



# GEMEENTE EEMNES

## Nota van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerputwerkingsplan 13, deelgebied 3.1/3.2, Zuidpolder Woongebied Eemnes

BEL Combinatie, afdeling Ruimte, april 2023

### Inleiding

#### 1. Terinzagelegging

Het ontwerputwerkingsplan 13, deelgebied 3.1/3.2, Zuidpolder Woongebied heeft 27 januari 2023 –gedurende 6 weken– tot en met 9 maart 2023 ter inzage gelegen.

#### 2. Zienswijzen en reacties

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is 1 (één) zienswijze ingediend.

De zienswijze is ingediend door:

1. De bewoners/eigenaars van Van Eijdenplantsoen 31, per brief van 6 maart 2023 en op 7 maart 2023 ontvangen. De brief heeft kenmerk 23ink00482 gekregen.

#### 3. Ontvankelijkheidsbeoordeling

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzage legging binnengekomen, daarmee ontvankelijk en wordt in behandeling genomen.

#### 4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn een aantal ondergeschikte ambtshalve verbeteringen doorgevoerd, welke zijn terug te lezen aan het einde van deze nota.

## Samenvatting van de zienswijze en gemeentelijke beantwoording daarop

Hieronder is een korte, zakelijke weergave van de zienswijze opgenomen. De zienswijze is samengevat en/of de kernpunten zijn eruit gelicht en direct aansluitend, per onderdeel, van een gemeentelijke reactie voorzien. Aan het einde wordt aangegeven of de zienswijze tot een gehele of gedeeltelijke gegrond- of ongegrondverklaring leidt en wordt aangegeven of en zo ja op welke wijze het bestemmingsplan (regels, verbeelding en toelichting) dient te worden aangepast.

Bij de beantwoording van de zienswijze wordt met name ingegaan op feitelijke argumenten. Niet nader onderbouwde opmerkingen, aanvullende informatie en zaken die niet van planologische aard en relevantie zijn, worden alleen voor kennisgeving aangenomen.

Voordat inhoudelijk wordt ingegaan op de onderstaande zienswijze is het van belang om de grondslag voor het voorliggende ontwerpuitwerkingsplan 13, Zuidpolder Woongebied, deelgebied 3.1 en 3.2 nader te beschouwen. Zie daarvoor onderstaand chronologisch overzicht.

- In het moederplan 'Woongebied Zuidpolder, vastgesteld 28 januari 2013, is voor het gebied dat nu wordt uitgewerkt de bestemming "Wonen-uit te werken" opgenomen. In dit bestemmingsplan is opgenomen dat bij uitwerking: de goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen ten hoogste 6 m/11 m mag bedragen en dat de goot- bouwhoogte van gestapelde woningen ten hoogste 9 m/14 m mag bedragen;
- Op 15 september 2015 is het 'Uitwerkingsplan 3 Zuidpolder Woongebied, Deelgebied 2.1' vastgesteld. De woning van de indiener staat in dit plan;
- Vervolgens is een eerste herziening van het moederplan op 15 februari 2016 vastgesteld zonder planologisch (nadelige) consequenties voor het gebied waarin de woning van de indiener staat;
- Bij de tweede herziening, die op 29 januari 2018 is vastgesteld, is de bestemmingsgrens van "Wonen -uit te werken" dichterbij de weg (bestemming Verkeer) toe verschoven. Hiertegen heeft de indiener niet formeel geageerd;
- Daarna is een derde herziening van het moederplan op 28 februari 2022 vastgesteld, welke eveneens niet nadelig was voor de indiener.

Het voorliggende ontwerpuitwerking borduurt voort op de gewijzigde bestemmingsgrens voor 'Wonen -uit te werken' in de tweede herziening van het moederplan met een planologisch voordeel voor de indiener dat de bestemmingsgrens van 'Wonen' iets is teruggezet t.o.v. de weg (bestemming Verkeer). De toegestane bouwhoogtes, zoals bij de vaststelling van het moederplan in 2013 is geregeld, zijn niet gewijzigd. Het betekent dat de indiener zich geïnformeerd kan hebben dat het vigerende bestemmingsplan aan de zuidzijde zelfs gestapelde woningen toestaat met een bouwhoogte van 14 m. Daarnaast is er nooit aan de indiener toegezegd dat de gemeente geen gebruik zou maken van de maximale bouw mogelijkheden aan de overkant van zijn woning.

