



Plan

BESTEMMINGSPLAN WOONGEBIED ZUIDPOLDER, 2E HERZIENING

vastgesteld
29 januari 2018

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Woongebied
Zuidpolder, 2e
herziening

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Huidige situatie plangebied	5
2.1 Planbegrenzing	5
Hoofdstuk 3 Beleid	7
3.1 Nationaal ruimtelijk beleid	7
3.2 Provinciaal ruimtelijk beleid	9
3.3 Gemeentelijk ruimtelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Herziening	15
4.1 Hoofdstructuur oostelijk deel aanpassen	16
4.2 Profiel Ruizendaallaan aanpassen	17
4.3 Aanpassing woonveld noordwesthoek (deelplan 1.4/2.4)	17
4.4 Verplaatsing Blomsingel naar de zuidzijde	18
4.5 Verwijdering van de aanduiding 'Groen'	18
4.6 Parkeernorm seniorenwoningen toevoegen	19
4.7 Afwijking onbebouwde buitenruimte toevoegen	19
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	21
5.1 Luchtkwaliteit	21
5.2 Verkeer	21
5.3 Geluid	22
5.4 Externe veiligheid	27
5.5 Ecologie	28
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving	31
6.1 Inleiding	31
6.2 Planvorm	31
6.3 Systematiek bestemmingen	31
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
8.1 Inleiding	35
8.2 Overleg en ter inzage legging	35

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 plaats in zuidelijke richting in de Zuidpolder te Veen. Hier is aansluitend op de bebouwde kom van Eemnes een nieuwe woonwijk, Zuidpolder, in ontwikkeling.

Op 28 januari 2013 is het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' vastgesteld. Dit plan maakt de gewenste woningbouwontwikkeling in Zuidpolder en de geluidwerende voorziening langs de A27 mogelijk. Op 15 februari 2016 is een partiële herziening vastgesteld waarin de fasering uit de Woonvisie Eemnes 2015 is opgenomen. Het bestemmingsplan is herzien omdat het opgenomen maximaal aantal woningen per jaar en het gemiddeld aantal te bouwen woningen per jaar niet langer passend bleek.

In de huidige situatie blijkt echter dat het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' de gewenste woningbouwontwikkeling niet optimaal mogelijk maakt. De gemeente wil daarom het bestemmingsplan aanpassen. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding zijn naast de bestemmingen 'groen', 'water' en 'verkeer' zogenaamde woonvelden aangeduid met de bestemming 'Wonen - Uit te werken'. Het is de bedoeling om bij elke bouwstroom voor zo'n woonveld een uitwerkingsplan te maken. Bij nader inzien blijkt echter, dat de diepte van deze woonvelden en dan met name in het oostelijk deel van het bestemmingsplan, meer afgestemd is op vrijstaande en halfvrijstaande woningen (duur) en veel minder goed passen bij sociale huur- en koopwoningen. Er is daarom een nieuwe verkaveling van het gebied gemaakt.
- De ontwikkelaars en de gemeente hebben afgesproken om een duurzame woonwijk te realiseren door onder andere de woningen te realiseren met een EPC-waarde = 0. Om dit te kunnen realiseren is de zonoriëntatie van de woningen belangrijk. Door de herverkaveling (minder noord-zuid geïntendeerd) wordt dat beter mogelijk.
- Voorts zijn er enkele andere minder grote aanpassingen nodig. Zo wordt de bestemming groen in het westelijk deel van het gebied, direct langs de Zuidersingel, vergroot omdat anders de voortuinen van deze woningen bijzonder groot zouden worden en komt de Ruizendaallaan, direct zuidelijk van het BEL kantoor, op een iets andere plek, door groen omgeven, te liggen.

De toelichting en onderbouwing van deze wijzigingen worden beschreven in Hoofdstuk 4.

In deze herziening zijn alle eerder vastgestelde uitwerkingsplannen (uitwerkingsplannen 1 tot en met 6) opgenomen.

1.2 Leeswijzer

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

Het tweede hoofdstuk beschrijft de planbegrenzing. De nieuwe (ruimtelijke) beleidskaders die van toepassing zijn op het plangebied en de directe omgeving en de benodigde aanpassingen van de omgevingsaspecten worden in hoofdstuk drie behandeld. De voorziene stedenbouwkundige opzet wordt niet opnieuw uiteengezet. Hiervoor wordt verwezen naar het 'moederplan' Woongebied Zuidpolder. In het vierde hoofdstuk worden de aanpassingen van de herziening besproken en onderbouwd. In hoofdstuk vijf worden de juridische aspecten van het plan uiteengezet, waar onder meer wordt verwezen naar het moederplan. Hoofdstuk zes geeft een korte toelichting op de financiële aspecten van het plan. Hoofdstuk zeven tot slot bevat een beschrijving van de manier waarop omgegaan wordt met eventuele overlegreacties.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie plangebied

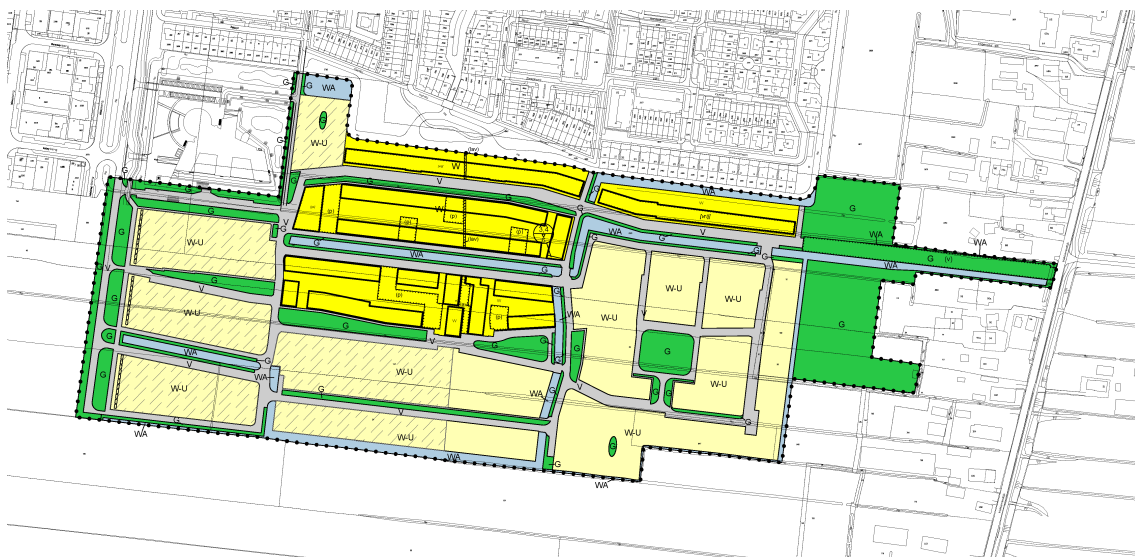
2.1 Planbegrenzing

Aan de noordzijde van het woongebied ligt een bestaande woonbuurt, de Zuidbuurt. Aan de oostzijde sluit het plangebied Woongebied Zuidpolder aan op de kavels aan de Wakkerendijk. Op deze kavels is bebouwing gesitueerd zoals woningen, boerderijen en schuren met bijbehorende erven. Aan de zuidzijde vormt een kavelsloot de grens naar het direct aangrenzende landelijk gebied. Op figuur 2.1 is het plangebied van het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder aangegeven en in figuur 2.2 de plangrens van onderhavige tweede herziening, waarvan de begrenzing grotendeels samenvalt met het bestemmingsplangebied Woongebied Zuidpolder.

Ter plaatse van de entree van de wijk, de Ruizendaallaan, is het plangebied iets vergroot. Dit heeft te maken met de verschuiving van de ontsluiting bij de start van het project (zie paragraaf 4.2). Deze aangepaste situatie is in deze herziening verwerkt. Daarnaast is in de herziening de geluidwering niet meegenomen. Voor de geluidwerende voorziening is een apart bestemmingsplan in procedure gebracht.



Figuur 2.1 Plankaart Woongebied Zuidpolder



Figuur 2.2 Plankaart Woongebied Zuidpolder, 2e herziening

Hoofdstuk 3 Beleid

Het beleidskader bevat uitsluitend een uiteenzetting van de beleidsdocumenten die sinds de vaststelling van het geldende bestemmingsplan Zuidpolder Woongebied in werking zijn getreden en relevant zijn voor de aanpassingen in deze herziening.

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

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

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

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

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

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

Conclusie

De ambities en richtlijnen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn opgenomen zijn bedoeld voor de structuur van het hoge schaalniveau, maar kijkend naar de locatie wordt ook hier in het vigerende bestemmingsplan en deze herziening voldaan. Zo heeft de landschappelijke onderlegger de basis gevormd voor het plan en wordt er een groene buffer vrij gehouden tussen de ontwikkeling en de bebouwing aan de Wakkerendijk.

