



# Plan

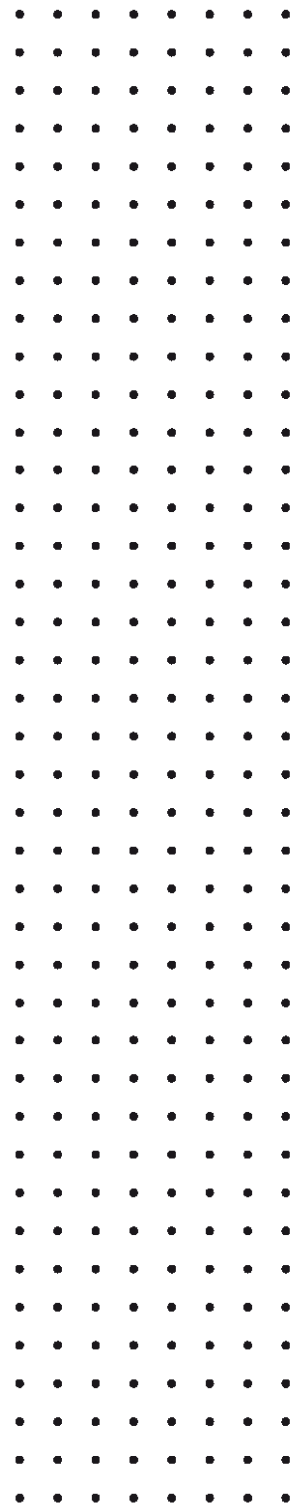
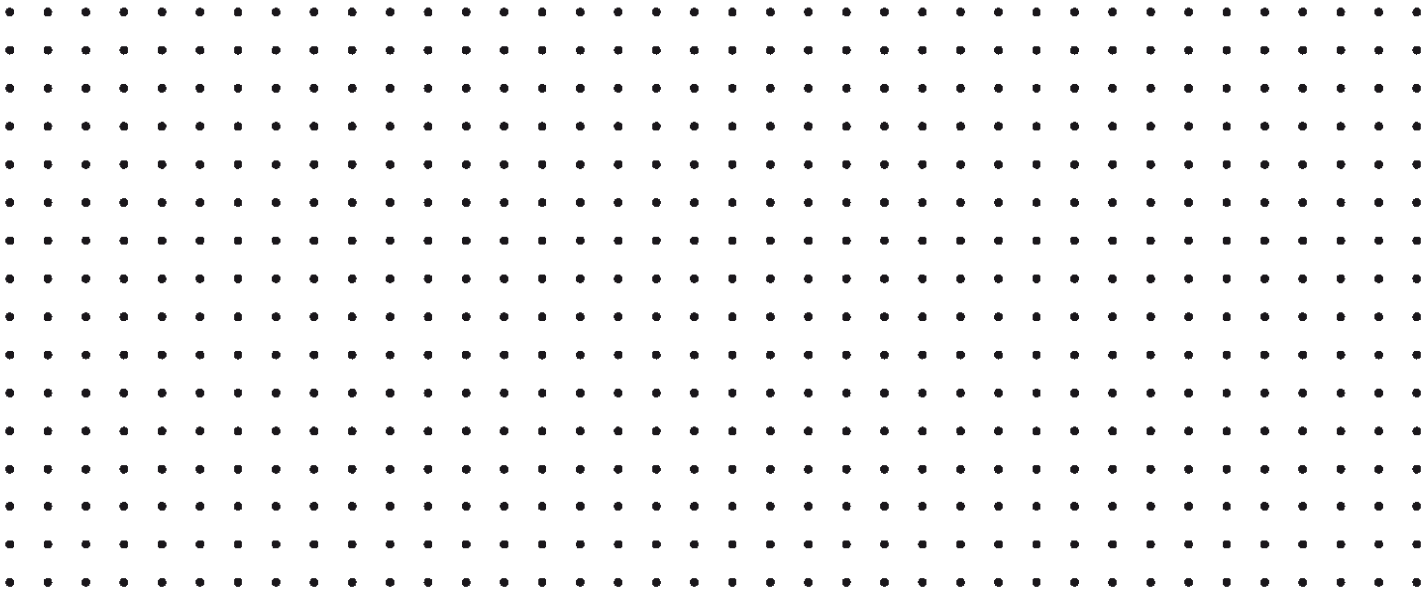
## UITWERKINGSPLAN 1 ZUIDPOLDER WOONGEBIED GEMEENTE EEMNES

februari 2014

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke  
denkers

**wissing**



Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	November 2013
02	Ontwerp	December 2013
03	Vastgesteld College	18 februari 2014

ruimtelijke  
denkers



# Uitwerkingsplan 1

Zuidpolder Woongebied

**Opdrachtgever**

Gemeente Eemnes

**Documentnaam**

851-Zuidpolder-UP 1-20140224-hb-Toelichting-vastgesteld

**Datum**

24 februari 2014



# Toelichting

# Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planbegrenzing	2
1.4	Bestemmingsplan en uitwerkingsplan	2
1.5	Digitalisering	3
1.6	Leeswijzer	3
hoofdstuk 2	<b>Uitwerkingsregels</b>	<b>4</b>
2.1	Inleiding	4
2.2	Beoordeling per uitwerkingsregel	4
hoofdstuk 3	<b>Stedenbouwkundig plan</b>	<b>5</b>
3.1	Doelstellingen	5
3.2	Co-creatie	5
3.3	Duurzaamheid	5
3.4	Structuur	5
3.5	Programma	6
3.6	Verkeer	8
3.7	Water en Groen	12
3.8	Beeldkwaliteit	13
hoofdstuk 4	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>15</b>
4.1	Flora en fauna	15
4.2	Waterstructuurplan Zuidpolder	16
hoofdstuk 5	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>17</b>
5.1	Systematiek bestemmingen	17
hoofdstuk 6	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>18</b>
hoofdstuk 7	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>19</b>
7.1	Ter inzage legging	19







# 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 zal in zuidelijke richting plaatsvinden in de Zuidpolder te Veen. Hier zal aansluitend aan het dorp Eemnes een nieuwe woonwijk worden ontwikkeld. Met het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied', zoals dat op 28 januari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de ontwikkeling van een woonwijk met de daarbij horende ontsluiting, groen en watervoorziening. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan de realisatie van een geluidwerende voorziening langs de A27 mogelijk gemaakt. Deze voorziening is noodzakelijk voor de nieuw te ontwikkelen woonwijk voor de geluidsreductie van het verkeer van de A27.

