



Plan

UITWERKINGSPLAN UITWERKINGSPLAN 13 ZUIDPOLDER WOONGEBIED, DEELGEBIED 3.1 EN 3.2 vastgesteld

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Uitwerkingsplan 13

Zuidpolder

Woongebied, deelgebied 3.1 en 3.2

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Planbegrenzing	6
1.4 Bestemmingsplan en uitwerkingsplan	7
1.5 Actueel beleid	7
1.6 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Uitwerkingsregels	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Beoordeling per uitwerkingsregel	11
Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig plan	13
3.1 Doelstellingen	13
3.2 Co-creatie	13
3.3 Duurzaamheid	13
3.4 Structuur	14
3.5 Programma	15
3.6 Verkeer	16
3.7 Water en Groen	18
3.8 Beeldkwaliteit	19
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	21
4.1 Geluid	21
4.2 Stikstofonderzoek	22
4.3 Waterstructuurplan Zuidpolder	22
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	25
5.1 Systematiek bestemmingen	25
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	27
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.1 Participatie	29
7.2 Ter inzage legging	29

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.

Op 28 februari 2022 is een derde herziening vastgesteld. In deze herziening zijn ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' de parkeernormen aangepast en het maximum aantal woningen, het aantal gestapelde woningen en het aantal woningen waar een hogere grenswaarde voor kan worden verkregen verhoogd. Dit om de gewenste woningbouwontwikkeling optimaal mogelijk te maken.

In het vigerend 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 3.1 en deelgebied 3.2 in een vergevorderd stadium dat de bestemming uitgewerkt kan worden. Omdat beide deelplannen samen 1 woonveld vormen is ervoor gekozen om dit in één uitwerkingsplan uit te werken. Dit is het dertiende uitwerkingsplan.

Dit uitwerkingsplan bevat in de huidige verkaveling 82 woningen bestaande uit

- 20 grondgebonden sociale huurwoningen,
- 12 grondgebonden seniorenwoningen,
- 14 midden dure grondgebonden tussenwoningen,
- 8 sociale koopappartementen als bovenwoning,

- 4 benedenwoningen,
- 19 dure grondgebonden hoek- en rijwoningen,
- 4 topdure twee-onder-één-kap woningen en
- 1 topdure vrijstaande woning.

Vanwege de grote behoefte aan woningen in het sociale en middensegment is er in dit deelplan voor gekozen kleinere rijwoningen, kleinere kavels en beneden-bovenwoningen op te nemen. Hierdoor heeft een verdichting van dit woonveld plaatsgevonden. Hiermee worden nieuwe varianten van woningen toegevoegd aan Zuidpolder, wat goed aansluit bij de gewenste verscheidenheid en variatie van de Zuidpolder. Tweekappers en vrijstaande woningen worden afgewisseld door rijen. Zo ontstaat ook in dit deelplan een gevarieerde woonomgeving met de toevoeging van kleinere woningtypen waar op dit moment veel vraag naar is.

In het doorlopen proces voor de ontwikkeling van dit deelplan heeft er participatie met omwonenden aan de zuidzijde en de raad plaatsgevonden. In de raadscommissie zijn de plannen toegelicht.

Aan de direct omwonenden aan de zuidzijde is nadat zij contact hebben gezocht met het projectbureau over de aanstaande ontwikkeling toelichting gegeven en hebben er 2 participatiebijeenkomsten plaatsgevonden. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 3.2 en Hoofdstuk 7.

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.



085104-B-18.DWG

Figuur 1.1 Ligging plangebied

Van de totale ontwikkeling van het woongebied Zuidpolder ligt het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan in het midden van het zuidelijk deel van het plangebied Zuidpolder. Het plangebied wordt ontsloten door de Blomsingel en

het Van Eijdenplantsoen. Het plangebied als onderdeel van het stedenbouwkundig plan is weergegeven in figuur 1.2. De huidige verkaveling voor dit uitwerkingsplan bevat 82 woningen in een gemengd woonprogramma.