3.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Motivatie

Trede 1:

In paragraaf 3.2.1 is het provinciaal beleid nader toegelicht. Hierin is opgenomen dat het maximum aantal van 500 geplande woningen in de Zuidpolder past binnen het woningbouwprogramma dat is opgenomen binnen de PRS voor Eemnes.

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

In de Woonvisie Eemnes 2015 is voor de Zuidpolder een woningbouwprogramma opgenomen van 492. Zoals opgenomen in de Woonvisie dient het aangegeven woningbouwprogramma als richtinggevend te worden beschouwd (zie 3.3.1) en komt dus overeen met het maximaal aantal van 500 woningen in het vigerende bestemmingsplan en deze herziening.

Het aantal van 500 woningen zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en de herziening komen overeen met het de provinciale structuurvisie, de regionale afspraken en de gemeentelijke woonvisie, zodat voldaan wordt aan trede 1.

Trede 2:

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

Trede 3:

Hoef niet verder te worden gemotiveerd.

Conclusie

Het planvoornemen is getoetst aan de ladder en voldoet hieraan. Het planvoornemen past binnen de provinciale

structuurvisie, de regionale afspraken en de gemeentelijke woonvisie. De 500 woningen in de Zuidpolder worden totaal in de PRS-periode gerealiseerd.

3.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

3.2.1 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 PRV vervangt het oude Streekplan Utrecht 2005 - 2015 en de oude Provinciale ruimtelijke verordening (september 2009).

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 ons ruimtelijk beleid maken we de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Ons streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vinden wij het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. Wij willen stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren'.

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. Het gebied lag nog niet binnen deze contour omdat er nog geen vastgesteld bestemmingsplan lag. Het bedrijventerrein Zuidpolder was al wel opgenomen in de rode contour van de structuurvisie 2013, aangezien dit bestemmingsplan destijds al was vastgesteld.

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 3.1 Uitsnede kaart 'rode contour, Herijking Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2016

In het provinciale beleid is Utrecht opgedeeld in verschillende regio's, waarbij Eemnes in de regio Amersfoort valt. In 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. De 500 woningen binnen de Zuidpolder worden totaal in de PRS-periode gerealiseerd, dit leidt tot een ophoging van het programma met 50 woningen tot in totaal 590 woningen. De 90 woningen bovenop deze 500 zijn in het centrum gerealiseerd.

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

Beschermen kwaliteiten

De tweede doelstelling 'beschermen van kwaliteiten' uit de PRS is ook relevant voor het plangebied. Eemnes is gelegen binnen het landschap 'Eemland'. Dit landschap valt deze doelstelling.

Bij ontwikkelingen in het landschap van Eemland vindt de Provincie het vooral van belang dat de open ruimte behouden blijft. Bij ontwikkelingen kan de openheid versterkt worden door verplaatsing van bebouwing, begroeiing of andere opgaande elementen.

Nieuwe bebouwing vestigt zich in randzones of in bestaande linten, waarbij deze laatste wel transparant moeten blijven.



Figuur 3.2 Uitsnede kaart 'landschap Eemland', Herijking Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2016

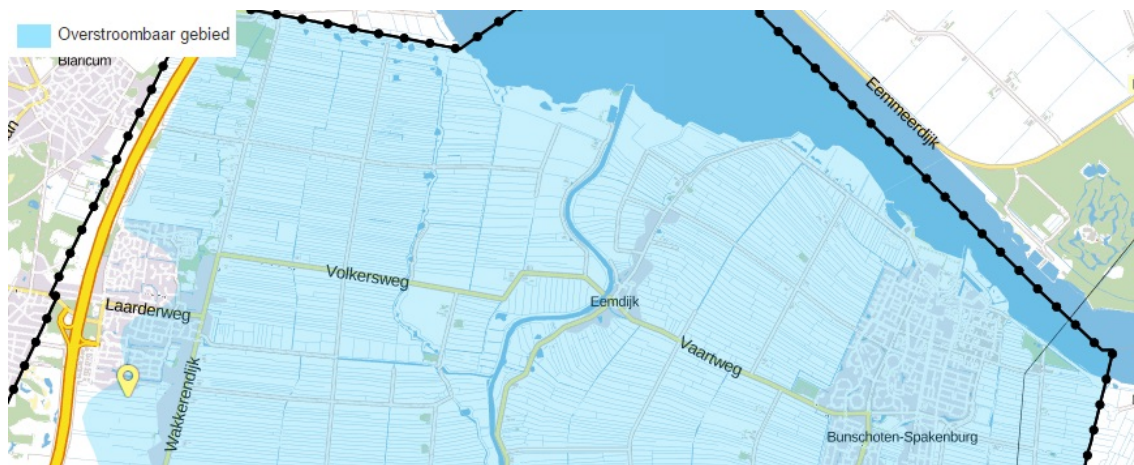
Overstroombaar gebied

In de Herijking van de Verordening uit 2016 is het zogeheten 'overstroombaar gebied' opgenomen. Dit gebied is nieuw ten opzichte van de Verordening uit 2013.

Het is belangrijk dat vitale en kwetsbare objecten, zoals elektriciteitscentrales en ziekenhuizen, woonwijken en bedrijventerreinen bestand zijn tegen overstromingen. Nadere definiëring van de objecten is te vinden in de Handreiking Overstromingsrobuust inrichten uit 2010. In deze handreiking staat toegelicht welke woningbouwontwikkelingen rekening moeten houden met overstromingsgevaar.

Bij nieuwe grootschalige woonwijken dient overstromingsgevaar meegenomen te worden. Grootschalig nieuwbouw definieert de provincie als, in een aaneengesloten gebied 2.000 of meer woningen worden gebouwd, dit geldt voor zowel binnendijkse als buitendijkse locaties. Bij buitendijkse locaties dient ook bij nieuwe kleinschalige woonwijken het overstromingsgevaar meegewogen worden, aangezien in deze gebieden de kans op een overstroming relatief groot is.

De locatie Zuidpolder is binnendijks gelegen en is kleiner dan 2000 woningen groot. Voor de ontwikkeling zijn daarom geen aanpassingen noodzakelijk in verband met het overstromingsgevaar.



Figuur 3.3 Uitsnede kaart 'overstroombaar gebied', Herijking Provinciale Verordening 2016

Conclusie

De beoogde woningbouw die middels het vigerende bestemmingsplan en deze herziening mogelijk wordt gemaakt valt binnen de rode contour welke is opgenomen in de PRS en sluit aan op het opgenomen woningaantal van 500 woningen.

De ontwikkeling van het woongebied Zuidpolder sluit aan bij de PRS wat betreft het landschap van Eemland. De bebouwing in dit woongebied wordt tegen een bestaande woonwijk aangebouwd en sluit aan bij kern Eemnes.

In artikel 4.1 van de Verordening is opgenomen dat in een 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. Het aspect duurzaamheid wordt verwerkt in de uitwerkingsplannen, maar het grootste deel van de woningen zal gerealiseerd worden met een EPC = 0.

De ligging van de locatie in het overstroombaar gebied levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen, er hoeft geen rekening te worden gehouden met het overstromingsgevaar, aangezien de locatie binnendijs is gelegen en kleiner is dan 2000 woningen.

De tweede partiële herziening van het bestemmingsplan past derhalve binnen het beleid van de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening.

3.3 Gemeentelijk ruimtelijk beleid

3.3 Gemeentelijk ruimtelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan was de Woonvisie van 2007 het uitgangspunt. Inmiddels is de Woonvisie 2015 vastgesteld en deze vormt nu dus het uitgangspunt voor deze herziening. Voor de volledigheid zijn beide Woonvisies hieronder beschreven.

3.3.1 Woonvisie

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

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

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

3. leefbaarheid.

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

Woonvisie Eemnes 2015

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

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

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

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

In de Zuidpolder worden in de komende jaren in totaal ongeveer 500 nieuwe woningen gerealiseerd. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om grondgebonden gezinswoningen in een ruim opgezette wijk.

Het overgrote deel van de bestaande woningen in Eemnes zit in de prijscategorie van €200.000 tot €350.000. In deze categorie worden ook veel bestaande woningen te koop aangeboden. Om doorstroming op gang te brengen wil de gemeente nu inzetten op woningen boven €350.000 (de grens tussen middelduur en duur). Het aandeel middelduur en duur is in de woonvisie vergroot binnen de Zuidpolder van 40 naar 60%.

Bij het stimuleren van de doorstroming wordt in de woonvisie ook expliciet de doelgroep van ouderen genoemd. Er zal extra aandacht gegeven moeten worden om de ouderen te laten verhuizen binnen de kern, waardoor de bestaande woning vrij komt.