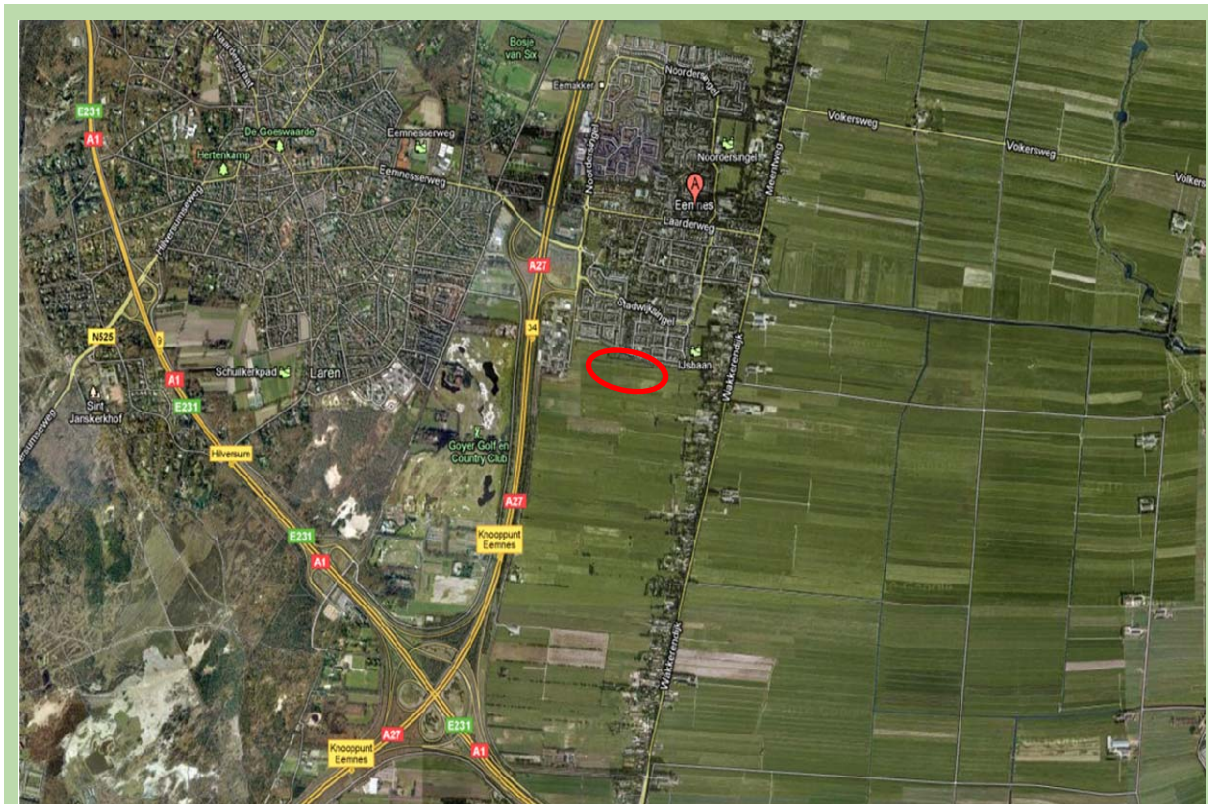
In dit bestemmingsplan zijn de woonvelden als 'Wonen uit te werken' bestemd, ten behoeve van maximaal 500 woningen, grondgebonden en gestapeld.

Inmiddels zijn de woningbouwplannen in een dermate vergevorderd stadium dat de bestemming daadwerkelijk uitgewerkt kan gaan worden. De uitwerking van het eerste deelgebied zal circa 145 woningen beslaan, waarvan de eerste fase, deelplan 1 en 2 circa 60 woningen is. Hiervoor zijn meerdere woonvelden uit het Masterplan uitgewerkt tot een digitale maatvast verkavelingstekening.

## **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.

Van de totale ontwikkeling van het woongebied Zuidpolder ligt het centraal in het noordelijke deel (deelgebied 1). De globale locatie van het plangebied staat weergegeven in figuur 2.1. Het plangebied van dit uitwerkingsplan bevat 72 woningen waarvan 16 appartementen ten oosten van het gemeentehuis.



Figuur 2.1 Globale ligging plangebied. (bron: Google earth).

### Huidig gebruik

In de huidige situatie heeft het plangebied een agrarische bestemming en is het ook als zodanig in gebruik. De kavels van de verschillende gebruikers lopen over het algemeen over de hele breedte van het plangebied. Het plangebied wordt onder andere gebruikt als weiland voor paarden en koeien.

## 1.3 Planbegrenzing

Het plangebied voor dit uitwerkingsplan ligt aan de noordzijde van de Zuidpolder, centraal in het totale plangebied en ten oosten van het gemeentehuis. Aan de noordzijde van dit deelplan ligt een bestaande woonbuurt, de Zuidbuurt. Rondom is het aan de oost- en zuidzijde agrarisch gebied, wat in de komende fasen zal worden ontwikkeld.

