



Plan

UITWERKINGSPLAN UITWERKINGSPLAN 12 ZUIDPOLDER WOONGEBIED, DEELGEBIED 3.4

vastgesteld
7 december 2021

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Uitwerkingsplan 12

Zuidpolder

Woongebied, deelgebied 3.4

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit	5
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Planbegrenzing	9
1.4 Bestemmingsplan en uitwerkingsplan	11
1.5 Actueel beleid	11
1.6 Leeswijzer	14
Hoofdstuk 2 Uitwerkingsregels	15
2.1 Inleiding	15
2.2 Beoordeling per uitwerkingsregel	15
Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig plan	17
3.1 Doelstellingen	17
3.2 Co-creatie	17
3.3 Duurzaamheid	17
3.4 Structuur	17
3.5 Programma	19
3.6 Verkeer	20
3.7 Water en Groen	24
3.8 Beeldkwaliteit	25
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	27
4.1 Geluid	27
4.2 Stikstofonderzoek	28
4.3 Waterstructuurplan Zuidpolder	28
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	31
5.1 Systematiek bestemmingen	31
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.1 Ter inzage legging	35
Bijlagen toelichting	37
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek	38
Bijlage 2 Onderzoek stikstofdepositie	46
Regels	65
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	67
Artikel 1 Begrippen	67
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	69
Artikel 2 Groen	69
Artikel 3 Verkeer	70

Artikel 4	Wonen	71
Hoofdstuk 3	Algemene regels	75
Artikel 5	Overige regels	75
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	77
Artikel 6	Slotregel	77

Vaststellingsbesluit

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 is, zoals in het bestemmingsplan bestemd, de geluidwerende voorziening langs de A27 gerealiseerd. Deze voorziening zorgt voor de geluidsreductie van het verkeer van de A27.

Op 15 februari 2016 is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' 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.

Op 29 januari 2018 is de tweede herziening vastgesteld. Middels deze herziening is het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' op een aantal punten aangepast, zoals het wegenpatroon waarmee de oriëntatie van de woningen verbeterd kan worden, de kaveldieptes door aanpassing van de woonvelden en enkele kleine aanpassingen op de plankaart en de regels. Het zijn aanpassingen waardoor het bestemmingsplan beter aansluit bij de huidige ontwikkelingen in de markt en bij de uitkomsten van de woonvisie. Deze tweede herziening geldt als vigerend plan voor de gehele Zuidpolder.

In dit bestemmingsplan zijn de woonvelden die nog niet eerder zijn uitgewerkt in een uitwerkingsplan als 'Wonen uit te werken' bestemd.

Inmiddels zijn de woningbouwplannen voor het deelgebied 3.4 in een vergevorderd stadium dat de bestemming uitgewerkt kan worden. Dit is het twaalfde uitwerkingsplan. Dit uitwerkingsplan bevat in de huidige verkaveling 51 woningen bestaande uit 12 sociale huurwoningen waarvan 6 grondgebonden en 6 appartementen, 7 sociale koopappartementen, 8 midden dure koopappartementen, 16 midden dure grondgebonden tussenwoningen, 1 midden dure grondgebonden hoekwoning, 3 dure hoekwoningen en 4 dure twee-onder-één-kap woningen.

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.

Van de totale ontwikkeling van het woongebied Zuidpolder ligt het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan in het westen, ten zuiden van het deelgebied 1.4-2.4. Het plangebied wordt ontsloten door de Zuidersingel en Van Wegenplantsoen. Het plangebied als onderdeel van het stedenbouwkundig plan is weergegeven in figuur 1.2. De huidige verkaveling voor dit uitwerkingsplan bevat 51 woningen bestaande uit 12 sociale huurwoningen waarvan 6 grondgebonden en 6 appartementen, 7 sociale koopappartementen, 8 middendure koopappartementen, 16 middendure grondgebonden tussenwoningen, 1 middendure grondgebonden hoekwoning, 3 dure hoekwoningen en 4 dure twee-onder-één-kap woningen.



Figuur 1.2 Stedenbouwkundig plan



Figuur 1.3 Woningtypen

Huidig gebruik

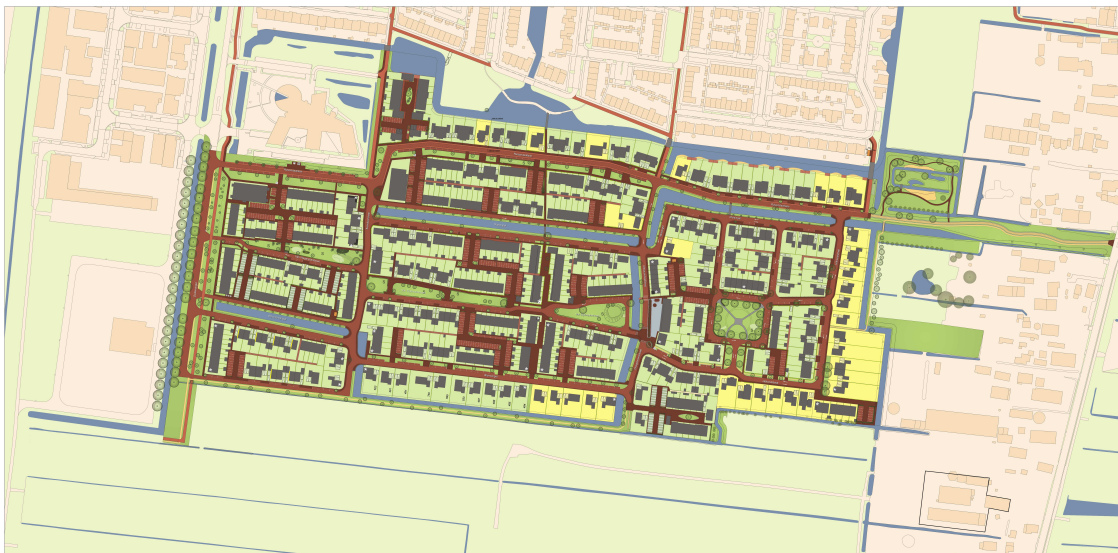
Voordat de ontwikkeling van de Zuidpolder begon had het plangebied een agrarische bestemming en was het ook als zodanig in gebruik.

1.3 Planbegrenzing

In mei 2014 is gestart met het bouwrijp maken van het woongebied Zuidpolder. Rondom de reeds ontwikkelde deelplannen is agrarisch gebied gelegen, dit wordt in de komende fasen ontwikkeld.

Het plangebied voor dit uitwerkingsplan 12 (deelgebied 3.4) ligt in het westelijke deel van de Zuidpolder, ten zuiden van deelgebieden 1.4 en 2.4. Aan de oostkant van het plangebied is deelgebied 2.2 gelegen. Aan de zuidzijde van de kavels zal de ontwikkeling van de Zuidpolder verder gaan, maar het volledige plangebied is inmiddels bouwrijp gemaakt.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het Van Wegenplantsoen, aan de westzijde aan de Zuidersingel, aan de zuidzijde aan een te realiseren watergang aan de Schoutensingel en aan het oosten aan de Beukeboomstraat. Op onderstaande figuren is een overzicht van het totale plan en de deelplannen te zien.



Figuur 1.4 Overzicht plan totaal



085100-T042-01.DWG

Figuur 1.4 Overzicht deelplannen

1.4 Bestemmingsplan en uitwerkingsplan

Het plangebied is een onderdeel van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening'. 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 vervolg van de woonwijk 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, 2e herziening' en worden in de woonvelden in de uitwerkingsplannen uitgewerkt. Dit uitwerkingsplan is de uitwerking van een woonveld aan de Zuidersingel.

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. Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht en Interim Omgevingsverordening vastgesteld. In 2019 is er door de gemeente een nieuwe Woonvisie vastgesteld. Het actuele beleid is opgenomen in paragraaf 1.5 van de toelichting. Voor wat betreft de omgevingsaspecten zijn de onderzoeken uit het vigerende plan leidend voor dit uitwerkingsplan, dit wordt beschreven in Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.

1.5 Actueel beleid

Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie provincie Utrecht wordt het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050 beschreven.

Voor het planvoornemen zijn de volgende beleidslagen van belang:

- Vitale steden en dorpen
- Regio Amersfoort

Vitale steden en dorpen

Mensen vinden de provincie Utrecht aantrekkelijk om in te wonen en te werken. De regio U16 en de regio Amersfoort behoren tot de meest gespannen woningmark regio's in Nederland. De grote steden Utrecht en Amersfoort, en ook de andere steden en dorpen in de provincie Utrecht, zijn een populaire vestigingsplaats voor zowel inwoners als bedrijven en groeien snel. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen (bron: Primos 2020). Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimte vraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling. Naast de omvangrijke opgave krijgen kleinere steden en dorpen zo mogelijk passende ontwikkelruimte om te bouwen ten behoeve van lokale vitaliteit.



Figuur 1.5 uitsnede kaart Omgevingsvisie provincie Utrecht - Vitale steden en dorpen

Regio Amersfoort

De regio is erg gewild als woonplek. Naast mensen die al in de regio zijn gevestigd, is er ook sprake van enige 'overloop' uit de rest van de Randstad. Om tegemoet te komen aan de verwachte behoefte aan woningen zullen er in de regio Amersfoort vanaf 2020 tot 2040 26.000 tot 31.000 woningen moeten worden toegevoegd. De totale plancapaciteit (hard, zacht en potentieel) eind 2020 omvat ca. 25.000 woningen. Daarbij wordt ingezet op woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en/of bij bestaande of nieuwe OV-knooppunten.

De voorgenomen ontwikkeling draagt positief bij aan de invulling van de woningbehoefte binnen de provincie en regio. Daarbij wordt binnen een bestaand stedelijk gebied ontwikkeld, waardoor het landelijk gebied niet wordt aangetast en de gemeente aantrekkelijk blijft om te wonen.

Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 is de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening bevat regels voor gemeenten. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren.

Het van toepassing zijnde artikel voor dit plangebied is:

- Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
 - b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
3. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Onderbouwing provinciaal beleid

Het planvoornemen is om woningbouw te realiseren. Er is sprake van verstedelijking, omdat ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe bouw- en functiemogelijkheden worden geboden voor de realisatie van

woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het Kader voor regionale programmering wonen en werken van de Provincie Utrecht en zorgt niet voor extra bodemdaling.