Er blijkt binnen Eemnes een schaarste aan huizen met een huur tot 389 euro en betaalbare koop tot €180.000 VON. Er is in Eemnes bijna geen aanbod in dit segment. Daarom worden binnen de Zuidpolder ook woningen ontwikkeld binnen dit segment, deze behoren tot de categorie betaalbaar (25%).

Het aandeel topduur is in de woonvisie teruggebracht van 25 naar 15%.

In de woonvisie is het volgende woningbouwprogramma opgenomen. Hierbij is de volgende opmerking gemaakt:

Het aangegeven woningbouwprogramma dient als richtinggevend te worden beschouwd. Het is niet bedoeld om de exacte woning aantallen nu al precies vast te leggen voor over een aantal jaren.

Met het oog op de relatief lange exploitatie periode, de momenteel veranderende woningmarkt, de in beweging zijnde

woonwensen en de afhankelijkheid van stakeholders (zoals woningcorporatie voor sociale huurwoningen en beleggers / ontwikkelaars voor goedkope vrije sector huur) biedt de woonvisie flexibiliteit in het ruimtelijke kader en in het woningbouwprogramma.

Het college rapporteert jaarlijks aan de raad omtrent de voortgang van de woningbouw. Dat gebeurt op basis van gegevens van Zuidpolder CV, corporaties en eventueel andere stakeholders.

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
betaalbaar	< €200.000 (12%) en sociale huur (13%)	25%	123
middelduur	€200.000-€350.000	25%	123
duur	€350.000-€500.000	35%	170
Topduur	> €500.000	15%	74
	totaal	100%	490

figuur 3.4 Woningbouwprogramma (bron: Woonvisie Eemnes 2015)

Conclusie

Het realiseren van maximaal 500 woningen in het woongebied Zuidpolder sluit aan bij de Woonvisie Eemnes. Met de voorgestelde verdeling van woningtypen is het de bedoeling de doorstroming binnen de gemeente Eemnes op gang te brengen (60% middeldure en dure woningen). Ook worden er binnen de Zuidpolder sociale woningen gerealiseerd binnen de categorie betaalbaar (25%), dit sluit ook aan op de woonvisie. Daarnaast worden er specifieke woningen voor ouderen gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Herziening

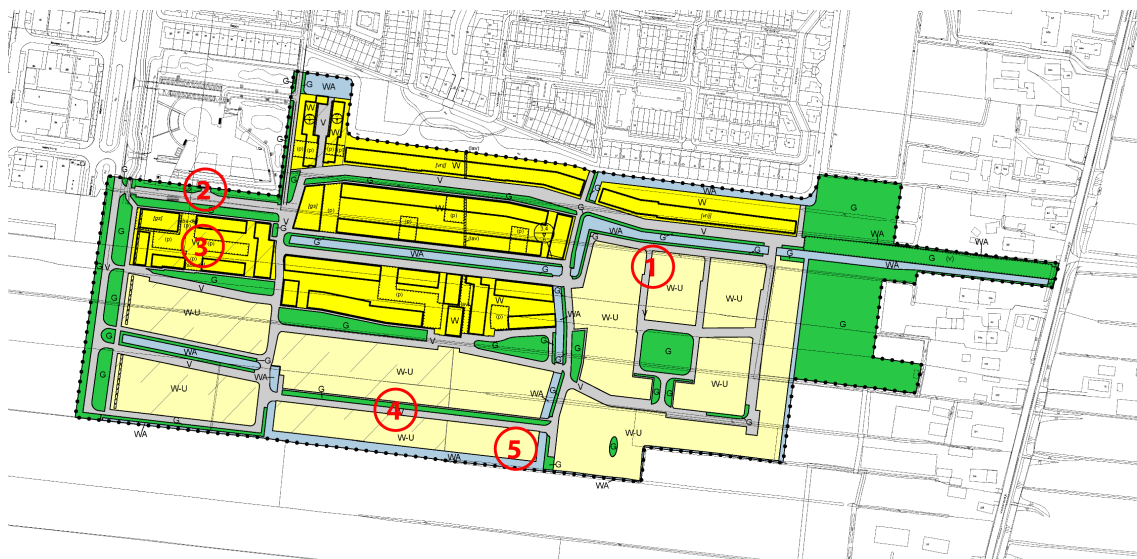
Voordat het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' opgesteld kon worden, is voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied een stedenbouwkundig ruimtelijk model opgesteld. Dit model is opgesteld op basis van door de gemeente opgestelde uitgangspunten, die zijn vertaald in het Gemeentelijk Programma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

Middels de voorliggende herziening wordt het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder ' op een aantal punten aangepast. Het zijn aanpassingen waardoor het bestemmingsplan beter aansluit bij de huidige ontwikkelingen in de markten en bij de uitkomsten van de woonvisie.

De kwaliteit en de structuur van het stedenbouwkundig plan zoals vastgelegd in het Masterplan uit 2012, blijven ook voor deze herziening van het bestemmingsplan de belangrijkste randvoorwaarden.

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast

1. Hoofdstructuur *(wegenpatroon) oostelijk deel;
2. Nieuw profiel Ruizendaallaan;
3. Woonveld deelplan 1.4/2.4;
4. Verplaatsing Blomsingel;
5. Verwijdering van de aanduiding 'Groen';
6. Parkeernorm seniorenwoningen toevoegen;
7. Afwijking onbebouwde buitenruimte toevoegen.



Figuur 4.1 Plankaart met nummering van een deel van de aanpassingen

Hieronder wordt per punt de aanpassing en onderbouwing beschreven.

4.1 Hoofdstructuur oostelijk deel aanpassen

In het vigerende bestemmingsplan bestaat het oostelijk deel van het plangebied uit vier woonvelden. Het meest noordelijke woonveld is reeds uitgewerkt in Zwanenwater (Uitwerkingsplan 5, deelplan 1.3). De overige drie woonvelden zijn nog niet uitgewerkt. Deze staan voor 2018, 2020 en 2022 in de planning. In de herziening van het bestemmingsplan wordt de hoofdstructuur van dit deel van Zuidpolder aangepast om de volgende redenen:

Evenwichtigere spreiding van goedkope woningen

In het vigerende bestemmingsplan is voor heel Zuidpolder op de verbeelding de (kavel)diepte van de woonvelden in de bestemming 'Wonen - Uit te werken' vastgelegd. Deze diepte sluit voor de grondgebonden goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen niet aan bij normkavelsystematiek. In deze systematiek is per woningtype een kaveldomvang bepaald. De woonvelden met de bestemming 'Wonen - Uit te werken' is te diep waardoor de kavels groter zijn dan de systematiek aangeeft.

Door de hoofdstructuur aan te passen met ook wegen van noord naar zuid en meer te variëren in de diepte van de woonvelden met de bestemming 'Wonen - Uit te werken' neemt de flexibiliteit in de verkaveling toe, waardoor er ook een aantal goedkope koop en/of sociale huurwoningen in het oostelijk deel kunnen worden gerealiseerd.

Een betere zonoriëntatie

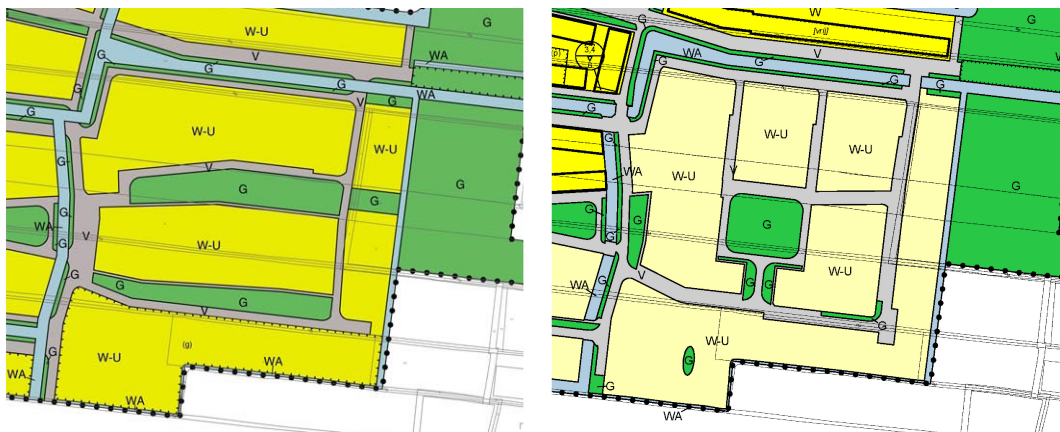
Zuidpolder is gebaseerd op het oost-west georiënteerde verkavelingspatroon van de weilanden en de sloten. De woningen zijn hierdoor overwegend noord-zuid georiënteerd. Vanwege afspraken met de ontwikkelaars uit 2016 om een EPC = 0 te hanteren liggen de zuidelijke dakvlakken van met name de grotere woningen - waarvoor de inspanning relatief groot is om aan de EPC = 0 te voldoen - grotendeels bedekt met zonnepanelen. Dit is qua beeld soms onwenselijk vanwege de uniforme uitstraling. Daarnaast wordt het wooncomfort beperkt omdat dakkapellen en/of dakramen op het zuiden niet of slechts beperkt mogelijk zijn. Ook liggen er door deze oriëntatie relatief veel achtertuinen op het noorden. Door een aanpassing van de hoofdstructuur wordt hier voor veel meer kavels een oost-west oriëntatie mogelijk gemaakt, waardoor de bovengenoemde problemen zich veel minder voordoen. Aanpassing in dit deel van het plangebied is goed mogelijk omdat zich hier geen bestaande watergangen in de hoofdstructuur bevinden.