## 1.4 Bestemmingsplan en uitwerkingsplan

### Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied vormt onderdeel van het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied'. Conform dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Wonen – Uit te werken' van toepassing. De bestemming 'Wonen – Uit te werken' maakt, na uitwerking, de realisering van het woongebied Zuidpolder mogelijk. Het bestemmingsplan bevat de uitwerkingsregels op basis waarvan uitwerkingsplannen moeten worden opgesteld. Binnen het gehele woongebied zijn maximaal 500 woningen toegelaten. Daarnaast is er een voorlopig bouwverbod opgenomen. Hierin staat dat er op de gronden met de bestemming 'Wonen – Uit te werken' niet mag worden gebouwd voordat er een uitwerkingsplan is vastgesteld. In verband met de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde geluid van maximaal 10% van de woningen is een extra gebiedsaanduiding

opgenomen met de voorwaarde dat ter plaatse van de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde' in totaal ten hoogste 50 woningen mogen worden gebouwd waar een hogere grenswaarde voor is verkregen.

Structuurbepalend groen, ontsluitingswegen en waterbergingsgebieden zijn reeds voorzien en bestemd met bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied' en hoeven daarom niet in voorliggend uitwerkingsplan te worden uitgewerkt. Deze zones zijn dan ook buiten het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan gelegen.

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 dezelfde beleidsstukken. In deze toelichting is het hoofdstuk beleid daarom achterwege gelaten. Voor wat betreft de omgevingsaspecten zijn de meeste onderzoeken leidend voor dit uitwerkingsplan, maar worden enkele aanvullingen in deze toelichting beschreven.

### **Planvorm 'Uitwerkingsplan 1 Zuidpolder Woongebied'**

Het ontwerp 'Uitwerkingsplan 1 Zuidpolder Woongebied' is een uitwerking voor een aantal woonvelden. Hiermee geeft dit uitwerkingsplan een directe bouwtitel.

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

## **1.5 Digitalisering**

De Nederlandse overheid slaat een nieuwe weg in: die van grootschalige digitalisering. Dit komt tot uitdrukking in tal van inspanningen die landelijk worden verricht in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, de Wet op de basisregistraties en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Doel is steeds een professionele, herkenbare en inzichtelijke overheid. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld volgens de vigerende standaarden en regelingen, en wordt gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het plan is beschikbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) vanaf de ontwerpfase.

## **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, het compensatieplan voor de steenuil en de kerkuil en een aanvulling op het waterstructuurplan. 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. het gemiddeld aantal te bouwen woningen per jaar mag niet meer bedragen dan 30, met dien verstande dat per periode van 4 aaneengesloten jaren maximaal 120 woningen mogen worden gebouwd;
- c. van het aantal gebouwde woningen mag ten hoogste 10% uit gestapelde woningen bestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde' mogen ten hoogste 50 woningen worden gebouwd waar een hogere grenswaarde voor is verkregen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'groen', zijn de gezamenlijke gronden, voor een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> uitsluitend bestemd voor groenvoorzieningen;
- f. de gronden mogen slechts worden gebruikt indien zeker is gesteld dat voldoende parkeerruimte op de gronden met de bestemming 'Verkeer' of 'Wonen - Uit te werken' in het plangebied is gerealiseerd.

## 2.2 **Beoordeling per uitwerkingsregel**

### **Ad. A**

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

### **Ad. B**

Deze uitwerkingsregel dient te worden gehanteerd bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen.

### **Ad. C**

In dit deelplan bevinden zich 16 appartementen. Dit is 3,2 % van de in totaal 500 woningen die mogelijk zijn in het totale bestemmingsplan. Bij de uitwerking van de andere uitwerkingsplannen zal het percentage gestapelde woningen in acht worden gehouden.

### **Ad. D**

De verkavelingsschets welke ten grondslag ligt aan voorliggend uitwerkingsplan wijkt voor de eerstelijns bebouwing slechts beperkt af van het akoestisch onderzoek. Uitwerkingsplan 1 valt niet binnen de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde'.

### **Ad. E**

Deze regels is binnen dit uitwerkingsplan niet van toepassing.

### **Ad. F**

Met voorliggend uitwerkingsplan wordt voldaan aan de parkeernormen uit het moederplan. Parkeerpockets worden mogelijk gemaakt op de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' naast parkeerplaatsen op straat en op eigen terrein. Daarmee kunnen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het is mogelijk om deze aanduiding met enkele meters te verschuiven.

# hoofdstuk 3 **Stedenbouwkundig plan**

## **Uitwerkingsplan 1**

### **3.1 Doelstellingen**

Uitwerkingsplan 1 is de eerste uitwerking van de Zuidpolder. Binnen dit deelplan zal een representatieve invulling van het stedenbouwkundig plan worden gemaakt. Het stedenbouwkundig raamwerk ligt vast waarin de woonvelden moeten worden ingevuld. Het programma zoals in het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied' beschreven vormt de basis. Daarnaast is door co-creatie met toekomstige bewoners gezorgd dat de invulling aan sluit 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 avond konden de toekomstige bewoners hun mening geven over verschillende onderwerpen, onder andere over de gewenste woningtypen, de plaatsing van woningtypen in het stedenbouwkundig plan en de plaatsing van de woning op de individuele kavel. De resultaten van deze gesprekken zijn input geweest voor het uiteindelijke stedenbouwkundige plan van dit eerste deelplan.

Een gevarieerd aanbod van woningen en flexibiliteit voor de invulling van de kavel binnen dit uitwerkingsplan is het resultaat. Daarnaast is er op deze avonden veel gesproken over de gewenste beeldkwaliteit wat heeft geresulteerd in het Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen voor het totale plangebied van de Zuidpolder.

### **3.3 Duurzaamheid**

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

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

Ook dit onderwerp is uitgebreid aan bod gekomen tijdens de co-creatie avonden. Uitgangspunten voor de toepassing van duurzame materialen en duurzame energie is onder andere in het beeldkwaliteitsplan opgenomen.