De ontwikkelaar die aan de overkant van de woning van indiener zal gaan bouwen heeft de eigen verantwoordelijkheid genomen en bewust niet voor de maximale planologische bouwmogelijkheid gekozen bij de planvorming.

Daarom kan geconcludeerd worden dat met dit voorliggende ontwerpuitwerkingsplan i.c.m. het bouwplan van de ontwikkelaar aan goede ruimtelijke ordening is voldaan.



Verbeelding 1



Verbeelding 2



verbeelding 3

Verbeelding 1: Moederplan ‘Woongebied Zuidpolder’ vastgesteld 28 januari 2013

Verbeelding 2: Woongebied Zuidpolder, 2e herziening vastgesteld 29 januari 2018

Verbeelding 3: Ontwerpuitwerkingsplan 13 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 3.1 en 3.2

1	<b>Bewoners/eigenaars van Van Eijdenplantsoen 31, per brief van 6 maart 2023</b>	
<b>Ingebrachte zienswijzen</b>	<b>Reactie en conclusie gemeente</b>	
<p>Als een bestemmingsplan nieuwe bebouwing toestaat moet beoordeeld worden of deze bebouwing (negatief) effect heeft op de omgeving. De indiener stelt dat uit het ontwerpuitwerkingsplan niet kan worden opgemaakt of er onderzocht is wat de schaduwwerking is van de geplande woningen op de ten noorden van het Van Eijdenplantsoen gelegen woningen in het algemeen of specifiek op de woning van de indiener.</p> <p>Op grond van aannames, andere factoren en uitgevoerde schaduwberekeningen door de indiener is er voldoende reden om aan te nemen dat er mogelijk sprake is van schaduwwerking en afname van bezonning waardoor de woning van de indieners niet meer aan de gangbare normen zullen voldoen.</p>	<p>Op basis van het huidige ontwerpuitwerkingsplan en het bouwplan van de ontwikkelaar is een bezonningsstudie uitgevoerd door Bureau Wissing (nb. Bezonningsstudie Zuidpolder 3.1–3.2, mei 2023). Er is getoetst aan de zogenaamde strenge TNO- en de Haagse bezonningsnorm, waarin de strenge TNO-norm leidend is voor de toetsing. Uit de analyse blijkt dat de strenge TNO-norm van minimaal 3 uur zonlicht op alle momenten wordt gehaald. In de maanden waarin de zon laag staat, zorgt de in het plan voorziene bebouwing alleen in de ochtend voor een gedeeltelijke schaduwwerking. Echter laat de analyse ook zien dat de periode maart tot en met september geen schaduw valt op de woning die afkomstig is van de nieuwe woningen van fase 3.1/3.2. Uit het rapport van Wissing volgt dat wat betreft de woning van</p>	