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 omgevingsvisie en de interim omgevingsverordening.

Woonvisie Eemnes 2019-2023

Het woonbeleid van de gemeente Eemnes is opgenomen in de woonvisie. De belangrijkste doelstelling van het woonbeleid is om de woningvoorraad, nu en in de toekomst, zo goed mogelijk af te stemmen op de woonwensen van de inwoners van de gemeente Eemnes. De samenstelling van onze bevolking verandert, net als hun woonwensen. Daarom is het nodig om continue te werken aan het zo goed mogelijk laten aansluiten van vraag een aanbod op de lokale woningmarkt. Een passende woning voor iedere Eemnesser dat is het gemeentelijk doel.

Visie en ambitie

Eemnes heeft een groen en dorps karakter. Een dorp waar mensen elkaar kennen en helpen als dat nodig is. De gemeente biedt extra ondersteuning aan mensen die wat extra ondersteuning kunnen gebruiken, bijvoorbeeld bij het vinden van een passende woning.

De gemeente vindt het belangrijk dat de inwoners in iedere levensfase een passende woning kunnen vinden. Voor mensen die een eerste of volgende stap in hun wooncarrière willen zetten zullen voldoende passende woningen beschikbaar moeten zijn. Dit wil de gemeente bereiken door enerzijds doorstroming te stimuleren, waarbij de mensen die het hardst nodig hebben ook het eerst worden helpen. Daarnaast zal de gemeente de komende jaren nog de nodige woningen bijbouwen in Eemnes. Denk daarbij onder meer aan de afronding van de Zuidpolder.

Nieuwbouw

De nieuwbouwproductie fluctueert vrij sterk door de jaren. Dit heeft te maken met de omvang van het nieuwbouwprogramma en economische omstandigheden. Het langjarig gemiddelde ligt in Eemnes op 30 opleveringen per jaar. Met de opleveringen van verschillende woonvelden in het project Zuidpolder stijgen het aantal opleveringen vanaf 2015. De komende jaren staan verschillende nieuwbouwprojecten op stapel. De afronding van de Zuidpolder is hiervan het grootste project. De nieuwbouwopgave voor de periode 2019-2023 bedraagt tussen de 210 en 235 woningen.

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in een deel van de invulling van de Zuidpolder en voorziet daarmee ook in de behoefte aan nieuwbouw. Het planvoornemen is passend binnen het gemeentelijk woonbeleid.

Woonbehoefte onderzoek

In de huidige markt waarin de woningprijzen ongekend hoog liggen, is het onmogelijk om aan de behoefte van starters op de woningmarkt te voldoen. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt de grote behoefte aan goedkopere woningen. Jonge huishoudens en potentiële starters op de woningmarkt wensen vooral een rij- of hoekwoning of een appartement. Gezien hun nog beperkte financiële middelen gaat de voorkeur uit naar een goedkope koopwoning tot € 250.000,- of een huurwoning tot de afoppingsgrens. Ook uit de evaluatie van deelplan 3.3 van project Zuidpolder blijkt dat, gezien de hoeveelheid inschrijvingen en getekende koop-aannemingsovereenkomsten, er enorm veel vraag is in Eemnes naar starterswoningen. De voorkeur van starters ging daarbij uit naar grondgebonden woningen. Van de 78 inschrijvingen op de starterswoningen hadden maar liefst 73 inschrijvers de eerste keuze laten vallen op de grondgebonden betaalbare woningen. Met relatief de toevoeging van veel woningen in het goedkope en het midden segment komt Zuidpolder tegemoet aan de grote vraag naar dit type woningen.

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. van het aantal gebouwde woningen mag ten hoogste 10% uit gestapelde woningen bestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde' mogen ten hoogste 50 woningen worden gebouwd waar een hogere grenswaarde voor is verkregen. Dit aantal mag door de toename van het aantal te bouwen woningen niet worden overschreden.
- d. 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. B

Na dit uitwerkingsplan wordt het aantal gestapelde woningen in de Zuidpolder in totaal 53 woningen. In de uitwerkingsregel van het bestemmingsplan ('Woongebied Zuidpolder, 2e herziening, vastgesteld 2018-01-29') is opgenomen dat burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken en daarbij de regels van het plan in acht moeten nemen. In die regels is onder meer bepaald dat het maximum aantal woningen niet meer dan 500 mag bedragen en daarvan maximaal 10% gestapelde woningen kunnen zijn. Het nu voorliggende uitwerkingsplan voldoet formeel niet aan de regels van het moederplan, nu er in totaal niet 10% maar 10,6% gestapelde woningen worden gerealiseerd.

Het college van burgemeester en wethouders is toch van mening dat in deze specifieke situatie wordt voldaan aan de bedoeling van het plan. In de toelichting op het moederplan is het volgende opgenomen: 'in het plangebied wordt gestreefd naar het realiseren van een landelijk woonmilieu dat moet aansluiten bij de bestaande bebouwing, maar moet niet alleen uit rijwoningen bestaan. 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.' Het is dus ruimtelijk aanvaardbaar om gestapelde woningen te realiseren als deze voor wat betreft hoogte in dit landelijk gebied op een verantwoorde en zorgvuldige manier worden ingepast.

In het moederplan is een percentage opgenomen waarmee is aangegeven in welk geval er sprake is van een evenwichtige verhouding tussen gestapelde en niet-gestapelde bouw. Met het overschrijden van dit percentage met 0,6% is het college van mening dat dit past binnen de uitgangspunten van het moederplan. Ook gezien de maatschappelijke behoefte aan meer en een gevarieerd en flexibel woningaanbod, de heersende woningnood, de noodzaak om meer en sneller woningen te realiseren én het feit dat de gemeenteraad parallel aan deze uitwerkingsplan, het moederplan o.a. op dit punt gaat aanpassen, wordt in dit specifiek geval, gecalculeerd de 'geest' en niet de 'letter' van de uitwerkingsregel toegepast.

Het wachten op de inwerkingtreding van de herziening van het moederplan kan minimaal een half jaar vertraging opleveren, wat gezien de grote behoefte aan relatief goedkope woningen -die juist in de voorliggende uitwerking zijn opgenomen- een ongewenste ontwikkeling is, terwijl het alvast in procedure brengen van de uitwerking -vooruitlopend op de herziening- in deze tijd van grote woningnood een groot maatschappelijk doel dient. Met deze motivering is het verdedigbaar dat er sprake is van het voeren van een zorgvuldige en verantwoorde 'goede ruimtelijke ordening' door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemnes.

Ad. C

Uitwerkingsplan 12 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 3.4, valt binnen de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde'. Er worden in het plangebied van dit uitwerkingsplan maximaal 51 woningen gerealiseerd waarvoor een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er voor 12 woningen een hogere waarde aangevraagd moet worden. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.1. Samen met de eerder aangevraagde ontheffingen blijft het totaal ruim onder de 50 woningen.

Ad. D

Met voorliggend uitwerkingsplan wordt voldaan aan de parkeernormen uit het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening' (2018). Parkeerpockets worden mogelijk gemaakt op de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' en daarnaast worden parkeerplaatsen op eigen terrein en binnen de bestemming 'Verkeer' gerealiseerd. Op deze wijze zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig plan

3.1 Doelstellingen

Uitwerkingsplan 12 is de twaalfde uitwerking van de Zuidpolder. Het stedenbouwkundig raamwerk, waarin de woonvelden moeten worden ingevuld, ligt vast. Het programma zoals in het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening' beschreven vormt de basis. Door co-creatie is 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, de ontwikkelingen in de markt van de afgelopen jaren en de gesprekken met kopers van de woningen in de vorige deelplannen zijn input geweest voor het uiteindelijke stedenbouwkundige plan van dit elfde deelplan.

Daarnaast is er op de co-creatie 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

Voor het woongebied Zuidpolder is de doelstelling uitgesproken 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 alle woningen in dit deelgebied een EPC norm van 0. In dit deelgebied worden uiteraard alle woningen gasloos gerealiseerd.

Ook in de openbare ruimte maken we zoveel mogelijk gebruik van duurzame materialen en passen duurzame oplossingen toe ter voorkoming van wateroverlast en hittestress. Voor de beplanting kiezen we bomen, heesters en bloemen die de biodiversiteit in de wijk vergroten en een bijdrage leveren aan een aantrekkelijk leefgebied van insecten (zoals bijen) en vogels.

3.4 Structuur

Dit twaalfde uitwerkingsplan, deelplan 3.4, is gelegen aan de westkant van het woongebied Zuidpolder. Deelplan 3.4 is de middelste van 3 woonvelden gelegen aan de Zuidersingel.

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. Deelplan 3.4 is gelegen tussen 2 west-oost lijnen, het Van Wegenplantsoen en de Schoutensingel. Het Van Wegenplantsoen heeft een groene inrichting met een tabs toelopende groene ruimte. De Schoutensingel wordt ingericht met een nieuw te realiseren watergang.

De combinatie van water en groen is medebepalend 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, 2e herziening'. Hierbinnen bevinden zich de woonvelden.

Het woonveld dat is uitgewerkt voor 3.4 ligt ten zuiden van deelgebied 1.4-2.4 en ligt aan de Zuidersingel. Aan de zuidzijde wordt een watergang gerealiseerd in de Schoutensingel. Aan de oostzijde ligt de Beukeboomstraat en deelgebied 2.2. Ten zuiden van de Schoutensingel en ten oosten van de Beukeboomstraat worden de komende jaren andere woonvelden ontwikkeld. De inrichting van deze woonvelden is nog niet bekend.

Dorpse sfeer in de woonvelden

Het dorpse woonmilieu dat gecreëerd is door 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, diversiteit in kavelgroottes, variatie in woningtypen; parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein; en gevarieerde oriëntatie op de omgeving.

Het uitwerkingsplan bestaat uit een woongebied waar 51 woningen worden gerealiseerd. Ook in dit woonveld is er sprake van een dorpse sfeer door de variatie aan woningtypen, de toegevoegde groenstroken en het beperkte aantal auto's in het straatbeeld. Om het parkeren zoveel mogelijk uit de straat te houden, hebben een aantal woningen parkeren op eigen terrein en worden parkeerpockets tussen de woningen en zoveel mogelijk buiten het zicht gerealiseerd.

