

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging plangebied	9
1.3	Planbegrenzing	10
1.4	Bestemmingsplan en uitwerkingsplan	11
1.5	Actueel beleid	11
1.6	Leeswijzer	12
hoofdstuk 2	Uitwerkingsregels	14
2.1	Inleiding	14
2.2	Beoordeling per uitwerkingsregel	14
hoofdstuk 3	Stedenbouwkundig plan	
	Uitwerkingsplan 3	15
3.1	Doelstellingen	15
3.2	Co-creatie	15
3.3	Duurzaamheid	15
3.4	Structuur	15
3.5	Programma	16
3.6	Verkeer	18
3.7	Water en Groen	20
3.8	Beeldkwaliteit	20
hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	22
4.1	Flora en fauna	22
4.2	Waterstructuurplan Zuidpolder	23
hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	25
5.1	Systematiek bestemmingen	25
hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	26
hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.1	Ter inzage legging	27

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.

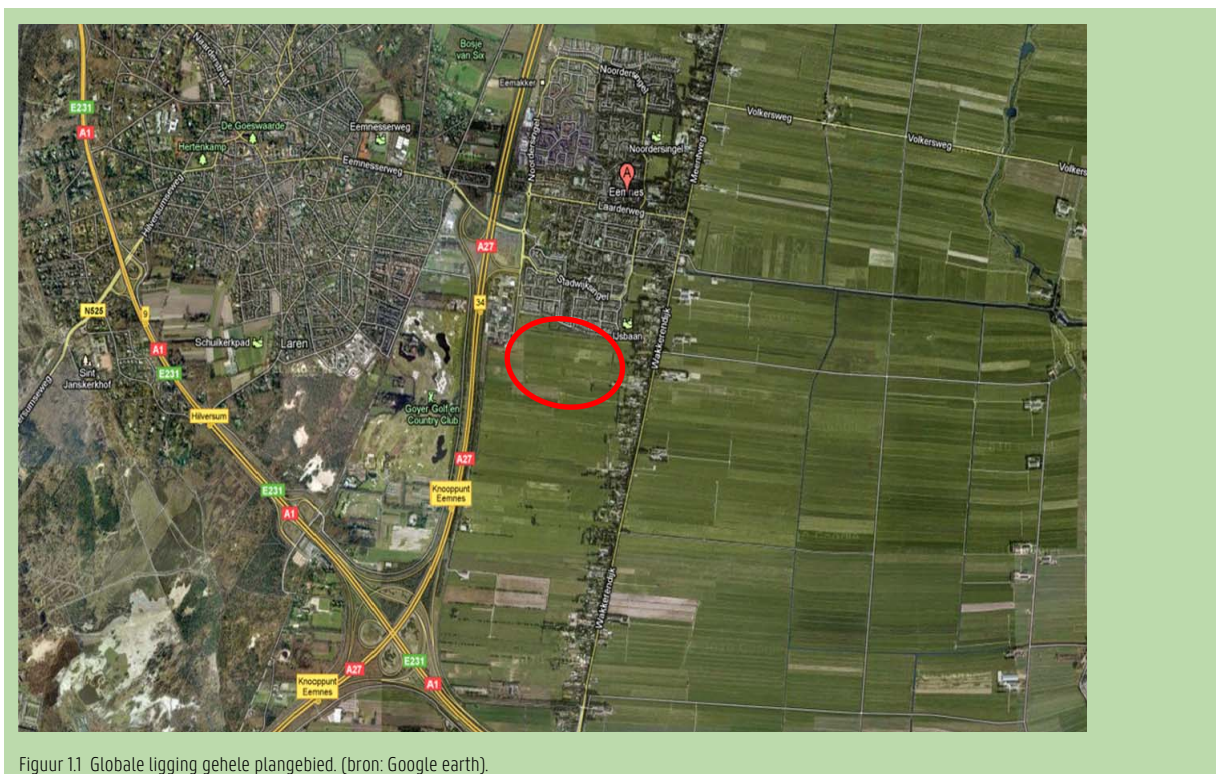
Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de ontwikkeling van een woonwijk met de daarbij horende ontsluiting, groen en watervoorziening. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan de realisatie van een geluidwerende voorziening langs de A27 mogelijk gemaakt. Deze voorziening is noodzakelijk voor de nieuw te 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. Dit is inmiddels het vierde uitwerkingsplan voor het deelgebied 2.2. Dit uitwerkingsplan bevat 37 woningen. Hiervoor is een deel van een woonveld uit het Masterplan uitgewerkt tot een digitale maatvastе verkavelingstekening.

