



Plan

BESTEMMINGSPLAN WOONGEBIED ZUIDPOLDER GEMEENTE EEMNES

28 januari 2013

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Juli 2011 Oktober 2011
02	Voorontwerp	Februari 2012
03	Ontwerp	Oktober 2012
04	Vastgesteld Raad	28 januari 2013

ruimtelijke
denkers

wissing

Kruidentuin 5, 2991 RK
Postbus 57, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44
F +31 (0)180 62 04 61

info@wissing.nl
www.wissing.nl

Bestemmingsplan

Woongebied Zuidpolder

Opdrachtgever

Gemeente Eemnes

Documentnaam

851-Zuidpolder-20130128-rck-BP Woongebied TO-BP Vastgesteld

Datum

28 januari 2013

Toelichting

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Bestemmingsplan	1
1.3	Digitalisering	1
1.4	Bestuurlijk voortraject	2
1.5	Leeswijzer	2
hoofdstuk 2	Huidige situatie plangebied	3
2.1	Beschrijving plangebied	3
2.2	Planbegrenzing	4
hoofdstuk 3	Beleid	5
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid	5
3.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	6
3.3	Regionaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk ruimtelijk beleid	11
hoofdstuk 4	Stedenbouwkundig plan	15
4.1	Doelstellingen	15
4.2	Duurzaamheid	15
4.3	Structuur	17
4.4	Programma	18
4.5	Verkeer	19
4.6	Water en Groen	23
4.7	Beeldkwaliteit	25
hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	27
5.1	Bodem	27
5.2	Luchtkwaliteit	27
5.3	Verkeersproductie	28
5.4	Wegverkeerslawaaï	29
5.5	Hindercontouren	31
5.6	Externe veiligheid	34
5.7	Archeologie	35
5.8	Flora en fauna	36
5.9	Conclusies omgevingsaspecten	39
5.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	40
hoofdstuk 6	Water	43
6.1	Beleid	43
6.2	Waterstructuurplan Zuidpolder	43

hoofdstuk 7	Juridische planbeschrijving	45
7.1	Inleiding	45
7.2	Planvorm	45
7.3	Systematiek bestemmingen	45
hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	47
hoofdstuk 9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
9.1	Inleiding	49
9.2	Inspraak en Overleg artikel 3.1.1 Bro	49
9.3	Ambtelijke wijzigingen richting ontwerp	49

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. Het opstellen van dit bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

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

Voordat het onderhavige bestemmingsplan opgesteld kon worden, is voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied een stedenbouwkundig ruimtelijk model opgesteld. Dit model is opgesteld op basis van door de gemeente opgestelde uitgangspunten, die zijn vertaald in het Gemeentelijk Programma van Eisen, vastgesteld door de raad d.d. 23 mei 2011. Het Ruimtelijk model is tot stand gekomen in overleg met onder andere het College van Burgemeester en Wethouders, de Raadscommissie Wonen en Ruimte, de Commissie Ruimtelijke kwaliteit en de Klankbordgroep Zuidpolder, met een afvaardiging van de Eemnesser bevolking. Daarnaast is er intensief overleg geweest met de marktpartijen die gedeeltelijk eigenaar zijn van de gronden in het plangebied. Het Ruimtelijk model is vastgelegd in het 'Masterplan Zuidpolder'.

Onderhavig document vormt de toelichting op het bestemmingsplan, waarin het vastgestelde Ruimtelijk model juridisch-planologisch wordt vastgelegd.

Na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is de plangrens aan de oostzijde veranderd door de toevoeging van twee percelen. Deze percelen maken onderdeel uit van de ontwikkeling van de Zuidpolder en zijn daarom op de verbeelding ingetekend. Enkele afbeeldingen zoals opgenomen in deze toelichting komen uit het eerder vastgestelde Masterplan en bevatten daarmee deze ondergeschikte uitbreiding niet.

1.2 **Bestemmingsplan**

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied was, voor vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, onderdeel van het bestemmingsplan "Landelijk gebied". De bestemming van het plangebied is in dit bestemmingsplan agrarisch. Binnen deze bestemming is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk, daarom is dit bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' opgesteld.

Planvorm bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht voor de woonvelden. Hiermee geeft dit ontwerpbestemmingsplan geen directe bouwtitel en is de gewenste flexibiliteit voor de toekomstige ontwikkeling gewaarborgd. Voor de verschillende fasen zullen uitwerkingsplannen gemaakt worden, waarin de bouwtitels worden afgegeven. De woonvelden liggen in de structuur van infrastructuur, groen en water en zijn flexibel in te vullen. Verschillende woningtypen kunnen binnen de woonvelden een plek krijgen.

1.3 **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. Het plan is beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl vanaf de ontwerpfase.

1.4 Bestuurlijk voortraject

In het "Structuurplan Eemnes 2015" (vastgesteld 28 juni 2004, zie paragraaf 3.4) wordt de Zuidpolder te Veen aangewezen als ontwikkelingslocatie voor woningbouw en bedrijvigheid. Hiermee werd het startschot gegeven voor nieuwe ontwikkelingen.

Het planontwikkelingsproces voor de Zuidpolder is reeds in 2006 formeel gestart met het vestigen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) onder andere op het beoogde plangebied. Ook wordt al enige tijd gewerkt aan het verwerven van gronden en de stedenbouwkundige invulling van het gebied.

In mei 2009 is het Plan van Aanpak Zuidpolder vastgesteld door de gemeenteraad, waarin inzicht wordt gegeven in het beoogde planproces, specifiek in de planning, de kosten en de samenwerkingsmogelijkheden met betrokken marktpartijen. In mei 2011 is het Gemeentelijk Programma van Eisen vastgesteld waarin de uitgangspunten van de gemeente Eemnes voor de ontwikkeling van de Zuidpolder zijn vastgelegd.

Daarnaast is een partiële herziening van de gemeentelijke structuurvisie opgesteld ten behoeve van de ontwikkelingen in de Zuidpolder. Op 26 september 2011 heeft de gemeenteraad de "partiële herziening structuurvisie Eemnes ten behoeve van Zuidpolder" vastgesteld.

De ontwikkeling van de Zuidpolder bestaat uit twee delen, te weten "Zuidpolder woongebied" en "Zuidpolder bedrijventerrein". Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein is 24 oktober 2011 vastgesteld.

De twee locaties zijn door de vereffening van de bovenplanse kosten (bijvoorbeeld de aanleg van de ontsluitingsweg) met elkaar verbonden. Dit is verder vastgelegd in de exploitatieplannen.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 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 huidige situatie in het plangebied. Hierbij komen onder andere de planbegrenzing, ligging en huidige functies van het plangebied aan bod. De (ruimtelijke) beleidskaders die van toepassing zijn op het plangebied en de directe omgeving worden in hoofdstuk drie behandeld. De voorziene stedenbouwkundige opzet komt in het vierde hoofdstuk aan de orde. In hoofdstuk vijf worden verschillende omgevingsaspecten, zoals natuur, cultuurhistorie en luchtkwaliteit uiteengezet. Daarbij worden de gewenste situatie, onderzoeksgegevens en de beleidsoverwegingen beschreven. In hoofdstuk zes wordt het aspect water behandeld. Hoofdstuk zeven geeft een korte toelichting op de financiële aspecten van het plan. In hoofdstuk acht worden de juridische aspecten van het plan uiteengezet, waar onder meer de verschillende bestemmingen worden toegelicht. Hoofdstuk negen tot slot bevat een beschrijving van de manier waarop omgegaan is met de inspraakreacties en overlegreacties van verschillende overheden.

In de regels van dit bestemmingsplan worden de bestemmingen vastgelegd en de toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden bepaald. Samen met de regels vormt de verbeelding het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de verbeelding worden in het renvooi de aanduidingen en bestemmingen aangegeven. De analoge versie van de verbeelding is getekend op een schaal van 1:2.000.

hoofdstuk 2 **Huidige situatie plangebied**

2.1 **Beschrijving plangebied**

Het plangebied 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 het dorp. 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. De globale locatie van het plangebied staat weergegeven in figuur 2.1.