<p>De overige factoren met betrekking tot de schaduwwerking zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de zeer korte afstand tussen de woning van de indieners en de dichtstbijzijnde geplande woonblokken binnen het ontwerpuitwerkingsplan;</li> <li>- de ligging van de dichtstbijzijnde geplande woning pal ten zuiden van de indieners;</li> <li>- de oost-west oriëntatie en hoogte van de nokken van de geplande woningen, die samen het effect hebben van een 11 meter hoge muur ten zuiden, zuidoosten en zuidwesten van de woning van de indieners;</li> </ul> <p>Volgens de indiener zijn bovengenoemde effecten vooral gedurende late herfst, winter en vroege voorjaar merkbaar zijn.</p>	<p>indiener wordt voldaan aan de strenge TNO-norm voor bezonning.</p> <p>Gelet hierop kan gesteld worden dat het plan wat betreft schaduwwerking niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor indiener en dat de uitwerking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Daarnaast is het uitwerkingsplan 13 (UWP in het vervolg), fase 3.1 en 3.2 een uitwerking van het vigerende bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder (inclusief 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> herziening). In dit bestemmingsplan is het plangebied van UWP 13 opgenomen als 'Wonen - uit te werken'. Binnen deze bestemming zijn grondgebonden en gestapelde woningen toegestaan. In het uit te werken bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen en dat biedt B&amp;W de vrijheid om bij de uitwerking zelf te bepalen waar bouwvlakken komen. Een bouwvlak zou in principe tot op de bestemmingsgrens van de bestemming 'Wonen - uit te werken' kunnen worden geplaatst. De nieuw bebouwing, in het verlengde van het Postpad, heeft een nokhoogte van ca. 9,7m. De bouwhoogte is hiermee lager dan het bestemmingsplan toestaat.</p>
<p>De zienswijze-indieners hebben nergens anders in Zuidpolder twee woningen kunnen vinden met een noord-zuid oriëntatie ten opzichte van elkaar die zo dicht bij elkaar zijn geplaatst. Op het moment van aanschaf van de woning van de indiener was nog niet bekend welk type woningen er ten zuiden van de woning van de indieners aan het Van Eijdenplantsoen gebouwd zouden worden, maar de indieners hebben destijds begrepen dat de intentie was om er voornamelijk twee-onder-één-kap woningen te realiseren.</p>	<p>Het feit dat indiener nergens in Zuidpolder een vergelijkbare situatie met een noord-zuid oriëntatie heeft kunnen vinden waarbij bebouwingen ten opzichte van elkaar zo dicht bij elkaar zijn, geeft geen indicatie over de aanvaardbaarheid of onaanvaardbaarheid van het bouwplan.</p> <p>De situatie van de bouwblokken ten opzichte van elkaar is een bewuste stedenbouwkundige ontwerpkeuze en is als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. De versmalling in het Van Eijdenplantsoen zorgt voor de gewenste dorpse maat en schaal. De positionering en vormgeving van de woning van de indiener speelt hierin een belangrijke rol. De</p>



Vergelijkbare gevallen met noord-zuid oriëntatie

nieuw te realiseren woningen zijn hierop een vervolg.

De afstand tussen de 2 zijgevels is circa 14 meter en in tegenstelling tot de aanname van de indiener dat dit in Zuidpolder niet voorkomt, zijn er weldegelijk vergelijkbare situaties, zie verbeelding hier in de linker kolom.

Er was ten tijde van de koop van de woning van de indiener nog geen verkaveling bekend voor de overzijde van aan het Van Eijdenplantsoen en omdat het moederplan de mogelijkheid geeft om verschillende woningtypes te realiseren, is het onmogelijk van te voren exact te zeggen welke woningtypes in welke deelgebieden kunnen komen.

Het ontwerp van het hofje rondom het Postpad is een aanpassing in de oorspronkelijke verkaveling geweest en de huidige verkaveling van 3.1/3.2 is hier een logisch vervolg op.

Volgens de indieners wordt het woongenot sterk negatief beïnvloed door verminderde daglicht toetreding. De indiener stelt dat er nauwelijks meer zon in tuin komt.

De uitgevoerde bezonningsstudie laat de gevolgen van de schaduwwerking zien op verschillende momenten voor zowel de tuin, de gevel als het dakvlak/de zonnepanelen. Zoals eerder betoogt is de conclusie uit het rapport van Wissing dat wat betreft de woning van indiener wordt voldaan aan de strenge TNO-norm voor bezonning en daarmee zal de mate van bezonning cq. daglicht toetreding tot de woning en tuin van de indiener niet onaanvaardbaar negatief beïnvloed worden.

De indiener stelt dat de energieprestaties van de woning verslechteren: de uitgangspunten van de EPC berekening m.b.t. beschaduwning gaan van 'minimale belemmering' naar 'maximale belemmering', met als gevolg dat de woning niet meer aan de oorspronkelijke norm voldoet, en dus een slechter energielabel krijgt. Verder stelt de indiener dat

De veronderstelling dat de energieprestaties van de woning van de indiener zal verslechteren kan geen stand houden omdat niet onderzocht is of dit werkelijk het geval is en ook al zou dit onderzocht worden, dan dient in dit kader alleen beoordeeld te worden of er een planologisch onaanvaardbare situatie ontstaat