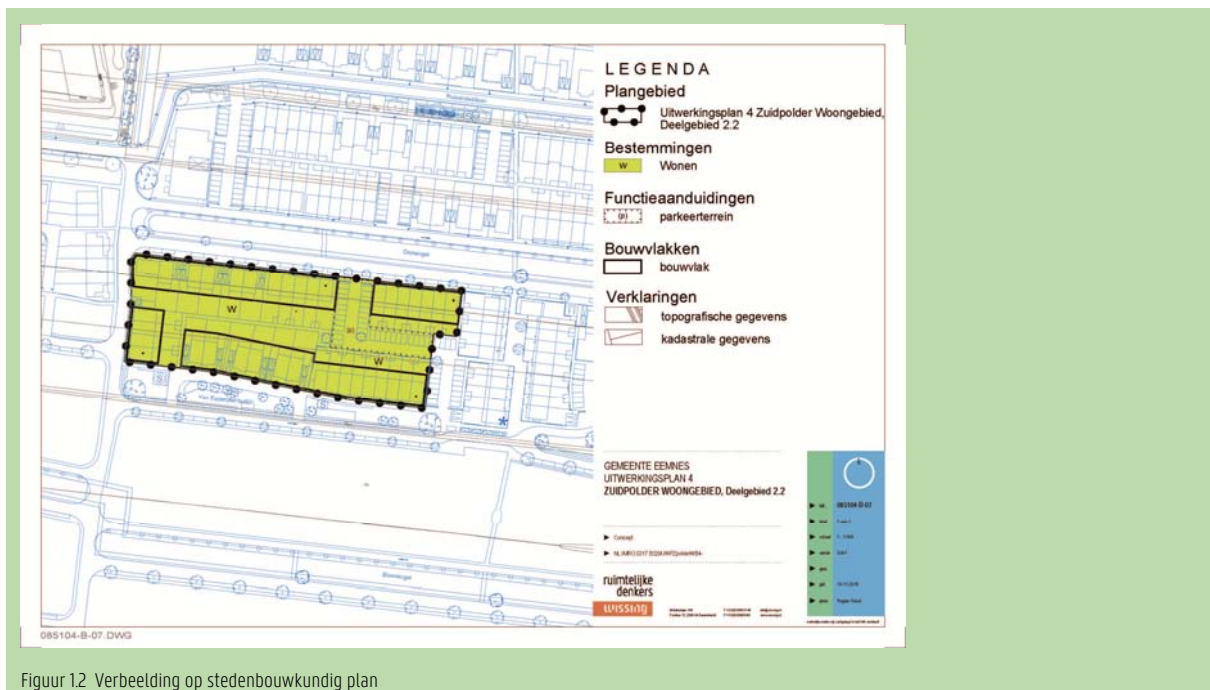
1.2 **Ligging plangebied**

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.



Figuur 1.1 Globale ligging gehele plangebied. (bron: Google earth).

Van de totale ontwikkeling van het woongebied Zuidpolder ligt het plangebied van voorliggende uitwerkingsplan centraal in het middelste deel (deelgebied 2, deelplan 2.2). Het plangebied als onderdeel van het stedenbouwkundig plan staat weergegeven in figuur 1.2. Het plangebied van dit uitwerkingsplan bevat 37 woningen, aaneengebouwd en twee-onder-een-kapwoningen.