Beheersmaatregel: kleinere kavels in de duurdere woningcategorieën

De grootste kavels van Zuidpolder (ca. 600 m² tot 1.000 m²) liggen aan de oost- en zuidrand. Een beheersmaatregel om het geconstateerde afzetrisico te beperken is verkleining van deze kavels. Verkleining leidt echter tot het 'pijpenla' (smalle/ diepe kavels) principe, omdat in het vigerende plan de diepte van deze woonvelden vastligt. Door de hoofdstructuur circa 5 meter oost- en zuidwaarts te verschuiven worden de kavels minder diep, waarmee deze beter aansluit op het gewenste formaat. Indien toch een wat groter kavel gewenst is wordt deze simpelweg wat breder gemaakt.

Functioneler gebruiksgroen

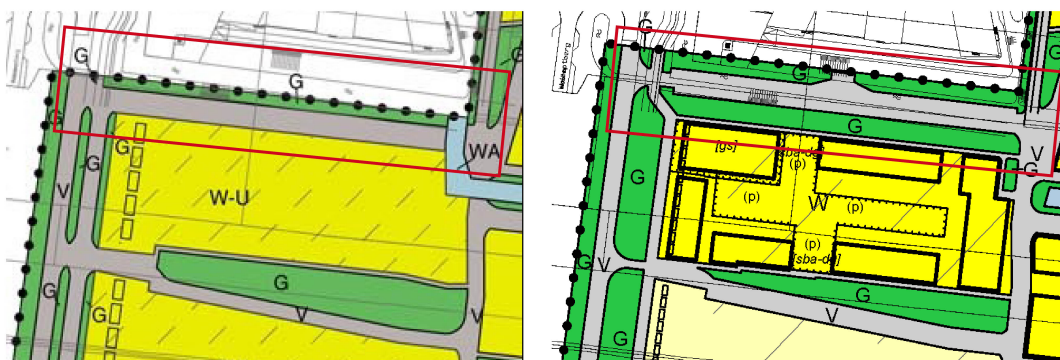
Belangrijk voor de gewenste woonkwaliteit is de hoeveelheid groen in de wijk, maar ook de gebruiksmogelijkheden hiervan. In aanvulling op de langgerekte plantsoenen Van Eijdenplantsoen en Van Wegenplantsoen wordt in deze aangepaste verkaveling gekozen voor een groot vierkant veld. Dit biedt andere mogelijkheden voor de inrichting en het gebruik waardoor de variatie van bijvoorbeeld speelgelegenheden toeneemt. De plek ligt centraal in de buurt en is daarmee voor alle woningen goed bereikbaar. Bijna alle woningen liggen daarmee of aan het groene veld of aan de buitenrand, aan het water of aan het landschap.



Figuur 4.2 Uitsnedes plankaarten Woongebied Zuidpolder en 2e herziening, ter plaatse oostelijk deel

4.2 Profiel Ruizendaallaan aanpassen

Bij de start van de ontwikkeling van de eerste woningen 'Nieuwe Oogst' in 2013 waren nog niet alle benodigde gronden in bezit van de gemeente Eemnes. Om geen vertraging op te lopen is ervoor gekozen de ontsluiting via de Ruizendaallaan tussen de Zuidersingel en complex Galloway alle kabels en leidingen enkele meters naar het noorden te verschuiven. Hierdoor is een ruime groenstrook ontstaan tussen de Ruizendaallaan en de woningen ten zuiden hiervan (deelplan 1.4/2.4). Deze feitelijke ligging van de weg, het parkeren en het groen is op de verbeelding van de herziening opgenomen.



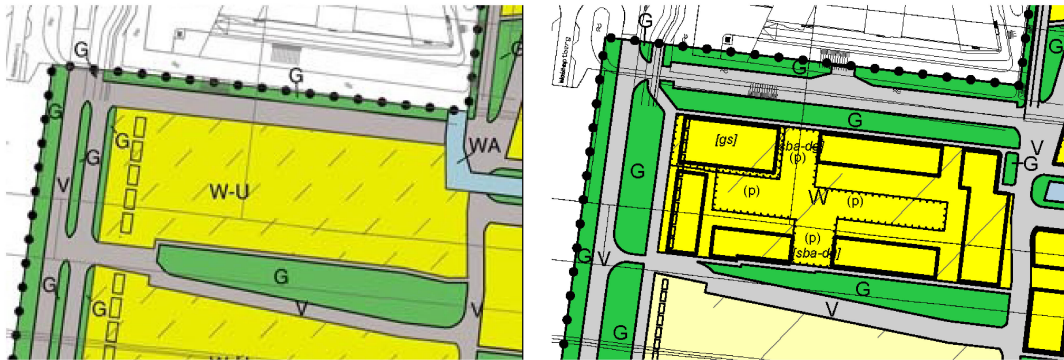
Figuur 4.3 Uitsnedes plankaarten Woongebied Zuidpolder en 2e herziening, ter plaatse van Ruizendaallaan

4.3 Aanpassing woonveld noordwesthoek (deelplan 1.4/2.4)

In de noordwesthoek van Zuidpolder komt een kleinschalig appartementencomplex. Consequentie is dat er relatief veel parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Conform het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan dienen deze zoveel als mogelijk uit de straat in parkeerkoffers te worden gemaakt. Hiervoor dient de zuidelijke rooilijn enkele meters te verschuiven. Dit gaat ten koste van een smalle strook groen aan de zuidzijde, welke aan de noordzijde wordt gecompenseerd. Deze brede groenstrook aan de noordzijde is ontstaan door de verschuiving van de Ruizendaallaan naar het noorden (zie ook 4.2).

Aan de westzijde is het openbaar groen toegenomen door het terugleggen van het woonveld aan deze zijde. Dit is gedaan om een passende voortuin te krijgen aan de Zuidersingel bij de vastgestelde voorgevelrooilijn in het vigerende bestemmingsplan en dus een brede groenstrook aan de Zuidersingel die het groene karakter van de wijk goed kan tonen.

Aan de oostzijde heeft een kleine verschuiving van het woonveld plaatsgevonden na een verbreding van de Beukeboomstraat en het wegvallen van de waterverbinding in de noordoosthoek. Hier is groen toegevoegd in plaats van water.

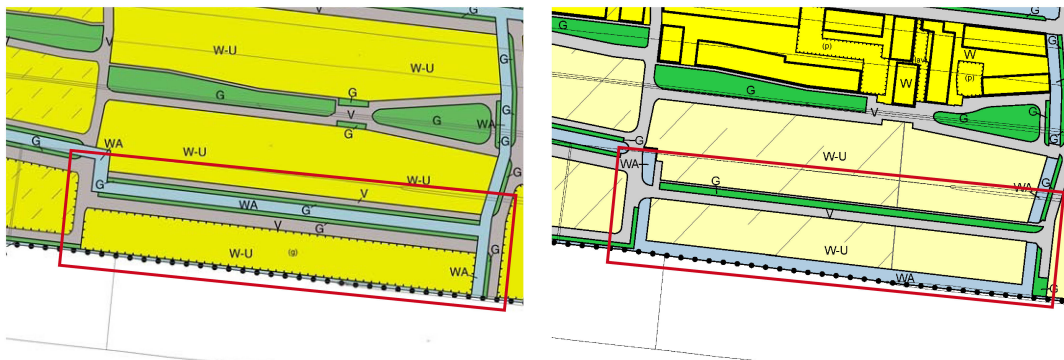


Figuur 4.4 Uitsnedes plankaarten Woongebied Zuidpolder en 2e herziening, ter plaatse van 1.4/2.4

4.4 Verplaatsing Blomsingel naar de zuidzijde

In het vigerende bestemmingsplan liggen in het zuidelijk deel van Zuidpolder twee waterlopen dicht bij elkaar. Door de twee te combineren tot één ontstaat ruimte die in kwantitatief opzicht ten goede kan komen aan het openbaar gebied en aan het oppervlak uitgeefbaar. Tevens wordt één rijbaan met éénrichtingsverkeer en één rijbaan met tweerichtingsverkeer gecombineerd door één rijbaan met tweerichtingsverkeer te maken. Hiermee ontstaat ruimte die in kwantitatief opzicht ten goede kan komen aan het openbaar gebied en aan het oppervlak uitgeefbaar.