### **3.4 Structuur**

Het eerste deelplan is het centrale noordelijke deel van het woongebied van de Zuidpolder. Het is onderdeel van een smalle strook van west naar oost waarin de structuur van het totale plangebied al duidelijk afleesbaar is. 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. Zo conformeert de hoofdontsluiting zich aan deze richting en enkele beeldbepalende watergangen die de wijk tevens een waterrijk karakter geven, waaronder één aan de noord en één aan de zuidzijde van deze eerste uitwerking. De watergangen behouden de oorspronkelijke richting, maar zijn nu onderdeel van de stedenbouwkundige structuur. De gewenste dorps sfeer wordt bereikt door de langgerekte lijnen van het onderliggende landschapspatroon met subtiele verdraaiingen, verspringingen en verschuivingen te nuanceren. Hierdoor ontstaan plezierige stedenbouwkundige verblijfsruimten met goede verhoudingen en een menselijke schaal, met gebogen straten, en diverse ontmoetingsplekken in de wijk.

De combinatie van water en groen is mede bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte in Eemnes. Deze vormen samen met de ontsluiting het raamwerk wat is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied'. Hierbinnen bevinden zich de woonvelden.

Doordat water en groen in samenhang zijn ontworpen op basis van de landschappelijke verkavelingsrichting is een landschappelijk kader ontstaan waardoor elke woning aan een interessante ruimte is gelegen. De woningen in dit deelplan liggen aan een groene laan of aan een singel en aanvullend hierop liggen een groot deel van de woningen met hun achterzijde aan ruim water en/of groen.

### Dorpse sfeer in de woonvelden

Het dorpse woonmilieu dat gecreëerd is door de vertaling van de landschappelijke onderlegger in een gevarieerde stedenbouwkundige structuur wordt 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:

- ▶ diversiteit in kavelgroottes (zowel diepte als breedte);
- ▶ vriendelijke schaalgrootte van kavels, woningen en de openbare ruimte;
- ▶ indelingsvrijheid op de kavel;
- ▶ variatie in woningtypen;
- ▶ variatie in rooilijn;
- ▶ parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein en in parkeerkooffers;
- ▶ gevarieerde oriëntatie op de omgeving;
- ▶ vrije positionering van bijgebouwen;
- ▶ groene erfscheidingen.

Dit alles resulteert in een ontspannen woonmilieu met een dorps karakter. Ook in deelgebied 1 is er een grote variatie in woningen, wat wordt versterkt door de architectuur (zie paragraaf 4.8 Beeldkwaliteit). Daarnaast wordt het groene landschappelijke karakter aangevuld met de groene tuinen.



Figuur 3.1 Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan eerste deelplan

## 3.5 Programma

De woonvelden in het eerste deelplan zijn geheel bestemd voor woningen, met daarbij horende parkeerkooffers en ontsluitingspaden. Binnen dit uitwerkingsplan is geen ruimte opgenomen voor de maatschappelijke voorziening in de vorm van een brede school zoals beschreven in het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied'.

### 3.5.1 Woningbouw

Het woningbouwprogramma voor het gehele plangebied is vastgelegd in het Gemeentelijk Programma van Eisen. Op basis van de maatregelen in de Woonvisie kunnen er in totaal circa 450-500 woningen worden ontwikkeld. De gemeente streeft ernaar om gemiddeld circa 30 woningen per jaar op te leveren (de eerste twee fasen mogen samen).

Voor deelgebied 1 is het woningbouwprogramma in de grex vastgelegd (zie onderstaande tabel). Binnen dit eerste deelplan wordt een deel hiervan gerealiseerd in het onderstaande programma:

- ▶ 26 woningen Goedkoop
- ▶ 15 woningen Middelduur
- ▶ 31 woningen Duur

### Werken aan huis

In de Zuidpolder zal ruimte zijn voor 'werken aan huis'. De toevoeging van werken betekent een aanvulling op de leefbaarheid van de woonomgeving. Ook wordt door het toestaan van beroepen en bedrijven aan huis de wijk economie versterkt. Om te zorgen voor een prettige inpassing van werken in de woonomgeving, zijn in het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied' randvoorwaarden opgesteld waarbinnen beroepen of bedrijven zich aan huis mogen vestigen. Binnen het eerste uitwerkingsplan is er één woning bijzonder geschikt voor werken aan huis. De woning heeft een ruime uitbouw die geschikt is voor gebruik als werkfunctie.



Figuur 3.2 Goede mogelijkheden voor werken aan huis

### 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 'Zuidpolder Woongebied'. Mogelijk is de geluidwering nog niet gerealiseerd bij de bouw van de eerste woningen, maar deze zal in de loop van de ontwikkeling van het woongebied worden uitgevoerd.

In het bestemmingsplan Zuidpolder is een gebied hogere grenswaarden aangegeven waarbinnen, als er vergunningen worden aangevraagd, nader onderzoek moet plaatsvinden met betrekking tot geluid. Dit uitwerkingsplan ligt buiten dit gebied.

## 3.6 Verkeer

### 3.6.1 Autoverkeer

Voor de ontsluiting van de nieuwe wijk is de Zuidersingel aangewezen als de belangrijkste verkeersader. Voor de auto is dit de enige aansluiting op het bestaande omliggende wegennet. Vanaf de Zuidersingel lopen de ontsluitingswegen het plangebied in.

De eerste wijkontsluiting ligt ten zuiden van het gemeentehuis en komt uit in het eerste deelplan. Deze route is de breedste weg in het totale plangebied aangezien er mogelijk ook een busroute over zal gaan. Hier is op dit moment nog geen zekerheid over. Vanaf deze wijkontsluiting wordt de rest van het eerste deelplan ontsloten, gedeeltelijk door eenrichtingsverkeer.

De wijkontsluiting krijgt alleen voor nood- en hulpdiensten en de eventuele bus een verbinding met de Wakkerendijk. Landbouwvoertuigen worden via deze verbinding niet verboden. Autoverkeer over deze ontsluiting is niet mogelijk om sluipverkeer te voorkomen.