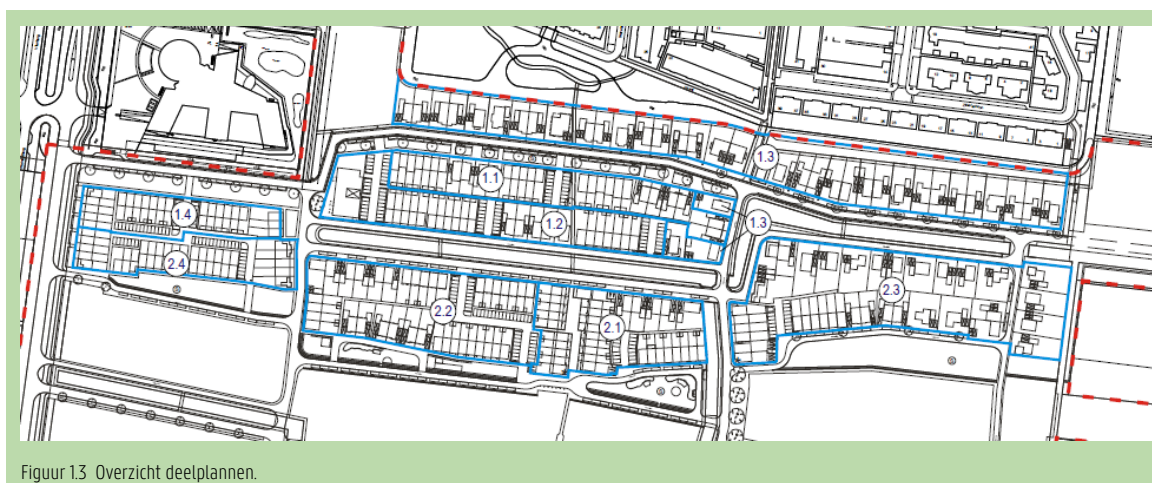
Figuur 1.2 Verbeelding op stedenbouwkundig plan

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 (deelplan 2.2) ligt in de Zuidpolder in deelgebied 2, ten zuiden van uitwerkingsplan 1. In mei 2014 is gestart met het bouwrijp maken van het woongebied Zuidpolder. Rondom is het agrarisch gebied, wat in de komende fasen zal worden ontwikkeld.



Figuur 1.3 Overzicht deelplannen.

1.4 Bestemmingsplan en uitwerkingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is een 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.

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

In het bestemmingsplan is het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wat van belang is voor de ontwikkeling van de Zuidpolder beschreven. Voor dit uitwerkingsplan gelden in hoofdzaak dezelfde beleidsstukken. In deze toelichting is het hoofdstuk beleid daarom grotendeels achterwege gelaten. Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) vastgesteld. Dit actueel beleid is opgenomen in paragraaf 1.4 van de toelichting. Voor wat betreft de omgevingsaspecten zijn de meeste onderzoeken leidend voor dit uitwerkingsplan, maar worden enkele aanvullingen in deze toelichting beschreven.

Partiële herziening bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied' is een partiële herziening vastgesteld. In de planontwikkeling bleek dat de geplande fasering van gemiddeld 30 woningen per jaar, niet meer passend was. In onder andere de Woonvisie Eemnes is geconstateerd dat er voor Zuidpolder uitgegaan kan worden van een bouwvolume van ca. 40 woningen per jaar met een inhaalstag in de periode 2015 en 2016.

De herziening 'Woongebied Zuidpolder, 1^e herziening' is alleen een herziening van de regel over de fasering en voor het overige is het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' van toepassing. Het maximaal aantal te bouwen woningen per jaar is uit de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan geschrapt (zie paragraaf 2.1 sub b).

Planvorm 'Uitwerkingsplan 4 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 2.2'

Het ontwerp 'Uitwerkingsplan 4 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 2.2' is een uitwerking voor zes rijen / blokken met rijwoningen of tweekappers. 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 Actueel beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening 2013-2025

De Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) zijn op 4 februari 2013 door de Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. De PRS en PRV vervangt het oude Streekplan Utrecht 2005 - 2015 en de oude Provinciale ruimtelijke verordening (september 2009). In deze paragraaf zijn de hoofdlijnen, doelstellingen en het van toepassing zijnde beleid uit de PRV en PRS beschreven.

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

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit;

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

Het principe van de rode contour uit de oude Verordening is in de nieuwe Verordening overgenomen. Er is vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten de rode contouren (geen nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies) mag plaatsvinden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren (rode contour) worden aangepast. In de onderstaande figuur is het stedelijke gebied van Eemnes weergegeven, hieromheen ligt de rode contour.



Figuur 1.4 Rode contour Eemnes

De ontwikkeling van het plangebied is een herstructureringsopgave en draagt daarmee bij aan het verbeteren van de vitaliteit en leefbaarheid van de kern Eemnes. Het uitwerkingsplan voorziet in een goede overgang van dichtbebouwd stedelijk gebied naar een landelijk buitengebied. Het plan draagt dan ook bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de kernrandzone. Bij het bouwplan is aandacht voor de kwaliteit van de woningen en de inpassing in de woonomgeving (zie ook Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig plan). Het uitwerkingsplan is daarmee niet in strijd met de Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV).