Wat betreft de kwaliteit is sprake van een verbetering omdat het bouwblok ten noorden van de Blomsingel meer maat krijgt waardoor ook hier, net als bij Heemweide 2.1 en 2.2, een hofje kan worden gerealiseerd met een oost-west oriëntatie en kaveloppervlakten die voldoen aan de gestelde normkavelsystematiek. Verder hoeft door de verplaatsing van de Blomsingel minder verharding te worden gerealiseerd en kan een groenstrook en een brede stoep worden gemaakt om op te spelen, dus meer bruikbare openbare groene ruimte in plaats van groen talud.



Figuur 4.5 Uitsnedes plankaarten Woongebied Zuidpolder en 2e herziening, ter plaatse van Blomsingel

4.5 Verwijdering van de aanduiding 'Groen'

In het vigerende bestemmingsplan is op de drie zuidelijke woonvelden een aanduiding 'Groen' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding dient bij de uitwerking van de bestemming 'Wonen - Uit te werken' ten minste 1.000 m² uitsluitend bestemd te worden voor groenvoorzieningen. Deze aanduiding is opgenomen om een groene dorpsrand te bewerkstelligen.

In de verdere uitwerking van het plan en de proefverkavelingen die tot nu toe zijn gemaakt blijkt deze 1.000 m² groen

niet bij te dragen aan een robuuste groene dorpsrand, c.q. een geleidelijke overgang naar de weilanden. Om deze redenen is de aanduiding 'Groen' van de verbeelding afgehaald en is het groen voor een deel direct bestemd, dan wel wordt het doel via een alternatief bewerkstelligd. Van west naar oost wordt de overgang bewerkstelligd door:

- het zuidwestelijke veld heeft en behoudt de groenzone;
- het middelste zuidelijk veld is voorzien van een brede en robuuste watergang waarbij de oeverzone, talud en de diepe achtertuinen een groene inrichting krijgen;
- tussen het middelste zuidelijke en het westelijk veld is een groenzone toegevoegd en bestemd in noord-zuidrichting voor eventuele toekomstige uitbreiding;
- tussen het middelste zuidelijke en het oostelijk veld is een blokje groen toegevoegd en bestemd;
- ook bij het oostelijke veld liggen er diepe achtertuinen van grote kavels aan de rand die een groene inrichting krijgen.

4.6 Parkeernorm seniorenwoningen toevoegen

In het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende parkeernormen opgenomen:

Type	Eenheid	Min.*	Bezoekers aandeel **
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

Tabel 4.1 Parkeernormen

Zoals aangegeven zijn kleinere grondgebonden woningen voor senioren aan het programma toegevoegd. Dit is een specifiek programma qua maatvoering, gebruik en doelgroep.

De parkeernorm van middeldure woningen waar deze woningen qua prijs binnen vallen is 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 + 0,3 parkeerplaats voor het bezoekersaandeel. Voor de specificatie van een seniorenwoning is in de regels een begripsbepaling opgenomen

4.7 Afwijking onbebouwde buitenruimte toevoegen

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn een aantal bouwregels opgenomen voor aan- en bijgebouwen en overkappingen, zo ook over het deel van het zij- en achtererf dat onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

De toevoeging van kleine grondgebonden seniorenwoningen vraagt mogelijk om een versoepeling van de regels over het ten minste onbebouwd of onoverdekt houden van 25 m² van het zij- en achtererf. Passend bij deze woningen kan een kleine patio worden gerealiseerd, waarbij deze kleiner is dan de gestelde 25 m².

Het is niet gewenst om een afwijking van deze ruimte direct mogelijk te maken, maar als blijkt dat het incidenteel toch gewenst is, maken we dit mogelijk via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om dit oppervlak te verkleinen tot ten minste 15 m².

Deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is in deze herziening toegevoegd.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Voor het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' zijn onderzoeken naar verscheidene omgevingsaspecten uitgevoerd. De houdbaarheid van deze onderzoeken is inmiddels verlopen. Daarom zijn voor de voorliggende herziening nieuwe onderzoeken uitgevoerd. Waaronder een onderzoek naar externe veiligheid en een onderzoek voor wegverkeerslawaaï.

5.1 Luchtkwaliteit

Beleid en toetsingskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheid per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekende mate (NIBM)

In het besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO2 en PM10.

Onderzoek en conclusie

Voor het projecteren van maximaal 500 woningen kan voor luchtkwaliteit worden aangesloten op de hiervoor genoemde Regeling niet in betekende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen) NIBM. Hierin is gesteld dat voor een woningbouwlocatie die netto niet meer dan 1500 woningen omvat, wordt voldaan aan art. 4, lid 1 van het Besluit niet in betekende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen) en art. 5.16, lid 5, laatste volzin, van de Wet milieubeheer.

Gelet op het voorgaande is nader onderzoek niet nodig en luidt de conclusie dat het bestemmingsplan uit het oogpunt van luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

5.2 Verkeer

Onderzoek

Het onderzoek houdt zowel rekening met de verkeersproductie van het naastgelegen toekomstige bedrijventerrein alsook het onderhavige woongebied. Eveneens is hierbij rekening gehouden met de verkeersproductie van het gemeentehuis. In het onderzoek is voor het woongebied uitgegaan van een 500 nieuwe woningen.

De verkeersproductie van de ontwikkeling Zuidpolder zijn berekend door gebruik te maken van CROW publicatie 256

'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden'. Hierbij is Eemnes ingedeeld in het woonmilieu centrum-dorp. In dit woonmilieu bedraagt het gemiddelde aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdagemaal 7,0. In onderstaande tabel wordt de gemiddelde aantal verkeersbewegingen aangegeven voor werkdagen en voor de gemiddelde avondspits (17-18 uur).

Aantal woningen	Motorvoertuigbewegingen	
	Gemiddelde werkdag	Gemiddelde avondspits
500	3.500	301

Tabel 5.1 motorvoertuigbewegingen ten gevolge van de realisatie van 500 woningen

Zoals aangegeven zijn ook berekeningen uitgevoerd naar het extra aantal verkeersbewegingen door de komst van het bedrijventerrein en het reeds opgeleverde gemeentehuis. De aantallen staan in onderstaande tabel aangegeven.

Locatie	Motorvoertuigbewegingen	
	Gemiddelde werkdag	Gemiddelde avondspits
Bedrijventerrein	988	85
Gemeentehuis	340	29

Tabel 5.2 motorvoertuigbewegingen ten gevolge van komst van het bedrijventerrein en het gemeentehuis

5.3 Geluid

5.3.1 Wegverkeerslawaaai

In verband met het toegenomen woningaantal is aanvullend onderzoek op het gebied van wegverkeerslawaaai nodig, daarbij is ook de gewijzigde wetgeving op dit gebied meegenomen.

Normstelling

Voor het bepalen van het wegverkeerslawaaai geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Volgens deze wet dienen nieuwe geluidsgevoelige functies, zoals woningen, voor zover gelegen binnen de in de wet geluidhinder gedefinieerde zones, aan de grenswaarden te voldoen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB voor wegverkeerslawaaai. Indien deze waarde wordt overschreden is het mogelijk om een ontheffing aan te vragen voor hogere grenswaarden. Hierbij geldt dat de uiterste grenswaarde van 63 dB voor stedelijke wegen (Zuidersingel) en 53 dB voor buitenstedelijke wegen (A27) niet mag worden overschreden.

Bij de herziening van het bestemmingsplan worden geen hogere waarden vastgesteld. Pas bij een uitwerkingsplan worden op maat hogere waarden vastgesteld. Voorafgaand aan de vaststelling van de herziening worden de twee uitwerkingsplannen 6 en 7 vastgesteld. Voor de nog uit te werken plandelen van Zuidpolder, waarop de planherziening betrekking heeft, resteren in totaal 31 woningen waarvoor een hogere waarde kan worden vastgesteld.

Doel van het onderzoek is de uitvoerbaarheid van het herzieningsplan aan te tonen voor het aspect hogere waarden Wet geluidhinder. Hierbij is getoetst of wordt voldaan aan grenswaarden in de Wet geluidhinder, het geluidbeleid van de gemeente Eemnes én de regels in het bestemmingsplan.

