# UITWERKINGSPLAN
# UITWERKINGSPLAN 10 ZUIDPOLDER WOONGEBIED, DEELGEBIED 4.3

GEMEENTE EEMNES
vastgesteld
8 december 2020

ruimte voor ideeën

ruimtelijke denkers

wissing

# Uitwerkingsplan 10 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 4.3

# 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 9
1.5 Actueel beleid 10
1.6 Leeswijzer 13

**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 23
3.8 Beeldkwaliteit 24

**Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten** **25**
4.1 Stikstofonderzoek 25
4.2 Waterstructuurplan Zuidpolder 25

**Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving** **29**
5.1 Systematiek bestemmingen 29

**Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid** **31**

**Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid** **33**
7.1 Ter inzage legging 33

**Bijlagen toelichting** **35**

**Bijlage 1 Aeriusberekening** **36**

**Regels** **49**

**Hoofdstuk 1 Inleidende regels** **51**
Artikel 1 Begrippen 51

**Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels** **53**
Artikel 2 Groen 53
Artikel 3 Verkeer 54
Artikel 4 Water 55
Artikel 5 Wonen 56

**Hoofdstuk 3 Algemene regels** **59**
Artikel 6 Overige regels 59

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels** **61**
Artikel 7 Slotregel 61

# Vaststellingsbesluit

GEMEENTE
EEMNES

# COLLEGEBESLUIT EEMNES

Vaststelling uitwerkingsplan 10, deelgebied 4.3, Zuidpolder Woongebied

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemnes

**Besluit**

1. het uitwerkingsplan 10 deelgebied 4.3, Zuidpolder Woongebied met identificatienummer NL.IMRO.0317.E029UWPZpolderWB10-Va01 vast te stellen.
2. in te stemmen met de reactie op aanbevelingen van de Commissie Ruimte van 13 januari 2020 en deze ter informatie aan de raad aan te bieden.

**Toelichting**

Op 28 januari 2013 is het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder vastgesteld en per januari 2018 herzien. Dit bestemmingsplan biedt geen directe bouwtitel en moet per bouwstroom worden uitgewerkt in de vorm van een uitwerkingsplan. Het college is bevoegd tot het vaststellen van een uitwerkingsplan (UWP). Voor deelgebied 4.3 in het zuidoosten van Zuidpolder is het 10e UWP opgesteld. Dit plan voorziet in de bouw van 4 middel dure senioren woningen, 5 middel dure levensloopbestendige woningen, 15 (top) dure koopwoningen (9 hoek- en tussenwoningen, 2 twee-onder-één-kap woningen, 4 vrijstaande woningen) en 5 'vrije' kavels. Het ontwerp heeft tot 22 november 2020 ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. Het 10e UWP moet door het college worden vastgesteld en in werking treden om de bouw van de nieuwe woningen mogelijk te maken.

Vastgesteld door B&W van de gemeente Eemnes in de vergadering van 8 december 2020

Mevrouw A. Griekspoor
secretaris

de heer R. van Benthem
burgemeester

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

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

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de ontwikkeling van een woonwijk met de daarbij horende ontsluiting, groen en watervoorziening. Daarnaast 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.

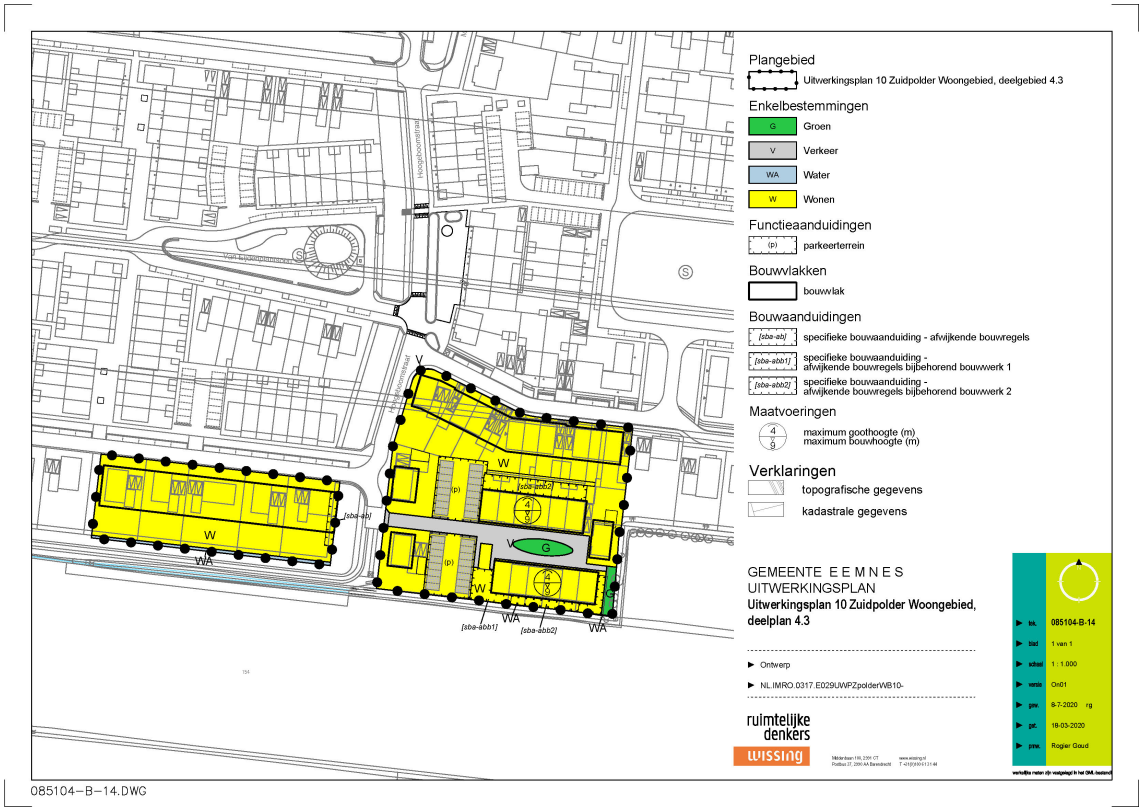
Inmiddels zijn de woningbouwplannen voor het deelgebied 4.3 in een vergevorderd stadium dat de bestemming uitgewerkt kan worden. Dit is het tiende uitwerkingsplan. In dit uitwerkingsplan zijn ook een aantal naastgelegen vrije kavels meegenomen. Dit uitwerkingsplan bevat in de huidige verkaveling 29 woningen, 24 woningen in deelgebied 4.3 en 5 vrije kavels.

### 1.2 Ligging plangebied

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

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

Van de totale ontwikkeling van het woongebied Zuidpolder ligt het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan in het oosten. Het plangebied als onderdeel van het stedenbouwkundig plan is weergegeven in figuur 1.2. De huidige verkaveling voor dit uitwerkingsplan bevat 4 senioren woningen, 14 hoek- en tussenwoningen, 2 twee-onder-één-kap woningen, 4 vrijstaande woningen en 5 vrije kavels. De verkoop van de woningen en de kavels vindt gefaseerd plaats.