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. *geschrapt in partiële herziening.*
- 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 m² uitsluitend bestemd voor groenvoorzieningen;
- f. de gronden mogen slechts worden gebruikt indien zeker is gesteld dat voldoende parkeer ruimte 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. C

In dit deelplan bevinden zich geen appartementen. Bij de uitwerking van de andere uitwerkingsplannen zal het percentage gestapelde woningen in acht worden gehouden.

Ad. D

Uitwerkingsplan 4 valt niet binnen de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde'.

Ad. E

Deze regels zijn 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 4

3.1 Doelstellingen

Uitwerkingsplan 4 is de vierde uitwerking van de Zuidpolder. 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 aansluit op de behoeften die in Eemnes bestaan, zowel kwantitatief als kwalitatief.

3.2 Co-creatie

De invulling van de woonvelden is mede bepaald door toekomstige bewoners in diverse co-creatie avonden. Tijdens deze avonden konden de toekomstige bewoners hun mening geven over verschillende onderwerpen, onder andere over de gewenste woningtypen, de plaatsing van woningtypen in het stedenbouwkundig plan en de plaatsing van de woning op de individuele kavel. De resultaten van deze gesprekken zijn input geweest voor het uiteindelijke stedenbouwkundige plan van dit vierde 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.

In dit deelgebied worden alle woningen uitgevoerd met een EPC van 0. Dit wordt onder andere gerealiseerd door de woningen uit te voeren met hoogwaardige isolatie en energiezuinige installaties, zoals bijv. zonnepanelen.

3.4 Structuur

Dit vierde uitwerkingsplan, deelplan 2.2, vormt onderdeel van het centrale middelste 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 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. De watergangen behouden de oorspronkelijke richting, maar zijn nu onderdeel van de stedenbouwkundige structuur, zoals de watergang aan de noordzijde van deze vierde uitwerking. 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.

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.

In dit deelplan zijn op de kop van het woonveld de woningen gedraaid op de kavelrichting en vormen daarmee een wand aan het in een later stadium te realiseren plantsoen ten westen van dit deelplan. De woningen zijn in architectuur verbijzonderd om deze prominente plek in de stedenbouwkundige structuur te accentueren, alle vier de woningen hebben een gedraaide kap. Door deze kap maken de woningen extra hoogte richting het groene plantsoen aan de overzijde van de Beukeboomstraat.

Ook in deelgebied 2 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. Dit alles resulteert in een ontspannen woonmilieu met een dorps karakter.



3.5 Programma

De woonvelden in het tweede deelgebied zijn geheel bestemd voor woningen, met daarbij horende parkeercoffers en ontsluitingspaden.

3.5.1 Woningbouw

Op 21 september 2015 is de nieuwe woonvisie van Eemnes voor 2015 vastgesteld. Deze nieuwe woonvisie geeft het nieuwe beleid voor de komende jaren op het gebied van de woningontwikkeling. Dit vervangt het in 2011 vastgestelde Programma van Eisen voor de Zuidpolder op basis van de Woonvisie uit 2007.

In de Woonvisie 2015 staat dat er ruimte is voor de nieuwbouw van 70 woningen per jaar in Eemnes. Zuidpolder mag daar een groot deel van invullen. De gemeente gaat uit van gemiddeld 40 woningen per jaar en een inhaalslag in 2015 en 2016 (zie onderstaande figuur 3.2).

Origineel plan, Situatie maart 2015

segment	prijs	%	aantal
betaalbaar	< €200.000	35%	170
middelduur	€200.000-€350.000	15%	74
duur	€350.000-€500.000	25%	123
topduur	> €500.000	25%	123
	totaal	100%	490

Aangepast plan, woonvisie aanbevelingen en inclusief al geplande woningen voor 2015 en 2016

segment	prijs	%	aantal	2015	2016	2017-2025
betaalbaar	< €200.000 (12%) en sociale huur (13%)	25%	123	35	4	85
middelduur	€200.000-€350.000	25%	123	17	48	58
duur	€350.000-€500.000	35%	170	25	17	128
Topduur	> €500.000	15%	74	9	1	64
	totaal	100%	490	86	70	335

Figuur 3.2 Woningbouwprogramma (bron: Woonvisie Eemnes 2015)

Op basis van de maatregelen in de Woonvisie kunnen er in totaal circa 490 woningen worden ontwikkeld.