Zowel aan de oost- als de westzijde van het plan worden benedenbovenwoningen gerealiseerd. Rondom deze woningen is extra openbare ruimte gecreëerd die groen wordt ingericht. Deze groenstroken zijn als 'Groen' bestemd.

Binnen het woonveld zijn daarnaast drie stukjes extra openbaar gebied bestemd als 'Verkeer'. Als eerste in de zuidwesthoek worden 2 ondergrondse containers gerealiseerd. Ten tweede in de zuidoosthoek wordt een transformatiegebouw gerealiseerd in directe aansluiting op het achterpad. Als derde het profiel van de Beukeboomstraat verbreed in verband de verkeersveiligheid.

Het bestemmingsplan biedt voor deze kleine wijzigingen met artikel 10 de mogelijkheid dat Burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen voor zover het de begrenzingen van de op de plankaart aangegeven bestemmingen betreft, met dien verstande dat

- a. het oppervlak van de te wijzigen aaneengesloten bestemming met ten hoogste 15% mag worden gewijzigd, indien dit noodzakelijk blijkt te zijn voor de uitvoering van het stedenbouwkundig plan;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. de vergroting van het oppervlak niet ten koste mag gaan van het totaal oppervlak aan openbaar gebied;
- d. indien binnen de bestemming Wonen - Uit te werken de gronden gedeeltelijk uitgewerkt worden als openbaar gebied, deze gronden ter compensatie mogen worden gesteld voor de onder a bedoelde verruiming van het oppervlak.

Deze verschuivingen en de invulling met een gevarieerd woonprogramma resulteren in een ontspannen woonmilieu met een dorps en landelijk karakter. Op onderstaand figuur is de verkaveling en inrichting weergegeven.



Figuur 3.1 Ontwerp stedenbouwkundig plan

3.5 Programma

De woonvelden van het Uitwerkingsplan 12 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 3.4 zijn bestemd voor woningen. Het woningbouwprogramma voor heel Zuidpolder is opgenomen in de 'Allonge 2 Project Zuidpolder Woningbouw te Eemnes' d.d. februari 2021. Zie onderstaande tabel 3.1.

kenmerk	huur	koop	%	omschrijving
Cat 1	< € 720,--	< € 218.000,--	35%	Sociaal
Cat 2	€ 720,-- tot € 825,--	€ 218.000,-- tot € 270.000,--	17,5%	Middelduur
Cat 3	€ 825,-- tot € 1000,--	€ 270.000,-- tot € 330.000,--	17,5%	Middelduur
Cat 4	> € 1000,--	> € 330.000,--	30%	Duur & Topduur

Verdeling tussen huur en koop in segment sociaal op basis van ca. 50:50

Verdeling tussen huur en koop in segment midden n.t.b.

Tabel 3.1 woningbouwprogramma volgens de Woonvisie Eemnes 2019 - 2023

Binnen dit twaalfde uitwerkingsplan wordt een deel hiervan gerealiseerd in het onderstaande programma:

- 12 sociale huurwoningen waarvan 6 grondgebonden en 6 appartementen
- 7 sociale koopappartementen
- 8 middeldure koopappartementen
- 16 middeldure grondgebonden tussenwoningen
- 1 middeldure grondgebonden hoekwoning
- 3 dure hoekwoningen

- 4 dure twee-onder-één-kap woningen

Op 28 januari 2019 is de Woonvisie Eemnes 2019 - 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze woonvisie geeft voor Eemnes en specifiek voor Zuidpolder sturing aan het woningbouwprogramma en het bouwtempo. Zo wordt in de woonvisie een behoefte gesignaleerd voor woningen voor één en twee persoonshuishoudens, woningen in het segment middelduur tot € 338.000,- VON en midden huur tot maximaal € 1.000,-/maand waarbij ca. 40% nul trede wordt uitgevoerd. Een groot deel van de woningen in dit deelgebied wordt gerealiseerd onder € 338.000 en de 9 benedenwoningen worden als nul trede woning uitgevoerd. Aan de dure en top dure woningen worden door de woonvisie geen eisen gesteld.

Geluidwerende voorziening

Voor de ontwikkeling van woningbouw is een geluidwerende voorziening langs de A27 gerealiseerd. Hiervoor is in het bestemmingsplan de strook langs de A27 opgenomen 'Herziening geluidwering Zuidpolder'.

Voor een deel van de woningen in de Zuidpolder zal na de bouw van de geluidwering toch een hogere grenswaarde moeten worden aangevraagd. Uitwerkingsplan 12, deelgebied 3.4, 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 12 woningen een hogere waarde aangevraagd moet worden. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.1.

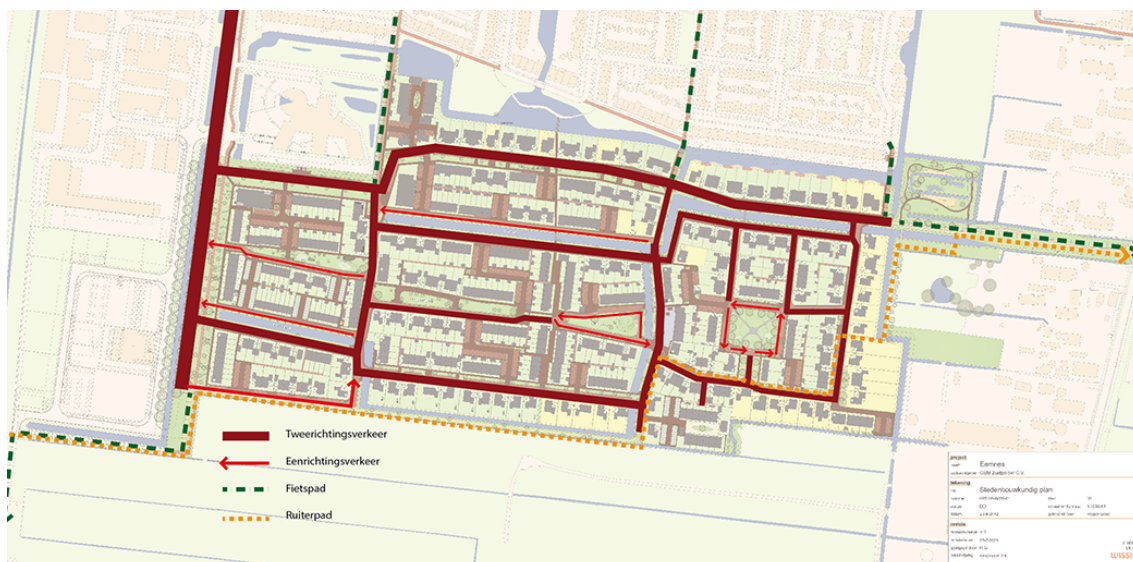
3.6 Verkeer

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 loopt door tot aan het deelgebied 2.3, dit plangebied kan via de Ruizendaallaan en Beukeboomstraat bereikt worden. De tweede wijkontsluiting gaat via de Schoutensingel/Blomsingel direct ten zuiden van dit plangebied. Het plangebied sluit ook nog aan op de Zuidersingel via het Van Wegenplantsoen.

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 ten minste een bepaalde mate van verblijfskwaliteit in zich hebben.



Figuur 3.2 Ontsluiting Zuidpolder

Parkeren

In het plan wordt uitgegaan van een parkeernormering die gekoppeld is aan het prijsniveau van de woning, overeenkomstig de aanbevelingen uit de ASVV 2012.

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.

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 / benedenbovenwoning	woning	1,4	0,3
Bedrijf, beroep aan huis	40 m ² bvo	0,4	-

*) norm per woning inclusief bezoekers aandeel

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

Tabel 3.2 parkeernormen uitwerkingsplan

Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd door parkeerplaatsen te maken in de openbare ruimte en op eigen terrein in dit deelgebied.

Parkeren op eigen terrein

Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein. 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 3.3 parkeren op eigen terrein

Parkeren op straat

Een deel van het parkeren wordt in het openbaar gebied op straat opgelost.