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

Het plangebied is onderdeel van de Zuidpolder te Veen. Het deel van de Zuidpolder wat zal worden ontwikkeld, inclusief de uitbreiding van het bedrijventerrein, is ruim 26 hectare groot. Daarvan is voor de ontwikkeling van het woongebied ongeveer 23 hectare beschikbaar. Hierin is ook ruimte gereserveerd voor de hoofdontsluiting en de groene buffer.

Naast het plandeel voor de woningbouw is er een plandeel voor een geluidwerende voorziening langs de A27, die een geplande oppervlakte van circa 2,2 ha heeft. Het woongebied en de geluidwerende voorziening vormen samen dit bestemmingsplan. De ontwikkeling van het bedrijventerrein, is zoals aangegeven niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

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.

Het plandeel voor de geluidswerende voorziening is de bermzone van de A27 met bomen, een sloot en een parallelroute, de Te Veenweg Zuid.

2.2 Planbegrenzing

Het plan wordt aan de westzijde begrensd door de A27. Tussen de geluidwerende voorziening en het woongebied ligt het plangebied voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Aan de noordzijde van het woongebied ligt een bestaande woonbuurt, de Zuidbuurt. Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op de kavels aan de Wakkerendijk met bebouwing als woningen, boerderijen en schuren met bijbehorende erven. Aan de zuidzijde vormt een kavelsloot de grens en daarmee grenst het plangebied direct aan het landelijk gebied. Op Figuur 2.2 is het plangebied aangegeven.



Figuur 2.2 Planbegrenzing Zuidpolder Woongebied.

hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Nationaal ruimtelijk beleid**

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

Nederland moet concurreren en daarnaast bereikbaar, leefbaar en veilig zijn, dat is het streven van het Rijk. Het Rijk voorziet dit met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Dit maakt Nederland sterk en onderscheidend in de wereld. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het Rijk behouden, laten groeien en versterken. Nederland heeft met zijn internationale oriëntatie en open economie een hoog welvaartsniveau opgebouwd. Een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen van weg, spoor, water en lucht, met daarbinnen de mainports als belangrijke knooppunten is de basis voor die internationale concurrentiepositie. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

- ▶ Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- ▶ Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn;
- ▶ Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

Nationaal belang 13, zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, uit de SVIR gaat over ruimtelijke ontwikkelingen. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

- 1 Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor onder andere woningbouwlocaties waarin nog niet elders is voorzien.
- 2 Indien de beoogde ontwikkeling hierin voorziet wordt beoordeeld of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd;
- 3 Indien dit onvoldoende mogelijkheden biedt wordt beoordeeld of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Motivatie

De economie en het aantal huishoudens zal in Utrecht naar verwachting tot 2040 blijven groeien. Tot 2040 is er in de regio Utrecht nog vraag naar ruim 100.000 woningen en bovendien vragen rond de 20.000 woningen om vervanging.^{54 55} Vanwege de complexiteit en omvang van de binnenstedelijke opgave en de relatie van deze opgave met het functioneren van de draaischijf Utrecht maken Rijk en regio hierover afspraken. De verdere verdeling van deze woningaantallen heeft de provincie Utrecht uitgewerkt in de Provinciale Structuurvisie (zie paragraaf 3.2.1). Hierin wordt de Zuidpolder aangewezen als uitbreidingslocatie, waarbinnen het woningaantal van dit bestemmingsplan past.

Conclusie

Aan de ambities en richtlijnen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn opgenomen wordt in het onderhavig bestemmingsplan voldaan. Zo heeft de landschappelijke onderlegger de basis gevormd voor het plan en wordt er een groene buffer vrij gehouden tussen de ontwikkeling en de bebouwing aan de Wakkerendijk. De gevraagde verantwoording voor de ontwikkeling is gemaakt in de Provinciale Structuurvisie.

3.1.2 AMvB Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd, heeft medio 2009 als ontwerp ter inzage gelegen. Sindsdien wordt in bestemmingsplannen met dit aankomend besluit rekening gehouden. Maart 2012 is de SVIR vastgesteld en is de basis gelegd, waarop de regelgeving in de AMvB Ruimte is gebaseerd. De AMvB Ruimte is op 30 december 2011 in afgeslankte vorm in werking getreden. Niet alle onderwerpen zoals deze medio 2009 ter inzage heeft gelegen is nu opgenomen.

De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De onderwerpen die nu zijn opgenomen in de AMvB Ruimte betreffen het Project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en –gebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Het plangebied in dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op één van deze onderwerpen.

Conclusie

Het plangebied heeft geen directe relatie met één van de kaarten of bepalingen van het ontwerp van de AMvB Ruimte. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met de AMvB Ruimte.

3.1.3 Natuurbeschermingswet (1998)

Zoals de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet, zo is de gebiedsbescherming geregeld in de Natuurbeschermingswet. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. De Natuurbeschermingswet is uitsluitend binnen deze gebieden van toepassing. Plannen die van invloed kunnen zijn op een aangewezen gebied moeten vooraf worden getoetst.

Toetsing en conclusie

Aan de oostzijde van het plangebied is het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland gelegen. Derhalve is een verantwoording op de effecten op dit Nationaal Landschap noodzakelijk. De verantwoording is opgenomen in paragraaf 5.8 Flora en fauna.

3.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

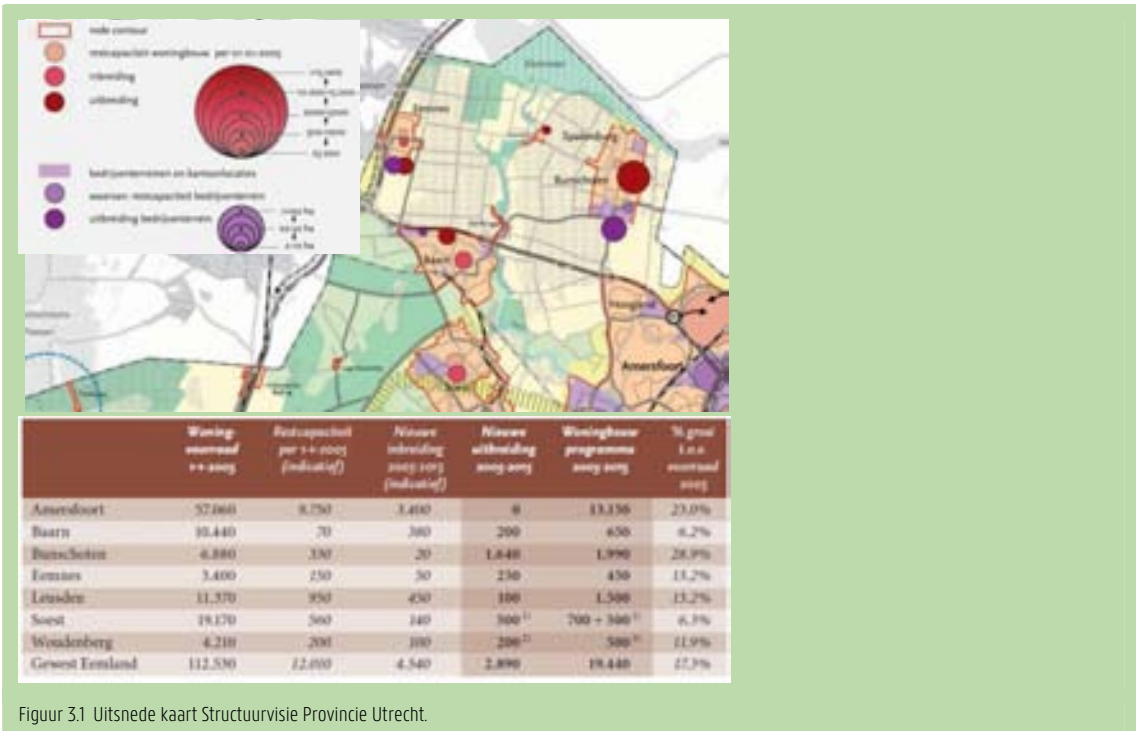
3.2.1 Structuurvisie

De provincie Utrecht heeft voor haar hele grondgebied het streekplan Utrecht 2005-2015 opgesteld. Per 1 juli 2008 is dit streekplan met inwerkingtreding van de Wro van rechtswege aangemerkt als provinciale structuurvisie. In deze paragraaf wordt ingegaan op de mogelijkheden die de structuurvisie biedt om dit deel van de Zuidpolder te ontwikkelen tot woongebied.