Figuur 1.2 Stedenbouwkundig plan



085104-T011-00.DWG

Figuur 1.3 Woningtypologieën

Huidig gebruik

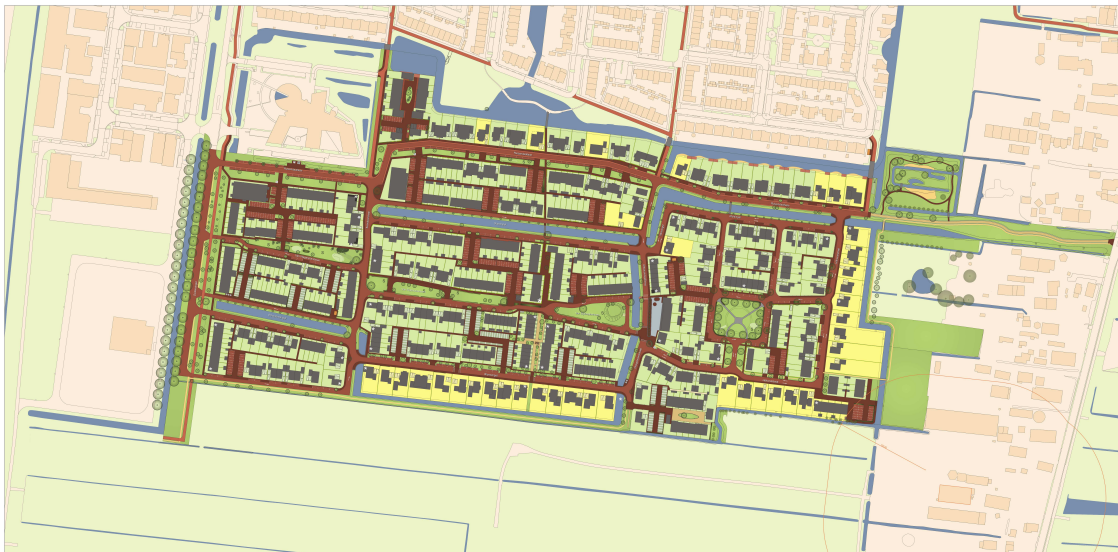
Voordat de ontwikkeling van de Zuidpolder begon had het plangebied een agrarische bestemming en was het ook als zodanig in gebruik.

1.3 Planbegrenzing

In mei 2014 is gestart met het bouwrijp maken van het woongebied Zuidpolder. Inmiddels is het gehele plangebied Zuidpolder bouwrijp gemaakt.

Het plangebied voor dit uitwerkingsplan 13 (deelgebieden 3.1 en 3.2) ligt in het midden en zuidelijk deel van de Zuidpolder, tussen de deelgebieden 3.3/4.3 en 3.4/4.1 en ten zuiden van het deelgebied 2.1 en 2.2.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het Van Eijdenplantsoen, aan de oostzijde aan de Hoogeboomstraat, aan de zuidzijde aan de Blomsingel en aan het westen aan de Beukeboomstraat. Op onderstaande figuren is een overzicht van het totale plan en de deelplannen te zien. Hierin is de verkaveling van het laatste deelplan 4.1 ter illustratie opgenomen, de woningtypes en verkaveling kunnen van dit deelplan nog wijzigen.



Figuur 1.4 Overzicht plan totaal



Figuur 1.5 Overzicht deelplannen

1.4 Bestemmingsplan en uitwerkingsplan

Het plangebied is een onderdeel van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening' en 'Woongebied Zuidpolder, 3e 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 575 woningen toegestaan. 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'. Dit uitwerkingsplan grenst aan het Van Eijdenplantsoen en de Blomsingel, die beide onderdeel uitmaken van het structuurbepalend groen.