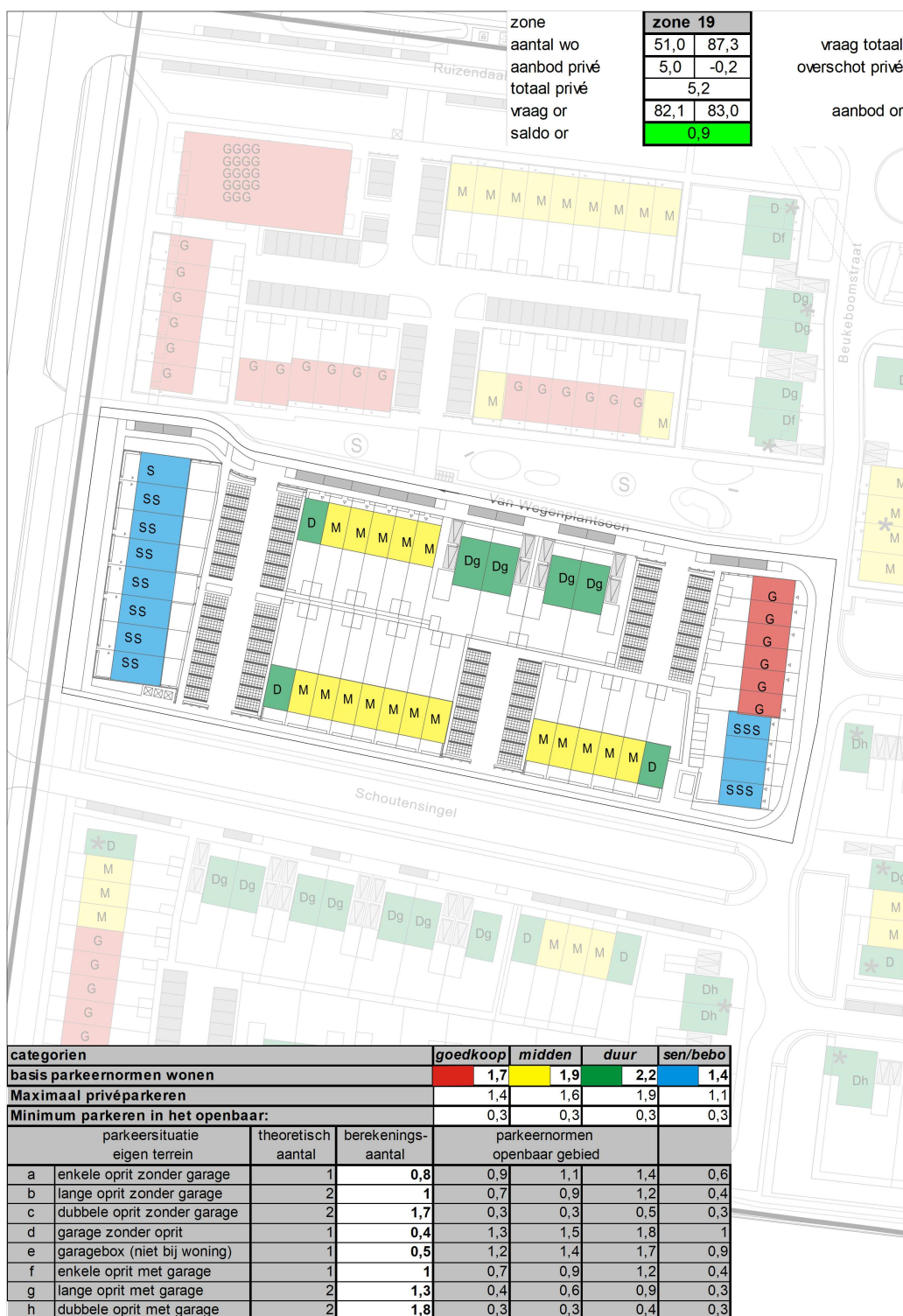
Parkeerkoffers

Parkeerkoffers zijn parkeerplaatsen tussen en achter de woningen in. Deze liggen verscholen tussen de woningen met de korte zijde aan de doorgaande weg. De toegangen naar deze parkeerkoffers worden versmald met bijvoorbeeld hekwerken, poorten of hagen. Zo krijgen de parkeerkoffers een semi-openbaar karakter. Binnen deelgebied 3.4 worden drie parkeerkoffers gerealiseerd, één grote aan de westzijde en twee kleinere aan de oostzijde.

Parkeerbalans

Onderstaande parkeerbalans laat het benodigde aantal parkeerplaatsen zien voor deelplan 3.4.

Voor de 51 woningen in dit plandeel zijn in totaal 87,3 parkeerplaatsen nodig. Hiervan worden er 5,2 op privéterrein gerealiseerd. In de openbare ruimte is er plek voor 83 parkeerplaatsen. Dit levert een positieve parkeerbalans op van +0,9. Er worden dus voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur 3.3 Parkeerbalans deelgebied 3.4

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 noordoostzijde van het plangebied ligt een langzaam verkeersverbinding via de Beukeboomstraat die wordt aangesloten op de bestaande ontsluitingsstructuur. Ook langs de Zuidersingel ligt een vrijliggend fietspad.

Aanvullend op het langzaam verkeersnetwerk voor de fiets en de voetganger ligt er door de Zuidpolder een ruiterspad. Deze loopt aan de zuidzijde van de Zuidpolder. Deze verbinding loopt vanaf de Wakkerendijk naar de Te Veenweg Zuid.

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 het totale oppervlak van de 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.

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 ondergrond is in hoofdzaak aanleiding voor verschillende groene verbindingen.

In het woonveld wordt extra groen aangebracht rondom de benedenbovenwoningen. Ten noorden van het woonveld ligt een grote langgerekte groene ruimte in het Van Wegenplantsoen die onderdeel is van de groenstructuur van Zuidpolder. Deze wordt ingericht met gras en bomen en wordt deels ingericht als speelplek. Ook aan de westzijde is er veel groen langs het plangebied. Langs de Zuidersingel tussen het voet-fietspad en de rijbaan ligt een brede groenstrook die ook wordt ingericht met gras en bomen. Aan de zuidelijke grens ligt een nieuwe watergang in een landelijk profiel van groen en water. Aan de oostzijde ligt het Van Eijdenplantsoen, waarop wordt uitgekeken door de woningen in dit deel van het plangebied. Alle woningen liggen daarmee aan een openbare ruimte die is ingericht met groen en water. Daarnaast worden er in het gehele plangebied van de Zuidpolder veel bomen geplant, zoals tussen de parkeerplaatsen en langs de singels.

Spelen

Gezinnen vormen een grote deel van de doelgroep in de nieuwe Zuidpolder. Het aspect 'spelen in de wijk' is daarom erg belangrijk. Voor de buurt zijn er aan het Van Wegenplantsoen en Van Eijdenplantsoen grote groene ruimtes die deels ook ingericht zijn als speelplek voor kinderen van 0-6 en voor kinderen van 6-12 jaar en er is een grote wijkspiegelplaats in de noordoosthoek van de Zuidpolder.

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 de 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 3.4 worden de woningtypen; beneden-boven, eengezins en twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd. Ondanks de relatief hoge dichtheid ontstaat door de variatie in kavelgroottes en posities van de woningen het gevarieerde straatbeeld.

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

Voor het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening' zijn in 2017 verscheidene onderzoeken uitgevoerd waaruit is gebleken dat, er vanuit omgevingsaspecten gezien, geen belemmeringen zijn voor het ontwikkelen van woningen in de Zuidpolder. Derhalve wordt voor het voorliggende plan aangesloten bij de conclusies uit deze onderzoeken.

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).

De werkzaamheden waarvoor en de maatregelen waaronder de ontheffing is verleend zijn uitgevoerd.

In de navolgende paragrafen wordt het geluidsonderzoek, stikstofonderzoek en het waterstructuurplan toegelicht. Het deelplan 3.4 is gelegen in het aanduidingsgebied 'geluidzone - hogere grenswaarden', daarom is aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd.

Het stikstofonderzoek is vanwege de nieuwe regelgeving (vervallen van de PAS) uitgevoerd voor dit uitwerkingsplan. Het waterstructuurplan is in 2012 is opgesteld voor de Zuidpolder. Dit plan is niet geactualiseerd in het kader van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening' maar is nog wel van toepassing.

4.1 Geluid

Adviesbureau Royal Haskoning heeft de geluidsbelastingen op de woningen in deelgebied 3.4 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. 20 juli 2021) 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 bedraagt op 12 gevels meer dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidbelasting is ten hoogste 51 dB. Hiermee wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 53 dB.

Bij een deel van de woningen is er daarnaast sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde op de derde bouwlaag of op de zijgevel. Bij deze woningen wordt gekozen om deze gevel op de derde bouwlaag doof uit te voeren, dus zonder te openen geveldelen, of deze bouwlaag als niet geluidgevoelig te bestemmen, daardoor vervalt de plicht tot toetsing aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder.

Zuidersingel

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

Conclusie

Voorliggend onderzoek laat zien dat er voor dit deelplan voor een aantal woningen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Voor 12 woningen wordt een ontheffing aangevraagd na de vergunningverlening waarna een aantekening in het Kadaster plaatsvindt. Bij de overige woningen - waar sprake is van een overschrijding

van de voorkeurswaarde op alleen de derde bouwlaag van de zijgevel - wordt er voor gekozen om deze gevel op de derde bouwlaag doof uit te voeren, dus zonder te openen geveldelen, of deze bouwlaag als niet geluidgevoelig te bestemmen, waardoor de plicht tot toetsing aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder vervalt.

4.2 Stikstofonderzoek

Een onderzoek stikstofdepositie is uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 2 bijgevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is gesteld dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

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).

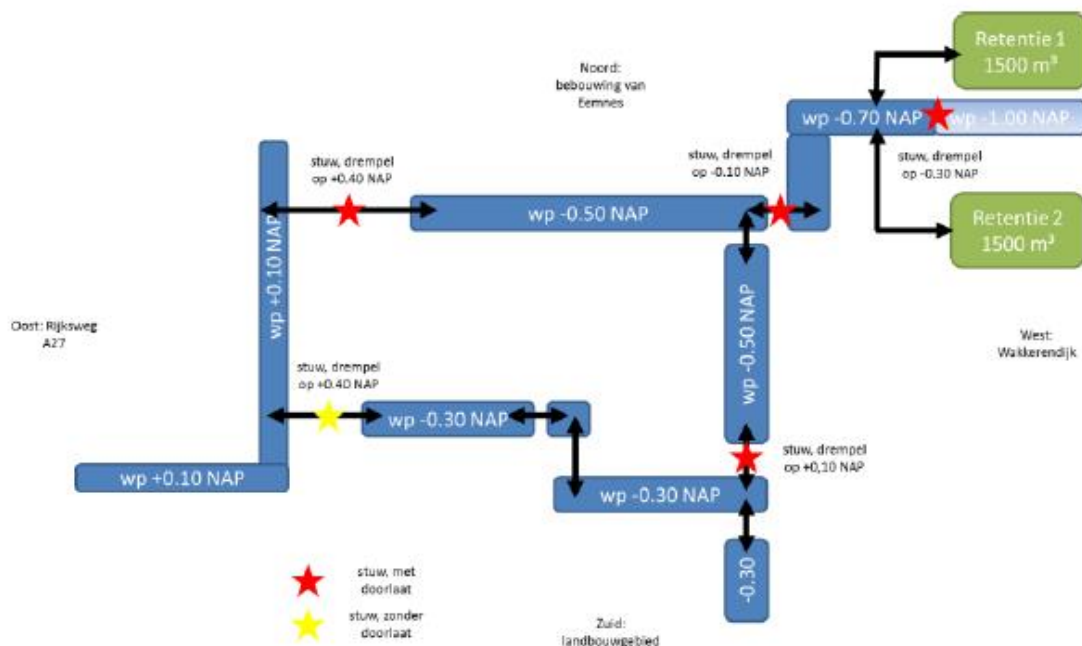
Op dit moment is het totale gebied bouwrijp. Voor de ontwikkeling bestond het plangebied uit grasland en water. De functiewijziging van het plangebied heeft significante veranderingen van het watersysteem met zich meegebracht. Dit had kunnen leiden tot problemen met waterkwaliteit (inundatie, water op straat) en waterkwaliteit (stank, vissterfte, etc.). Maar de ontwikkeling bood juist ook kansen om een uitgebalanceerd watersysteem vorm te geven. Hiermee hebben we problemen in de toekomst voorkomen.