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

- ▶ 25 woningen Middelduur
- ▶ 12 woningen Duur

Samen met het deelplan 2.1 (UWP 3) is de verdeling van de woningtypen als volgt:

- ▶ 4 woningen Goedkoop
- ▶ 8 woningen Goedkoop/midden
- ▶ 41 woningen Middelduur
- ▶ 17 Duur

Als er wordt gekeken naar alle uitwerkingsplannen die tot nu toe zijn vastgesteld is de verdeling als volgt:

- ▶ 39 woningen Goedkoop
- ▶ 8 woningen Goedkoop/midden
- ▶ 56 woningen Middelduur
- ▶ 53 Duur

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. Vanaf de Zuidersingel lopen de ontsluitingswegen het plangebied in.

De eerste wijkontsluiting ligt ten zuiden van het gemeentehuis en komt uit in het eerste deelgebied. Vanaf deze wijkontsluiting wordt de rest van het eerste deelgebied en het tweede deelgebied ontsloten, gedeeltelijk door eenrichtingsverkeer, zo ook ten zuiden van het uitwerkingsplan. Ten noorden van dit uitwerkingsplan is de ontsluiting in twee richtingen.



Figuur 3.3 ontsluiting voor vierde uitwerkingsplan

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.

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 ² bvo	0,9	-

*) norm per woning inclusief bezoekers aandeel

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

Parkeren op eigen terrein

Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein, maar alleen bij woningen die hiervoor de ruimte hebben. Binnen uitwerkingsplan 4 gaat dit om de 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 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 als inrit vormgegeven. Door dit te benadrukken met bijvoorbeeld hekwerken, poorten of hagen krijgen de parkeerkoffers tevens een semi-openbaar karakter. Binnen deelplan 2.2 wordt een grotere parkeerkoffer achter de woningen gerealiseerd (deels al gerealiseerd in deelplan 2.1).

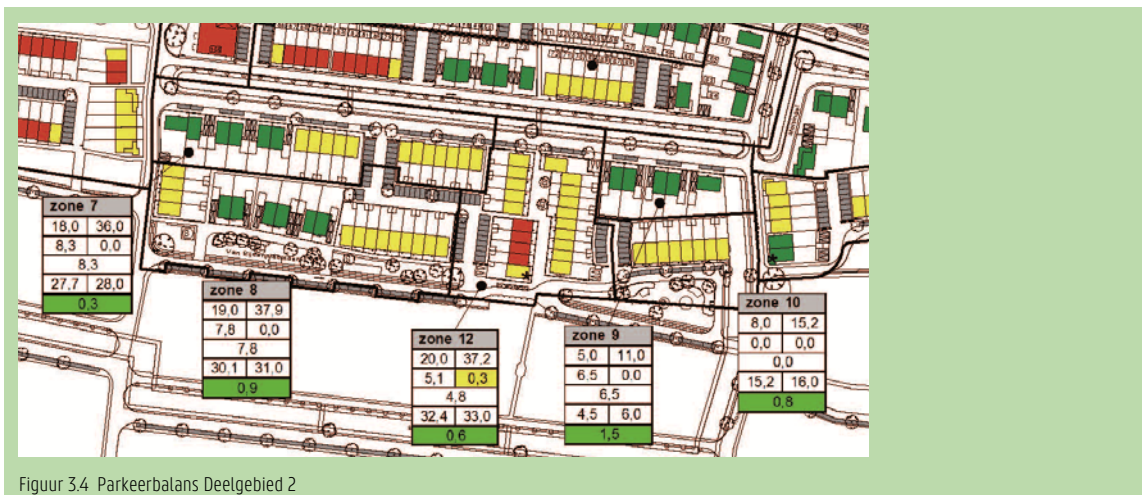
Parkeren op straat

Naast de parkeerkoffers kan een deel van het parkeren in het openbaar gebied op straat worden opgelost. Aan de noord- en zuidzijde van dit deelplan zal langsparkeren worden gerealiseerd.