Ten opzichte van het bestemmingsplan is de aansluiting van de wijkontsluiting op de Zuidersingel verplaatst. De wijkontsluiting komt iets noordelijker te liggen. Hierdoor wordt de bajonet in het plan minder groot waardoor er verkeerskundig een betere situatie ontstaat.



Figuur 3.3 Auto-ontsluiting Zuidpolder

De inrichting van de wegen in de Zuidpolder is afhankelijk van de functie van die wegen binnen het systeem. De wijkontsluiting krijgt een andere inrichting en profilering dan de erftoegangswegen. De wegen worden ingericht volgens de eisen van 'duurzaam veilig'. Binnen de wijk zullen alle wegen een maximale toegestane snelheid van 30 kilometer per uur hebben. De auto is waar mogelijk 'te gast'. Elk profiel moet tenminste een bepaalde mate van verblijfskwaliteit in zich hebben. Bij de wijkontsluiting zal dit in mindere mate het geval zijn, maar vooral bij erftoegangswegen staat het verblijven centraal. Deze wegen zullen worden uitgevoerd als éénrichtingsstraat.



## Openbaar vervoer

Met het oog op de toekomstige ontwikkeling van de woonwijk Zuidpolder wordt rekening gehouden met een mogelijke busverbinding door het plangebied van de Zuidersingel naar de Wakkerendijk. Hiervoor is ruimte gereserveerd vanaf de noordelijke tak van de wijkontsluiting van de Zuidpolder naar de Wakkerendijk, naast een langzaam verkeersverbinding.

## Nood- en hulpdiensten

Nood- en hulpdiensten zullen de wijk voornamelijk benaderen via de Zuidersingel, maar een aantal langzaam verkeersverbindingen kan worden ingericht als calamiteitenontsluiting. Deze kunnen gebruikt worden door de nood- en hulpdiensten, maar ook als in- en uitgang van de wijk als de Zuidersingel incidenteel is geblokkeerd.

Om niet alleen calamiteitenontsluitingen richting het noorden te hebben, zal er ook een calamiteitenontsluiting gerealiseerd worden in het oosten van de nieuwe woonwijk. Deze calamiteitenontsluiting sluit aan op de ten oosten van het plangebied gelegen Wakkerendijk. De ontsluiting wordt gerealiseerd in combinatie met de langzaam verkeersverbinding naar de Wakkerendijk en eventueel met de busbaan.

## Parkeren

In het plan wordt uitgegaan van een parkeernormering die gekoppeld is aan het prijsniveau van de woning, overeenkomstig de aanbevelingen uit de ASVV 2004 (conform bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied'). Voor het bepalen van de te hanteren parkeernormen is het plangebied getypeerd als een 'weinig stedelijk gebied'.

Type	Eenheid	Min.*	Bezoekers aandeel**
Goedkoop	woning	1,7	0,3
Middelduur	woning	1,9	0,3
Duur	woning	2,2	0,3
Serviceflat/aanleunwoning	woning	0,6	0,3
Onderwijsvoorzieningen	per lokaal	0,5-1,0	excl. Kiss & Ride
Bedrijven	100 m <sup>2</sup> bvo	0,9	-

\*) norm per woning inclusief bezoekers aandeel

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

Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd door parkeerplaatsen te maken in de openbare ruimte, op straat en in 'parkeerkoffers', en op eigen terrein. Dit laatste zal vooral plaatsvinden bij vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen.

## Parkeren op eigen terrein

Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein, maar alleen bij woningen die hiervoor de ruimte hebben. Dit zijn bijvoorbeeld vrijstaande woningen, geschakelde of twee-onder-één-kap woningen. 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

