilpaartjes. Ongeveer 14% van het foerageergebied van de kerkuil ligt binnen het plangebied. Voor de steenuil gaat het om ongeveer 30%.

Aantasting van foerageergebieden is enkel ontheffingsplichtig indien zij van groot belang zijn voor de functionaliteit van de vaste rust- of verblijfplaatsen van de betreffende soort, doordat er onvoldoende alternatieven voorhanden zijn. Verder ten zuiden van het plangebied zijn meerdere kerk- en steenuilnesten aanwezig langs de Wakkerendijk, maar deze exemplaren ondervinden geen negatieve effecten door uitvoering van onderhavig project.

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de soorten tot een minimum te beperken stelt u maatregelen voor zoals beschreven op bladzijde 16, onder paragraaf P van het bij de aanvraag geleverde rapport "Ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet steenuil en kerkuil Zuidpolder Eemnes" van 1 november 2012, en zoals beschreven op bladzijden 2 tot en met 8 van het bij de aanvraag geleverde rapport "Mitigatieopgave steenuil en kerkuil, Zuidpolder 2012" van 13 juni 2012. De door u voorgestelde maatregelen zijn voldoende. De voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaats van de kerkuil en de steenuil wordt niet beschadigd en vernield, omdat de gebouwen waarin deze nestlocaties aanwezig zijn niet gesloopt worden. De functionaliteit van de voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de kerkuil en de steenuil komt niet in het geding.

Echter, ondanks deze maatregelen worden door het realiseren van nieuwbouw vaste rust- en verblijfplaatsen van de kerkuil en de steenuil verstoord. Immers, de werkzaamheden vinden plaats in de directe omgeving van het leefgebied en dit leefgebied, van met name de steenuil en in mindere mate van de kerkuil, zal ingrijpend veranderen door de bouw van woningen in het foerageergebied. Beide uilenpaartjes zullen de huidige voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaats mogelijk verlaten, vanwege het verstoren van het foerageergebied. De kans dat de steenuil verstoord zal worden is groter dan voor de kerkuil, omdat de steenuil veel binnen het territorium foerageert. Verwacht wordt dat, door het verstoren van het foerageergebied, beide uilenpaartjes moeten uitwijken naar de reeds opgehangen en de nog op te hangen nestkasten. Deze nestkasten zijn nodig om een nieuwe nestlocatie te bieden voor beide uilenpaartjes, waarvan de huidige nestlocatie wordt verstoord. Door de werkzaamheden wordt het in artikel 11 van de Flora- en faunawet neergelegde verbod op het verstoren van de voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaats van de kerkuil en de steenuil derhalve overtreden, zodat voor die werkzaamheden een ontheffing is vereist. De directe omgeving van deze, voorafgaand aan de werkzaamheden aanwezige en functionerende, nestkasten voorziet echter in voldoende foerageergebied. Daardoor is functioneel alternatief foerageergebied aanwezig voorafgaand aan de werkzaamheden, dat in kwantiteit en kwaliteit overeenkomt met het foerageergebied van de aanwezige populatie van de kerkuil en de steenuil. Daar de soorten daarom in de omgeving aanwezig blijven gaat er geen wezenlijke invloed uit van de verstoring op het foerageergebied ten aanzien van de populatie kerkuilen en steenuilen. De gunstige staat van instandhouding van de kerkuil en de steenuil komt ook niet in gevaar, mits gewerkt wordt conform de door u voorgestelde maatregelen en volgens de overige in de ontheffing opgelegde voorschriften.