Geluidbeleid gemeente Eemnes

De gemeente Eemnes heeft een beleid hogere waarden vastgesteld. Het beleid voor hogere grenswaarden voor wegverkeerslawaaai is van toepassing op alle wegen, en de directe omgeving daaromheen, uitgezonderd wegen die binnen een woonerf liggen of waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De directe omgeving is in de Wgh en Bgh (Besluit geluidhinder) omschreven in de vorm van zones. In het beleid hogere waarden worden voorwaarden gesteld wanneer hogere grenswaarden binnen deze zones kunnen worden vastgesteld. Deze voorwaarden zijn als volgt

- Een hogere grenswaarde wordt niet eerder vastgesteld dan nadat de mogelijkheden om binnen de

- voorkeursgrenswaarde te blijven, door het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen, zijn uitgeput;
- Bij een uitbreidingslocatie moet minstens 90 % van de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde(n). Voor maximaal 10 % van de nieuwe woningen kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Voor het hele plan Zuidpolder resulteert dit in maximaal 50 woningen waarvoor een hogere waarde kan worden vastgesteld;
- Iedere woning moet een geluidsluwe gevel hebben. Geluidsluw betekent een geluidsbelasting die kleiner is of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde, ook indien er rekening wordt gehouden met cumulatie;
- Er is ten minste één te openen deel in de geluidsluwe gevel aanwezig.

Uitgangspunten

Wanneer nieuwe geluidsgevoelige bebouwing in de geluidzone van een weg mogelijk wordt gemaakt, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is door RoyalHaskoning DHV uitgevoerd, d.d. 26 juni 2017, welke in Bijlage 1 is toegevoegd. De geluidzone van de Rijksweg A27 bedraagt 600 meter. Het westelijke gedeelte van het plangebied valt binnen deze geluidzone. Daarnaast heeft de stedelijke weg Zuidersingel een geluidzone van 200 meter. De gemeente Eemnes overweegt dat, met uitzondering van de Zuidersingel, de 30 km/uur wegen niet nader onderzocht hoeven te worden. Dit omdat de verkeersintensiteit op deze wegen laag is (hoofdzakelijk bestemmingsverkeer met minder dan 500 motorvoertuigen per etmaal). Eveneens is het verkeer op de Te Veenweg Zuid verwaarloosbaar. Aan deze weg ligt één woning en één bedrijf met woning, waarbij geen sprake is van verkeersaantrekkende werking.

Op basis van artikel 110g van de Wet geluidhinder en artikel 3.7 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 dient er op de geluidbelasting vanwege een weg, op de gevel van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen, een aftrek te toegepast. In onderhavig onderzoek is voor de rijksweg A27 een aftrek van 2 dB toegepast en voor de Zuidersingel een aftrek van 5 dB.

Voor het bepalen van de hoogte en lengte van de geluidwerende voorziening is als uitgangspunt aangehouden dat de geluidsbelasting op ten minste 90% van de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB moet voldoen. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, kan binnen de systematiek van de Wet geluidhinder een hogere waarde (onthefving op de geluidbelasting) worden verleend door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eemnes. Voorwaarde is dat het toepassen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is, of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard een rol spelen.

Onderzoeksresultaten

Als basis is gebruik gemaakt van het verkeersmodel Eemland, dat in 2013 is geactualiseerd behoeve van Zuidpolder. Het prognosejaar is 2027. Tussen 2025 en 2027 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 100 extra woningen (tot 500 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 verkeersstelling op de Zuidersingel (2014).

Zuidersingel

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden door verkeer op de Zuidersingel. Hierbij is ervan uitgegaan dat op het wegvak tussen de Vlierberg en Zuidpolder steenmastiek asfalt (SMA-NL8G+) als wegdekverharding wordt toegepast. Er hoeven geen hogere waarde te worden vastgesteld voor deze weg.

Rijksweg A27

Zonder maatregelen is de nieuwe woningen sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde en wordt ook niet voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Er moeten maatregelen worden getroffen.

Met Rijkswaterstaat zijn afspraken gemaakt over het treffen van geluidbeperkende maatregelen aan en langs de A27. Dit zijn de volgende maatregelen (zie afbeelding 5.2):

- Het toepassen van tweelaags ZOAB op de oostelijke rijbaan van de A27 tussen hm 98.9 en hm 100.1.
- Plaatsen van een absorberend geluidscherm ten westen van Zuidpolder van 940 meter lang en 6,75 meter hoog ten opzichte van lokaal maaiveld.

Deze maatregelen worden door Rijkswaterstaat in het Geluidregister opgenomen.

Met deze maatregelen is op 36 nieuwe woningen sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB. Conform het geluidbeleid is het toegestaan om nog voor maximaal 31 woningen een hogere waarde vast te stellen. Dit houdt in dat de proefverkaveling moet worden geoptimaliseerd in de uitwerkingsplannen, door voor tenminste 5 woningen stedenbouwkundige oplossingen te treffen. Dit kan bijvoorbeeld een zogenaamde 'dove gevels' zijn of het uitsluitend bestaan van onbenoemde (niet geluidgevoelige) ruimtes op de zolderverdieping.



Afbeelding 5.1 Geluidbelasting A27 met maatregelen

Conclusie

Door het treffen van stedenbouwkundige oplossingen zal het mogelijk zijn om te voldoen aan het geluidbeleid van de gemeente met betrekking tot hogere waarden, zodat er voor dat aspect sprake is van een uitvoerbaar bestemmingsplan. Aandachtspunten zijn dat op grond van het geluidbeleid voor maximaal 50 woningen binnen het gehele plan Zuidpolder een hogere waarde mag worden vastgesteld en dat elke woning een geluidluwe gevel heeft.

De gemeente houdt met een 'boekhouding' het totaal aantal vast te stellen hogere waarden bij dat wordt vastgesteld voor de uitwerkingsplannen. Hiermee wordt geborgd dat wordt voldaan aan het geluidbeleid dat voor maximaal 50 woningen een hogere waarde mag worden vastgesteld.

5.3.2 Geluid ten gevolge van bedrijventerrein Zuidbuurt

In 2008 is door adviesbureau Tauw een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai en industrielawaai voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Zuidbuurt en de realisatie van woningen in de Zuidpolder.

Bijna 10 jaar later, vinden de plannen in gewijzigde vorm doorgang. Een herziening van het bestemmingsplan Zuidpolder Woongebied zorgt dat het bestemmingsplan gewijzigd kan worden naar huidig inzicht.

Het bestaande bedrijventerrein Zuidbuurt is sinds het akoestisch onderzoek in 2008 niet gewijzigd. De gemeente wil graag inzicht in de geluidemissie van het bedrijventerrein Zuidbuurt op het plan. Daarom is door Tauw in juni 2017 een notitie opgesteld. Deze is opgenomen in Bijlage 2.

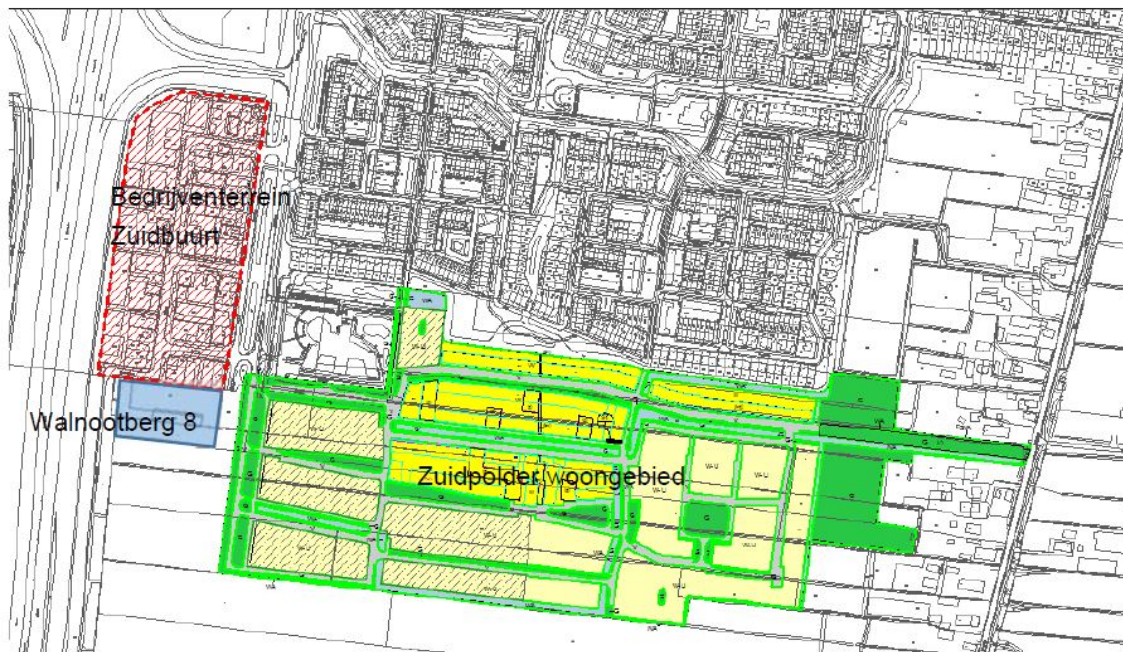
De geluidbelasting van elk afzonderlijk bedrijf is bepaald aan de hand van de publicatie 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Voor het aspect geluid staat in een te hanteren richtafstanden in waarbinnen een woonbestemming niet gelegen mag zijn. Deze richtafstanden zijn terug gerekend naar een geluidemissie voor de bedrijven.