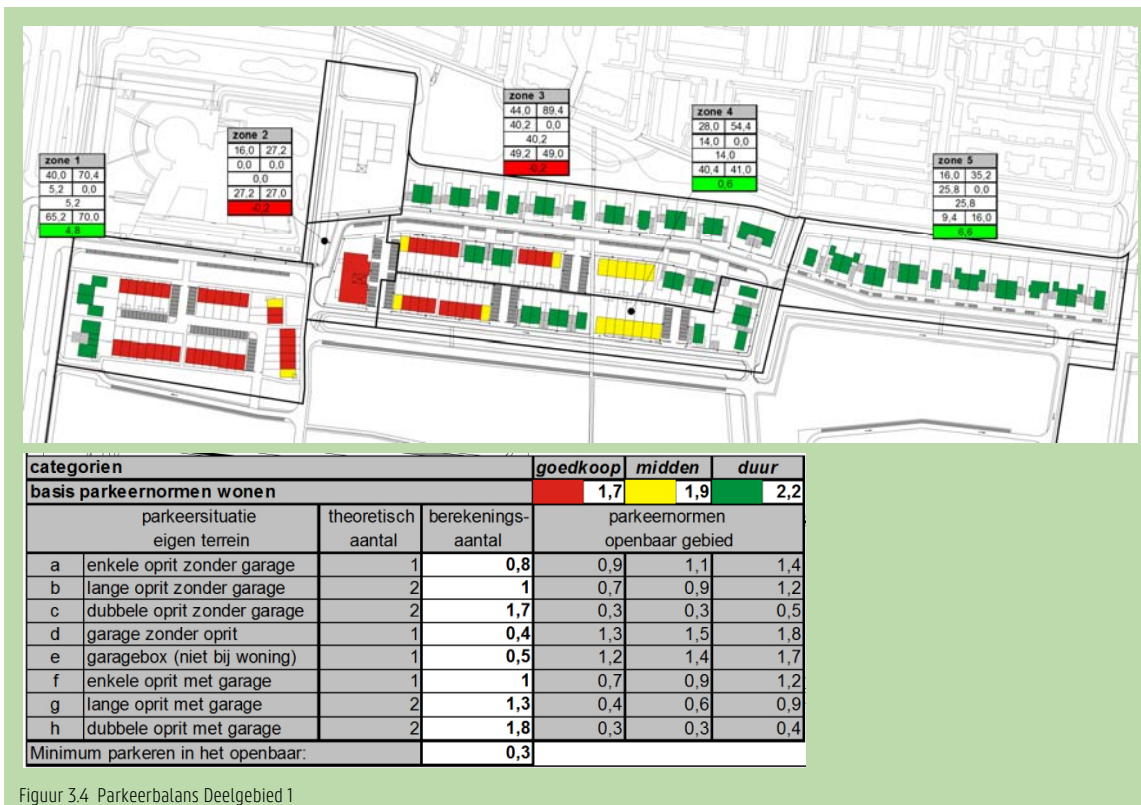
\*) een carport telt als garage

## Parkeerkoffers

Parkeerkoffers zijn kleine parkeerplaatsen tussen de woningen in. Deze liggen verscholen tussen de woningen met de korte zijde aan de doorgaande weg. De toegangen naar deze parkeerkoffers worden als inrit vormgegeven. Door dit te benadrukken met bijvoorbeeld hekwerken, poorten of hagen krijgen de parkeerkoffers tevens een semi-openbaar karakter.

## Parkeren op straat

Naast de parkeerkoffers kan een deel van het parkeren in het openbaar gebied op straat worden opgelost. Deze parkeerplaatsen krijgen een passende ruimte in de profielen. Om de dorps sfeer te behouden wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van langsparkeren. Haaksparkeren wordt langs de doorgaande wegen indien mogelijk voorkomen. Als toevoeging kunnen bomen tussen de parkeervakken zorgen voor een groen straatbeeld en daarmee voor een vergroting van de leefbaarheid van de wijk.



Figuur 3.4 Parkeerbilans Deelgebied 1

### 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.

Er lopen meerdere verbindingen vanuit het eerste deelplan richting het noorden, de dorpskern. Voor de stedenbouwkundige verweving van de Zuidpolder met het bestaande stedelijke weefsel van Eemnes is een verbinding tussen Karwij en het plangebied gemaakt. Een tweede langzaam verkeersverbinding richting de Zuidbuurt loopt langs het gemeentehuis. Beide langzaam-verkeersverbindingen worden in de Zuidpolder vervolgd over woonstraten. Bij de inrichting van deze straten zal extra aandacht worden gegeven aan ruimte voor de fietser. Als voetgangersverbinding is er nog een route tussen de woningen door richting het parkje aan de Karwij.

Daarnaast wordt er een langzaam-verkeersverbinding met de Wakkerendijk gemaakt. Deze vervolgt zijn route door de wijk, richting de Zuidersingel, waar deze langs het bedrijventerrein aansluit op de Te Veenweg Zuid en onder de A27 door richting de Utrechtse Heuvelrug. Op deze manier wordt de nieuwe buurt in alle richtingen aangetakt op het langzaam verkeersnetwerk in en rondom Eemnes.



#### Ruiterspad

Aanvullend op het langzaam verkeersnetwerk voor de fiets en de voetganger ligt er door de groenstructuur centraal in het totale plangebied een ruiterspad. Deze maakt geen onderdeel uit van dit uitwerkingsplan.

## 3.7 Water en Groen

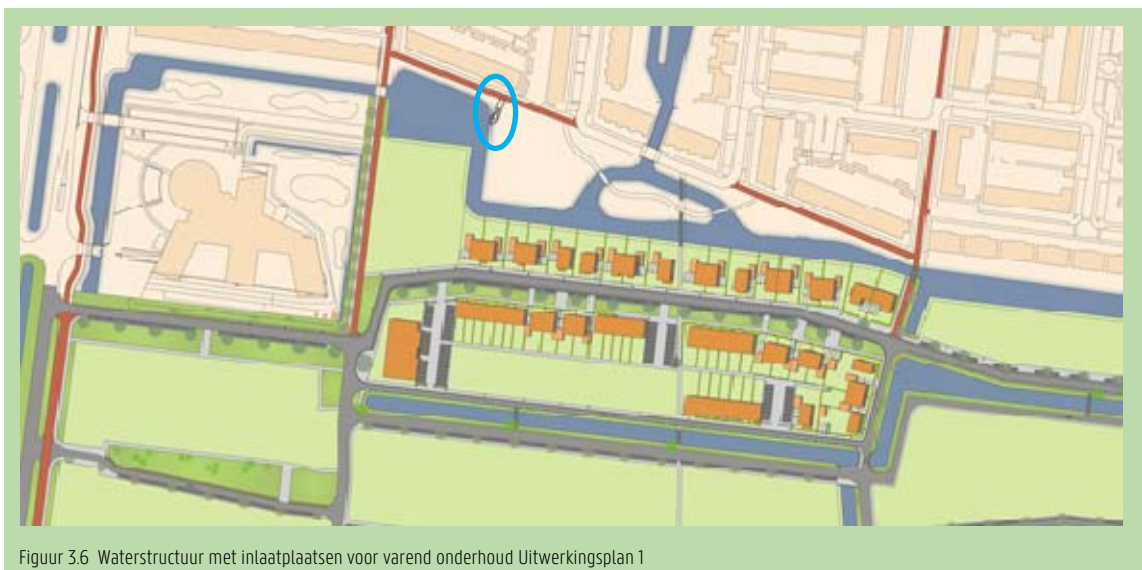
Water en groen zijn in samenhang ontworpen op basis van de landschappelijke verkavelingsrichting waardoor een landschappelijk kader is ontstaan waarbinnen de andere functies van de nieuwe wijk goed kunnen worden ingepast.