In figuur 3.1 zijn twee cirkels geprojecteerd ter hoogte van de Zuidpolder te Veen. Deze cirkels geven aan dat er uitbreiding van het bedrijventerrein (paars) en uitbreiding van de woonbebouwing (rood/bruin) plaats mag vinden. De grootte van deze cirkels geeft aan hoe veel hectare bedrijventerrein en hoeveel woningen gerealiseerd mogen worden. In de structuurvisie is de volgende tabel opgenomen:

De structuurvisie geeft aan dat voor Eemnes een ontwikkelingsruimte ligt van 450 woningen. Dit betreft naast inbreiding binnen de kern, ook een ontwikkelingsgebied aan de zuidzijde. De uitbreidingsruimte bedraagt in de looptijd van de huidige

structuurvisie (2005-2015) 250 woningen aan de zuidzijde. Het onderhavige bestemmingsplan wordt opgesteld om de woningbouwontwikkeling hier mogelijk te maken. In april en mei 2012 heeft het ontwerp Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 ter visie gelegen. In de ontwerp Structuurvisie worden voor het plangebied 500 woningen voorzien.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart Structuurvisie Provincie Utrecht.

Rode contouren

Het streven van de provincie Utrecht is om het stedelijk gebied beheerst te laten groeien. Hierdoor wordt de aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking zo veel mogelijk vermeden. Vanuit deze optiek vindt de provincie het gewenst nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Daarnaast is de provinciale ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. Beleidsmatig is dit onder meer vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren.



Figuur 3.2 Rode contouren rondom Eemnes

De rode contouren staan per bebouwingskern op de contourenkaarten die deel uitmaken van de structuurvisie. De gemeente Eemnes heeft ten behoeve van de ontwikkelingen in het Dorpshart en van de Brandweerkazerne een deel van de rode contour gecompenseerd. De ontwikkelingen van het Dorpshart en de Brandweerkazerne die aan de oostzijde van Eemnes buiten de rode contour vallen, zijn aan de noordkant van Eemnes gecompenseerd, zie figuur 3.2). Voor de beoordeling van de ruimtelijke plannen van gemeenten bieden deze kaarten voldoende duidelijkheid. Zodra deze contouren in bestemmingsplannen zijn opgenomen, hebben ze een juridische status. Voor het totaaloverzicht zijn de contouren ook aangegeven op de structuurvisiekaart. Deze is echter vanwege de grote schaal en de summiere topografische ondergrond, ongeschikt voor het bepalen van de juiste ligging van de bebouwingscontour.

Aan de zuidrand van de kern van Eemnes is de vigerende structuurvisie geen rode contour ingetekend. Zoals van figuur 3.2 af te lezen is, wordt aan de zuidrand de mogelijkheid gegeven voor uitbreiding van de functies wonen en werken.

Aangezien ten tijde van de vaststelling van de structuurvisie de exacte omvang en begrenzing van de uitbreiding niet (helemaal) bekend was, was het niet mogelijk om een exacte rode contour in te tekenen. Zodra de bestemmingsplannen voor onderhavig woongebied en naastgelegen bedrijventerrein onherroepelijk zijn geworden, wordt het ontbrekende contourgedeelte hierop aangepast.

3.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (ontwerp)

Van 3 april 2012 tot en met 15 mei 2012 heeft het ontwerp van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) 2012 – 2028 ter inzage gelegen. De planning van de Provincie is om begin 2013 de PRS en de PRV vast te stellen. Om hier vast op in te spelen zijn de PRS en de PRV zo volledig mogelijk verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan.

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.

Woningbouwontwikkeling

De tweede doelstelling, vitale dorpen en steden, is van belang voor het plangebied. Uitgangspunt is dat 80 % van de nieuwbouw ontwikkelingen binnen de rode contouren wordt ontwikkeld. Door de ontwikkeling van wonen en werken vooral in het bestaande stedelijke gebied te laten plaatsvinden, worden vitale dorpen en steden behouden. Inzetten op deze ontwikkeling is nodig vanwege:

- ▶ het belang van vitale steden voor het functioneren van de economie;
- ▶ de bijdrage aan een beter draagvlak voor openbaar vervoer en daarmee aan de bereikbaarheid;
- ▶ de bijdrage aan een beter draagvlak voor tal van voorzieningen (w.o. het culturele aanbod) die het wonen in de regio aantrekkelijk maken;
- ▶ het voorkomen van extra ruimteclaims op het landelijk gebied;
- ▶ de vraag naar binnenstedelijk wonen.

Op de onderstaande kaart is de rode contour uit de PRV weergegeven. De rode stip duidt een toekomstige woonlocatie aan, in dit geval Eemnes Zuidpolder. De grootte van de rode bol geeft aan hoeveel woningen er gerealiseerd kunnen worden, in dit geval 500. Overige raakvlakken met kaarten of bepalingen uit de PRV en PRS heeft het plangebied niet.



Figuur 3.3 Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling en wonen, Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie.

In totaal is er voor Utrecht een woningbouwprogramma van 68.000 woningen opgenomen. Zoals vermeldt wordt ingezet op binnenstedelijk locaties, maar er zijn een aantal locaties die zijn aangewezen als uitbreidingslocatie. Het plangebied is in de PRS aangewezen als een toekomstige woonlocatie. Zoals eerder vermeld is opgenomen dat er 500 woningen voorzien zijn ten zuiden van Eemnes, waarvan 360 in de PRS periode. De eisen vanuit de provincie voor een uitteglocatie zijn:

- ▶ aansluitend op bestaand stedelijk gebied;
- ▶ goede kwaliteit kernrandzone;
- ▶ goed inzicht in de mobiliteitseffecten.

Aan deze eisen wordt bij de voorziene ontwikkeling in dit bestemmingsplan voldaan.

Rode contour

In de verordening 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. Dit komt overeen met de oude Verordening. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren (rode contour) worden aangepast. In de Ontwerp structuurvisie ligt de rode contour om de kern Eemnes heen en is de woningbouwontwikkeling van de Zuidpolder nog niet opgenomen. Het bedrijventerrein Zuidpolder is wel opgenomen in de rode contour, aangezien dit bestemmingsplan inmiddels is vastgesteld.

Voor het woongebied is met de provincie afgesproken dat de rode contour gesloten wordt na ontwikkeling van dit plangebied. Dat houdt in dat het de bedoeling is dat bij de vaststelling van de PRS de uitbreidingslocatie Zuidpolder binnen de rode contour komt te liggen, aangezien het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' dan ook is vastgesteld. Verdere uitbreidingen in zuidelijke richting zijn na de voltooiing van deze ontwikkeling in de Zuidpolder dan voorlopig niet meer gewenst.

Conclusie

De beoogde woningbouw die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is door de Provincie opgenomen als toekomstige woonlocatie. Het bestemmingsplan past derhalve binnen het beleid van de ontwerp Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening.

3.4 Gemeentelijk ruimtelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Eemnes 2015 en partiële herziening Structuurvisie

Op 28 juni 2004 is door de gemeenteraad van Eemnes het 'Structuurplan Eemnes 2015 – Behoud door ontwikkeling' vastgesteld en hiernaast is in 2011 een partiële herziening Structuurvisie opgesteld. Het structuurplan/structuurvisie dient als toetsings- en ontwikkelingskader voor de gemeente Eemnes. Het structuurplan is opgedeeld in een structuurplan voor de periode tot 2015 en is aangevuld met een doorkijk naar 2030.

Het structuurplan ziet de ruimtelijke ordening als een doorlopend proces, waarbij wordt uitgegaan dat behoud van het bestaande karakter alleen mogelijk is door gericht en actief actie te ondernemen. Daarom is 'ontwikkeling' het uitgangspunt van dit structuurplan. De veranderingsprocessen die door ontwikkelingen op gang wordt gebracht worden in de structuurplan middels de lagenbenadering verkend. Binnen de lagenbenadering worden drie lagen onderscheiden, namelijk de ondergrond (groen en water), de netwerken (verkeer) en de occupatie (o.a. werken en wonen).