Omdat het gebied onderdeel uitmaakte van een poldersysteem, heeft het onderzoek het hele peilvak in ogenschouw genomen.

Het oppervlaktewater van de Zuidpolder is verdeeld in 4 peilgebieden, een deel van de Zuidpolder waar eenzelfde 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 m³. Deze gebieden worden gebruikt om overal op 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 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.

Dit nieuwe watersysteem sluit nergens aan op het bestaande watersysteem van de bebouwde kom van Eemnes. Het bestaande watersysteem kan namelijk geen extra afvoer dragen. Het pen oppervlaktewatersysteem voor de Zuidpolder voldoet aan de ontwerp- en bergingseisen van het waterschap. Zo is er gekeken naar de maximaal toelaatbare peilstijging bij van tevoren bepaalde buien en of het watersysteem voldoende buffer heeft. Uit de toetsing blijkt dat het watersysteem ruim voldoet aan de bergingseisen van het waterschap. Daarnaast is het ontwerp getoetst aan de ontwerpseisen 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 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, 2e herziening'. 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, 2e herziening'. In dit uitwerkingsplan is een bestemming uit het moederplan uitgewerkt: 'Wonen - Uit te werken'. Hiertoe zijn in het uitwerkingsplan de bestemmingen Water en Wonen opgenomen.

Onderstaand is uiteengezet wat de functie van de artikelen is binnen het bestemmingsplan.

Artikel 2 Groen

Binnen deze bestemming wordt de groene ruimte binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Op de gronden met deze bestemming worden groenvoorzieningen met daarbij behorende voorzieningen opgenomen zoals paden en speelvoorzieningen. Ook zijn nutsvoorzieningen toegestaan binnen deze bestemming.

Artikel 3 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 4 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.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeente Eemnes voert de ruimtelijke ontwikkeling zoals die in het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt gezamenlijk 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. 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) vanaf 6 oktober 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode was er de mogelijkheid om zienswijzen op het uitwerkingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het uitwerkingsplan is op 7 december 2021 door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemnes vastgesteld.

Het uitwerkingsplan is ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vastgesteld. De ambtelijke wijzigingen hebben betrekking op:

- het uitbreiden van het bouwvlak, met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter, aan de westzijde voor het mogelijk maken van de bergingen voor de benedenbovenwoningen.
- het aanpassen van de parkeerbalans op basis van de aangepaste woningcategorieën. De parkeerbalans voldoet nog steeds aan de gemeentelijke parkeernormen.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

HaskoningDHV Nederland B.V.
Mobility & Infrastructure

Aan: Ronald van Klooster (GEM Zuidpolder)
Van: Bertus van 't Wout
Datum: 20 juli 2021
Kopie: Florian van der Steen
Ons kenmerk: BH7455-N210720-F1.0-RHDHV
Classificatie: Projectgerelateerd
Goedgekeurd door: Florian van der Steen

Onderwerp: Verslag akoestisch onderzoek Zuidpolder

Inleiding

In opdracht van de GEM Zuidpolder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelastingen op de geprojecteerde woningen in de deelgebieden 3.1, 3.2, 3.4, 4.1 en 4.2 in het bestemmingsplan Zuidpolder in Eemnes te toetsen aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder. Als er bij deze woningen sprake is van een overschrijding van deze voorkeurswaarde, dan dient voor deze woningen en appartementen te worden bepaald of de hogere waarde passen binnen het vigerende hogere waardenbesluit 2013 ten behoeve van het moederplan. De gemeente Eemnes streeft ernaar om in de Zuidpolder bij niet meer dan 10% van de woningen een geluidbelasting te ondervinden die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Royal HaskoningDHV heeft in 2017 een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de woningen in het uitwerkingsplan 7, deelgebieden 1.4 en 2.4. Hieruit bleek dat er bij 20 woningen niet kon worden voldaan aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder vanwege de geluidbelasting t.g.v. de A27. De GEM Zuidpolder is voornemens het bestemmingsplan aan de zuidzijde nader in te vullen en in zijn geheel ter herzien en vraagt om een akoestisch onderzoek naar de effecten van de A27 op dit deel van het plan en daarnaast een totaaloverzicht. In onderstaande afbeelding is de ligging van de nieuw te bouwen woningen opgenomen.



Wettelijk kader

De nieuw te bouwen woningen en appartementen bevinden zich deels binnen de geluidzone van twee relevante wegen: de 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. Deze aftrek bedraagt 5 dB voor de Zuidersingel, voor de Rijksweg A27 is de aftrek afhankelijk van de berekende geluidbelasting:

- 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.

Uitgangspunten

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd op basis van de volgende uitgangspunten:

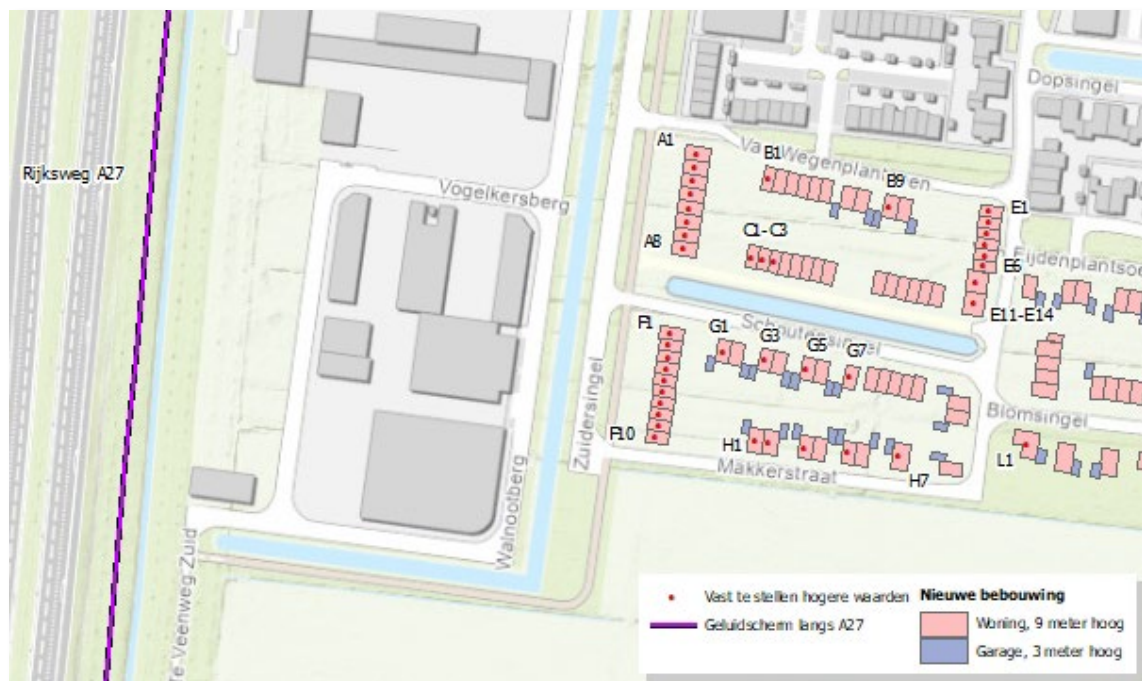
- De ligging van de rijkswegen is ontleend aan beschikbare digitale gegevens zoals het DTB (Digitale Topografische Bestanden).
- De verkeersgegevens van de rijkswegen zoals vastgelegd in het Geluidregister (versie juli 2021).
- In aanvulling daarop is op de oostelijke rijbaan van de Rijksweg A27, in overeenstemming met RWS, een verharding van tweelaags ZOAB toegepast tussen hm 98.9 – hm 100.1. Op de overige wegvakken ligt enkellaags ZOAB en op de toe- en afritten van de aansluiting Eemnes ligt dicht asfaltbeton.
- 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 een hoogte van 6,75 meter t.o.v. plaatselijk maaiveld.
- 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%.
- 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.
- Als bodemfactor voor de bodemgebieden die niet zijn ingevoerd is uitgegaan van 1,0 (zacht).

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

Resultaten

De geluidbelastingen op de onderzochte woningen ten gevolge van het verkeer op de Zuidersingel overschrijden de voorkeurswaarde van 48 dB niet.

Ten gevolge van het verkeer op de Rijksweg A27 blijkt de voorkeurswaarde van 48 dB voor de nieuwe deelplannen bij 43 woningen te worden overschreden. In bijlage 1 is het resultaat van de toetsing van de geluidbelasting vanwege Rijksweg A27 opgenomen, in de afbeelding op de volgende bladzijde is aangegeven bij welke woningen sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde en een hogere waarde dient te worden vastgesteld. De nummering van de woningen correspondeert met de tabel op de volgende bladzijde.



Afbeelding 1 – Ligging woningen met overschrijding voorkeurswaarde t.g.v. rijksweg A27

Blok	Woningen	Gevel	Aantal	Hoogte (m)	Vast te stellen (dB)	Opmerking
A	A1-A8	West	8	7.5	51	
B	B1, B9	West	2	7.5	49	<i>Zijgevel, alleen derde bouwlaag</i>
C	C1	West	1	7.5	49	<i>Zijgevel, alleen derde bouwlaag</i>
C	C2-C3	Noord	2	7.5	49	
E	E1-E6	West	6	7.5	49	
E	E11-E14	West	4	7.5	49	
F	F1-F9	West	9	7.5	51	
F	F10	West	1	7.5	52	
G	G1, G5, G7	West	3	7.5	49	<i>Zijgevel, alleen derde bouwlaag</i>
	G3	West	1	7.5	50	<i>Zijgevel, alleen derde bouwlaag</i>
H	H1	West	1	7.5	50	<i>Zijgevel, op tweede bouwlaag 49 dB</i>
	H2	Noord	1	7.5	49	
H	H3	West	1	7.5	50	<i>Zijgevel, alleen derde bouwlaag</i>
	H5, H7	West	2	7.5	49	<i>Zijgevel, alleen derde bouwlaag</i>
L	L1	West	1	7.5	49	<i>Zijgevel, alleen derde bouwlaag</i>

Tabel 1 – Overzicht vast te stellen hogere waarden t.g.v. rijksweg A27

Bij 11 woningen is er sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde op de derde bouwlaag van de zijgevel. Als ervoor wordt gekozen om deze gevel op de derde bouwlaag doof uit te voeren, dus zonder te openen geveldelen, of deze bouwlaag als niet geluidgevoelig te bestemmen, vervalt de plicht tot toetsing aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Het totaal aantal overschrijdingen in de deelgebieden 3.1, 3.2, 3.4, 4.1 en 4.2 neemt daarmee af tot 32.