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 woningmarktregio'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 ruimtevrage 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 1.6 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 en 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 afroepingsgrens. 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 binnen het plangebied mag niet meer bedragen dan 575;
- b. het maximaal aantal gestapelde woningen binnen het plangebied mag niet meer bedragen dan 75;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde' mogen ten hoogste 58 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

Na de realisatie van deelgebied 3.1-3.2 zijn er in de Zuidpolder 510 woningen gerealiseerd. Dit is minder dan de toegestane 575 en daarmee passend. Bij de uitwerking van de volgende deelgebieden zal het uiteindelijk aantal woningen in acht worden genomen.

De verdichting van de verkaveling voor 3.1-3.2 is passend bij de verhoging van het totaal aantal woningen naar 575 woningen, zoals is mogelijk gemaakt in 'Woongebied Zuidpolder, 3e herziening'. Hierin is onderbouwd dat de toevoeging van extra woningen zeer wenselijk is, kijkend naar de behoefte op lange termijn. Gezien het huidige woningtekort in Nederland en met het oog op de (toekomstige) woningbehoefte is het wenselijk om versneld extra woningen te realiseren in Eemnes. De behoefte aan deze extra woningen is er voornamelijk in het betaalbare segment.

Met het aantal woningen en de bijbehorende verdeling van woningen zoals we nu mogelijk maken in dit uitwerkingsplan sluiten we aan op de onderbouwing zoals opgenomen in 'Woongebied Zuidpolder, 3e herziening'.

Ad. B

Na de realisatie van 3.1-3.2 is het aantal gestapelde woningen in de Zuidpolder in totaal 61 woningen. Dit is minder dan de toegestane 75 en daarmee passend. Bij de uitwerking van de volgende deelgebieden zal het uiteindelijk aantal gestapelde woningen in acht worden genomen.

De toevoeging van de beneden-bovenwoningen zorgt voor de realisatie van een kleinschalig complex met enkele gestapelde woningen passend in de maat en schaal van de Zuidpolder en inspeland op de woningvraag.

Ad. C

Uitwerkingsplan 13 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 3.1 en 3.2, valt deels binnen de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde'. Er worden in het plangebied van dit uitwerkingsplan maximaal 82 woningen gerealiseerd waarvoor een akoestisch onderzoek is uitgevoerd, samen met de deelplannen 3.4, 4.1 en 4.2. Uit het onderzoek blijkt dat er voor 43 woningen met een overschrijding van de voorkeurswaarde (waarvan 11 woningen alleen een overschrijding op de derde bouwlaag van de zijgevel hebben en deze zullen doof worden uitgevoerd, waardoor het aantal overschrijdingen afneemt naar 32 woningen). Van deze 43(/32) woningen liggen er geen in het deelgebied 3.1/3.2. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.1. Samen met de eerder aangevraagde ontheffingen blijft het totaal ruim onder de 58 woningen.

Ad. D

Met voorliggend uitwerkingsplan wordt voldaan aan de parkeernormen uit het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 3e herziening' (2022). 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. Dit is verder toegelicht in paragraaf 3.6.

Meer woningen brengt ook een grotere vraag naar parkeerplaatsen met zich mee. Door de parkeerkoffers tussen en

achter de woningen te vergroten is deze vraag opgelost. Hiermee wordt het parkeren, net als in de rest van Zuidpolder uit het zicht opgelost. Uiteraard worden, net als in de rest van de wijk, de parkeerpockets zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken met mooie gebouwde afscherming zodat het weinig opvallende openingen zijn in het straatbeeld.

Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig plan

3.1 Doelstellingen

Uitwerkingsplan 13 is de dertiende uitwerking van de Zuidpolder. Het stedenbouwkundig raamwerk, waarin de woonvelden moeten worden ingevuld, ligt vast. Het programma zoals in het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 3e herziening' beschreven vormt de basis. Door co-creatie is met toekomstige en huidige bewoners gezorgd dat de invulling aansluit op de behoeften die in Eemnes bestaan, zowel kwantitatief als kwalitatief.

3.2 Co-creatie

Voor de ontwikkeling van Zuidpolder is 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. 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.

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 dertiende deelplan.