### 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.

De noordelijke watergang tussen de Zuidpolder en de Zuidbuurt mag niet worden meegerekend in verband met het peilverschil tussen beide gebieden. De verbreding van de bestaande watergangen maakt dus geen onderdeel uit van de wateropgave voor de Zuidpolder. Binnen de Zuidpolder wordt 1,4 ha open water gerealiseerd wat voldoende is en aanvullend wordt er 0,75 ha in de retentiezone gerealiseerd (50% van totale oppervlak van retentiezone).

Daarnaast is voldaan aan de eisen van het waterschap op het gebied van waterdiepte, taludhellingen en plasdrasbermen in de profielen en is rekening gehouden met waterbreedtes voor het onderhoud van de watergangen, overwegend rijdend. Alleen de watergang aan de noordzijde dient varend te worden onderhouden in verband met de waterbreedte en / of de ontoegankelijkheid in verband met achtertuinen aan twee zijden van de watergang. Hiervoor zullen twee inlaten moeten worden gerealiseerd, aangezien het water van elkaar wordt gescheiden door een dam. Voor het water ten noorden van het eerste deelplan zal er een inlaat aan de Karwij worden gecreëerd. (zie figuur 3.6)



Figuur 3.6 Waterstructuur met inlaatplaatsen voor varend onderhoud Uitwerkingsplan 1

Naast de watergang aan de noordzijde aan de achtertuinen van de woningen in ligt er ten zuiden van het eerste deelplan een singel. Deze singel loopt als sloot door richting de Wakkerendijk en verzorgt de afwatering richting het oosten, onder de Wakkerendijk door.

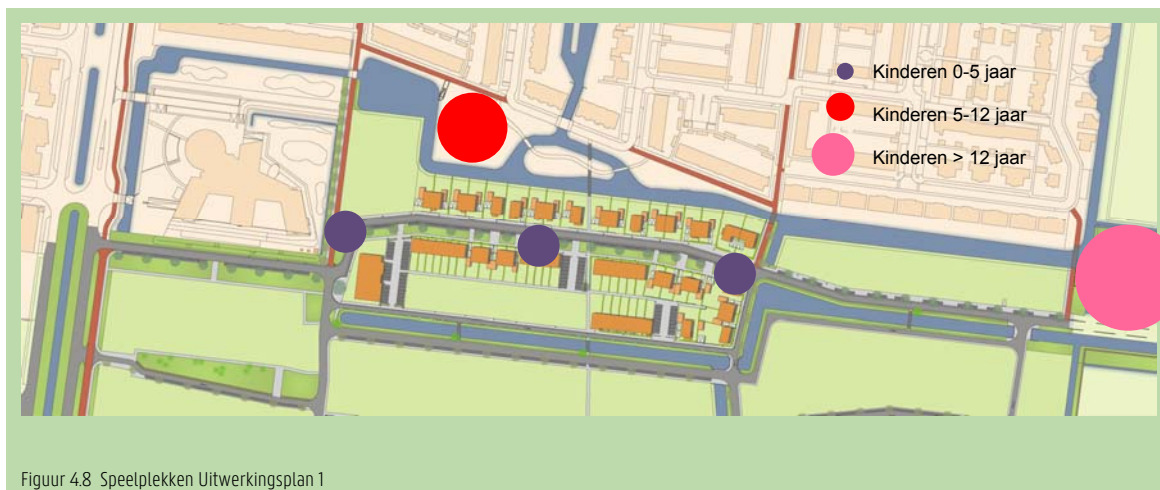
### 3.7.2 Groenstructuur

De groenstructuur van de Zuidpolder sluit aan op de bestaande groenstructuur van Eemnes en is onderdeel van de hoofdstructuur van de wijk. De landschapsrichting van de huidige situatie is aanleiding voor verschillende groene verbindingen. Het eerste deelplan bevat geen grootschalige groene plekken, maar wordt doorsneden door een groene laan met een prominente bomenrij. En aan de noordzijde ligt het bestaande parkje tussen de Zuidbuurt en den Zuidpolder.

## Spelen

Gezinnen vormen een grote deel van de doelgroep in de nieuwe Zuidpolder. Het aspect 'spelen in de wijk' is daarom erg belangrijk. Ook voor dit eerste deelplan zijn meerdere speelplekken in het plangebied of de directe omgeving voor de verschillende leeftijdsgroepen. Als speelplek voor de jeugd tot 12 jaar wordt gebruik gemaakt van de bestaande speelplek in het parkje tussen de Zuidbuurt en de Zuidpolder. In de groenstrook kunnen meerdere kleine speelvoorzieningen en speelaanleidingen worden gerealiseerd voor de allerkleinsten.

In de groene buffer zal de wijkspiegelplaats een plek krijgen.



Figuur 4.8 Speelplekken Uitwerkingsplan 1

## 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. Nadat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld, zal het worden gebruikt bij het ontwerp, de toetsing en de vergunningverlening van bouwwerken. Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiebron die bij de bouwplanontwikkeling zal worden toegepast om de ambitie, sfeer en intentie van de beeldkwaliteit te realiseren.

De inspiratie is gehaald uit het historische dorpse karakter van Eemnes. De nieuwe woonwijk krijgt een dorpse sfeer die aansluit op het dorp Eemnes.

### 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 oprit 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.

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

## hoofdstuk 4 **Omgevingsaspecten**

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

### 4.1 **Flora en fauna**

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

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

#### 4.1.1 **Compensatieplan steenuil en kerkuil**

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

Als onderdeel van de ontheffing moet er een compensatieplan worden opgesteld. Dit plan is opgesteld door Tauw op 13 juni 2012 (Kenmerk N001-1 205872LJS-kmi-V01 -NL). Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit de mitigatieopgave steenuil en kerkuil, Zuidpolder opgenomen.

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

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

Op 4 februari 2013 is de ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet verleend door het Ministerie van Economische Zaken (zie bijlage 1).