*Figuur 1.2 Verbeelding op stedenbouwkundig plan*

**Huidig gebruik**

Voordat de ontwikkeling van de Zuidpolder begon had het plangebied een agrarische bestemming en was het ook als zodanig in gebruik. Een deel van het plangebied van dit uitwerkingsplan is in de huidige situatie nog in gebruik als weide.

## 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 10 (deelgebied 4.3 en 5 vrije kavels) ligt in het oostelijk deel van de Zuidpolder, ten zuiden van reeds ontwikkelde woningen. Aan de westkant van het plangebied zijn deelgebieden 2.1 en 2.2 gelegen, ten oosten een aantal vrije kavels en ten noorden deelgebied 3.3.

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Zuidpolder, aan de noordzijde aan de Hilhorststraat, aan de westzijde aan de Hoogeboomstraat en aan de zuidzijde aan het agrarisch gebied, de rand van het plangebied. Aan de westzijde en noordzijde van de vrije kavels zal de ontwikkeling van de Zuidpolder verder gaan, maar het volledige plangebied is inmiddels bouwrijp gemaakt.

*Figuur 1.3 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 twee delen van de woonvelden. Door een kleine verschuiving van de Blomsingel en de paardenroute bij de uitwerking van de verkaveling zijn er een aantal smalle stroken van de bestemmingen 'Verkeer', 'Groen', 'Water' en 'Wonen' iets verschoven (zie paragraaf 3.4).

In het bestemmingsplan is het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wat van belang is voor de ontwikkeling van de Zuidpolder beschreven. Voor dit uitwerkingsplan gelden in hoofdzaak dezelfde beleidsstukken. In deze toelichting is het hoofdstuk beleid daarom grotendeels achterwege gelaten. Provinciale Staten van Utrecht hebben op 12 december 2016 de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening(PRV) 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

**Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening**

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn op 4 februari 2013 door de Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. De PRS en de PRV zijn sinds 2013 tweemaal herzien. In maart 2014 is de eerste partiële herziening van de PRS en PRV vastgesteld. De tweede partiële herziening van de PRV en PRS is op 3 november 2014 vastgesteld.

De PRS en PRV worden elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast, ofwel herijken. De herijking van de PRS en PRV zijn op 12 december 2016 integraal vastgesteld, dus met inbegrip van de 1e en 2e partiële herziening. De herijking is tweemaal herzien. Deze herzieningen hebben voornamelijk betrekking op het beleid omtrent natuur, kantoren en agrarisch. Deze herzieningen zijn niet van invloed op het geldende beleid ter plaatse van het plangebied. Deze herzieningen zijn daarom buiten beschouwing gelaten in dit beleidskader.

**Provinciaal beleid, Herijking 2016**

Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen de hoofdlijnen van de Provinciale structuurvisie worden 2 prioritaire keuzes gemaakt: inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Vanuit deze hoofdlijnen zijn de vier volgende pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling opgesteld:

1. een duurzame leefomgeving;
2. beschermen van kwaliteiten;
3. vitale dorpen en steden;
4. dynamisch landelijk gebied met kwaliteit;

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

*Vitale dorpen en steden*

De derde doelstelling, vitale dorpen en steden, is van belang voor het plangebied. Over binnenstedelijke woningbouw wordt daarbij vermeld: 'In het ruimtelijk beleid maakt de Provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de Provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De Provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren'.

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

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

*Stedelijk programma Eemnes*
In het provinciale beleid is Utrecht opgedeeld in verschillende regio's, waarbij Eemnes in de regio Amersfoort valt. 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 een bestemmingsplan vastgesteld, daarom is deze locatie opgenomen binnen de rode contour. Het programma voor Eemnes wat betreft 500 woningen wordt totaal in de PRS-periode gerealiseerd. Het programma wordt in de herijking 2016 met 50 woningen opgehoogd tot in totaal 590 woningen.

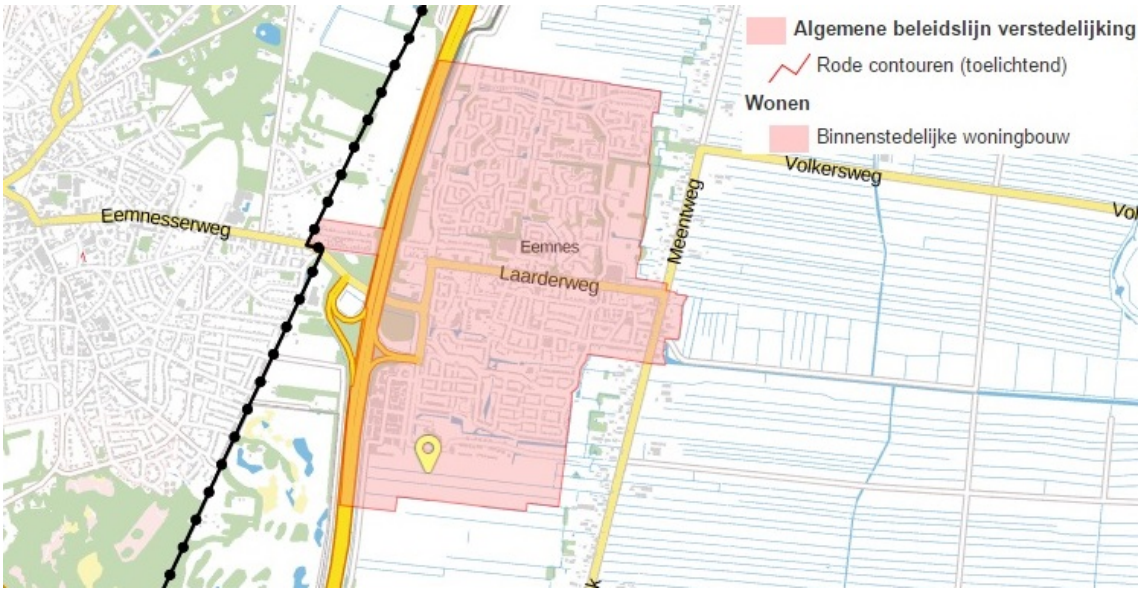
| | **PRS 2013** | | | **Gerealiseerd 2013 t/m 2015** | **Herijking 2016** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Binnenstedelijke woningbouw | uitleg | totaal | | Binnenstedelijke woningbouw | uitleg | totaal |
| Eemnes | 90 | 450 | 540 | 78 | 590 | 0 | 590 |

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

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

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

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




*Figuur 1.4 Uitsnede kaart 'rode contour, Herijking Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2016*

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

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

**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. Als gemeente bieden we extra ondersteuning aan mensen die wat extra ondersteuning kunnen gebruiken, bijvoorbeeld bij het vinden van een passende woning.

We vinden het belangrijk dat onze 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 bereiken we enerzijds door het stimuleren van doorstroming, waarbij we de mensen die het hardst nodig hebben ook het eerst willen helpen. Daarnaast zullen we 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 circa 30 opleveringen per jaar. Met de opleveringen van verschillende woonvelden in het project Zuidpolder zien we het aantal opleveringen vanaf 2015 stijgen. 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.

## 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**

Deze uitwerkingsregel is niet van toepassing omdat in dit uitwerkingsplan zich geen appartementen bevinden.