Aanvullend daarop is in het proces van de ontwikkeling van dit woonveld, deelgebieden 3.1 en 3.2, uitgebreid geparticipeerd met direct omwonenden aan de Blomsingel. In 2 participatiebijeenkomsten is met deze bewoners gesproken over de situering en vormgeving van bouwblokken, woningtypen en parkeerplaatsen en de inrichting van de openbare ruimte. In deze gesprekken hebben we het plan besproken en hebben er een aantal aanpassingen plaatsgevonden:

- Het bouwblok van de beneden-bovenwoningen is verkleind
- De afstand tussen de woningen is op plekken vergroot
- Er is extra aandacht aan de kopwoningen gegeven
- Er is meer openbaar groen toegevoegd
- De inrichting van de openbare ruimte is vergroend met beplanting en bomen
- De parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst en de parkeerstroken in de Blomsingel zijn opgeknijpt

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 de BENG eis (bijna energieneutrale gebouwen). 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 dertiende uitwerkingsplan, deelplan 3.1 en 3.2, is gelegen in het midden van het woongebied Zuidpolder. Deelplan 3.1 en 3.2 ligt tussen meerdere gerealiseerde deelgebieden.

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. Deelplannen 3.1 en 3.2 is gelegen tussen 2 west-oost lijnen, het Van Eijdenplantsoen en de Blomsingel. Het Van Eijdenplantsoen bestaat uit twee tabs toelopende groene ruimtes. De Blomsingel heeft een brede groene berm met bomen.

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 3.1 en 3.2 ligt ten zuiden van deelgebied 2.1 en 2.2 en ligt tussen de Beukeboomstraat en de Hoogetboomstraat. Aan de Hoogetboomstraat is een watergang gerealiseerd. Ten zuiden van de kavels aan de Blomsingel is ook een watergang gerealiseerd.

Ten westen van de Beukeboomstraat wordt de komende jaren het woonveld 4.1 ontwikkeld. De inrichting van dit woonveld 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 of uit het zicht; en gevarieerde oriëntatie op de omgeving.

Het uitwerkingsplan bestaat uit een woongebied waar 82 woningen worden gerealiseerd. Ook in dit woonveld is er sprake van de variatie aan woningtypen, zelfs extra door de toevoeging van verschillende soorten kleinere woningtypen. Ook door de toegevoegde groenstroken en een hofje ontstaat er extra groene ruimte. Ook in dit woonveld is er sprake van een 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 en achter de woningen en zoveel mogelijk buiten het zicht gerealiseerd. Dit alles samen zorgt voor het gewenste dorpse beeld.

Centraal in het plan aan de Blomsingel worden beneden-bovenwoningen gerealiseerd. Rondom deze woningen is extra openbare ruimte gecreëerd die groen wordt ingericht. Ook in en rondom het hof wordt extra groen gerealiseerd. Deze groenstroken langs de Blomsingel en het Van Eijdenplantsoen zijn als 'Groen' bestemd. Het hofje is binnen de bestemming Wonen gelegen, met de aanduiding 'langzaam verkeer', dit komt overeen met de bestemmingsregeling van het bovengenoemde Postpad.

Ook bij de watergang aan de Beukenboomstraat is de situatie vergroend en is dit als 'Groen' bestemd. Door de bestemming groen en de aanduiding langzaam verkeer wordt de extra openbare ruimte in dit woonveld geregeld.

Het bestemmingsplan biedt voor kleine wijzigingen met artikel 11 in de 2^e herziening 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

- 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;
- de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- de vergroting van het oppervlak niet ten koste mag gaan van het totaal oppervlak aan openbaar gebied;
- 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.