Conclusie

- In een eerder stadium is een onderzoek uitgevoerd voor de deelplannen 1.4/2.4 en 1.5 T&PBE9300-101-100R001F01 (26 juni 2017). Naar aanleiding van dat onderzoek zijn voor 19 woningen hogere waarden vastgesteld.
- Voorliggend onderzoek laat zien dat er voor de nieuwe deelplannen voor 43 woningen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, zodat het totaal op 62 overschrijdingen uitkomt.
- Bij 11 woningen is alleen sprake van een overschrijding op de derde bouwlaag van de zijgevel. Als ervoor wordt gekozen om deze doof uit te voeren, dus zonder te openen geveldelen, of deze bouwlaag als niet geluidgevoelig te bestemmen, vervalt de plicht tot toetsing aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Het totaal aantal overschrijdingen komt dan uit op 51.
- In dat geval wordt met 51 woningen met een overschrijding van de voorkeurswaarde, voldaan aan het beleid van de gemeente Eemnes om voor maximaal 10% van de woningen in het plan Zuidpolder een hogere waarde vast te stellen.

Bijlage 1 - geluidbelastingen ten gevolge van rijksweg a27

Geluidbelastingen in dB inclusief aftrek art. 110g Wet geluidhinder

Blok	Nummer	Ligging woning	Hoogte	Gevel	Geluidbelasting
A	1	Beneden	1.5	W	48
A	1	Boven	7.5	W	51
A	2	Beneden	1.5	W	48
A	2	Boven	7.5	W	51
A	3	Beneden	1.5	W	48
A	3	Boven	7.5	W	51
A	4	Beneden	1.5	W	48
A	4	Boven	7.5	W	51
A	5	Beneden	1.5	W	48
A	5	Boven	7.5	W	51
A	6	Beneden	1.5	W	48
A	6	Boven	7.5	W	51
A	7	Beneden	1.5	W	48
A	7	Boven	7.5	W	51
A	8	Beneden	1.5	W	48
A	8	Boven	7.5	W	51
B	1		7.5	W	49
B	2		7.5	N	48
B	3		7.5	N	48
B	4		7.5	N	47
B	5		7.5	N	48
B	6		7.5	N	47
B	7		7.5	W	48
B	8		7.5	Z	46
B	9		7.5	W	49
B	10		7.5	Z	47
C	1		7.5	W	49
C	2		7.5	N	49
C	3		7.5	N	49
C	4		7.5	N	48
C	5		7.5	N	48
C	6		7.5	N	48
C	7		7.5	N	48
C	8		7.5	N	47
D	1		7.5	W	48
D	2		7.5	N	48
D	3		7.5	N	48
D	4		7.5	N	47
D	5		7.5	N	47
D	6		7.5	N	48
E	1		7.5	W	49
E	2		7.5	W	49
E	3		7.5	W	49
E	4		7.5	W	49
E	5		7.5	W	49

Bijlage 1 - geluidbelastingen ten gevolge van rijksweg a27

Geluidbelastingen in dB inclusief aftrek art. 110g Wet geluidhinder

Blok	Nummer	Ligging woning	Hoogte	Gevel	Geluidbelasting
E	6		7.5	W	49
E	7	Beneden	1.5	W	41
E	8	Beneden	1.5	W	41
E	9	Beneden	1.5	W	41
E	10	Beneden	1.5	W	41
E	11	Boven	7.5	W	49
E	12	Boven	7.5	W	49
E	13	Boven	7.5	W	49
E	14	Boven	7.5	W	49
F	1		7.5	W	51
F	2		7.5	W	51
F	3		4.5	W	51
F	4		4.5	W	51
F	5		7.5	W	51
F	6		7.5	W	51
F	7		7.5	W	51
F	8		7.5	W	51
F	9		7.5	W	51
F	10		7.5	W	52
G	1		7.5	W	49
G	2		7.5	N	48
G	3		7.5	W	50
G	4		7.5	N	48
G	5		7.5	W	49
G	6		7.5	N	48
G	7		7.5	W	49
G	8		7.5	W	48
G	9		7.5	N	48
G	10		7.5	N	47
G	11		7.5	N	47
G	12		7.5	N	47
H	1		7.5	W	50
H	2		7.5	N	49
H	3		7.5	W	50
H	4		7.5	N	48
H	5		7.5	W	49
H	6		7.5	N	47
H	7		7.5	W	49
I	1		7.5	W	48
I	2		7.5	W	48
I	3		7.5	W	48
J	1		7.5	W	48
J	2		7.5	W	48
J	3		7.5	N	46
J	4		7.5	W	47

Bijlage 1 - geluidbelastingen ten gevolge van rijksweg a27

Geluidbelastingen in dB inclusief aftrek art. 110g Wet geluidhinder

Blok	Nummer	Ligging woning	Hoogte	Gevel	Geluidbelasting
J	5		7.5	Z	45
J	6		7.5	W	47
J	7		7.5	N	46
J	8		7.5	W	46
J	9		7.5	N	45
J	10		7.5	W	46
J	11		7.5	N	45
J	12		7.5	N	45
J	13		7.5	N	45
J	14		7.5	N	45
J	15		7.5	Z	45
J	16		7.5	N	45
J	17		7.5	N	44
K	1		7.5	W	47
K	2		7.5	W	47
K	3		7.5	W	48
K	4		7.5	W	48
L	1		7.5	W	49
L	2		7.5	W	48
L	3		7.5	W	47
L	4		7.5	W	47
L	5		7.5	W	47
L	6		7.5	W	47
L	7		7.5	W	46
L	8		7.5	W	45
L	9		7.5	W	46
L	10		7.5	W	47
L	11		7.5	W	46
L	12		7.5	W	45
L	13		7.5	W	45
L	14		7.5	W	46
L	15		7.5	W	45

Bijlage 2 Onderzoek stikstofdepositie



ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE

DEELPLAN 3.4. ZUIDERSINGEL TE EEMNES



Omgeving



Onderzoek stikstofdepositie

Deelplan 3.4 Zuidersingel te Eemnes

Opdrachtgever	Wissing Ruimtelijke Denkers Postbus 37 2990 AA Barendrecht
Rapportnummer	17165.002
Versienummer	D1
Datum	21 september 2021
Vestiging	Brabant Heinz Moormannstraat 1b 5831 AS Boxmeer 0485 - 581818 boxmeer@econsultancy.nl
Opsteller	De heer S.D.F. Slange, MSc
Paraaf	
Kwaliteitscontrole	De heer N. Berends, BSc
Paraaf	

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING.....	1
1 INLEIDING	2
2 TOETSINGSKADER.....	3
2.1 Geen significante toename.....	3
3 UITGANGSPUNTEN	4
3.1 Gebruiksfas.....	4
3.1.1 Verkeersbewegingen.....	4
4 BEREKENINGSRESULTATEN EN TOETSING	7

BIJLAGEN:

1. - AERIUS-berekening projecteffect gebruiksfase

SAMENVATTING

Aan de Zuidersingel te Eemnes is men voornemens Deelplan 3.4. van Eemnes Zuidpolder te gaan ontwikkelen. Hiertoe worden 51 woningen gerealiseerd. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek noodzakelijk naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden.

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Voor het plan is uitsluitend het projecteffect van de uiteindelijke gebruiksfase inzichtelijk gemaakt. Voor de aanlegfase (sloop en bouwwerkzaamheden) wordt aangesloten bij de in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) opgenomen partiële vrijstelling, welke per 1 juli 2021 in werking is getreden.

De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan.

De berekening van het projecteffect van de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2020). Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

1 INLEIDING

Aan de Zuidersingel te Eemnes is men voornemens Deelplan 3.4. van Eemnes Zuidpolder te gaan ontwikkelen. Hiertoe worden 51 woningen gerealiseerd. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek noodzakelijk naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. In figuur 1.1 is de situering van het plan en de omliggende Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 1.1 Situering plan en omliggende Natura 2000-gebieden

Het plan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever' ligt op circa 5 kilometer afstand het meest nabij het plan.

2 TOETSINGSKADER

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

2.1 Geen significante toename

Het beoogde plan mag in beginsel geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden. Met het voorgeschreven programma AERIUS Calculator wordt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH_3) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Voor het plan is uitsluitend het projecteffect van de uiteindelijke gebruiksfase inzichtelijk gemaakt. Voor de aanlegfase (sloop en bouwwerkzaamheden) wordt aangesloten bij de in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) opgenomen partiële vrijstelling, welke per 1 juli 2021 in werking is getreden.

3 UITGANGSPUNTEN

De gebruiksfase van het plan kan negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden. Het projecteffect van de gebruiksfase dient inzichtelijk te worden gemaakt.

3.1 Gebruiksfase

Met het plan wordt de bouw van maximaal 51 woningen mogelijk gemaakt, 12 sociale huurwoningen waarvan 6 grondgebonden en 6 appartementen, 7 sociale koopappartementen, 8 koopappartementen, 20 rijtjes woningen, en 4 twee-onder-één-kap woningen. De nieuwbouw zal niet worden aangesloten op het gasnet. De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH₃) tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan. De benodigde gegevens voor de gebruiksfase zijn gebaseerd op kengetallen van het CROW en aangevuld op basis van de in AERIUS Calculator opgenomen kentallen. Voor de berekening van de gebruiksfase is uitgegaan van het rekenjaar 2023.