**Ad. C**

Deze uitwerkingsregel is niet van toepassing omdat het uitwerkingsplan niet binnen het aanduidingsgebied 'geluidzone - hogere grenswaarde' is gelegen.

**Ad. D**

Met voorliggend uitwerkingsplan wordt voldaan aan de parkeernormen uit het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening' (2018) waarin een specifieke parkeernorm voor seniorenwoningen is opgenomen. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.6.1.

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 Stedenbouwkundigplan

## 3.1 Doelstellingen

Uitwerkingsplan 10 is de tiende 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 tiende 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 tiende uitwerkingsplan, deelplan 4.3 en enkele vrije kavels, is gelegen aan de zuidkant van het woongebied Zuidpolder. De woningen zijn aan de rand van het deelgebied gelegen aan de Hilhorststraat en Hoogeboomstraat. Hierachter ligt een kleinschalig hofje met enkele senioren- en levensloopbestendige woningen.
De 5 vrije kavels liggen ten aan de zuidelijke grens van de woonwijk, met de voorkant aan de Blomsingel en met de achterkant aan de paardenroute en het buitengebied.

De west-oost georiënteerde kavelrichting van de landschappelijke onderlegger is in dit deelgebied afleesbaar door de loop van de Hilhorststraat en Blomsingel, de paardenroute met watergangen en langs 4.3 een smalle watergang/greppel op de grens met het agrarisch gebied.

De Hilhorststraat en de Blomsingel hebben groene bermen en centraal in het hofje komt een kleinschalige groene plek. Voor de buurt is er in deelgebied 3.3 een grote groene ruimte die deels ook ingericht wordt als speelplek. De combinatie van water en groen in de wijk is mede bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte in de Zuidpolder.

De ligging van de vrije kavels is iets verschoven ten opzichte van de plankaart van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening'. Dit is het resultaat van de verschuiving van de paardenroute, deze ging eerst over de Blomsingel, maar is nu verschoven naar de zuidelijke grens van het plangebied. Dit zorgt voor een landelijke invulling van de plangrens, passend bij het landelijk dorpse sfeer van de Zuidpolder.
De structuur van de buurt is niet veranderd, het zijn minimale verschuivingen tussen de bestemmingen 'Verkeer', 'Groen', 'Water' en 'Wonen - uit te werken'.
De groene ellips in het hofje heeft in de uitwerking een andere richting gekregen dan in het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening' en is daarmee aangepast.
Het moederplan biedt voor deze kleine wijzigingen de mogelijkheid in artikel 12. Hierin wordt onder andere als voorwaarde gesteld dat het totale oppervlak openbaar gebied niet wordt verkleind. Hier wordt bij deze wijziging aan voldaan.
Voor het hofje wordt de bestemming 'Verkeer' toegevoegd in dit deel 'Wonen - uit te werken'.
De zuidelijke grens van de hofwoningen aan de watergang is rechtgetrokken, waardoor hier een kleine verschuiving van de waterlijn plaatsvindt.

Het paardenpad is ligt door deze verschuiving binnen de bestemming 'Water' in het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening'. Binnen deze bestemming zijn ook groenvoorzieningen toegestaan en daarmee ook het dijkje met paardenpad. Omdat het binnen het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening' past, is deze wijziging niet in dit uitwerkingsplan opgenomen.
Door deze verschuiving ligt een strookje van de parkeerplaatsen langs de Blomsingel in de bestemming 'Groen' van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening'. Binnen de bestemming 'Groen' is in artikel 3.3 een binnenplanse afwijking opgenomen voor het realiseren van parkeerplaatsen in deze bestemming. Omdat het binnen het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening' past, is deze wijziging niet in dit uitwerkingsplan opgenomen.

**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 in parkeerkoffers; en gevarieerde oriëntatie op de omgeving.
Het uitwerkingsplan bestaat uit een woongebied waar 29 woningen worden gerealiseerd. Om het parkeren zoveel mogelijk uit de straat te houden, zijn er in het hofje twee parkeerkoffers en hebben de meeste woningen buiten het hofje parkeren op eigen terrein.

De invulling met een gevarieerd woonprogramma resulteren in een ontspannen woonmilieu met een dorps en landelijk karakter. De kleinschaligheid van het hofje past goed in dit karakter en biedt ruimte aan een nieuw woningtype, senioren- en levensloopbestendige woningen, en zorgt voor een andere woonsfeer in de buurt, wonen om een autovrij hof.
In het deelgebied zijn daarnaast een aantal bijzondere woningen opgenomen. De vrijstaande woning op de hoek van Hilhorststraat-Hoogeboomstraat en de vrijstaande woning op de kop van de Blomsingel zijn accentwoningen. Ook de vrije kavel op de hoek Blomsingel-Hoogeboomstraat dient als accentwoning te worden vormgegeven. De positionering van de woningen op de kavels zorgt onder andere voor de accentuering en begeleiding van de ruimtes.

*Figuur 3.1 Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (deelgebied 4.3 en vrije kavels donker gekleurd)*

## 3.5 Programma

De woonvelden van het Uitwerkingsplan 10 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 4.3 zijn bestemd voor woningen en twee parkeerkoffers en een hofje. Het woningbouwprogramma voor heel Zuidpolder is opgenomen in de 'Allonge Project Zuidpolder Woningbouw te Eemnes' uit 2016. Zie onderstaande tabel 3.1.

| segment | prijs | % | aantal |
|---|---|---|---|
| betaalbaar | koop < € 203.630,-- | 12% | 60 |
| | sociale huur | 13% | 65 |
| middelduur | € 203.630,-- tot € 353.630,-- | 25% | 125 |
| duur | € 353.630,-- tot € 503.630,-- | 25 - 30% | 125 |
| topduur | > € 503.630,-- | 20 - 25% | 125 |

*Tabel 3.1 verdeling over de categorieën, prijspeil 1 januari 2016*

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

- 4 middeldure senioren woningen
- 5 middeldure levensloopbestendige woningen
- 15 (top) dure koopwoningen (9 hoek- en tussenwoningen, 2 twee-onder-één-kap woningen, 4 vrijstaande woningen)
- 5 vrije kavels

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. De 9 middeldure senioren/levensloopbestendige woningen hebben conform de woonvisie een VON-prijs van € 338.000,- en kunnen alle als nul-trede worden uitgevoerd. Aan de dure en top dure woningen worden door de woonvisie geen eisen gesteld.

**Geluidwerende voorziening**
Voor de ontwikkeling van woningbouw is het noodzakelijk om een geluidwerende voorziening langs de A27 aan te leggen. Hiervoor is de strook langs de A27 opgenomen in het bestemmingsplan 'Herziening geluidwering Zuidpolder'. De geluidswering is afgelopen jaar gerealiseerd.