De extra openbare ruimte 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

Het plan bestaat uit 82 woningen en is qua woningtypologie, v.o.n.-prijs en huursom gemêleerd. Het betreft

- centraal in het plan aan een hof 20 grondgebonden sociale huurwoningen met een nader te bepalen huursom die maximaal € 763,-/maand bedraagt (nb. prijspeil 2022). De woningen zijn circa 80m² GBO groot. Ze zijn een aanvulling op het bezit van de Alliantie dat qua grondgebonden woningen in Eemnes overwegend uit wat grotere woningen bestaat,
- centraal in het plan op de koppen van de sociale huurwoningen 4 grondgebonden woningen in de dure koop categorie.
- verspreid over het plan worden 12 grondgebonden seniorenwoningen gerealiseerd. Ten opzichte van de seniorenwoningen in Zuidpolder hebben deze woningen een relatief groot kaveloppervlak (180 - 280m²), vindt voor de meeste seniorenwoningen parkeren op eigen terrein plaats en is de gebruiksruimte in de woning relatief groot (gem. ca. 100m² GBO). Deze woningen in het dure segment dragen bij aan de doorstroming van senioren uit een grote eengezinswoning naar een kleinere woning,
- in twee rijen van 6 en 8 stuks, 14 woningen in het midden segment. Allen met een beukmaat van 3,90m en een oppervlak van circa 80m² GBO met een maximale v.o.n. van onder de € 400K (prijspeil 2023),
- 8 koopappartementen in het sociale segment van circa 45m²/GBO met een v.o.n.-prijs tot maximaal € 245K. Deze woningen hebben een beukmaat van 3,6m en liggen op de eerste en tweede verdieping,
- 4 koopwoningen op de begane grond in het midden segment laag met een v.o.n. rond de € 300K (prijspeil 2023). De omvang ligt tussen 60 en 70m²/GBO,
- de overige 20 woningen zijn 3[^]kap-, 2[^]kap-, hoek- en één vrijstaande woningen, allen in het dure en top dure segment

De maximale v.o.n.-prijzen zijn prijspeil januari 2023 en exclusief de installatie voor ruimteverwarming en warm tapwater. Deze kan geleased of aangekocht worden.

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 13, deelgebied 3.1 en 3.2, 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 0 woningen een hogere waarde aangevraagd moet worden. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.1.

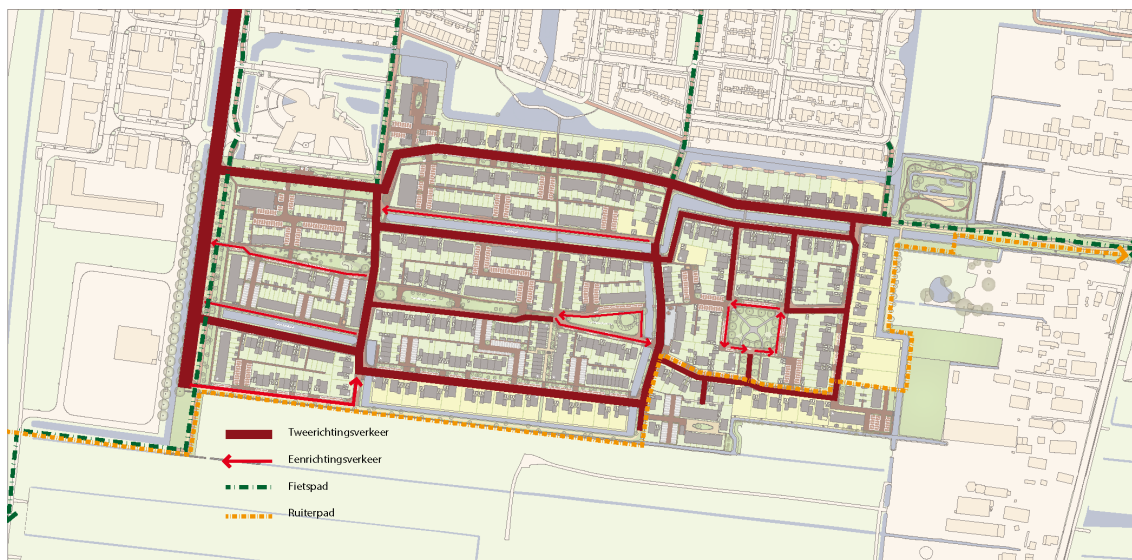
3.6 Verkeer

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 de oostgrens van het plangebied. De tweede wijkontsluiting gaat via de Schoutensingel-Blomsingel direct ten zuiden van dit plangebied.