3.1.1 Verkeersbewegingen

De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie. De gemeente Eemnes is conform de demografisch kencijfers van het CBS, aan te merken als een weinig stedelijke gemeente. De locatie van het plan is gelegen in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. In tabel 3.2 is de volledige berekening van de verkeersgeneratie van de 51 woningen opgenomen. In een worstcase scenario is voor alle woningen uit gegaan van dure koop woningen (appartement, rijtjes, 2/1-kap). Deze versie van de woningen levert de hoogste verkeersgeneratie op. Uitgaande van de maximale bandbreedte genereert het plan 399,4 verkeersbewegingen per weekdag, deze zijn als licht verkeer gemodelleerd. Daarnaast zijn in een worstcase scenario tevens 39,9 middelzware verkeersbeweging per etmaal opgenomen ten behoeve van afvalophaaldiensten en pakketbezorging.

Tabel 3.1 verkeersgeneratie plan

functie	plan	eenheid	verkeersgeneratie per eenheid		verkeersgeneratieplan		
			min	max	min	max	gem
koop, etage duur	27 woningen	1 woning	7	7,8	189,0	210,6	199,8
koop, tussen/hoek	20 woningen	1 woning	7	7,8	140,0	156,0	148,0
koop, 2/1-kap	4 woningen	1 woning	7,4	8,2	29,6	32,8	31,2
			totaal		358,6	399,4	379,0

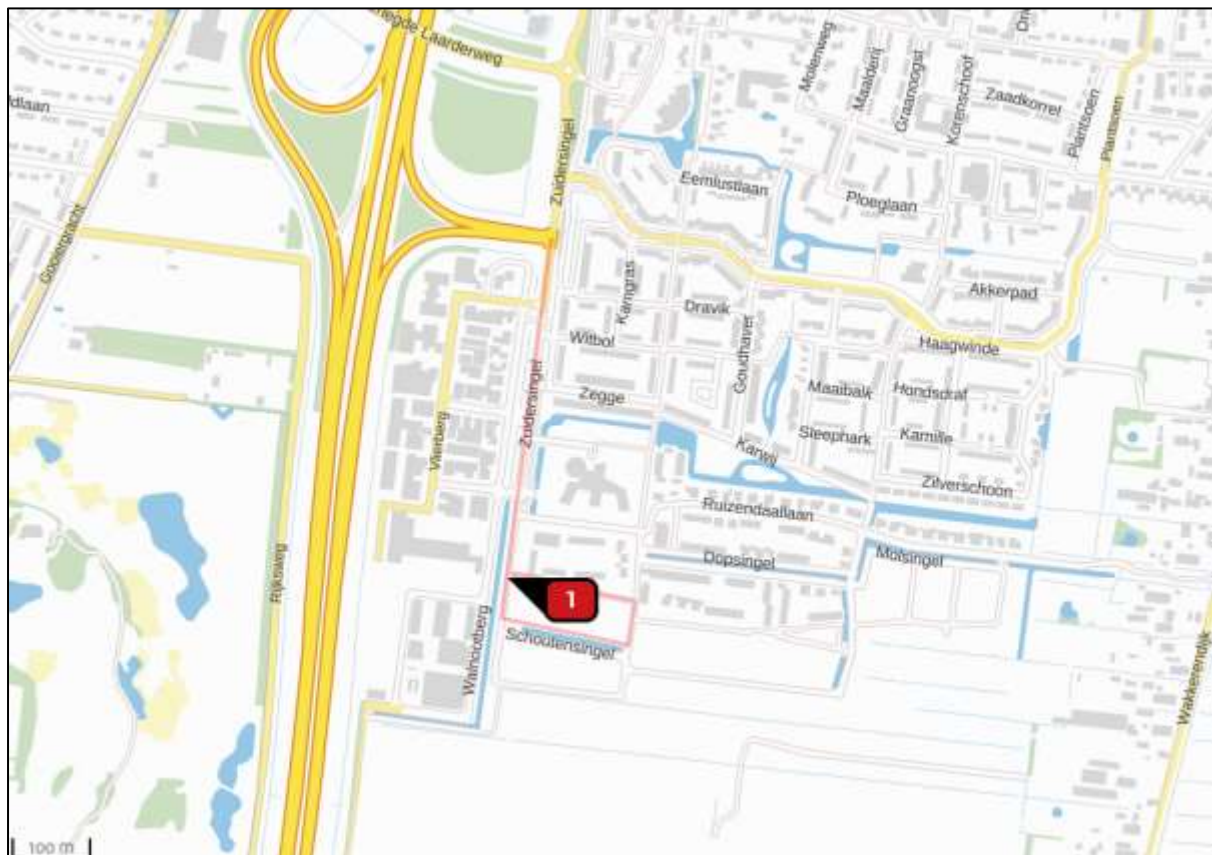
De ontsluiting kan over meerdere wegen plaatsvinden. In aangeleverde gegevens¹ is te vinden dat de Zuidersingel de hoofdontsluitingsweg is van het gebied. In onderhavig onderzoek is een volledige ontsluiting over de Zuidersingel tot aan de oprit naar de A27 gehanteerd. In een worstcase scenario is het volledige verkeer om het plangebied heen gemodelleerd, over de Van Wegenplantsoen, Beukenboomstraat en een nog niet gerealiseerde weg.. Een criterium voor wanneer verkeer in het heersende verkeersbeeld is opgenomen wordt gegeven in de instructie², namelijk: 'op het moment dat het aan- en afvoerende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. Hierbij weegt ook mee hoe de verhouding is tussen de hoeveelheid verkeer dat door de voorgenomen ontwikkeling wordt aangetrokken en het reeds op de weg aanwezige verkeer. In de regel wordt het verkeer meegenomen tot het zich verdund heeft tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer.'

1 Uitwerkingsplan 12 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 3.4_concept_3_Toelichting

2 Expertiseteam Stikstof en Natura 2000, Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2020, Versie 2020 3.0

De etmaalintensiteit op de op-afrit van de A27 ligt met circa 7.800 motorvoertuigen³ per etmaal vele malen hoger dan de maximale verkeersgeneratie van het plan. Het verkeer ten gevolge van de gebruiksfase zal derhalve ter hoogte van de oprit naar de A27 volledig zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

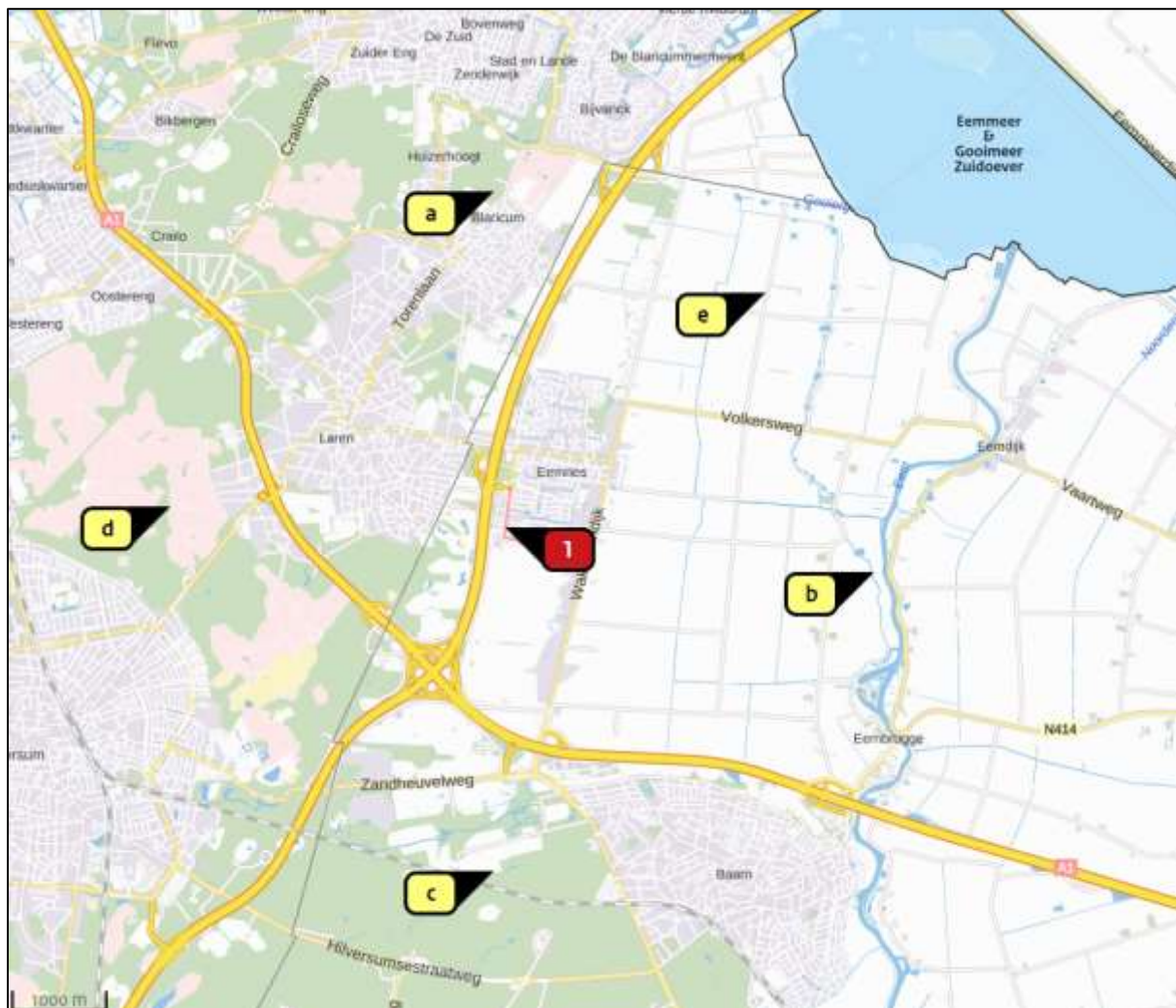
In figuur 3.1 is de emissiebron tijdens het toekomstig gebruik weergegeven. Bron 1 betreft het verkeer van en naar het plan.