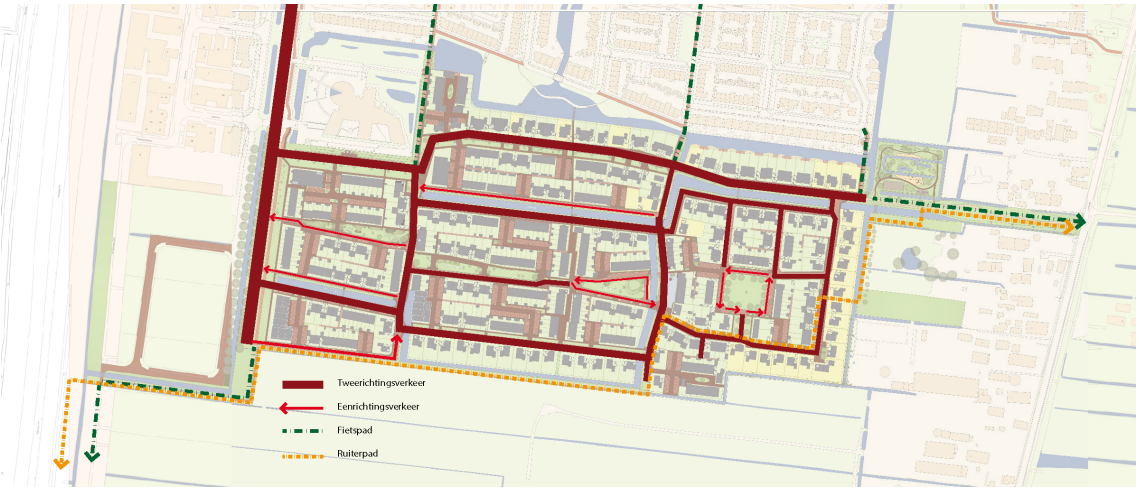
Voor een deel van de woningen in de Zuidpolder zal na de bouw van de geluidwering toch een hogere grenswaarde moeten worden aangevraagd. Dit uitwerkingsplan valt niet binnen de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde'. Daarom hoeft voor de te realiseren woningen in dit deelplan geen aanvullend akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

# 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 dit deelgebied 2.3.
De tweede wijkontsluiting is de Schoutensingel/Blomsingel. Deze ontsluiting loopt langs de vrije kavels en komt uit bij deelgebied 4.3 op de Hoogeboomstraat. Het plangebied van dit uitwerkingsplan zal in hoofdzaak worden ontsloten vanaf deze tweede wijkontsluiting. Binnen het deelgebied liggen de Blomsingel, Hoogeboomstraat en Hilhorststraat als doorgaande verbinding naar onder andere deelgebied 3.3 en is het hofje bestemd als 'Verkeer', maar deze is enkel voor bestemmingsverkeer van de woningen aan het hofje, waarbij het hofje zelf zo goed als autovrij is.

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 3.3 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 m² bvo | 0,4 | - |

*) norm per woning inclusief bezoekers aandeel

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

*Tabel 3.1 parkeernormen uitwerkingsplan*

Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd door parkeerplaatsen te maken in de openbare ruimte, in 'parkeerkoffers', en op eigen terrein. Dit laatste zal plaatsvinden bij bijna alle woningen, met uitzondering van de tussenwoningen en de woningen in het hofje.

**Parkeren op eigen terrein**

Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein, maar alleen bij woningen die hiervoor de ruimte hebben. De parkeerplaatsen op eigen terrein tellen niet volledig mee in de parkeerbalans. Hiervoor zal gerekend worden met de berekeningsaantallen uit de ASVV 2004 (CROW, 2004):

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

*Tabel 3.2 parkeren op eigen terrein*

**Parkeerkoffer**

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 4.3 worden twee parkeerkoffers gerealiseerd bij de entree van het hofje.

**Parkeren op straat**

Naast de parkeerkoffer wordt een klein deel van het parkeren in het openbaar gebied op straat opgelost. Langs de Hilhorststraat en Blomsingel worden langsparkeerplekken gerealiseerd.

**Parkeerbalans**

Onderstaande parkeerbalans laat het benodigde aantal parkeerplaatsen zien voor deelplan 4.3.

Voor de 29 woningen in dit plandeel zijn in totaal 59,1 parkeerplaatsen nodig. Hiervan worden er 23,5 op privéterrein

gerealiseerd. In de openbare ruimte is er plek voor 36 parkeerplaatsen. Verdeeld over 1 zone (zone 16) levert dit een positieve parkeerbalans op van +0,4. Er worden dus voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

| zone | zone 16 | | |
|---|---|---|---|
| aantal wo | 29,0 | 59,1 | vraag totaal |
| aanbod privé | 23,5 | 0,0 | overschot privé |
| totaal privé | 23,5 | | |
| vraag or | 35,6 | 36,0 | aanbod or |
| saldo or | 0,4 | | |

| categorien | | | | goedkoop | midden | duur | sen/bebo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| basis parkeernormen wonen | | | | 1,7 | 1,9 | 2,2 | 1,4 |
| Maximaal privéparkeren | | | | 1,4 | 1,6 | 1,9 | 1,1 |
| Minimum parkeren in het openbaar: | | | | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| | parkeersituatie eigen terrein | theoretisch aantal | berekenings-aantal | parkeernormen openbaar gebied | | | |
| a | enkele oprit zonder garage | 1 | **0,8** | 0,9 | 1,1 | 1,4 | 0,6 |
| b | lange oprit zonder garage | 2 | **1** | 0,7 | 0,9 | 1,2 | 0,4 |
| c | dubbele oprit zonder garage | 2 | **1,7** | 0,3 | 0,3 | 0,5 | 0,3 |
| d | garage zonder oprit | 1 | **0,4** | 1,3 | 1,5 | 1,8 | 1 |
| e | garagebox (niet bij woning) | 1 | **0,5** | 1,2 | 1,4 | 1,7 | 0,9 |
| f | enkele oprit met garage | 1 | **1** | 0,7 | 0,9 | 1,2 | 0,4 |
| g | lange oprit met garage | 2 | **1,3** | 0,4 | 0,6 | 0,9 | 0,3 |

*Figuur 3.4 Parkeerbalans deelgebied* 4.3

### 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 noordzijde van het plangebied is via de Hoogeboomstraat een langzaam verkeersverbinding bereikbaar welke wordt aangesloten op de bestaande ontsluitingsstructuur.

Aanvullend op het langzaam verkeersnetwerk voor de fiets en de voetganger ligt er door de Zuidpolder een ruiterpad. Deze loopt ten noorden van deelgebied 4.3 in de groenstrook langs de Hilhorststraat naar de zuidelijke grens van de Zuidpolder, ten zuiden van de 5 vrije kavels, waar de route verder loopt langs het water.

## 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. Langs de Blomsingel en de Hilhorststraat liggen groenstroken in deze landschapsrichting. Aan de zuidelijke grens achter de vrije kavels ligt de paardenroute in landelijk profiel van groen en water. De Hoogeboomstraat ligt langs een brede watergang met groene bermen en bomen. Ook in het hofje komt een kleinschalige groene inrichting. Bijna alle woningen liggen daarmee aan een openbare ruimte die is ingericht met groen.

De bestaande houtwal op de oostelijke grens van het plangebied kan niet geheel behouden blijven in verband met de aanleghoogte en de positie van de woningen in de hof in combinatie met de oppervlakkige beworteling die zich uitstrekt naar het westen. Een deel van de houtwal zal behouden worden en een deel zal worden gecompenseerd in een uitbreiding van de houtwal aan de overzijde van het water, op het agrarische perceel, na herprofilering van de sloot. Deze vernieuwde houtwal zorgt voor een nieuwe duurzame groenstructuur met extra natuurwaarde door onder andere de toevoeging van een flauw talud.
Daarnaast worden er in het gehele plangebied van de Zuidpolder veel bomen geplant.