Belang van de ingreep
U heeft ontheffing van verbodsbepalingen aangevraagd op grond van het belang: "de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling".
Het belang genoemd in artikel 2, derde lid, aanhef en onder j, van het Vrijstellingsbesluit kan in dit geval dan aan de ontheffingverlening ten grondslag liggen, er is immers geen sprake van verstoring met wezenlijke invloed. De werkzaamheden die nodig zijn voor de realisatie van het project worden uitgevoerd in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling. Ten behoeve van dit belang kan ontheffing worden verleend, mits geen benutting of economisch gewin plaatsvindt en zorgvuldig wordt gehandeld. Van benutting of economisch gewin van de betrokken strikt beschermde soorten is geen sprake. Ik verwacht dat er door het realiseren van het project 'Steenuil en kerkuil Zuidpolder Eemnes' geen permanent negatieve effecten optreden ten aanzien van de aanwezige populatie van de strikt beschermde soorten. Gelet op het voorgaande en de onverminderde actualiteit van de naar voren gebrachte omstandigheden ben ik van oordeel dat het belang "de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling" aanwezig is en dat dit belang de negatieve effecten op beschermde dier- en plantensoorten, die als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, rechtvaardigen.

Andere bevredigende oplossing
Het voornemen betreft de uitbreiding van de bebouwde kern van Eemnes door de realisatie van een nieuwe woonwijk. Daarmee is de locatie van het voornemen gebonden aan het huidige bebouwde gebied (noord- of zuidzijde). Gezien de homogeniteit van het landschap in de omgeving van Eemnes, is het zeer aannemelijk dat het uitvoeren van het project op een nadere locatie nabij Eemnes tot vergelijkbare aantasting van beschermde soorten, zoals de kerkuil en de steenuil, zal leiden. Ten westen van Eemnes ligt de snelweg en ten oosten ligt een agrarisch open gebied, wat deze twee zijden van het dorp ongeschikt maakt voor de uitbreiding. Het project is daarmee locatiegebonden. Bij het project is het gelukt om de effecten op de kerkuil en de steenuil zo goed mogelijk te voorkomen. De gebouwen en erven waar deze in aanwezig zijn, liggen buiten het plangebied. Hiermee is het voldoende aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is.

Zorgplicht
Voor de soorten waarvoor ik u ontheffing verleen, bent u gehouden aan de in de ontheffing opgenomen voorschriften. Voor alle soorten echter, geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier– en plantensoorten, ongeacht vrijstelling of ontheffing. Op grond hiervan dient u zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan deze soorten te voorkomen.

Vogels
U dient gedurende de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren.

Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied.
Ik wijs u erop dat voor het broedseizoen geen standaardperiode wordt gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Conclusie

Gelet op het voorgaande verleen ik u ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden.

De ontheffing en de voorschriften treft u hierbij aan.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met deze beslissing, kunt u binnen zes weken na verzending van deze brief een bezwaarschrift indienen. Stuur het ondertekende bezwaarschrift naar Dienst Regelingen, afdeling Recht en Rechtsbescherming, Postbus 20401, 2500 EK Den Haag.

Vermeld in uw bezwaarschrift in ieder geval het aanvraagnummer FF/75C/2012/0317 en de datum van de beslissing.

Op de internetsite www.drloket.nl/bezwaar vindt u meer belangrijke informatie over het indienen van een bezwaarschrift.

Meer informatie

Heeft u vragen, kijk dan op de website: www.drloket.nl. Of bel met het DR-Loket: 0800 - 22 333 22 (op werkdagen tussen 8.30 en 16.30 uur).

Met vriendelijke groet,

De Staatssecretaris van Economische Zaken,
namens deze:

Deetman

Bea Deetman
De teammanager Vergunningen Dienst Regelingen

DE STAATSSECRETARIS[1] VAN ECONOMISCHE ZAKEN

Naar aanleiding van het verzoek van de heer W. Tiessens
namens de gemeente Eemnes, op 7 november 2012
en de aanvulling hierop van 21 januari 2013

gelet op artikel 75, lid 3, van de Flora- en faunawet

Verleent hierbij aan:	Gemeente Eemnes
Adres:	Zuidersingel 5
Postcode en woonplaats:	3755 HZ EEMNES
Voor het tijdvak van:	1 mei 2014 tot en met 31 maart 2019

ONTHEFFING

FF/75C/2012/0317

Van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de kerkuil (*Tyto alba*) en de steenuil (*Athene noctua*).

Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, betreft het plangebied voor de realisatie van het project "Steenuil en kerkuil Zuidpolder Eemnes", gelegen in de gemeente Eemnes, ten zuiden van Eemnes, één en ander zoals is weergegeven in figuur 3.2 van het bij de aanvraag gevoegde rapport "Ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet steenuil en kerkuil Zuidpolder Eemnes" van 1 november 2012.

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemene voorschriften

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soorten en beschreven verboden handelingen verleend.
2. Deze ontheffing geldt alleen voor de werkzaamheden die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
3. De demeente Eemnes (hierna te noemen: de ontheffinghouder) dient onverwijld contact op te nemen met Dienst Regelingen indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen als bedoeld in voorschrift 1 noodzakelijk zijn.
4. Deze ontheffing kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de ontheffinghouder of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder blijft daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze ontheffing.
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing en de bijbehorende brief op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.

[1] Krachtens de wettekst is de Minister bevoegd tot het afgeven van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Op basis van de portefeuilleverdeling tussen de Minister van EZ en de Staatssecretaris van EZ is deze bevoegdheid belegd bij de Staatssecretaris.

6. De ontheffinghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden zullen aanvangen bekend is, het bijgevoegde meldingsformulier volledig in te vullen en naar Dienst Regelingen te zenden.

Specifieke voorschriften

7. Voor de kerkuil en de steenuil dienen voor elk 3 nestkasten opgehangen te worden ten zuiden van het plangebied, op enkele erven langs de Wakkerendijk. De nestkasten aan de Wakkerendijk 45, 176 en 260 bis dienen bedoeld te zijn voor de kerkuil en de nestkasten aan de Wakkerendijk 33-35, 174 en 260 bis dienen bedoeld te zijn voor de steenuil. De nestkasten dienen minimaal 3 maanden voorafgaand aan de werkzaamheden aanwezig te zijn.
8. Bij het plaatsen van de nestkasten dient rekening gehouden te worden met de beschikbaarheid. De nieuwe plekken dienen alleen gerealiseerd te worden op plaatsen waar geen andere uilenterritoria bekend zijn.
9. Naast de aanleg van de nestkasten dient ook aandacht besteed te worden aan het aanleggen van kleinschalige maatregelen, die een grote meerwaarde hebben voor beide soorten. De volgende maatregelen dienen voorafgaand aan de werkzaamheden getroffen te worden:
    a. Realiseren van hagen en houtrillen;
    b. Realiseren van overhoeken met graan;
    c. Waterbakken slim afdekken, zodat jonge steenuilen niet kunnen verdrinken;
    d. Realiseren van voldoende schuilmogelijkheden binnen de fusieafstand van de kerkuil en de steenuil.
10. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van één deskundige[2] op het gebied van de kerkuil en de steenuil.
11. U dient een ecologisch werkprotocol op te stellen met daarin bovengenoemde voorschriften. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de bouw- of projectlocatie, dienen van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden.

---

[2] Het Ministerie van Economische Zaken verstaat onder een deskundige een persoon die voor de situatie en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soortspecifieke ecologie. De ervaring en kennis dient te zijn opgedaan doordat de deskundige:

- op HBO-, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of
- op MBO niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt de Flora- en faunawet, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten; en/of
- als ecoloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals bijvoorbeeld een bureau welke is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus; en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals bijvoorbeeld Zoogdiervereniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied) en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of - bescherming.

Overige voorschriften

12. Deze ontheffing kan worden ingetrokken, indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorschriften.
13. Indien blijkt dat de in de ontheffing gestelde termijn niet voldoende is om de werkzaamheden waarop de ontheffing betrekking heeft uit te voeren, dient u, zeker vier maanden voor het verstrijken van deze termijn een nieuwe aanvraag indienen. Dit voorkomt onnodige vertraging van het project.
14. Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorschriften is Dienst Regelingen, Postbus 19530, 2500 CM Den Haag.