De structuurplankaart fungeert als toetsingskader voor alle initiatieven die worden genomen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierin is Eemnes opgedeeld in verschillende gebieden, waarvoor opgaven en uitgangspunten voor ontwikkeling zijn geformuleerd. Het onderhavige plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'Zuidpolder Te Veen'. Hier wordt beoogd een "integrale ontwikkeling van landschap, wonen en werken, passend binnen de historische langgerekte strokenverkaveling en met bedrijvigheid in een zone langs de snelweg".

De Zuidpolder kan door een eenvoudig, maar doeltreffende vorkstructuur worden ontsloten: deze zal in de zone langs de snelweg, over de bestaande wegen, aansluiting vinden op de ringstructuur van het dorp. Alleen langzaam verkeer wordt voorts aangesloten op de Wakkerendijk – Meentweg.

Er kan een gefaseerde ontwikkeling, in de pas met de behoeften, plaatsvinden. Een deel van het gebied zal daarbij tot 2015 en een deel daarna ontwikkeld worden.

In het streefbeeld 2030 wordt ontwikkelingsruimte van nieuwe woon- en werkgebieden aangegeven ten noorden en ten zuiden van de kern, waarbij een integrale ontwikkeling met het landschap het belangrijkste uitgangspunt is. Door een afwisseling van 'rode' en 'groene' functies, geplaatst binnen de historische langgerekte verkavelingstructuur, worden de kwaliteiten van Eemnes verder uitgebouwd.

De partiële herziening Structuurvisie benoemt de verschillen ten opzichte van het structuurplan. De ontwikkeling van de Zuidpolder wordt hierin ook beschreven, naar aanleiding van het opgestelde Gemeentelijk Programma van Eisen. De ambitie van de gemeente Eemnes is om op jaarbasis circa 30 woningen te realiseren, in een landelijke, dorps sfeer, tot een totaal tussen de 450 en 500 woningen. Om het dorps karakter van Eemnes te behouden worden de bouwhoogten in het gebied gemaximaliseerd tot 3 bouwlagen met een kap. Er wordt in de Zuidpolder met name ingezet op jonge gezinnen. Daarnaast worden woningen gerealiseerd voor mensen met lagere inkomens, jongeren en starters. Ook wordt aandacht besteed aan levensloopbestendige woningen.

3.4.2 Toekomstvisie Eemnes 2030, behoud met ruimte voor dynamiek

De gemeente Eemnes heeft in 2008 een toekomstvisie opgesteld voor de periode tot 2020, met een doorkijk 2030. In de visie worden ontwikkelingen op het terrein van wonen, werken en voorzieningen onder de loep genomen en waar nodig bijgestuurd. De toekomstvisie gaat uit van 'behoud met ruimte voor dynamiek'. Hierbij wordt uitgegaan van de volgende hoofdlijnen:

- 1 het landelijke karakter, gemeenschapszin, groenvoorzieningen en de leefomgeving van het huidige Eemnes behouden;
- 2 tegelijkertijd binnen dat kader ruimte bieden voor dynamiek op het gebied van wonen, voorzieningenniveau (vooral door vergrijzing), bedrijvigheid en infrastructuur.

Voor wat betreft woningbouw heeft de toekomstvisie voor ogen dat bij de kwantitatieve bouwproductie gericht wordt op een uitbreiding van de woningvoorraad met gemiddeld 50 woningen per jaar (eigen behoefte – plus). De bouw 50 woningen per jaar is ten tijde van het schrijven van dit bestemmingsplan bijgesteld naar circa 30 woningen per jaar. Hierbij wordt gestuurd op een gestage bouwproductie, waarbij getracht wordt te voorkomen dat pieken en dalen ontstaan in de productie. Er wordt gedifferentieerd gebouwd voor de lokale behoefte.

3.4.3 Woonvisie 2007

In september 2007 is de Woonvisie 2007 'Zorg voor wonen' voor Eemnes opgesteld. Deze woonvisie is een actualisatie van de Woonvisie uit 2003, waarin ruim aandacht was geschonken aan knelpunten als ook aan de in te zetten instrumenten. De belangrijkste uitgangspunten uit deze visie zijn het koesteren van het landelijk groen en groen wonen met kwaliteit, een rustige groei met oog voor het verleden en eigen behoefte, behoud door ontwikkeling, in- en uitbreiding aan de Zuidrand en veel aandacht voor senioren en starters. Daarnaast zijn hierin de aangrijpingspunten tot aan 2015 uitgewerkt.

In de woonvisie worden 3 speerpunten gegeven, waar diverse maatregelen aan zijn gekoppeld.

- 1 huisvestingsbeleid voor mensen met een zorgbehoefte;
- 2 jongeren op de woningmarkt;
- 3 leefbaarheid.

Het onderhavige plangebied wordt in de Woonvisie genoemd als locatie waar woningbouw gerealiseerd kan worden. Aangegeven wordt dat in de periode 2005-2015 hier een woningbouwprogramma ligt van in totaal 450 woningen. Voor de invulling gelden enkele randvoorwaarden. Het realiseren van landelijke woonmilieu moet aansluiten bij de bestaande bebouwing, maar moet niet alleen bestaan uit rijwoningen. De bouwhoogte zal gelimiteerd worden door de wens het landelijke karakter te behouden. Richting het westen is het echter wel mogelijk om eventueel gestapeld te bouwen. De openbare ruimte moet passen binnen het landelijke karakter van Eemnes, waarbij gedacht kan worden aan verkeersluwe straten en het bouwen in lage dichtheden. De bebouwing zal niet direct aansluiten op die van de Wakkerendijk. Hiertussen wordt een groene overgangszone aangehouden.

3.4.4 Welstandsnota 2004

De gemeenteraad van Eemnes heeft op 28 juni 2004 de "Welstandsnota Eemnes" vastgesteld. Hierin staat dat zodra een (her)ontwikkelingslocatie aan de orde is, de gemeenteraad de welstandscriteria daarvoor zal vaststellen. Dit zal fungeren als aanvulling op deze welstandsnota. Het opstellen van deze welstandscriteria wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld in overleg met de welstandscommissie / commissie ruimtelijke kwaliteit. Tegelijk kunnen afspraken worden vastgelegd over de werkwijze bij eventuele planbegeleiding en bij de welstandsbeoordeling (pagina 105 van de nota).

Tegelijk met het opstellen van dit bestemmingsplan is het Masterplan opgesteld met de beeldregie als onderdeel. Op hoofdlijnen kan de beeldregie verder worden uitgewerkt tot een beeldkwaliteitsplan. Dit kan als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld om als toetsingscriterium te kunnen dienen.

3.4.5 Milieubeleidsplan Eemnes 2008-2012

Onder de slogan 'Met elkaar werken aan een duurzaam Eemnes' is in juni 2008 een vervolg van het milieubeleidsplan 2004-2007 uitgebracht. Op 23 juni 2008 heeft de gemeenteraad het Milieubeleidsplan Eemnes 2008-2012 vastgesteld. Hierin staan twee doelstellingen centraal:

- 1 Behouden en verbeteren van de leefomgeving nu en in de toekomst;
- 2 Bevorderen van de duurzaamheid van de gemeente (waaronder duurzaam wonen, inkopen en bouwen).

Hoofdstuk 6 van het milieubeleidsplan gaat specifiek in op de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Bij het opstellen van een plan dienen in ieder geval de volgende punten aandacht krijgen:

- 1 In een vroeg stadium leefomgevingkwaliteit en gezondheid meenemen;
 - 2 Een integraal milieuvadvis dient opgesteld te worden in een vroeg stadium;
 - 3 Het beschermen, verbeteren, reguleren en in stand houden van de hemelwater- en grondwaterkwaliteit op het gemeentelijk grondgebied;
 - 4 De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een minimum beperken;
 - 5 Zo mogelijk maatregelen uitvoeren ten behoeve van de verbetering van de luchtkwaliteit en vermindering geluidbelasting.
- Deze vijf punten zijn meegenomen in de planvorming voor de Zuidpolder te Veen.