De gecumuleerde geluidcontour van het bedrijventerrein wordt getoetst aan de 50 dB(A) waarde zoals deze wordt gesteld in het activiteitenbesluit voor een enkel bedrijf. Door het hanteren van een gecumuleerde geluidcontour van alle bedrijven tezamen wordt een worst case scenario gehanteerd.

Het bedrijf aan de Walnootberg 8 wordt afzonderlijk beschouwd. Dit bedrijf beschikt over een milieuvergunning met een geluidsnorm van 50 dB(A) op een vastgelegd punt op 50 m ten oosten van het bedrijf. Dit punt valt binnen het plangebied.

Situatie

Het bedrijventerrein is gelegen langs de snelweg A27 en ligt direct ten zuiden van de afrit 34 Eemnes. In figuur 5.3 is een weergave van het bedrijventerrein ten opzichte van Zuidpolder Woongebied opgenomen. Ten zuiden van het bedrijventerrein is op de Walnootberg 8 een bedrijf gevestigd welke handelt in oude bouwmaterialen.



Figuur 5.3 ligging bedrijventerrein Zuidbuurt en Zuidpolder woongebied

Resultaten

De berekende geluidcontouren voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau veroorzaakt door het bedrijventerrein staan in bijlage 2 behorende bij de notitie weergegeven. In figuur 5.4 is de geluidcontour op het plangebied weergegeven.



Figuur 5.4 geluidcontouren op het plangebied

De geluidcontour van 50 dB(A) valt net over het plangebied heen maar komt niet tot de toekomstige bebouwing. Wanneer het plan wordt gerealiseerd zoals dat nu voorgesteld wordt levert de geluidcontour geen belemmeringen op..

Overweging inrichting Walnootberg 8

Navraag bij de gemeente leert dat het bedrijf nog steeds vergunning plichtig is. Hiermee is er akoestisch gezien niets gewijzigd voor het plan. In de vergunning is een geluidnorm van 50 dB(A) op een vastgelegd punt op 50 meter ten oosten van het bedrijf. In figuur 5.5 staat een weergave van de inrichting met op 50 meter afstand een contour rondom de inrichting.



Figuur 5.5 inrichting aan de Walnootberg met contour op 50 meter van de inrichting

De contour valt over het plangebied heen maar komt niet tot bij woningen. Wanneer het plan wordt gerealiseerd zoals dat nu voorgesteld wordt levert de geluidcontour geen belemmeringen op.

Conclusie

De geluidcontouren van het bedrijventerrein Zuidbuurt leveren geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

5.4 Externe veiligheid

Adviesbureau Tauw heeft in juni 2017 het omgevingsaspect externe veiligheid onderzocht ten behoeve van de tweede herziening van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder'. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 3.

Kader

Externe veiligheid gaat over de veiligheid van personen die niet zelf direct betrokken zijn bij risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen (risicobronnen) maar als gevolg van die activiteiten wel risico kunnen lopen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het PR is het risico op een plaats nabij een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als gevolg van een ongewoon voorval bij de risicobron. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door middel van risicocontouren rond de risicobron en is onafhankelijk van de aanwezige bevolking. Het PR plafond is vastgesteld op een kans van 10^{-6} per jaar.

Groepsrisico

Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste tien mensen slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt weergegeven in een zogenaamde f/N-curve waarin op de verticale as de cumulatieve kans op het aantal doden per jaar en op de horizontale as het aantal doden logaritmisch is weergegeven. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde waaraan getoetst wordt. De oriëntatiewaarde is een richtwaarde, het bevoegd gezag mag hier gemotiveerd van afwijken. Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of een toename van het GR moeten beslissingsbevoegde overheden het GR betrekken bij de vaststelling van het besluit.

De wettelijke kaders verschillen per risicobron. Voor inrichtingen geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) de bijhorende regeling is de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Het huidige beleid voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Sinds 1 april 2015 is ook de Regeling Basisnet van kracht. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Onderzoek & conclusie

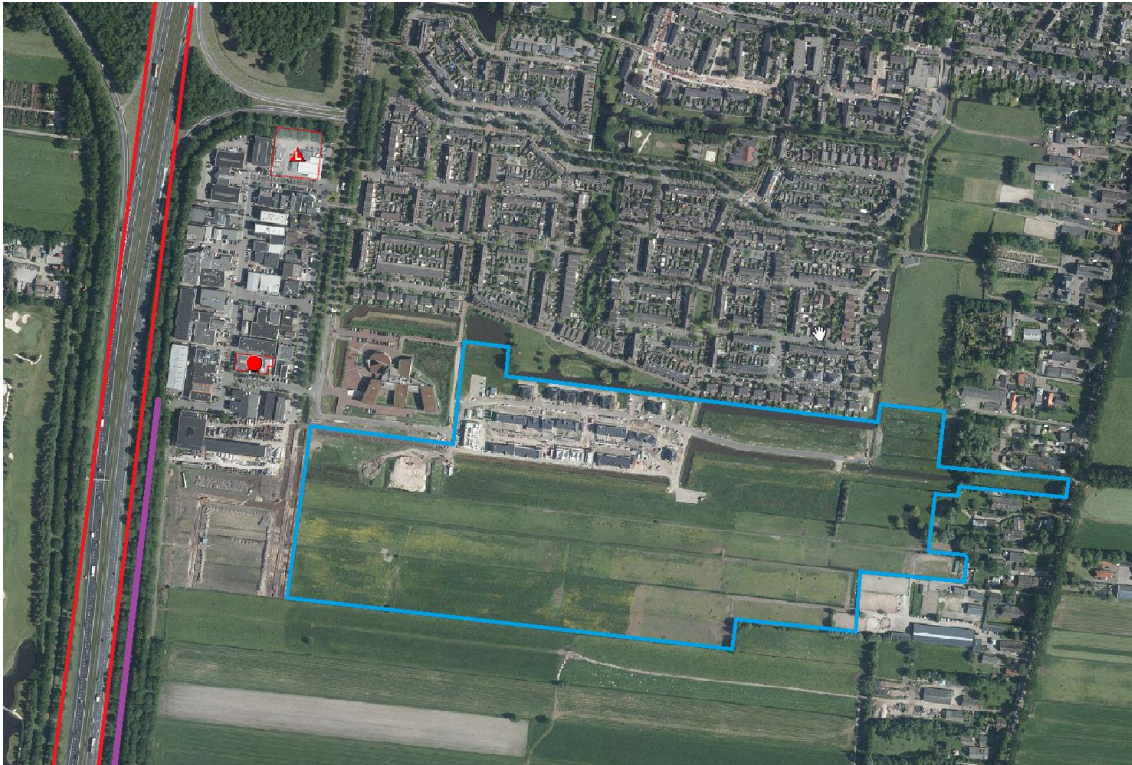
In het kader van de herziening van het bestemmingsplan woongebied Zuidpolder in de gemeente Eemnes is een onderzoek gedaan met betrekking tot de externe veiligheid, op basis van verschillende besluiten op het gebied van externe veiligheid. Voor dit bestemmingsplan zijn met name de besluiten over transportroutes (besluit externe veiligheid transportroutes) en inrichtingen (besluit externe veiligheid inrichtingen) van toepassing. In samenhang met de bijbehorende regelingen, respectievelijk het basisnet en regeling externe veiligheid inrichtingen, is de externe veiligheid in kaart gebracht.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich twee risicovolle bedrijven, namelijk een LPG tankstation Koof Bramenberg en een gasopslag Kuipers Gassen Eemnes VOF. Deze bevinden zich respectievelijk op 300 en 100 meter

vanaf het plangebied. Uit het onderzoek is gebleken dat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico geen beperkingen opleveren voor de vaststelling van het bestemmingsplan; aan de gestelde grens- en richtwaarden uit het Bevt wordt voldaan.

Daarnaast is er een transportroute voor gevaarlijke stoffen in de buurt (A27) op 210 meter afstand van het plangebied gelegen. Voor deze transportroute geldt dat aan de wettelijke vereisten uit het Bevt voor wat betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico wordt voldaan. Conform de Regeling basisnet

- Worden over dit wegvak maximaal 4000 tankauto's behorende tot de stofcategorie GF3 (zeer brandbaar gas) per jaar vervoerd;
- Is de afstand tot de 10-6 contour (PR plafond) gelegen op een afstand van 0 meter vanaf de weg;
- Is er geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied



Figuur 5.6 Overzicht risicokaart rondom het plangebied (blauwe kader) en het geluidsschermbaan (paarse lijn). De rode punten (inrichtingen) en lijnen (transportroute snelweg) geven de risicobronnen aan

Op basis van dit onderzoek van de externe veiligheid kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van woongebied Zuidpolder.