Den Haag, 4 februari 2013

De Staatssecretaris van Economische Zaken,
namens deze:

Bea Deetman
De teammanager Vergunningen, Dienst Regelingen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder met identificatienummer NL.IMRO.0317.E10BPZuidpolderWB-1242 van de gemeente Eemnes.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 uitwerkingsplan

het uitwerkingsplan Uitwerkingsplan 6 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 1.5 met identificatienummer NL.IMRO.0317.E029UWPZpolderWB6-Va01 van de gemeente Eemnes. Het uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Woongebied Zuidpolder ".

1.4 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.7 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.8 parkeernormen

Type / Segment ***	**Eenheid**	**Min.***	**Bezoekersaandeel****
Goedkoop ***	woning	1,7	0,3
Middelduur ***	woning	1,9	0,3
Duur ***	woning	2,2	0,3
Serviceflat/aanleunwoning	woning	0,6	0,3
Seniorenwoning	woning	1,4	0,3
Bedrijf, beroep aan huis	40 m² bvo	0,4	-

*) norm per woning inclusief bezoekersaandeel

**) minimum aantal per woning op de openbare weg t.b.v. bezoekers

***) segment volgens het bouwprogramma Zuidpolder zoals opgenomen in de laatst vastgestelde Woonvisie van de gemeente Eemnes.

1.9 seniorenwoning

a. een woonruimte die vanwege de externe en interne toegankelijkheid in principe geschikt is voor bewoning in alle levensfasen tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners; en

b. met tenminste een slaapkamer en badruimte op de begane grond; en
c. bestaande uit ten hoogste 2 bouwlagen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Verkeer

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeersruimte met de daarbij behorende voorzieningen;
b. parkeervoorzieningen;
c. speelvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. waterhuishoudkundige doeleinden;
f. nutsvoorzieningen.

2.2 Bouwregels

a. Op de voor Verkeer bestemde gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder in elk geval straatmeubilair is begrepen, waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 8 m;
b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 m en een maximaal vloeroppervlak per gebouw van 50 m^2.

2.3 Specifieke gebruiksregels

Als verboden gebruik wordt in elk geval aangemerkt de verkoop en opslag van motorbrandstoffen.

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, met dien verstande dat:
   1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
   2. het vloeroppervlak in gebruik voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, met een maximum van 40 m^2;
   3. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
   4. er geen horeca, detailhandel en ingevolge de Wet milieubeheer vergunningsplichtige activiteiten plaatsvinden;
   5. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner mag worden uitgeoefend;
   6. er geen gevelreclame is toegestaan.

b. parkeren, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

c. nutsvoorzieningen;

d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, groen-, speel- en parkeervoorzieningen, voorwerpen van beeldende kunst en water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;

b. uitsluitend vrijstaande en seniorenwoningen mogen worden gebouwd;

c. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt respectievelijk 6 en 11 m;

d. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt ter plaatse van de maatvoering 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goothoogte en bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;

e. alvorens een omgevingsvergunning, gericht op (bouw)werkzaamheden in het kader van de doeleinden zoals bedoeld in 3.1 verleend kan worden, dient inzichtelijk te worden gemaakt dat zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, waarbij geldt dat de door de gemeente vastgestelde parkeernormen, die ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning van kracht zijn, in acht moeten worden genomen.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd of onoverdekt dient te zijn;

b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van erkers, veranda's, luifels en balkons;

c. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen dienen op het zij- en achtererf grenzend aan water op een afstand van ten minste 2 m uit de beschoeiing en/of kant water te worden gebouwd ;

d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 2,5 m;

e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet wordt overschreden;

f. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met uitzondering van erkers, veranda's, luifels en balkons, bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;