3.4.6 **Uitvoeringsprogramma klimaatbeleid Eemnes 2012-2020**

Het uitvoeringsprogramma klimaatbeleid Eemnes 2012 – 2020 is een aanvulling op het Klimaatbeleidsplan 2011 – 2020. De daarin voorgestelde maatregelen zijn aangevuld met andere maatregelen en uitgewerkt in een integraal en coherent maatregelpakket. Daarbij zijn op een aantal punten het verwachte effect van maatregelen bijgesteld. Belangrijkste aandachtspunt daarbij is dat een energiebesparingpercentage van 20 % bijzonder ambitieus en niet reëel is. De oplossing voor het 'vergroenen' van het elektriciteitsgebruik kan beter gezocht worden in de duurzame opwekking ervan. Het gehele uitvoeringsprogramma klimaatbeleid 2012 – 2020 is ter raadpleging opgenomen als bijlage 10 van de toelichting.

3.4.7 **Gemeentelijk Programma van Eisen**

In het Gemeentelijk Programma van Eisen (PvE), actualisatie vastgesteld in mei 2011, zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd die de gemeente Eemnes stelt aan de ontwikkeling van de Zuidpolder. Deze eisen vormen de gemeentelijke input in de voorbereiding en de realisatie van het project en in de samenwerking met overige betrokken partijen. Voorafgaand is in mei 2009 het Plan van Aanpak Zuidpolder vastgesteld door de gemeenteraad, waarin inzicht wordt gegeven in het beoogde planproces, specifiek in de planning, de kosten en de samenwerkingsmogelijkheden met betrokken marktpartijen. Het PvE is een belangrijk document in het proces van idee tot realisatie. Het kaderstellende karakter van het PvE verschaft de deelnemende partijen helderheid over de inhoud van het project.

In het PvE worden eisen gesteld aan zowel het ontwerp als de realisatie. De eisen zijn gehaald uit de eerder door de raad vastgestelde stukken (bestuursopdracht, startnotitie en Plan van aanpak Zuidpolder) aangevuld met conclusies uit een aantal uitgevoerde onderzoeken en inventarisaties. In het PvE wordt het feitelijke programma, zowel kwantitatief als kwalitatief, beschreven. Het PvE is het vertrekpunt en het toetsingskader voor de verdere planvorming en planontwikkeling van de Zuidpolder.

In het PvE worden eisen gesteld op het gebied van:

- 1 Financiële haalbaarheid;
- 2 Wonen en voorzieningen;
- 3 Werken;
- 4 Verkeer;
- 5 Water en Groen;
- 6 Duurzaamheid;
- 7 Omgevingsaspecten.

3.4.8 **Marktonderzoek woningbouw**

In opdracht van Eemnes is een marktonderzoek naar woningbouw uitgevoerd door de Stec Groep in december 2011. Hierin is onderzocht aan welke woningtypen op dit moment behoefte is. Het marktonderzoek, waarin de woningvraag duidelijk wordt gemaakt, wordt gebruikt om het woningbouwprogramma voor het ontwikkelingsgebied Zuidpolder vast te stellen. Het uitgangspunt hierbij is dat het aandeel aan sociale huur- en koopwoningen 35% moet bedragen van het hele programma.

Uit het onderzoek blijkt dat de concurrentiepositie van de Zuidpolder sterk is. Dit komt door een goede ligging. Daarnaast dragen de uitgangspunten voor de inrichting van de Zuidpolder, zoals een lage bebouwingsdichtheid en een beperkte hoeveelheid gestapelde woningen, bij aan de sterke positie.

De verwachting is dat gezinnen (in alle leeftijdscategorieën) en stellen tussen de 55 en 74 jaar de meest kansrijke doelgroepen zijn voor de Zuidpolder. De opzet en uitstraling van het plangebied spreekt veel gezinnen aan. Deze doelgroep is namelijk vooral op zoek naar ruimte en een veilige woonomgeving. Bovendien is het de verwachting dat de meeste vraag van deze doelgroep zal komen, omdat deze groep het grootst is in omvang en het meest toeneemt.

Stellen tussen de 55 en 74 jaar vormen eveneens een belangrijke groep omdat zij op zoek zijn naar een rustige en veilige woonomgeving, met een duidelijke voorkeur voor nieuwbouwwoningen. Hoewel deze groep relatief omvangrijk is in Eemnes, is ze toch minder verhuisgeneigd.

Op basis van de meest kansrijke doelgroepen is een indicatieve inschatting gemaakt van het marktperspectief van woningen. Hierbij wordt uitgegaan dat 35% van de woningen gebouwd zullen worden in categorie A (< € 200.000,-). Het marktperspectief is in de tabel in paragraaf 4.4.1 weergegeven.

De doelgroepen geven grotendeels de voorkeur aan grondgebonden woningen, waarbij er een marktruimte is voor 5% voor vrije kavels en 80% aan eengezinswoningen. Het marktaandeel van appartementen wordt voor deze locatie is slechts beperkt vanwege de ligging en het dorpse en landelijke karakter. Het aandeel appartementen wordt daarom ingeschat op circa 15%.

De jaarlijkse woningafzet wordt geschat op 30 tot 40 woningen in de Zuidpolder. Deze verwachting is gebaseerd op de huishoudensontwikkeling in Eemnes, het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in het verleden en de inschatting van lokale makelaars. Het aantal huishoudens in Eemnes neemt tot 2030 toe met 25 tot 30 huishoudens per jaar. Dit is op basis van de natuurlijke bevolkingsgroei, aangevuld met de instroom van huishoudens van buiten Eemnes.

hoofdstuk 4 **Stedenbouwkundig plan**

4.1 **Doelstellingen**

De nieuwe woonwijk Zuidpolder dient in de eerste plaats te voorzien in een voldoende aantal woningen. Even belangrijk zijn een aantal kwalitatieve criteria die gelden voor de wijk. In mei 2011 is het Gemeentelijk Programma van Eisen (Gpve) vastgesteld waarin de kwaliteiten van de wijk worden benoemd. In het Gpve wordt gesteld dat er in de Zuidpolder naar gestreefd moet worden om met nieuwbouw aan te sluiten op de behoeften die in Eemnes bestaan, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Dit betekent in eerste instantie dat de te realiseren wijk in de Zuidpolder een wijk moet worden passend binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Eemnes. Daarnaast dient er een plezierig leefmilieu te worden gecreëerd. Het bestemmingsplan is opgesteld met als doel het ruimtelijk raamwerk van infrastructuur, groen en water te gebruiken om daarbinnen de gewenste diversiteit aan woningen te realiseren.

4.2 **Duurzaamheid**

Eemnes heeft zich tot doel gesteld 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.

Wat verstaan we onder duurzame gebiedsontwikkeling?

Duurzame gebiedsontwikkeling is het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen en inrichten, gebruiken en beheren van de stedelijke omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt.

Eenvoudiger gezegd is dit een ontwikkeling die:

- ▶ rekening houdt met toekomstige ontwikkelingen, maar daarnaast ook de cultuurhistorie niet vergeet;
- ▶ een veilige en gezonde woon- en werkomgeving garandeert;
- ▶ de milieudruk vermindert;
- ▶ zorgvuldig ruimtegebruik garandeert.

Voor duurzaamheid in de gebouwde omgeving gaat het om het maximaliseren van kwaliteiten en het minimaliseren van milieueffecten in de gehele levenscyclus.

Het maximaliseren van kwaliteit gaat over gezondheid, gebruikswaarde en omgevingskwaliteit. Het gaat om de kwaliteit nu en in de toekomst. Een hoge integrale kwaliteit, comfort en een goede leefbaarheid maken dat gebouwen en gebieden langer meegaan. Dat is duurzaamheid in de letterlijke betekenis van het woord.

Het minimaliseren van milieueffecten gaat over energie, materialen, afval en water (stoffenstromen) in de levenscyclus van woningen, gebouwen en wegen. Belangrijke milieuproblemen zijn broeikaseffect, uitputting van voorraden en verlies aan biodiversiteit.

Maar om te komen tot een echte duurzame wijk, gaat het juist ook om de bewoners. De wijk zal aantrekkelijk moeten blijven om er te wonen door de jaren heen. Uiteindelijk gaat het erom dat bewoners hun woning en leefomgeving zo prettig vinden dat ze er graag zijn en blijven.