Parkeerbalans

Onderstaande parkeerbalans laat de benodigde aantal parkeerplaatsen zien in verhouding tot de ingetekende parkeerplaatsen in het stedenbouwkundig plan. Deze parkeerbalans is gemaakt voor deelgebied 2 en onderverdeeld in zones, waarbij de loopafstand tot de parkeerplaatsen niet te groot wordt. Het plangebied voor uitwerkingsplan 4 bestaat uit twee zones (7 en 8). De balans is voor alle twee de zones positief.

- ▶ Zone 7: + 0,3
- ▶ Zone 8: + 0,9



Figuur 3.4 Parkeerbalans Deelgebied 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. Eén langzaam verkeersroute (voetpad) loopt vanuit 2.1 naar het noorden. De Beukeboomstraat aan de westzijde van dit deelplan loopt door als fiets- en voetpad richting het noorden (buiten de grenzen van het uitwerkingsplan).

Aanvullend op het langzaam verkeersnetwerk voor de fiets en de voetganger ligt er door de groenstructuur centraal in het totale plangebied een ruitpad. Deze loopt langs de zuidzijde van het plangebied (buiten de grenzen van het 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.

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. Zo ook de Singel ten noorden van dit uitwerkingsplan. 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. Ten zuiden (buiten de plangrenzen) van dit uitwerkingsplan ligt één van de grote groene plekken die onderdeel uitmaakt van een grotere groene verbinding van oost naar west. De plek is variërend in breedte en wordt gevarieerd ingericht. Naast de paardenroute is er op verschillende plekken ruimte voor speelplekken.

Binnen de plangrens is er geen groenplek.

Spelen

Gezinnen vormen een grote deel van de doelgroep in de nieuwe Zuidpolder. Het aspect 'spelen in de wijk' is daarom erg belangrijk. Binnen de grenzen van uitwerkingsplan 4 is geen specifieke speelruimte aangewezen. Ten zuiden liggen een aantal speelplekken in de grote groene ruimte. Dit zijn een aantal plekken voor kleinere kinderen en aan de oostzijde (ten zuiden van deelplan 2.1) één voor grotere kinderen in de leeftijdscategorie 5-12 jaar. In de groene buffer zal de wijkspeelplaats een plek krijgen.

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 te 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 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 in navolging hierop is in 2011 een vervolgonderzoek 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. Het compensatieplan is inmiddels uitgevoerd.

4.2 Waterstructuurplan Zuidpolder

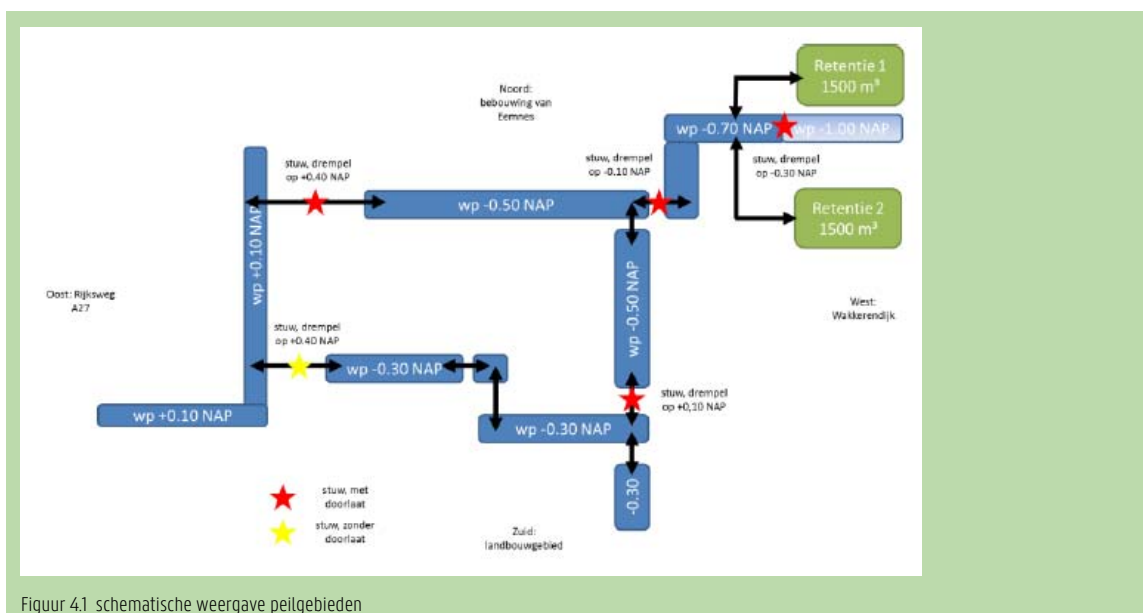
Voor de ontwikkelingen in de Zuidpolder, het bedrijventerrein en het woongebied, is een waterstructuurplan opgesteld (2 mei 2012). In aanvulling hierop is door Civil Support een aangepast waterstructuurplan opgesteld (d.d. november 2013).