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 / benedenwoning	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

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

Tabel 3.1 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
Dubbel 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

Parkeren op straat

Een klein deel van het parkeren wordt in het openbaar gebied op straat opgelost. Langs de Blomsingel en het Van Eijdenplantsoen worden langspaarplaatsen gerealiseerd.

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 3.1 en 3.2 worden drie parkeerkoffers gerealiseerd, één grote centraal in het woonveld en twee kleinere aan de west- en oostzijde.

Parkeerbalans

Onderstaande parkeerbalans laat het benodigde aantal parkeerplaatsen zien voor deelplan 3.1 en 3.2 in combinatie met deelplan 4.2. Voor de 93 woningen zijn in totaal 180,8 parkeerplaatsen nodig. Hiervan worden er 47,6 op privéterrein gerealiseerd. In de openbare ruimte (op straat en parkeerkoffers) is er plek voor 133 parkeerplaatsen. Dit levert afgerond een sluitende parkeerbalans op. Er worden dus voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarbij hebben alle omliggende deelgebieden kleine overschotten in de parkeerbalans.



Figuur 3.3 Parkeerbalans deelgebied 3.1 en 3.2

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 west- en oostzijde is via de Beukeboomstraat en Hoogeboomstraat een langzaam verkeersverbinding aanwezig die aansluit op de bestaande ontsluitingsstructuur. Aanvullend ligt er door het woonveld via het hofje een voetpad naar het noorden en zuiden, langs diverse speelplekken, richting het speelveld aan de Karwij ten noorden van de Zuidpolder.

Aanvullend op het langzaam verkeersnetwerk voor de fiets en de voetganger ligt er door de Zuidpolder een ruitpad. 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 beneden-bovenwoningen en in en rondom het hofje. Ten noorden van het woonveld ligt een grote langgerekte groene ruimte in het Van Eijdenplantsoen en in de Blomsingel ligt een brede groene berm met bomen, die beide onderdeel zijn van de groenstructuur van Zuidpolder.

Het Van Eijdenplantsoen is ingericht met gras en bomen en deels ingericht als speelplek. De Blomsingel wordt ingericht met een variatie aan bomen, heesters en vaste planten en draagt daarmee bij aan het vergroten van de biodiversiteit.

Ook aan de oostzijde is er een groen profiel in de Hoogetboomstraat in de vorm van een groen talud langs het 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 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.

Dit concept voor Zuidpolder biedt flexibiliteit in de verkaveling. De gewenste verscheidenheid en variatie kan op verschillende manieren ingevuld worden. Dit geeft de mogelijkheid om in iedere fase in te spelen op de markt en vraag van dat moment.

Variatie in eenheid

Ook voor deelgebied 3.1-3.2 is een grote variatie van woningtypen gepland. Deze zullen gemixt worden toegepast net als in de rest van Zuidpolder, waardoor een gevarieerd straatbeeld ontstaat, wat bijdraagt aan de gewenste dorpse sfeer.

Voor deelplan 3.1 en 3.2 is er sprake van een verdichting van de verkaveling. Dit wordt bereikt door het toepassen van een smallere beukmaat, minder brede kavels en het toepassen van beneden-boven woningen. Hiermee worden nieuwe varianten van woningen toegevoegd aan Zuidpolder. De verdichting behoudt de gewenste verscheidenheid en variatie. Tweekappers en vrijstaande woningen worden afgewisseld door rijen, daarbij wordt een wisselende rooilijn gehanteerd.

Meer woningen brengt ook een grotere vraag naar parkeerplaatsen met zich mee. Door de parkeerkofters tussen en achter de woningen te vergroten is deze vraag opgelost. Hiermee wordt het parkeren, net als in de rest van Zuidpolder uit het zicht opgelost. Uiteraard worden, net als in de rest van de wijk, de parkeerpockets zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken met mooie gebouwde afscherming zodat het weinig opvallende openingen zijn in het straatbeeld.