g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt, met uitzondering van erkers, veranda's, luifels en balkons, ten hoogste 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet wordt overschreden;

h. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

3.2.3 Erkers, veranda's, luifels en balkons

a. Voor het bouwen van erkers, veranda's, luifels en balkons aan de voorzijde van woningen gelden de volgende

regels:
1. de diepte van een erker, veranda, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 2,5 m, met dien verstande dat de afstand tot de voorste perceelsgrens niet minder dan 1 m mag bedragen;
2. de breedte van een erker, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 65% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw tot een maximum van 4,5 m;
3. een veranda mag over de hele breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
4. de goothoogte van een erker, veranda, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 3 m of 0,3 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m, met dien verstande dat voor balkons geldt dat de hoogte van de balustrade niet meer mag bedragen dan 1,5 m gemeten vanaf de bovenzijde van de grondvloer van het balkon;

b. Voor het bouwen van erkers, veranda's, luifels en balkons aan de zijkant van woningen gelden de volgende regels:
1. de diepte van een erker, veranda, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 2,5 m, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 1,5 m mag bedragen;
2. de breedte van een erker, veranda, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 65% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
3. de goothoogte van een erker, veranda, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 3 m of 0,3 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m, met dien verstande dat voor balkons geldt dat de hoogte van de balustrade niet meer mag bedragen dan 1,5 m gemeten vanaf de bovenzijde van de grondvloer van het balkon.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de voorgevel en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.2.5 Nutsvoorzieningen

a. de oppervlakte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m^2;
b. de goothoogte van een nutsgebouw bedraagt niet meer dan 5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken voor zwembaden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor de bouw van zwembaden en de daarbij behorende afscheidingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. het zwembad dient achter de achtergevel van de woning te zijn gelegen;
b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 3 m te bedragen;
c. de oppervlakte van het zwembad mag ten hoogste 15% van de totale perceelsoppervlakte bedragen, met een maximum van 50 m^2;
d. het zwembad mag ten hoogste 0,2 m boven het maaiveld uitsteken;
e. de afstand tussen het zwembad en de woning dient ten minste 2,5 m te bedragen.

3.3.2 Afwijken voor seniorenwoningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.2 onder a, ten aanzien van het gestelde van een aaneengesloten oppervlakte van het zij- en achtererf, voor het mogelijk maken van een kleinere oppervlakte, met dien verstande dat ten minste 15 m² onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

3.4 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, dakbeëindiging, de kapvorm en de goot- en bouwhoogte van de in dit artikel genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:
1. het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
2. de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

b. Nadere eisen zoals bedoeld in dit lid onder a kunnen ook worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een

harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

3.5 Specifieke gebruiksregels

a. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mag de aanduiding in zijn geheel of voor een deel tot maximaal 10 meter worden verschoven;
b. nieuwe hoofdgebouwen mogen niet eerder in gebruik worden genomen ten behoeve van de functie(s), die op grond van de desbetreffende bestemming is (of zijn) toegelaten, dan nadat ten behoeve van die hoofdgebouwen voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, conform de parkeernormen zoals aangegeven in 1.8.