Op dit moment 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.

Het oppervlakte water van de Zuidpolder is verdeeld in 4 peilgebieden, een deel van de Zuidpolder waar een zelfde waterpeil heerst. Er wordt gebruik gemaakt van 4 waterpeilen door het hoogteverloop in het maaiveld en de hoogte van de bestaande peilgebieden in de directe omgeving.

Om het oppervlaktewater vertraagd af te voeren zijn stuwen toegepast, hierdoor blijft het water zo lang mogelijk in de Zuidpolder.

In de onderstaande figuur zijn de peilgebieden en stuwen weergegeven.



Figuur 4.1 schematische weergave peilgebieden

In 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

Tabel 4.1 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 overtalig oppervlaktewater te bufferen en is meegenomen in de bergingsberekening.

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

4.2.1 **Watertoets**

Het ontworpen 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.

Er wordt door dit nieuwe watersysteem nergens aangesloten op het bestaande watersysteem van de bebouwde kom van Eemnes. Het bestaande watersysteem kan namelijk geen extra afvoer dragen.

Het ontworpen oppervlaktewatersysteem voor de Zuidpolder voldoet aan de ontwerp- en bergingseisen van het waterschap. Zo is er gekeken naar de maximaal toelaatbare peilstijging bij van te voren bepaalde buien en of het watersysteem voldoende buffer heeft. Uit de toetsing blijkt dat het ontworpen watersysteem ruim voldoet aan de bergingseisen van het waterschap.

Daarnaast is het ontwerp getoetst aan de ontwerpeisen van het waterschap voor beheer en onderhoud, zoals taluds en waterbreedtes.

De sloten worden vanaf de rijbaan onderhouden, m.u.v. de watergang grenzende aan de wijk Zuidbuurt aan de noordzijde van de Zuidpolder. Hiervoor worden 2 inlaatplaatsen aangebracht om varend onderhoud mogelijk te maken.

De riolering bestaat uit een systeem waarbij huishoudelijk afvalwater en regenwater gescheiden worden ingezameld. Het huishoudelijke afvalwater wordt ingezameld en afgevoerd naar een rioolgemaal.

Verharding, van woningen en wegen, die grenzen aan oppervlaktewater kunnen daar rechtstreeks op worden aangesloten. De overige verharding wordt middels hemelwaterriolering afgevoerd.

Het plangebied watert af door de sloten en plaatselijk aanvullende drainage, een ondergronds buizenstelsel voor het afvoeren van water naar sloten. Uit de berekeningen blijkt dat alleen de wegen die niet grenzen aan een sloot voorzien hoeven te worden van drainage.

4.2.2 **Geohydrologie en drainage**

In het rapport van Civil Support worden 4 peilen aangebracht, namelijk:

- ▶ Bedrijventerrein, met als peil +0,10 m (t.o.v. N.A.P.);
- ▶ Zuidwestelijke deel van de nieuwbouwlocatie, met als peil -0,30 m (t.o.v. N.A.P.);
- ▶ Noordwestelijke deel van de nieuwbouwlocatie, met als peil -0,50 m (t.o.v. N.A.P.);
- ▶ Oostelijk deel van de nieuwbouwlocatie, met als peil -0,70 m (t.o.v. N.A.P.).

hoofdstuk 5 **Juridische planbeschrijving**

5.1 **Systematiek bestemmingen**

De planregels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die gelden voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels.

Dit uitwerkingsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan '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 24 maart 2016 tot en met 4 mei 2016, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is de mogelijkheid geboden om zienswijzen op het uitwerkingsplan in te dienen.

Er zijn voor het 'Uitwerkingsplan 4 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 2.2' geen zienswijzen ingediend.