**Spelen**
Gezinnen vormen een grote deel van de doelgroep in de nieuwe Zuidpolder. Het aspect 'spelen in de wijk' is daarom erg belangrijk. In deelgebied 3.3 is een speelruimte aangewezen in het plantsoen voor de gehele buurt. Ook liggen er meerdere speelplekken in het Van Eijdenplantsoen, ten noorden van het plangebied, en is er een grote wijkspeelplaats 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 4.3 worden de woningtypen; seniorenwoning, levensloopbestendige woning, eengezinswoning, twee-onder-één-kap en vrijstaand gerealiseerd. Deze afwisseling van woningtypen past bij de dorpse sfeer. Een aantal woningen in het deelplan vormen een accent in het plan.

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.

Wat betreft het aspect geluid, het deelplan 3.3 is niet gelegen in het aanduidingsgebied 'geluidzone - hogere grenswaarden'. Daarom is geen aanvullend geluidsonderzoek nodig.

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 de stikstofonderzoek en het waterstructuurplan toegelicht. De 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 Stikstofonderzoek

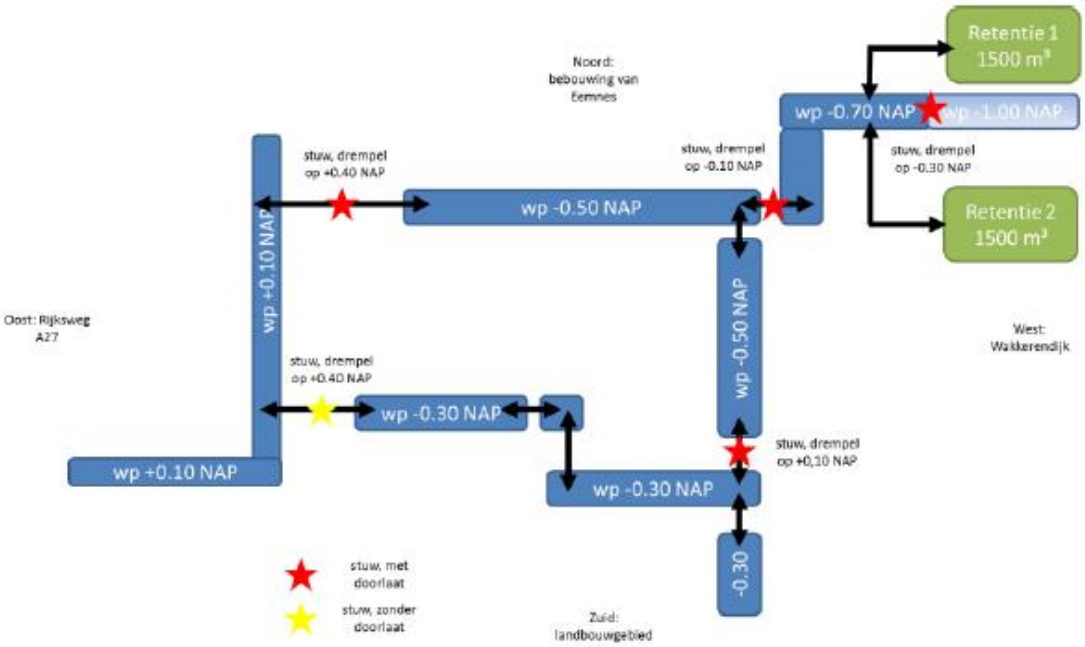
Een onderzoek stikstofdepositie is uitgevoerd. De uitkomsten van de AERIUS berekening zijn als Bijlage 1 Aeriusberekening bijgevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is gesteld dat het plan in de aanlegfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hiermee wordt geconcludeerd dat de beoogde situatie in de aanlegfase geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Uit de berekening blijkt dat voor de aanlegfase van het plan geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is. Ook voor de gebruiksfase is een dergelijk onderzoek uitgevoerd en bij vaststelling toegevoegd aan de bijlage.

## 4.2 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 waterkwantiteit (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 oppervlakte water van de Zuidpolder is verdeeld in 4 peilgebieden, een deel van de Zuidpolder waar een zelfde waterpeil heerst. Er wordt gebruik gemaakt van 4 waterpeilen door het hoogteverloop in het maaiveld en de hoogte van de bestaande peilgebieden in de directe omgeving.
Om het oppervlaktewater vertraagd af te voeren zijn stuwen toegepast, hierdoor blijft het water zo lang mogelijk in de Zuidpolder.
In de onderstaande figuur zijn de peilgebieden en stuwen weergegeven.




*Figuur 4.2 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 4.3 afvoerende oppervlakken en oppervlaktewater per peilgebied*

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

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

### 4.2.1 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 te voren 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 ontwerpeisen van het waterschap voor beheer en onderhoud, zoals taluds en waterbreedtes.

De sloten worden vanaf de rijbaan onderhouden, m.u.v. de watergang grenzende aan de wijk Zuidbuurt aan de noordzijde van de Zuidpolder. Hiervoor worden 2 inlaatplaatsen aangebracht om varend onderhoud mogelijk te maken.
De riolering bestaat uit een systeem waarbij huishoudelijk afvalwater en regenwater gescheiden worden ingezameld. Het huishoudelijke afvalwater wordt ingezameld en afgevoerd naar een rioolgemaal.
Verharding, van woningen en wegen, die grenzen aan oppervlaktewater kunnen daar rechtstreeks op worden aangesloten. De overige verharding wordt middels hemelwaterriolering afgevoerd.
Het plangebied watert af door de sloten ten en plaatselijk aanvullende drainage, een ondergronds buizenstelsel voor het afvoeren van water naar sloten. Uit de berekeningen blijkt dat alleen de wegen die niet grenzen aan een sloot voorzien hoeven te worden van drainage.

### 4.2.2 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 uiteen gezet wat de functie van het 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 Water**
Ter compensatie van de toename in bebouwing wordt binnen het plangebied open water gerealiseerd. De nieuwe watergang wordt opgenomen met de bestemming Water. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m. Ten behoeve van de verkeersontsluiting van het plangebied is het mogelijk om bruggen en duikers te realiseren. Eveneens worden hier voor de flexibiliteit van het plan ook groenvoorzieningen toegestaan.

**Artikel 5 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.
Op de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' is parkeren binnen dit uitwerkingsplan mogelijk.

# Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeente Eemnes 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 2020 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 8 december 2020 door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemnes vastgesteld.
Het uitwerkingsplan is ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vastgesteld. De wijziging ziet toe op het toevoegen van de uitgevoerde Aeriusberekening van de gebruiksfase. Deze berekening is aan Bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

# Bijlagen toelichting

# Bijlage 1 Aeriusberekening

AERIUS CALCULATOR

*Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.*

*De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH3) en/of stikstofoxide (NOx).*

*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 Situatie 1

- 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 |
|---|---|
| Heijmans Huizen | Hoogeboomstraat, 3755SE Eemnes |

## Activiteit

| Omschrijving | AERIUS kenmerk |
|---|---|
| Eemnes 4.3 | RURP1URhMHoW |

| Datum berekening | Rekenjaar | Rekenconfiguratie |
|---|---|---|
| 13 november 2020, 12:03 | 2020 | Berekend voor natuurgebieden |

## Totale emissie

| | Situatie 1 |
|---|---|
| NOx | 420,71 kg/j |
| NH3 | < 1 kg/j |

## Resultaten

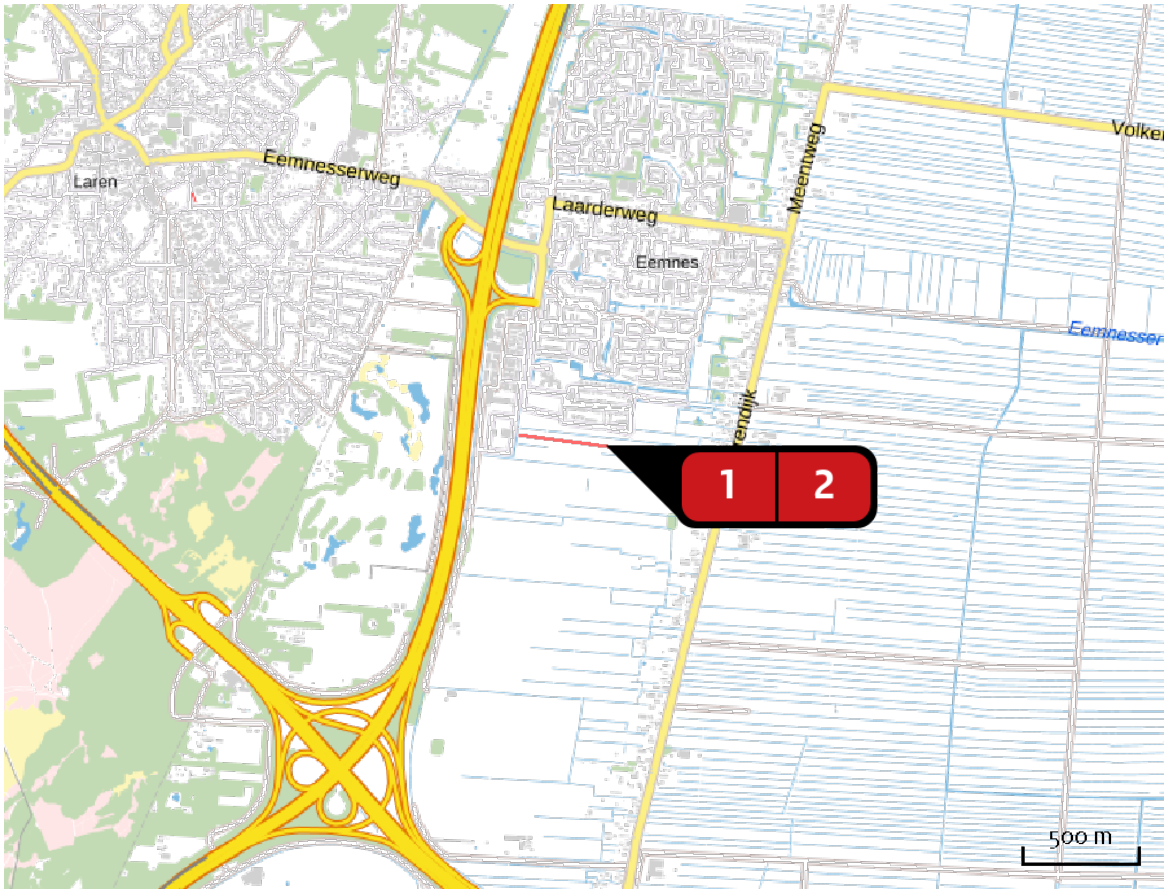
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

| Natuurgebied |
|---|
| Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. |

## Toelichting

Nieuwbouw 24 woningen uitwerking DO

## Locatie
Situatie 1

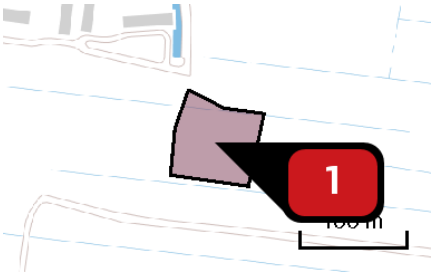



## Emissie
Situatie 1

| Bron<br>Sector | | Emissie NH3 | Emissie NOx |
|---|---|---|---|
| 1 | Materieel bouwplaats<br>Mobiele werktuigen \| Bouw en Industrie | < 1 kg/j | 413,56 kg/j |
| 2 | Leveranciers<br>Wegverkeer \| Binnen bebouwde kom | < 1 kg/j | 7,15 kg/j |

## Emissie (per bron)

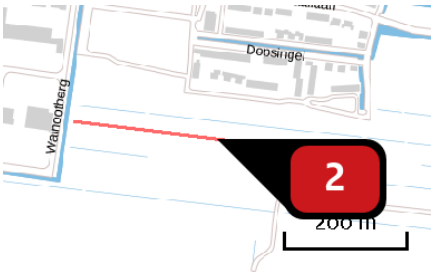
Situatie 1




| | |
|---|---|
| Naam | Materieel bouwplaats |
| Locatie (X,Y) | 146144, 472940 |
| NOx | 413,56 kg/j |
| NH3 | < 1 kg/j |

| Voertuig | Omschrijving | Brandstof verbruik (l/j) | Stationair bedrijf (uren/j) | Cilinder inhoud (l) | Stof | Emissie |
|---|---|---|---|---|---|---|
| STAGE IIIa, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2006 (Diesel) | Boorwagen bronboring | 2.200 | 0 | 0,0 | NOx<br>NH3 | 38,36 kg/j<br>< 1 kg/j |

| Voertuig | Omschrijving | Uitstoot hoogte (m) | Spreiding (m) | Warmte inhoud (MW) | Stof | Emissie |
|---|---|---|---|---|---|---|
| AFW | Betonmixer | 4,0 | 4,0 | 0,0 | NOx | 10,80 kg/j |
| AFW | Graafmachine | 4,0 | 4,0 | 0,0 | NOx | 48,72 kg/j |
| AFW | Hijskranen | 4,0 | 4,0 | 0,0 | NOx | 136,80 kg/j |
| AFW | Leveranciers | 4,0 | 4,0 | 0,0 | NOx | 111,60 kg/j |
| AFW | Grondwerk transport | 4,0 | 4,0 | 0,0 | NOx | 66,96 kg/j |
| AFW | Aftrillen | 4,0 | 4,0 | 0,0 | NOx | < 1 kg/j |




| | |
|---|---|
| Naam | Leveranciers |
| Locatie (X,Y) | 145871, 472972 |
| NOx | 7,15 kg/j |
| NH3 | < 1 kg/j |

| Soort | Voertuig | Aantal voertuigen | Stof | Emissie |
|---|---|---|---|---|
| Standaard | Licht verkeer | 5.280,0 / jaar | NOx<br>NH3 | < 1 kg/j<br>< 1 kg/j |
| Standaard | Middelzwaar vrachtverkeer | 2.640,0 / jaar | NOx<br>NH3 | 3,61 kg/j<br>< 1 kg/j |
| Standaard | Zwaar vrachtverkeer | 1.320,0 / jaar | NOx<br>NH3 | 2,70 kg/j<br>< 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_20201103_bed432f8ee |
| Database | versie 2020_20201013_1649cba239 |