De verdichting brengt ook aandachtspunten met zich mee voor de architectuur. Met name bij de rijen zal er voldoende variatie in de gevel aangebracht worden voor het gewenste kleinschalige en dorpse beeld. Dit is bij een smalle beukmaat extra belangrijk, omdat er binnen de smalle gevelmaat maar beperkt ruimte is. Dit vraagt om creatieve oplossingen, zoals de voorgestelde pergola, hetgeen ook een verrijking is voor het architectuurbeeld in de wijk.

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.

Conclusie

De verdichting van deelplan 3.1 en 3.2 past binnen de beeldkwaliteit van Zuidpolder. De verkaveling sluit aan bij de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Bij de architectonische uitwerking van de woningen is verscheidenheid en variatie een aandachtspunt, dit biedt echter ook kansen voor nieuwe oplossingen die een verrijking zijn voor de wijk.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Voor het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening' en het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 3e herziening' zijn 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. De deelplannen 3.1 en 3.2 is deels 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 HaskoningDHV heeft de geluidsbelastingen op de woningen in het deelgebied 3.1 en 3.2 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. 25 oktober 2022) behorende bij dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 1.

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.

Resultaten

Zuidersingel

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

Rijksweg

Deelgebied 3.1 en 3.2, vallen deels binnen de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde'. Uit het onderzoek blijkt dat er voor 43 woningen met een overschrijding van de voorkeurswaarde (waarvan 11 woningen alleen een overschrijding op de derde bouwlaag van de zijgevel hebben en deze zullen doof worden uitgevoerd waardoor het aantal overschrijdingen afneemt naar 32 woningen). Van deze 43/(32) woningen liggen er geen in het deelgebied 3.1/3.2. Hierdoor is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.2 Stikstofonderzoek

Voor het planvoornemen is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd op 24 maart 2023. Het rapport is als Bijlage 2 bijgesloten.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH₃) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materiaal, het vervoer van personeel en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de uit te voeren bouwwerkzaamheden. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan.

De aanlegfase is verdeeld in twee fases, 3.1 wordt uitgevoerd in 2023 en 3.2 in 2024, vanwege de verschillende stadia van de ontwikkelingen van beide plandelen. Voor 3.1 is de planontwikkeling inmiddels verder gevorderd, waardoor gestart kan worden met de bouw in 2023. Voor 3.2 zal in 2024 gestart worden met de bouw.

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2022_20230315_cd85399aac). Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als 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.