5.5 Ecologie

Tauw heeft ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan een natuurtoets uitgevoerd (d.d. 5 juli 2017). In dit onderzoek is ook de geluidwerende voorziening meegenomen. Het rapport behorende bij dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 4.

In deze paragraaf worden alleen de resultaten uit het onderzoek die betrekking hebben op het woongebied toegelicht. In het separate bestemmingsplan welke wordt opgesteld voor de geluidwerende voorzieningen worden de resultaten aangaande deze voorziening toegelicht.

Kader

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (hierna te noemen "Wnb") in werking. De Wnb is het nieuwe wettelijke stelsel voor natuurbescherming en vervangt drie tot dan bestaande wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

Het beschermingsregime gaat uit van het "nee, tenzij-principe". Dit betekent dat de genoemde verbodsbepalingen in de Wnb voor bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden altijd gelden. Het afwijken hiervan is alleen onder voorwaarden toegestaan. Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Utrecht is het bevoegd gezag voor het verlenen van toestemming door middel van een vergunning, ontheffing of vrijstelling.

In de Wnb zijn bepalingen opgenomen voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten. Het gaat onder meer om soorten die in Nederland, maar ook in Europa in hun voortbestaan worden bedreigd. De Wnb kent drie beschermingsregimes:

- Vogels: het gaat hier om alle inheemse vogels in hun natuurlijk verspreidingsgebied. Ze zijn beschermd via de vogelrichtlijn
- Dieren en planten: het gaat hier om alle inheemse dieren en planten. Ze zijn beschermd via de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn
- Nationale soorten: het gaat hier om de soorten, die niet onder de reikwijdte van de Vogel- of Habitatrichtlijn vallen. Deze soorten zijn wel nationaal beschermd.

Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing, vergunning of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

Onderzoek & conclusie

Voor het voorliggende plan zijn de soorten en gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming (Wnb) relevant

Soortbescherming

Binnen en/of nabij het plangebied is het voorkomen van de volgende (strikt) beschermde soort(groep)en niet uitgesloten:

- Vogels met een jaarrond beschermd nest
 1. Directe aantasting van verblijfplaatsen binnen het plangebied zijn uitgesloten, omdat er geen bomen gekapt worden.
 2. De bomen en gebouwen nabij het plangebied vormen geschikt habitat voor jaarrond beschermde verblijfplaatsen van boomvalk, buizerd, ransuil, sperwer, kerkuil en steenuil. Het voornemen leidt tot potentiële indirecte aantasting van deze verblijfplaatsen en/of de functionele leefomgeving van deze verblijfplaatsen
- Algemene vogelsoorten:
 1. Het plangebied biedt geschikt habitat voor algemene vogelsoorten. Het voornemen leidt tot potentiële aantasting van deze verblijfplaatsen en/of de functionele leefomgeving van deze verblijfplaatsen. Door te werken buiten de broedperiode van vogels, worden effecten voorkomen. De broedperiode duurt globaal van maart tot half augustus, maar het is leidend of er sprake is van een broedgeval. Een ontheffing van de Wnb kan niet worden verkregen voor aantasting van broeden vogels
- Rugstreeppad:
 1. Het voorkomen van deze (strikt) beschermde soort is uitgesloten in het plangebied, vanwege het ontbreken van geschikt habitat. Wel ontstaat geschikt habitat voor deze soort tijdens de werkzaamheden, bijvoorbeeld door het ontstaan van ondiepe bandensporen die vollopen met water. Maatregelen zijn nodig en mogelijk om de kolonisatie van het plangebied door deze soort te voorkomen. Een voorbeeld van een dergelijke maatregel is het afzetten van het plangebied met een amfibieënscherm
- Poelkikker:
 1. Deze soort komt op basis van onderzoek uit 2008 voor op een particulier terrein aangrenzend aan het plangebied. Dit perceel heeft een vergelijkbare staat en inrichting als in 2008. Bij het voornemen wordt het particuliere terrein niet aangetast. Het voornemen heeft daarom geen negatief effect op de poelkikker. Het overige deel van het plangebied biedt echter geen geschikt habitat voor deze soort, en het voorkomen van de poelkikker wordt daarom in het plangebied uitgesloten

Op 4 februari 2013 is een ontheffing van de Flora- en faunawet verleend aangaande het voornemen voor de aantasting van vaste verblijfplaatsen voor een paartje van de kerkuil en steenuil aan de Wakkerendijk (ontheffing met nummer FF/75C/2012/0317). Deze ontheffing is geldig tot 1 mei 2019, en is ook geldig onder de Wet natuurbescherming. Omdat de bestemmingsplanwijziging niet leidt tot een groter negatief effect dan waar de afgegeven ontheffing in voorziet, is geen wijziging van deze ontheffing noodzakelijk. Wel dient onderzoek plaats te vinden naar het voorkomen van nieuwe vaste verblijfplaatsen binnen de invloedssferen van de werkzaamheden van de steenuil en kerkuil die niet in de ontheffing zijn opgenomen.

Binnen het voornemen worden geen verblijfplaatsen fysiek aangetast. Er bevinden zich geen bomen in het plangebied die gekapt worden waar jaarrond beschermde nesten in aanwezig zijn, en er worden geen panden gesloopt. Indien deze vogels worden aangetroffen, hebben deze hun verblijven buiten het plangebied, maar kan zonder mitigatie van verstoring sprake zijn. Indien voldoende mitigerende maatregelen worden toegepast, is ontheffing van de Whb niet nodig.

Negatieve effecten op verblijfplaatsen blijven zodoende beperkt tot aantasting van leefgebied en/of verstoring van verblijfplaatsen. Hierbij kan gedacht worden aan de volgende maatregelen:

- Aanpassen periodisering werkzaamheden (buiten kwetsbare periodes)
- Versterken bufferzone tussen plangebied en nest door aanplant groene zones
- Aanbieden of versterken van alternatief leefgebied in de omgeving
- Aanbieden alternatief verblijfplaatsen
- Voldoende afstand behouden tot de verblijfplaatsen

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden is het redelijkerwijs aannemelijk dat de soortbescherming van de Whb geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

De toetsing aan de beschermde Natura 2000-gebieden betreft een Voortbets. Het voornemen vindt plaats buiten Natura 2000-gebieden. Op basis van de analyse is vastgesteld dat (significant) negatieve effecten op vogelrichtlijnsoorten van Natura 2000-gebieden worden met zekerheid uitgesloten bij de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkelingen die de mogelijk worden gemaakt door het voorliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening'. In de voorgaande hoofdstukken is de inhoud van de herziening besproken. De regels in dit bestemmingsplan zijn niets meer en niets minder dan de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

6.2 Planvorm

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

6.3 Systematiek bestemmingen

De planregels zijn opgedeeld in hoofdstukken. Op het plan zijn de regels behorende bij het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder van toepassing, met dien verstande dat de volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

1. Hoofdstructuur oostelijk deel op plankaart aangepast
2. Nieuw profiel Ruizendaallaan op plankaart opgenomen
3. Woonveld deelplan 1.4/2.4 aan de zuid-, oost- en westzijde op plankaart aangepast
4. Water van Blomsingel op plankaart naar zuiden verplaatst
5. De aanduiding 'Groen' van plankaart en uit regels verwijderd
6. Parkeernorm seniorenwoningen in regels toegevoegd
7. Afwijking onbebouwde buitenruimte in regels toegevoegd

Voor de bestemming Wonen zijn de regels van de verschillende uitwerkingsplannen samengevoegd tot één uniforme regeling.

Daarnaast zijn in de herziening regels opgenomen die verplichte onderdelen zijn in de SVBP2012.

In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In hoofdstuk 2 staan de bestemmingsregels voor Groen, Verkeer, Water, Wonen en Wonen - Uit te werken. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot staan in hoofdstuk 3 de overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

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

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

8.2 Overleg en ter inzage legging

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd vanaf 13 september 2017 tot en met 24 oktober 2017. Gedurende deze periode was er de mogelijkheid om zienswijzen op de herziening van het bestemmingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ten behoeve van het op een correcte wijze verankeren van de regels uit de reeds vastgestelde uitwerkingsplannen zijn de regels van het bestemmingsplan "Woongebied Zuidpolder, 2e herziening" geoptimaliseerd.

Op 29 januari 2018 is het bestemmingsplan "Woongebied Zuidpolder, 2e herziening" vastgesteld.