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

# AERIUS CALCULATOR

*Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.*

*De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH3) en/of stikstofoxide (NOx).*

*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 Situatie 1

- 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 |
|---|---|
| Heijmans Huizen | Hoogeboomstraat, 3755SE Eemnes |

## Activiteit

| Omschrijving | AERIUS kenmerk |
|---|---|
| Eemnes 4.3 Gebruiksfase | RdQ2vHMn23HL |

| Datum berekening | Rekenjaar | Rekenconfiguratie |
|---|---|---|
| 13 november 2020, 14:03 | 2020 | Berekend voor natuurgebieden |

## Totale emissie

| | Situatie 1 |
|---|---|
| NOx | 41,24 kg/j |
| NH3 | 12,86 kg/j |

## Resultaten

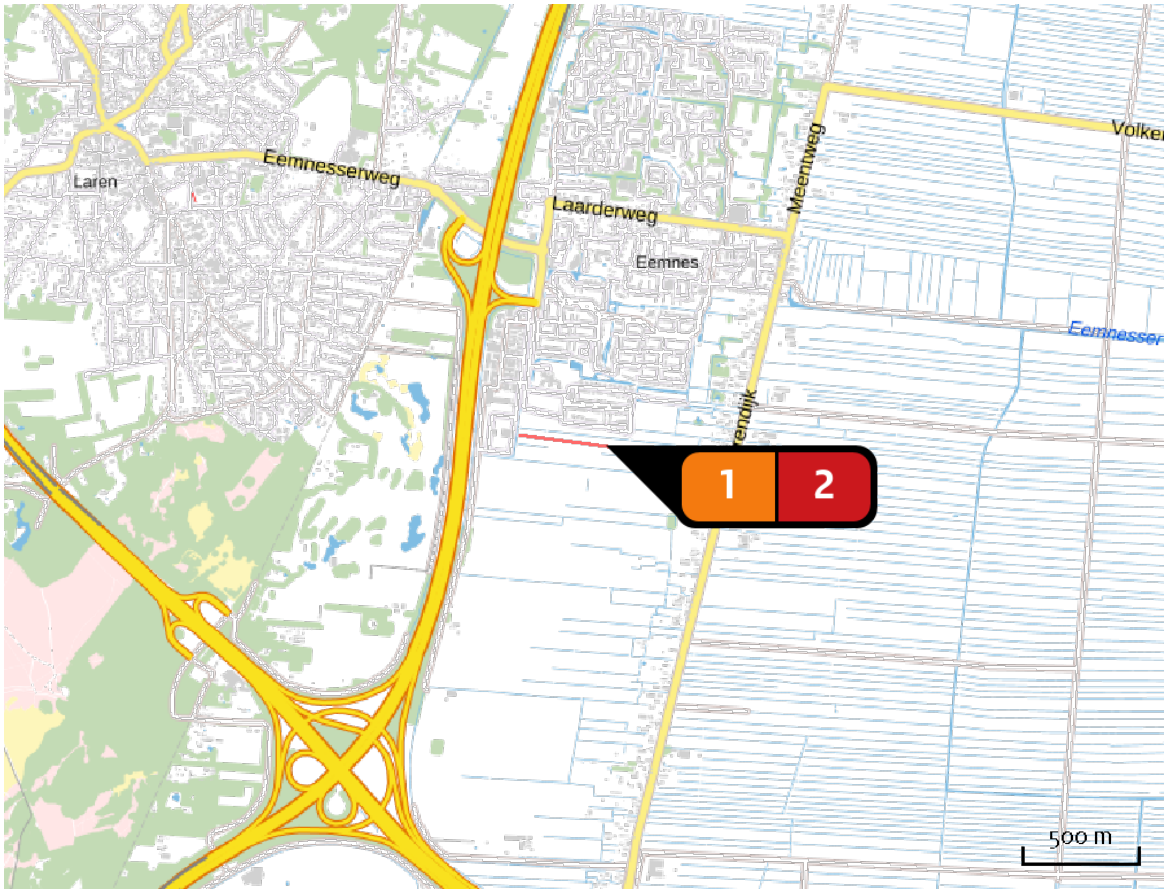
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

| Natuurgebied |
|---|
| Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. |

## Toelichting

Nieuwbouw 24 woningen uitwerking DO

## Locatie
Situatie 1

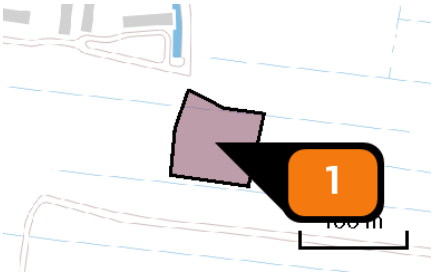



## Emissie
Situatie 1

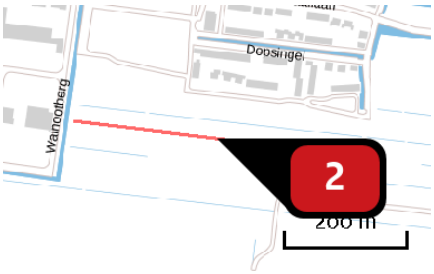
| Bron<br>Sector | | Emissie NH3 | Emissie NOx |
|---|---|---|---|
| 1 | Woningen verwarming<br>Wonen en Werken \| Woningen | 12,00 kg/j | 12,00 kg/j |
| 2 | Wegverkeer<br>Wegverkeer \| Binnen bebouwde kom | < 1 kg/j | 29,24 kg/j |

## Emissie (per bron)

Situatie 1




| | |
|---|---|
| Naam | Woningen verwarming |
| Locatie (X,Y) | 146144, 472940 |
| Uitstoothoogte | 1,0 m |
| Oppervlakte | 0,6 ha |
| Spreiding | 0,5 m |
| Warmteinhoud | 0,000 MW |
| Temporele variatie | Continue emissie |
| NOx | 12,00 kg/j |
| NH3 | 12,00 kg/j |




| | |
|---|---|
| Naam | Wegverkeer |
| Locatie (X,Y) | 145871, 472972 |
| NOx | 29,24 kg/j |
| NH3 | < 1 kg/j |

| Soort | Voertuig | Aantal voertuigen | Stof | Emissie |
|---|---|---|---|---|
| Standaard | Licht verkeer | 52.560,0 / jaar | NOx<br>NH3 | 8,28 kg/j<br>< 1 kg/j |
| Standaard | Middelzwaar vrachtverkeer | 8.760,0 / jaar | NOx<br>NH3 | 11,99 kg/j<br>< 1 kg/j |
| Standaard | Zwaar vrachtverkeer | 4.380,0 / jaar | NOx<br>NH3 | 8,96 kg/j<br>< 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_20201103_bed432f8ee |
| Database | versie 2020_20201013_1649cba239 |

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 10 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 4.3 met identificatienummer NL.IMRO.0317.E029UWPZpolderWB10-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.