#### 4.1.2 **Conclusie**

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

## 4.2 Waterstructuurplan Zuidpolder

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

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

Voor de bergingscapaciteit is in het ontwerp van een hoeveelheid oppervlaktewater gelijk aan 10 % van het verhard oppervlak en 100% compensatie voor gedempt water uitgegaan. Het totale verharde oppervlak is groot 9,6 ha + 4,8 ha = 14,4 ha. De waterberging voor het woongebied moet dus minimaal 1,4 ha zijn.

Met het waterschap Vallei en Eem is naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zuidpolder' in het kader van het artikel 3.11 Bro vooroverleg, overeenstemming bereikt dat het tekort van de wateropgave van dit plangebied in het woongebied zal worden gecompenseerd.

Het oppervlak water binnen Zuidpolder mag toegerekend worden aan het plan en is 1,4 ha groot. Daarnaast wordt een gedeelte van de retentiezone ingericht voor waterberging. De uitwerking van deze retentie zone zal nog verder vormgegeven worden. Echter kan geconcludeerd worden dat het totale oppervlakte water ruim voldoet aan de eis van het waterschap.

### 4.2.1 Watertoets

Het ontworpen oppervlaktewatersysteem voor Zuidpolder en de uitbreiding van het bedrijventerrein Zuidbuurt watert via het zuidoosten af naar een oostelijk gelegen landelijk peilgebied. Hierbij dient een nieuwe onderdoorgang door de Wakkerendijk te worden gerealiseerd. Er wordt nergens aangesloten op het bestaande watersysteem van de bebouwde kom van Eemnes. De extra afvoer vanuit Zuidpolder kan niet worden verwerkt door het bestaande watersysteem.

Het ontworpen oppervlaktewatersysteem voor de Zuidpolder voldoet aan de ontwerp- en bergingseisen van het waterschap. Bij de bergingstoets wordt gekeken naar toelaatbare peilstijgingen bij buien met een bepaalde herhalingstijd. Er wordt getoetst of het ontworpen watersysteem deze buien kan bergen zonder dat het achterliggende watersysteem extra wordt belast. Uit de toetsing blijkt dat het ontworpen watersysteem ruim voldoet aan de bergingseisen van het waterschap. Daarnaast is het ontwerp getoetst aan de ontwerpseisen van het waterschap voor beheer en onderhoud.

De watergangen worden vanaf de rijbaan onderhouden, m.u.v. de watergang grenzende aan de wijk Zuidbuurt. Ten behoeve van deze 2 gebieden wordt een inlaatplaats aangebracht,

De structuur van de riolering bestaat uit een systeem waarbij huishoudelijk afvalwater en hemelwater gescheiden worden ingezameld. Het huishoudelijke afvalwater wordt ingezameld en afgevoerd naar een rioolemaal. Verharding van woningen en wegen die grenzen aan oppervlaktewater kunnen daar rechtstreeks en bovengronds op worden aangesloten. De overige verharding wordt middels hemelwaterriolering afgevoerd.

De ontwatering van het plangebied geschiedt door het oppervlaktewaterpatroon en aanvullende drainage. Berekeningen tonen aan dat alleen de wegen die niet grenzen aan oppervlaktewater voorzien hoeven worden van drainage.

### 4.2.2 Geohydrologie en drainage

In de memo van Civil Support worden 3 peilen aangebracht, namelijk:

- ▶ Bedrijventerrein, met als peil +0,10 m (t.o.v. N.A.P.);
- ▶ Westelijk 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.).

Het woongebied aan de zuidoostzijde van het plan heeft een hoger maaiveld niveau. Dit heeft als gevolg dat de watergangen groter worden en er meer grond vrijkomt. Om deze reden is voorgesteld dit peil te wijzigen naar -0,30 m (t.o.v. N.A.P.). Hierdoor wordt het westelijk deel gesplitst in 2 gebieden, namelijk een noordelijk- en zuidelijk deel.



# 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 'Zuidpolder Woongebied'. 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 'Zuidpolder Woongebied'. In dit uitwerkingsplan is een bestemming uit het moederplan uitgewerkt: 'Wonen - Uit te werken'. Hiertoe is in het uitwerkingsplan een bestemming Wonen opgenomen.

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

### **Artikel 2 Wonen**

Binnen deze bestemming zijn de te realiseren woningen opgenomen. Hiernaast biedt de bestemming tevens ruimte aan beroepsmatige activiteiten aan huis en aan tuinen, erven en bijgebouwen. Binnen de bestemming zijn de bebouwingsvlakken voor de hoofdbebouwing aangegeven, die via de regels bepalen welke de gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden zijn, zoals die gelden ten aanzien van de situering van de woningen, de bouwhoogte en de situering van bijgebouwen. Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden voor aan-, uit- en bijgebouwen is daar waar mogelijk aansluiting gezocht bij de gemeentelijke bestemmingsplannen. Er is een afwijking van de bouwregels opgenomen om de bouw van patiowoningen mogelijk te maken. Hiervoor kunnen de burgemeester en wethouders door middel van een omgevingsvergunning (gelijk met omgevingsvergunning voor het bouwen) goedkeuring verlenen.

## hoofdstuk 6 **Economische uitvoerbaarheid**

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

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

## hoofdstuk 7 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Ter inzage legging**

Burgemeester en wethouders moeten met toepassing van artikel 3.6, lid 1b van de Wet ruimtelijke ordening het moederplan uitwerken. Een besluit tot planuitwerking mag pas worden vastgesteld nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld tegen het ontwerp van het uitwerkingplan zienswijzen naar voren te brengen.

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft in het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken, vanaf 17 december 2013 tot en met 27 januari 2014, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is de mogelijkheid geboden om zienswijzen op het uitwerkingsplan in te dienen.

Er zijn voor het 'Uitwerkingsplan 1 Zuidpolder Woongebied' geen zienswijzen ingediend.



# Bijlagen

## 1. Ontheffing Flora- en faunawet

Ministerie van Economische Zaken

FF/75C/2012/0317.toek.rr

4 februari 2013