Figuur 3.1 Emissiebron gebruiksfase

Wanneer het verkeer berekend wordt volgens de standaard invoermethode en rekenmethodiek in AERIUS calculator, wordt de depositie niet berekend op Natura 2000-gebieden verder dan 5 kilometer van de gemodelleerde bron. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ligt op circa 5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de ligging van de Nederlandse Natura 2000-gebieden (>5 km) ten opzichte van het plan is de depositie berekend op een zelf aangebracht rekenpunten. De rekenpunten zijn op circa 3-4 kilometer afstand van het plan geplaatst, in de vier kardinale windrichtingen en in de richting van het desbetreffende Natura 2000-gebied. Indien de depositie kleiner of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar op de plaats van de rekenpunten, zal de depositie ten hoogte van het Natura 2000-gebied ook kleiner of gelijk zijn aan 0,00 mol/ha/jaar en kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten. Figuur 3.2 geeft de ligging van het rekenpunt weer.

3 NSL monitoringskaart 2020, peiljaar 2020, verkregen van <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>



Figuur 3.2 Ligging rekenpunten ten opzichte van emissie bron en N2000 gebieden

4 BEREKENINGSRESULTATEN EN TOETSING

De berekening van het projecteffect van de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2020). Onderstaand is het screenshot van het berekeningsresultaat weergegeven. In bijlage 1 is de AERIUS berekening van de gebruiksfase opgenomen.

gebruiksfase...		
Rekenpunten		
a	N	0,00 mol/ha/j
b	O	0,00 mol/ha/j
c	Z	0,00 mol/ha/j
d	W	0,00 mol/ha/j
e	NO	0,00 mol/ha/j

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

BIJLAGE 1. AERIUS-berekening projecteffect gebruiksfase

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de berekende stikstofbijdragen op eigen gedefinieerde rekenpunten.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening gebruiksfase

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Econsultancy	Zuidersingel, 3755 AZ Eemnes

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
deelgebied 3.4	Rms9L67omTpd	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
21 september 2021, 08:24	2023	Berekend met eigen rekenpunten

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	69,70 kg/j
NH ₃	3,30 kg/j

Resultaten

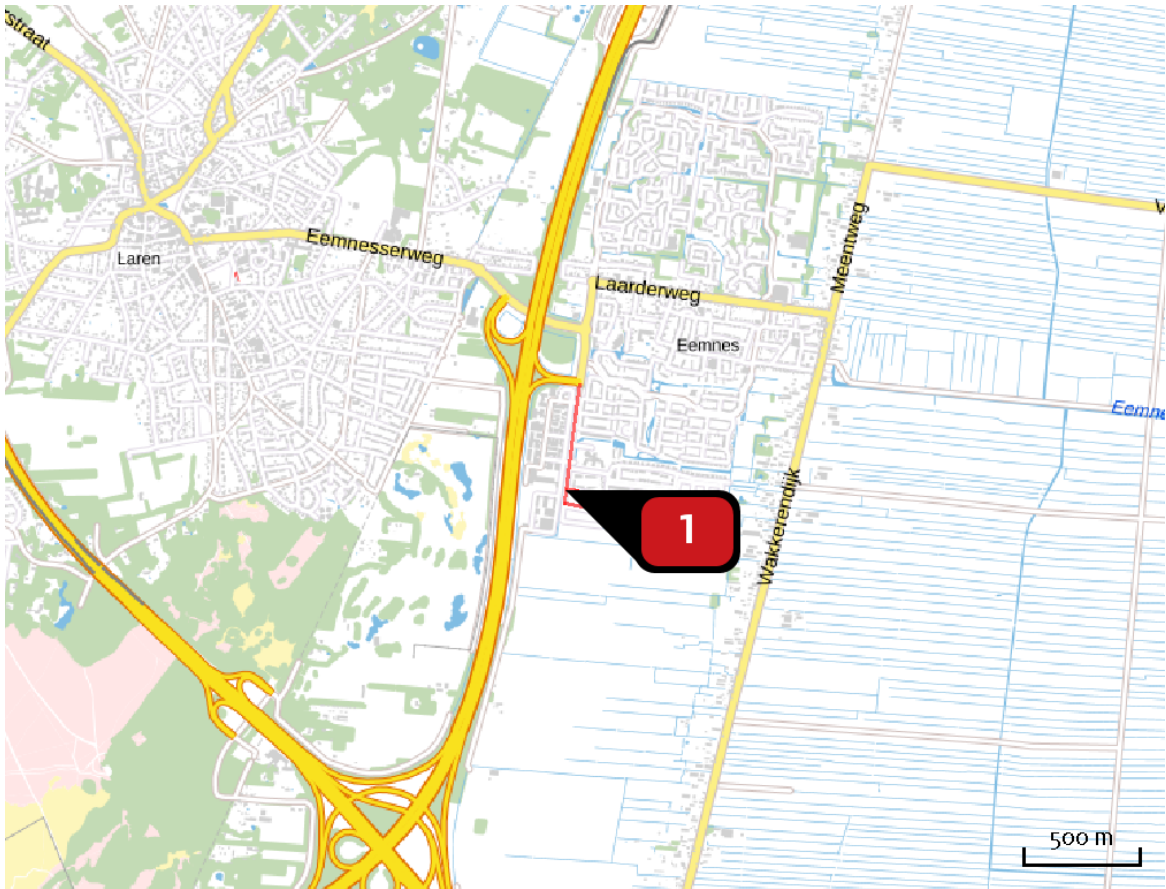
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Niet van toepassing	Niet van toepassing

Toelichting

Gebruiksfase

Locatie
gebruiksfase



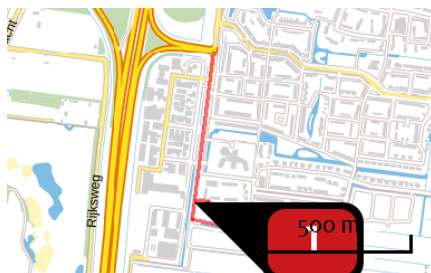
Emissie
gebruiksfase

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	verkeer Wegverkeer Binnen bebouwde kom	3,30 kg/j	69,70 kg/j

Rekenpunten

	Label	Positie	Situatie 1	Afstand tot dichtstbijzijnde bron
	N	145537, 476793	0,00	3.237 m
	O	149676, 472660	0,00	3.873 m
	Z	145525, 469402	0,00	3.623 m
	W	142015, 473372	0,00	3.644 m
	NO	148493, 475691	0,00	3.504 m

Emissie
(per bron)
gebruiksfase



Naam

Locatie (X,Y)

NOx

NH₃

verkeer

145652, 473102

69,70 kg/j

3,30 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	399,4 / etmaal	NOx NH ₃	37,59 kg/j 2,61 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	39,9 / etmaal	NOx NH ₃	32,10 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20210525_2040287d5b

Database versie 2020_20210713_c09c249ebe

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.0317.EBPZuidpolder2herz-Va01 van de gemeente Eemnes.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 uitwerkingsplan

het uitwerkingsplan Uitwerkingsplan 12 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 3.4 met identificatienummer NL.IMRO.0317.E029UWPZpolderWB12-Va01 van de gemeente Eemnes. Het uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening'.

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 gestapelde woning

Een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden en naast elkaar zijn gesitueerd, waaronder begrepen benedenbovenwoningen, die kunnen bestaan uit

- Een benedenwoning is een etagewoning of flatwoning op de begane grond met een voordeur die op straat uitkomt. De benedenwoning bestaat uit één of meerdere bouwlagen.
- Een bovenwoning is een etagewoning op een etage die bereikbaar is via een binnentrap met een mogelijk gemeenschappelijke voordeur die op straat uitkomt. De bovenwoning bestaat uit één of meerdere bouwlagen.

1.9 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 / benedenbovenwoning	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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Groen

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. een ruiterspad;
- c. water;
- d. voet- en fietspaden;
- e. ontsluitingen van erven en van parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

2.2 Bouwregels

- a. Op de voor 'Groen' bestemde gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 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 maximum vloeroppervlak per gebouw van 50 m².

2.3 Afwijken van de gebruiksregels

Middels een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde van lid 2.1 voor het gebruik van de gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er moet worden aangebond dat er in de directe omgeving binnen de bestemming Verkeer onvoldoende ruimte aanwezig is om in de parkeerbehoefte te voorzien;
- b. er moet rekening gehouden worden met de waterhuishouding;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het geding komen;
- d. de parkeervoorziening moet grenzen aan de bestemming Verkeer.

Artikel 3 Verkeer

3.1 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.

3.2 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 m².

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 4 Wonen

4.1 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 m²;
 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. nutsvoorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, groen-, speel- en parkeervoorzieningen, voorwerpen van beeldende kunst en water.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt respectievelijk 6 en 11 m, uitgezonderd bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'. Daar gelden de maten zoals op de verbeelding zijn weergegeven;
- c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt
 1. voor twee-onder-een-kapwoningen minimaal 3,5 m aan één zijde;
 2. voor vrijstaande woningen minimaal 3,5 m aan de ene zijde en 1,5 m aan de andere zijde;
- d. alvorens een omgevingsvergunning, gericht op (bouw)werkzaamheden in het kader van de doeleinden zoals bedoeld in 4.1 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.

4.2.2 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. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 5 m;
- d. 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;
- e. 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 verdiepingvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- f. 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;
- g. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

4.2.3 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.
- 4.2.4 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.
- 4.2.5 Nutsvoorzieningen
- a. de oppervlakte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m²;
 - b. de goothoogte van een nutsgebouw bedraagt niet meer dan 5 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken voor zwembaden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 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 m²;
- 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.

4.4 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.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Parkeren

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 parkeernormen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Overige regels

Het bepaalde in de genoemde volgende paragrafen van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening' van de gemeente Eemnes is onverkort van toepassing op het uitwerkingsplan "Uitwerkingsplan 12 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 3.4":

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
	Artikel 1 Begrippen
	Artikel 2 Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
	Artikel 7 Wonen - Uit te werken
Hoofdstuk 3	Algemene regels
	Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling
	Artikel 9 Algemene bouwregels
	Artikel 10 Algemene aanduidingsregels
	Artikel 11 Algemene afwijkingsregels
	Artikel 12 Algemene wijzigingsregels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
	Artikel 13 Overangsrecht

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening', 'Uitwerkingsplan 12 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 3.4'.