4.3 Waterstructuurplan Zuidpolder

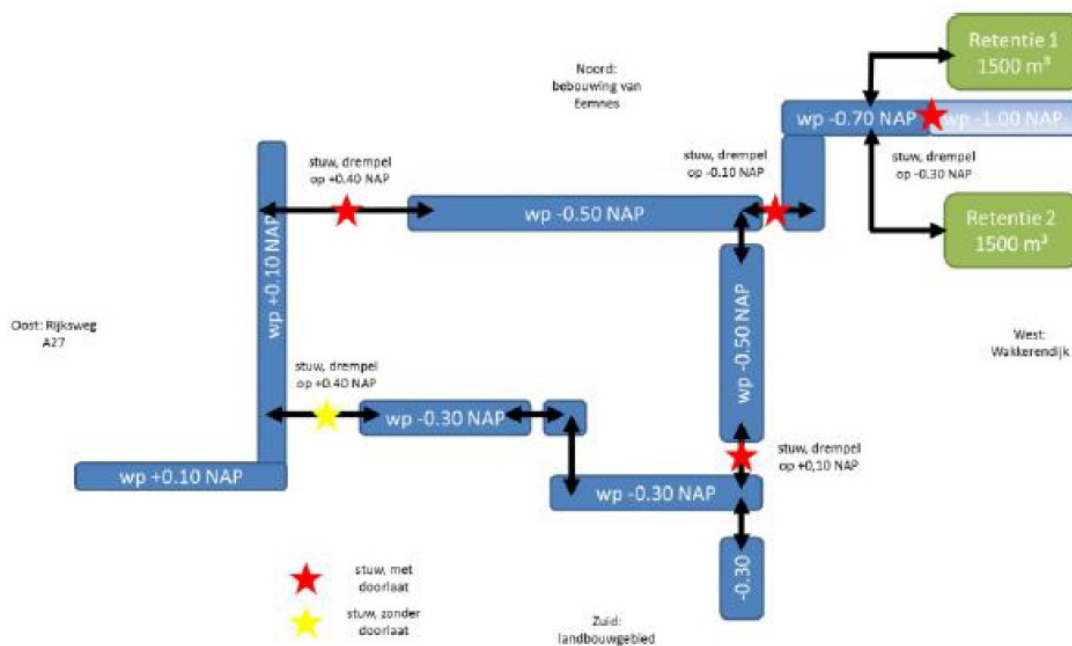
Voor de ontwikkelingen in de Zuidpolder, het bedrijventerrein en het woongebied, is een waterstructuurplan opgesteld (2 mei 2012). In aanvulling hierop is door Civil Support een aangepast waterstructuurplan opgesteld (d.d. november 2013). Met dit uitwerkingsplan neemt de hoeveelheid verharding in de Zuidpolder niet toe.

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 waterkwantiteit (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 overvloedig 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 open 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, 3e herziening' en '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 Groen 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 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.

De parkeerkoffers en het hofje zijn met aanduidingen binnen deze bestemming toegestaan.

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 Participatie

Met de direct omwonenden aan de Blomsingel zijn, nadat zij contact hebben gezocht met het projectbureau over de aanstaande ontwikkeling, 2 participatiebijeenkomsten georganiseerd. In deze 2 participatiebijeenkomsten is met deze bewoners gesproken over de situering en vormgeving van bouwblokken, woningtypen en parkeerplaatsen en de inrichting van de openbare ruimte. In deze gesprekken hebben we het plan besproken en hebben er een aantal aanpassingen plaatsgevonden:

- Het bouwblok van de beneden-bovenwoningen is verkleind
- De afstand tussen de woningen is op plekken vergroot
- Er is extra aandacht aan de kopwoningen gegeven
- Er is meer openbaar groen toegevoegd
- De inrichting van de openbare ruimte is vergroend met beplanting en bomen
- De parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst en de parkeerstroken in de Blomsingel zijn opgeknijpt

7.2 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 27 januari 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode was er de mogelijkheid om zienswijzen op het uitwerkingsplan in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er één (1) zienswijze ontvangen. De reactie is schriftelijk ingediend. In de zienswijzenota is deze zienswijze naar aanleiding van het ontwerpuitwerkingsplan samengevat en beantwoord. Deze nota is bijgevoegd als Bijlage 3. Deze zienswijze heeft niet tot wijziging van het uitwerkingsplan geleid.

Het uitwerkingsplan is op 9 mei 2023 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 ambtelijke wijzigingen hebben betrekking op:

- Toelichting: het geactualiseerde Stikstofonderzoek in verband met de vernieuwde Aeriusscalculator
- Toelichting: aangepaste tekeningen van het stedenbouwkundig plan in de toelichting in verband met wijzigingen in de inrichting van de openbare ruimte. De trottoirs zijn verbreed in verband met de ruimtevraag van de nutspartijen onder de trottoirs. Deze wijzigingen hebben geen invloed op de planbeschrijving, plankaart en/of de regels.
- Toelichting: 4 kopwoningen in het hofje zijn verschoven van categorie middenhuur naar dure koop. Hierdoor is het mogelijk om de kopwoningen met de gewenste extra kwaliteit in architectuur uit te voeren.
- Plankaart: verschuiving van 2 bouwvlakken met enkele decimeters naar het westen vanwege de inpassing van de uitgewerkte architectenplannen.