4.2.1 **Duurzaam wonen in de Zuidpolder**

De duurzaamheidsopgave voor wonen is het levensloopbestendig maken van de woning en de wijk. Dit kan door rekening te houden met de volgende aspecten:

- ▶ stem het woonmilieu af op de behoefte;
- ▶ zorg voor een heldere stedenbouwkundige opzet zonder onnodige restructies en efficiënt grondgebruik;
- ▶ ontwikkel levensloopbestendige woningen (woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt te maken zijn voor bewoning tot hoge leeftijd);

- ▶ ontwikkel een levensloopbestendige wijk/ buurt (toegankelijk, verkeersveilig, kindvriendelijk en sociaal veilig);
- ▶ creëer mogelijkheden voor ontmoeting (sociale cohesie). Om sociale cohesie te krijgen kunnen voorzieningen worden ontwikkeld om ontmoeting te stimuleren;
- ▶ ontwikkel woningen met een zuidoriëntatie, om toepassing van pv-cellen mogelijk te maken;
- ▶ ontwikkel flexibele en/ of aanpasbare woningen, waarbij rekening wordt gehouden met gewenste veranderingen in de toekomst, maar ook alvast wordt geanticipeerd op veranderingen die waarschijnlijk in de toekomst te verwachten zijn;
- ▶ zorg voor extra installatieruimte voor meer voorzieningen in de toekomst. Denk bijvoorbeeld aan het reserveren van ruimte voor een zonneboiler;
- ▶ laat de mogelijkheid open om woning makkelijk uit te kunnen breiden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de mogelijkheid van een onderheid terras;
- ▶ creëer voldoende flexibiliteit in de openbare ruimte om ook in toekomstige behoefte te voorzien;
- ▶ verduurzaam de openbare ruimte, door materiaalkeuze, beheer, maar ook verbeteren van de verblijfskwaliteit.

Materialen

Gebruik duurzame materialen

Om zorgvuldig met materialen om te gaan en de afvalstromen te reduceren wordt gekozen voor materialen waarvan volledig hergebruik mogelijk is. Er wordt gekozen voor gebakken straatmateriaal (lange levensduur) en voor duurzaam materiaalgebruik bij straatmeubilair.

4.2.2 Duurzame energie in de Zuidpolder

Dring het onnodig energieverbruik zoveel terug:

- ▶ compacte woningen (minder energieverbruik);
- ▶ goede warmte-isolatie van woningen;
- ▶ zorg voor goede zonwering (passieve koeling);
- ▶ gebruik energiezuinige straatverlichting (bijv. LED).

Zet duurzame energie in:

- ▶ oriënteer de woningen op de zon (passieve zonenergie);
- ▶ houdt rekening met schaduwwerking;
- ▶ maak gebruik van duurzame bronnen.

Er is een energievisie voor de Zuidpolder (DHV, 2009 – 2) opgesteld. Hiervoor is een tweetal energiescenario's uitgewerkt, welke variëren in mate van duurzaamheid van het besparen van 50% van het volledige energiegebruik tot het besparen van 100% (energieneutrale wijk).

Lente-akkoord

Het Lente-akkoord is een afspraak tussen de Rijksoverheid en marktpartijen om op korte termijn steeds energiezuiniger te gaan bouwen. De marktpartijen die gezamenlijk de ontwikkeling van de Zuidpolder op zich nemen, hebben zich gecommitteerd aan het Lente-akkoord. In het Lente-akkoord zijn de volgende ambities opgenomen:

- ▶ In 2011 zijn de nieuwbouwwoningen die we realiseren 25% energiezuiniger dan volgens de bouweisen van 2007;
- ▶ In 2015 zijn de nieuwbouwwoningen die we realiseren 50% energiezuiniger dan volgens de bouweisen van 2007.

Dit betekent dat de EPC (Energieprestatie coëfficiënt) voor nieuwbouwwoningen daalt van 0,8 (2006) naar 0,6 (2011) en 0,4 (2015), met als streven om in 2020 zover te zijn dat nieuwbouwwoningen vanaf dan energieneutraal zijn.

Voor de Zuidpolder houden deze afspraken in dat alle nieuwbouwwoningen die vanaf 2015 worden gerealiseerd een EPC hebben van ten hoogste 0,4. Omdat voorafgaand aan 2015 slechts een klein deel van het woningprogramma zal worden opgeleverd, wordt er in de Zuidpolder voor gekozen om de woningen vanaf de start van de ontwikkeling aan de normen in het Lente-akkoord voor 2015 te laten voldoen. Concreet betekent dit dat er in de Zuidpolder geen woningen met een EPC boven de 0,4 worden gebouwd.

4.3 Structuur

De ontwikkeling van het woongebied van de Zuidpolder staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van de visievorming voor de totale ontwikkeling van de Zuidpolder te Veen tot aan de rijkssnelweg A1. In verschillende landschapsontwikkelingsvisies is de polder als geheel aangewezen als gebied waarin een verweving van landschap, waterberging en wonen gewenst is.

De transformatie van een deel van de Zuidpolder tot woongebied is gebaseerd op de structuur van het slagenlandschap. De karakteristiek van dit landschapsbeeld wordt bepaald door langgerekte kavels, gescheiden door smalle kavelsloten van west naar oost. Deze richting is beeldbepalend voor het plangebied. De ligging van het plangebied op de overgang van een laag gelegen uit veen bestaande bodem naar de hoger gelegen zanderige gronden vormt een extra dimensie bij de inrichting van de nieuwe wijk.

Landschappelijke onderlegger

De west-oost georiënteerde kavelrichting van de landschappelijke onderlegger moet beleefbaar worden in de nieuwe woonwijk. Door deze kavelrichting in de verschillende elementen van de stedenbouwkundige structuur, zoals de ontsluiting, het water en het groen, te laten doorklinken, wordt de nieuwe wijk verankerd aan het omringende landschap. De landschapsrichting vormt aldus de basis voor de verkavelingsrichting. Zo conformeert de hoofdontsluiting zich aan deze richting en enkele beeldbepalende watergangen die de wijk tevens een waterrijk karakter geven. De watergangen behouden de oorspronkelijke richting, maar zijn nu onderdeel van de stedenbouwkundige structuur. Daarnaast is er centraal in de wijk een van oost naar west doorlopende grootschalige groenstructuur opgenomen.

De combinatie van water en groen is mede bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte in Eemnes. Er wordt daarom geïnvesteerd in zowel de schaal (afmetingen en oppervlakte) als in de landschappelijke compositie van water en groen. Doordat water en groen in samenhang ontworpen zijn op basis van de landschappelijke verkavelingsrichting is een landschappelijk kader ontstaan, waarbinnen de andere functies van de nieuwe wijk zijn ingepast. Op deze manier ligt elke woning aan een interessante ruimte. Er zijn woningen die liggen aan singels, woningen die liggen aan groene plekken en woningen die direct aan het open landschap zijn gelegen.

De gewenste dorps sfeer wordt bereikt door de langgerekte lijnen van het onderliggende landschapspatroon met subtiële 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. Voorts zijn alle woningen georiënteerd op de verschillende kwaliteitsdragers van het stedenbouwkundige patroon van de wijk, waaronder singels, en andere waterpartijen plantsoenen en andere verblijfsruimten of het open landschap.

Dorpse sfeer

Het dorps 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 dorps 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 parkeercoffers;
- ▶ gevarieerde oriëntatie op de omgeving;
- ▶ vrije positionering van bijgebouwen;
- ▶ groene erfscheidingen.

Dit alles resulteert in een ontspannen woonmilieu met een dorps karakter. Er is een grote variatie in woningen, wat wordt versterkt door de architectuur (zie paragraaf 4.7 Beeldkwaliteit). Daarnaast wordt het groene landschappelijke karakter aangevuld met de groene tuinen.



Figuur 4.1 Ruimtelijk model Zuidpolder.

4.4 Programma

Het plangebied is in hoofdzaak bestemd voor woningen. Daarnaast wordt er rekening mee gehouden dat er in de toekomst mogelijk een brede school in de Zuidpolder komt. Voor detailhandel, culturele voorzieningen en sport zijn de toekomstige inwoners aangewezen op het huidige aanbod in Eemnes. Daarnaast is er natuurlijk ruimte voor groen- en speelvoorzieningen, water en verkeer.