## 1.10 seniorenwoning

a. een woonruimte die vanwege de externe en interne toegankelijkheid in principe geschikt is voor bewoning in alle levensfasen tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners; en
b. met tenminste een slaapkamer en badruimte op de begane grond; en
c. bestaande uit ten hoogste 2 bouwlagen.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 2 Groen

### 2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. een ruiterpad;
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 $m^2$.

### 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 aangetoond 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 $m^2$.

## 3.3 Specifieke gebruiksregels

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

# Artikel 4 Water

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterbeheersing;
c. groenvoorzieningen;
d. verkeer, ten behoeve van de ontsluiting van het verkeer;

met de bijbehorende voorzieningen.

## 4.2 Bouwregels

Op de voor Water bestemde gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waaronder in elk geval duikers, stuwen en bruggen zijn begrepen, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

# Artikel 5 Wonen

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

c. nutsvoorzieningen;

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

## 5.2 Bouwregels

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

### 5.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;

b. minimaal 4 seniorenwoningen worden gebouwd;

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

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

e. 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;

f. in afwijking van het bepaalde onder e mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels' het hoofdgebouw op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd of dient een minimale afstand van 3 meter te worden aangehouden;

g. alvorens een omgevingsvergunning, gericht op (bouw)werkzaamheden in het kader van de doeleinden zoals bedoeld in 5.1 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.

### 5.2.2 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. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op het zij- en achtererf grenzend aan water op een afstand van ten minste 5 m uit de beschoeiing en/of kant water te worden gebouwd;

d. in afwijking van het bepaalde onder c dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels bijbehorend bouwwerk 1' vrijstaande bijgebouwen en overkappingen op het zij- en achtererf grenzend aan water op een afstand van ten minste 2 m uit de beschoeiing en/of kant water te worden gebouwd;

e. in afwijking van het bepaalde onder c dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels' uitbouwen gebouwd te worden in de beschoeiing en/of kant water of op een afstand van ten minste 3 m;

f. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 5 m;
g. in afwijking van het bepaalde onder f bedraagt ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels bijbehorend bouwwerk 1' en 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels bijbehorend bouwwerk 2' de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, ten hoogste 2,5 m;
h. 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;
i. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met uitzondering van erkers, veranda's, luifels en balkons, bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
j. 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;
k. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

5.2.3 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.
c. in afwijking van bovenstaande mag de bouwgrens ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden overschreden door tot gebouwen behorende balkons, waarbij de aanduidingsgrens 'gestapeld' niet mag worden overschreden.

5.2.4 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.

5.2.5 Nutsvoorzieningen

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

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken voor zwembaden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor de bouw van zwembaden en de daarbij behorende afscheidingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

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

### 5.3.2 Afwijken voor onbebouwd oppervlak zij- en achtererf

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels bijbehorend bouwwerk 2' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.2.2 onder a, ten aanzien van het gestelde van een aaneengesloten oppervlakte van het zij- en achtererf, voor het mogelijk maken van een kleinere oppervlakte, met dien verstande dat ten minste 15 m² onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

## 5.4 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.

## 5.5 Specifieke gebruiksregels

### 5.5.1 Parkeren

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

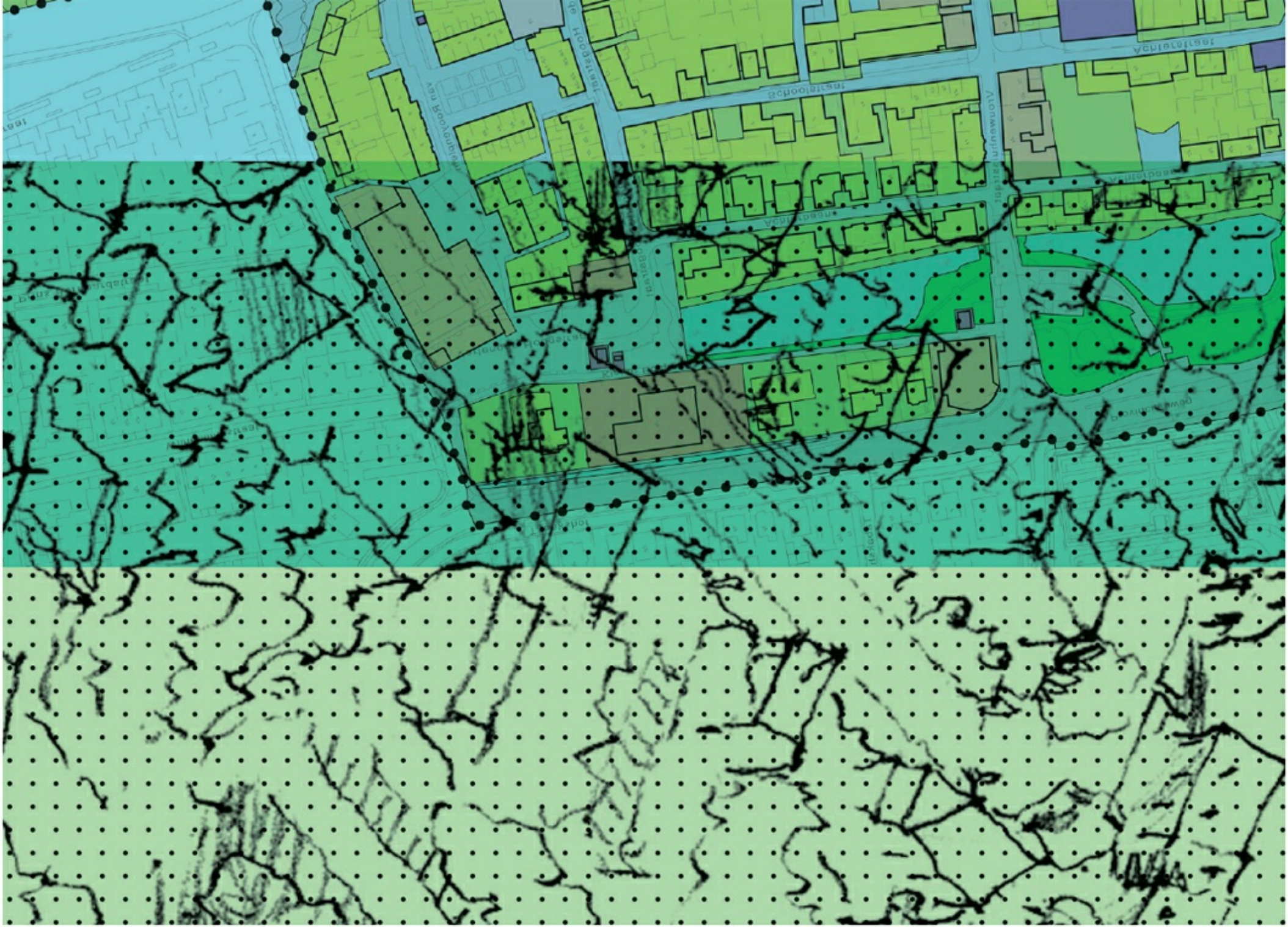
# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 6 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 10 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 4.3”:

| | |
|---|---|
| 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 Overgangsrecht |

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening', 'Uitwerkingsplan 10 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 4.3'.