<p>het Energieverbruik voor verwarming zal toenemen doordat passieve verwarming middels zonne-energie minder of helemaal niet meer mogelijk is, met name in het winterhalfjaar. Het stroomverbruik zal toenemen omdat de aanwezige zonnepanelen mogelijk beschaduwd worden.</p>	<p>en gezien de resultaten van de bezonningstudie zal hiervan geen sprake zijn.</p>
<p>Volgens de indiener zijn de (negatieve) effecten allen strijdig met de uitgangspunten onder duurzaam wonen en duurzame energie in de Zuidpolder uit het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder (gemeente Eemnes van 28 januari 2013), waarin expliciet is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met schaduwwerking.</p>	<p>Zie voorgaande antwoorden over de resultaten van de uitgevoerde bezonningstudie.</p>
<p>Volgens de indiener wordt hun woning minder aantrekkelijk voor de kopers dan in de huidige situatie het geval is en indien het ontwerpuitwerkingsplan 13, deelgebied 3.1/3.2, Woongebied Zuidpolder zonder aanpassingen wordt vastgesteld, zal het leiden tot een waardevermindering van de woning, vooral als energieprijzen hoog blijven.</p>	<p>De veronderstelling dat de woning van indiener minder aantrekkelijk voor de kopers zal zijn, dan in de huidige situatie het geval is, kan eveneens geen stand houden omdat niet onderzocht is of dit werkelijk het geval is en ook al zou dit onderzocht worden, dan dient in dit kader alleen beoordeeld te worden of indiener in een nadeliger positie terecht is gekomen, waardoor (financiële) schade is of wordt geleden. Vooralsnog kan niet hiermee door de indiener worden bewezen/aangenomen dat er sprake is van waardevermindering en dus schade.</p> <p>De indiener wist voordat hij zijn woning kocht, dat zuidelijk van zijn woningen, andere woningen zouden komen. Dat zouden appartementen kunnen zijn, rijwoningen of (half)vrijstaande woningen. In die zin is er dus thans geen sprake van een ander planologisch regime dan de indiener had kunnen verwachten, en is er geen sprake van planschade.</p>
<p>De indiener stelt dat verder verduurzamen van de woning d.m.v. vervanging van CV door een warmtepomp en</p>	<p>Zie voorgaande antwoorden over de resultaten van de uitgevoerde bezonningstudie.</p>

<p>plaatsing van extra zonnepanelen, bijvoorbeeld op het dak van de parkeerschuur of plaatsing van zonneboiler hoogstwaarschijnlijk niet langer rendabel is vanwege gebrek aan bezonning.</p>	<p>Er mag verder vanuit worden gegaan dat woning van indieners bij de bouw heeft voldaan aan de minimale wettelijke eisen voor energieprestatie. Daarboven op mag een ieder aanvullende maatregelen treffen om in huis meer energie te kunnen besparen of zelfs energie-neutraal te worden. Maar dat zijn geen plausible planologische redenen die gebruikt mogen worden om een uitwerking van een bestemmingsplan tegen te houden.</p>
<p>De indieners verzoeken naar aanleiding van de voorgaande punten en met inachtneming van hun zienswijze het ontwerpuitwerkingsplan 13 niet vast te stellen zolang niet onderzocht is wat de effecten van schaduwwerking van de geplande woningen zijn op de woning Van Eijdenplantsoen 31.</p>	<p>Er is zoals reeds is vermeld een bezonningsstudie uitgevoerd en daaruit volgt dat wat betreft de woning van indiener, wordt voldaan aan de strenge TNO-norm voor bezonning. Hiermee kan gesteld worden dat schaduwwerking vanwege te realiseren bebouwing in het uitwerkingsplangebied niet zal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor indiener, dat de uitwerking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat vanwege de zienswijzen van indiener het plan ongewijzigd mag worden vastgesteld.</p>



*Plaatje uit de brief van zienswijze-indieners*

### **Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en reacties**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

### **Ambtshalve wijzigingen**

1. Het stikstofonderzoek is aangepast op basis van de laatste Aeriusscalculator en vervangt de versie dat als bijlage bij het ontwerpuitwerkingsplan zat;

2. De afbeeldingen in de toelichting van het stedenbouwkundig plan zijn aangepast op basis van de laatste wijzigingen in de openbare ruimte. Dit heeft geen invloed op de planbeschrijving, de plankaart en/of de regels.

## **Bijlagen**

Stedenbouwkundig plan (massastudie) ontwikkelaar voor uitwerkingsplangebied ten zuiden woning indiener.

Rapport Bezonningsstudie Zuidpolder 3.1–3.2 van Wissing B.V., mei 2023