4.4.1 Woningbouw

Het woningbouwprogramma is vastgelegd in het Gemeentelijk Programma van Eisen. Op basis van de maatregelen in de Woonvisie kunnen circa 450-500 woningen worden ontwikkeld. De gemeente streeft ernaar om gemiddeld circa 30 woningen per jaar op te leveren. Op basis van het marktonderzoek (Stec groep d.d. 23 januari 2012) en de gemeentelijke visie, is het onderstaande woningprogramma voor de Zuidpolder voorgesteld.

segment	prijs categorie	Zuidpolder					
		%	huur		koop		
			egw	app	egw	app	vrije kavels
A	< €200.000	35%	12%	4%	15%	4%	
B	€ 200.000 - € 300.000	5-10%			7%	2%	
C	€ 300.000 - € 350.000	20-25%	4%		16%		
D	€ 350.000 - € 500.000	20-25%	4%		18%		
E	> € 500.000	10-15%			4%		10%
totaal per type			20%	4%	60%	6%	10%
totaal huur/koop			24%		76%		
totaal			100%				
verhouding app/egw				10%	90%		

Tabel 4.1 Woningbouwprogramma Zuidpolder, bron: Marktonderzoek, Stec groep d.d. 23 januari 2012.

De percentages dienen ter indicatie, waarbij kleine afwijkingen als gevolg van bijvoorbeeld stedenbouwkundige inpassing, zijn toegestaan. Van de genoemde aantallen kan om conjuncturele redenen worden afgeweken.

In afwijking van de Woonvisie valt 35% van de woningen in het segment betaalbaar (A), verdeeld over de huur- en koopcategorie. Voor de huurwoningen betekent dit een huur onder de liberalisatiegrens. De Woonvisie stelt in de indicatieve invulling van het bouwprogramma tenminste 20%-25% appartementen voor. Het aandeel in de Zuidpolder is ten opzichte van de Woonvisie lager. Het marktonderzoek geeft aan dat de Zuidpolder een locatie is die zich bij uitstek leent voor grondgebonden woningen met een tuin, met minder potentie voor appartementen. Er wordt in de Zuidpolder uitgegaan van ongeveer 10% appartementen.

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, zullen in het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' randvoorwaarden worden opgesteld waarbinnen beroepen of bedrijven zich aan huis mogen vestigen.

4.4.2 Voorzieningen

Met een uitbreiding van 450-500 woningen aan de zuidzijde van Eemnes, kan het zijn dat aan deze zijde van het dorp behoefte aan onderwijslokalen ontstaat. Daarom krijgt een brede school mogelijk een plek binnen de Zuidpolder. Op basis van de leerlingenprognose voor Eemnes wordt er vanuit gegaan dat een locatie waarin 8 groepen worden gehuisvest, voldoende is om aan de vraag te voldoen. Aanvullend kan er ook een kinderdagverblijf en tussen- en buitenschoolse opvang een plaats krijgen. Deze voorzieningen worden dan samen met de school in één gebouw gehuisvest. De school met kinderopvang zal een omvang van ongeveer 1.500 m² bruto vloeroppervlak hebben. Binnen de regels van dit plan is opgenomen dat binnen de uit te werken gronden maatschappelijke voorzieningen, waaronder de brede school, gerealiseerd mag worden. Bij de keuze van de locatie is het belangrijk om rekening te houden met een goede bereikbaarheid voor zowel langzaam verkeer als met de auto en daarmee een goede afwikkeling van het autoverkeer ten tijde van het brengen en halen van de kinderen.

4.4.3 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. De geluidwerende voorziening zal ervoor zorgen dat het geluidsniveau de wettelijke uiterste grenswaarden van 63 dB niet zal worden overschreden. In paragraaf 5.4 wordt hier nader op ingegaan. Deze geluidwerende voorziening zal worden gerealiseerd in de vorm van een groen begroeid geluidsscherm. Door de keuze voor deze vormgeving kunnen de huidige watergang en de bomen langs de Te Veenweg Zuid zoveel mogelijk behouden blijven. Bij de ruimtelijke inrichting aan de noord- en zuidzijde moet aansluiting gezocht worden bij de bestaande watergang en de loop van de Te Veenweg Zuid.

Voor het deel van de zone dat direct langs het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein ligt, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de ontwikkeling van bedrijven. Hierdoor is een eventuele ontwikkeling van bedrijven achter de geluidwerende voorziening mogelijk.

4.5 Verkeer

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. Het langzaam verkeer en de calamiteitenontsluitingen takken op andere punten aan. Vanaf de Zuidersingel lopen de ontsluitingswegen het plangebied in.

4.5.1 Autoverkeer

De verkeersstructuur is helder met een duidelijke hiërarchie tussen de verschillende wegen. Via de Zuidersingel wordt de Zuidpolder gekoppeld aan het bestaande wegennet van Eemnes. De wijkontsluiting van de wijk wordt op twee punten op de Zuidersingel aangetakt. Tevens worden twee van de woonstraten van het plan direct op de Zuidersingel aangesloten. De wijkontsluiting wordt op twee plaatsen van noord naar zuid met elkaar verbonden, waarmee een dubbele lus ontstaat door de wijk. Vanaf deze lus worden de verschillende woonbuurten ontsloten met erftoegangswegen.

Een directe auto-ontsluiting op de Wakkerendijk is niet wenselijk, omdat deze sluipverkeer tussen de A27 en de A1 zou kunnen aantrekken. Ook een auto-ontsluiting op de Zuidbuurt is niet wenselijk, omdat deze voor extra verkeer door deze woonbuurt zorgt. De beperkte draagkracht van de wegenstructuur in deze woonbuurt maakt dat dit niet mogelijk is.



Figuur 4.2 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.

4.5.2 Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer van Eemnes wordt op dit moment verzorgd door twee regionale buslijnen. Eén nettracé van deze buslijnen, de verbinding tussen Hilversum en Bussum, loopt over de Wakkerendijk. 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.

4.5.3 Nood- en hulpdiensten

De wijk moet goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten. Voor alle woningen en bedrijven geldt dat voor 100% moet worden voldaan aan de eisen die de brandweer stelt aan de bereikbaarheid (aanrijtijden). 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. Op de plankaart is ter plaatse van de calamiteitenontsluiting naar de Wakkerendijk de aanduiding 'openbaar vervoer' opgenomen. In de regels is opgenomen dat deze aanduiding tevens voor een calamiteitenontsluiting bestemd is.

4.5.4 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. 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

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.

4.5.5 Langzaam verkeer

Voor de toekomstige bewoners is het belangrijk dat er voldoende langzaam verkeersverbindingen aanwezig zijn. De verbindingen voorzien in heldere routes naar het dorpshart en voorzieningen, zoals scholen en sportvelden. Ook wordt er vanuit de wijk een koppeling gemaakt met de recreatieve routes voor fiets en paard het buitengebied in.

Voor het langzaam verkeer zijn naast de aansluiting op de Zuidersingel meerdere verbindingen met de kern van Eemnes gemaakt. 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 derde verbinding naar de Zuidbuurt is er een aantakking gemaakt met de zuidwestpunt van de bestaande Zuidbuurt, in de bocht van Zilverschoon-Watermunt.

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 op in alle richtingen aangetakt op het langzaam verkeersnetwerk in en rondom Eemnes.



Ruiterspad

Aanvullend op het langzaam verkeersnetwerk voor de fiets en de voetganger is een ruiterspad gewenst dat voorziet in een verbinding tussen het landelijk gebied ten oosten en ten westen van de Zuidpolder. Langs de Wakkerendijk ligt een aantal paardenhouderijen. Door de realisatie van een ruiterspad kunnen ruiters via dit pad de tunnel onder de A27 bereiken. Deze tunnel biedt de ruiters toegang tot het bos- en heidegebied op de Utrechtse Heuvelrug en het Goois Natuurreservaat. Het ruiterspad loopt voor een groot deel dwars door de nieuwe wijk. Hiermee wordt het landelijk karakter, met de vele paardenhouderijen, ook in de woonwijk beleefbaar gemaakt. Bij de inrichting van dit ruiterspad zal er extra aandacht moeten worden besteed aan de veiligheid en het voorkomen van eventuele overlast. Om die reden dient het ruiterspad afgeschermd te worden van speelplekken en overige gebruiksplekken in de wijk. Bijvoorbeeld door de begeleiding met een haag. Ook bij de materiaalkeuze en de kruisingen met de wegen zal aandacht moeten worden gegeven aan de inrichting.