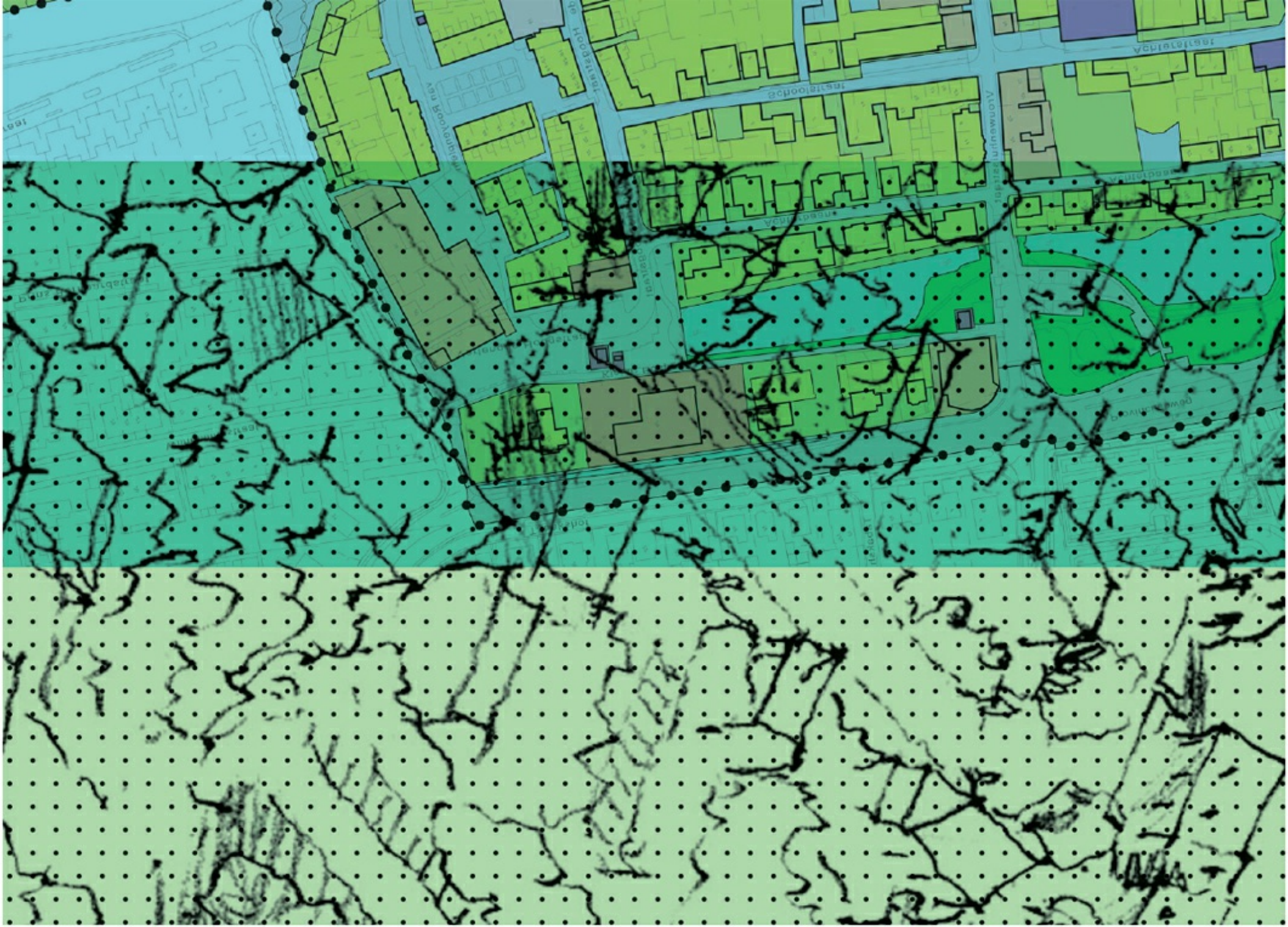
Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Overige regels

Het bepaalde in de genoemde volgende paragrafen van het bestemmingsplan “Woongebied Zuidpolder” van de gemeente Eemnes is onverkort van toepassing op het uitwerkingsplan “Uitwerkingsplan 6 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 1.5”:

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
	Artikel 1 Begrippen
	Artikel 2 Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
	Artikel 6 Wonen - Uit te werken
Hoofdstuk 3	Algemene regels
	Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling
	Artikel 8 Algemene aanduidingsregels
	Artikel 9 Algemene afwijkingsregels
	Artikel 10 Algemene wijzigingsregels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
	Artikel 11 Overgangsrecht

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Woongebied Zuidpolder", "Uitwerkingsplan 6 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 1.5".