Door de uitbreiding aan de oostzijde van het plangebied kan het ruiterspad aan deze zijde door de groene buffer aangelegd worden.

4.6 Water en Groen

De combinatie van water en groen bepaalt mede de fysiekrumtelijke kwaliteit van de openbare ruimte in Eemnes. Er is daarom geïnvesteerd in zowel de schaal (afmetingen en oppervlakte) als in de landschappelijke compositie van water en groen. Doordat water en groen in samenhang ontworpen zijn op basis van de landschappelijke verkavelingsrichting is een landschappelijk kader, ontstaan waarbinnen de andere functies van de nieuwe wijk goed kunnen worden ingepast.

4.6.1 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. In het plangebied wordt circa 8% open water gerealiseerd en circa 4,5% overloopgebied voor de buffering van overtollig regenwater. In het op te stellen waterstructuurplan zullen deze percentages getoetst worden. 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, rijdend dan wel varend.

Om het water in het hele plangebied beleefbaar te maken is ervoor gekozen meerdere watergangen, in de huidige kavelrichting, in de planstructuur op te nemen. Deze watergangen liggen verdeeld door de wijk in het openbaar gebied. Hierdoor dragen ze direct bij de aan de ruimtelijke kwaliteit van de buurt en zijn ze goed beleefbaar voor de bewoners en gebruikers van de wijk. Er loopt één waterverbinding dwars op de landschapsrichting om alle watergangen met elkaar te verbinden en daarmee te zorgen voor een goed werkende waterstructuur met de daarbij horende afwatering. De afwatering vindt plaats richting het oosten, onder de Wakkerendijk door.



Figuur 4.4 Waterstructuur Zuidpolder.

4.6.2 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. Centraal in het plan zorgt een grotere groenstructuur voor een groene dooradering van de wijk en een directe verbinding met de groene buffer aan de oostzijde van het plangebied. Deze groene dooradering bestaat uit meerdere groene plekken die

onderling met elkaar zijn verbonden. Daarmee heeft elke buurt een centrale groene plek. In deze groenstructuur is ruimte voor speelplekken. Verder ondersteunt het de stedenbouwkundige structuur met bomenrijen en bestaat het voornamelijk uit gras.

De groene buffer is een overgangszone tussen het woongebied en de bestaande bebouwing aan de Wakkerendijk. Deze buffer zorgt voor afstand tussen de nieuwbouw tot de Wakkerendijk waardoor het karakter van de dijk en de bebouwing daaraan behouden blijft. Ook ter hoogte van de bestaande kern van Eemnes ligt de Wakkerendijk gescheiden van de overige woonbebouwing door een vergelijkbare groene buffer. Een deel van deze buffer kan bij de ontwikkeling van het gebied worden ingericht als openbaar gebruiksgroen, door bijvoorbeeld enkele speelplekken en mogelijk een doorlopend pad. Daarnaast kan (een deel van) dit gebied geschikt worden gemaakt voor het uitlaten van honden. Ook zullen delen van de groene buffer worden aangewend voor de buffering van overtollig regenwater.

Naast de grotere groenstructuur centraal in de wijk, liggen er nog enkele smallere groenstroken als verbijzondering van enkele wegen. Ook deze groene ruimten versterken de stedenbouwkundige structuur met bomenrijen en bieden ruimte aan speelplekken. Aanvullend op de interne groenstructuur zijn er aan de zuidrand van het plangebied op verschillende plekken doorzichten naar het open landschap. Door de verschillende groenstroken en groene plekken is het landschappelijke groene karakter in de hele wijk beleefbaar.



Figuur 4.5 Groenstructuur Zuidpolder.

Spelen

Gezinnen vormen een grote bewonersgroep in de nieuwe Zuidpolder. Het aspect 'spelen in de wijk' is daarom erg belangrijk. De 'speelactieradius' neemt toe naarmate kinderen ouder worden. Kinderen van 0 tot 5 jaar spelen veelal op blokniveau. Kinderen van 5 tot 12 op buurtniveau en daarboven op wijkniveau. Ook hebben kinderen, met het stijgen van de leeftijd meer speeloppervlak nodig. Het speeloppervlak zal passend in de stedenbouwkundige opzet worden opgenomen. In het Gemeentelijk Programma van Eisen staat geschreven dat de speelvoorzieningen bestaan uit:

- ▶ Drie speelvoorzieningen voor de jeugd tot 8 jaar, met per plek drie in grootte variërende toestellen;
- ▶ Eén bovenwijkse speelvoorziening voor de jeugd van 8 tot 12 jaar met een speelvoorziening;
- ▶ Eén overdekte JOP met trapveld.

In het speelplan van de gemeente zijn normering, aantallen en grootte, voor de speelplekken verder uitgewerkt. In december 1999 is door Nationaal Jeugd Fonds Jantje Beton en NUSO, landelijke organisatie voor speeltuinwerk en jeugdrecreatie het Handboek Speelruimtebeleid uitgegeven. Hierin wordt een norm voor formele speelruimte geïntroduceerd. Deze bedraagt

300 m² per hectare, 3% van het betrokken gebied. In de Zuidpolder wordt rekening gehouden met het gemeentelijk speelplan en overige normen door naast de grote speelvoorzieningen verspreid door de wijk kleine speelgelegenheden dicht bij huis aan te leggen. Voor kinderen in alle leeftijden worden zo voldoende speelplekken aangeboden.

4.7 Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit van de woonwijk Zuidpolder wordt de inspiratie gevonden in het historische dorps karakter van Eemnes, de Laarderweg en Wakkerendijk zijn de dragers van het dorp. Op de kruising van deze twee wegen ligt het historische centrum rondom de Kerkstraat. De karakteristieke woningen aan de Laarderweg, de Kerkstraat en de Wakkerendijk dienen als voorbeeld voor de nieuwe wijk. Deze woningen zijn in de 19e en 20e eeuw gebouwd. De verschillende bouwperiodes zorgen voor verschil in bouwstijl tussen de woningen.

Kenmerkend zijn kleinschaligheid en afwisseling in bebouwing. Er is altijd sprake van een kap, met voornamelijk variatie in zadeldaken en mansardekappen. Ook de nokrichting is gevarieerd, langs of haaks, en plaatselijk zijn er woningen met een samengestelde kap. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel, maar ook hierin is veel variatie tussen de woningen, zowel in de kap als in de gevel. De variatie tussen de woningen zorgt voor de dorps sfeer.

De Zuidpolder zal een eigentijdse dorps sfeer krijgen met stijlelementen die terug te vinden zijn in de karakteristieke woningen in Eemnes, maar met een vertaling naar de huidige tijd. Er is gekozen voor een romantische interpretatie van de stedenbouwkundige ruimtes en voor een overwegend traditionele invulling van het architectonische beeld. Voor de Zuidpolder is dit vertaald naar een gevarieerd straatbeeld door de hele wijk en een architectuur met een eenvoudige hoofdvorm, waar kleinschaligheid en traditioneel materiaal- en kleurgebruik karakteristiek zijn.



Figuur 4.6 Foto's Laarderweg Eemnes.

hoofdstuk 5 **Omgevingsaspecten**

5.1 **Bodem**

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

De provincie hanteert als richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen in ieder geval het eerste deel van een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht. Dit is het historisch onderzoek. Als uit dit onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Verkennend bodemonderzoek

Het onderzoeksbureau heeft in februari 2008 in opdracht van de gemeente Eemnes een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de ontwikkelingslocatie Zuidpolder te Eemnes. Het doel van het onderzoek is het bepalen of verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond, grondwater en waterbodem in gehalten boven de streefwaarde of het geldende achtergrondgehalte. De samenvatting en conclusie van het onderzoek luiden als volgt:

Zintuiglijke waarnemingen

Bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk puin en kooldeeltjes waargenomen, maar dat levert geen belemmeringen op.

Grond

In dit onderzoek zijn in de grond geen matige en sterke verontreinigingen aangetoond. Er zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. De lichte verontreinigingen worden hoofdzakelijk veroorzaakt door de parameter minerale olie. Overige parameters, die de lichte verontreinigingen hebben veroorzaakt, zijn cadmium, kwik, lood, nikkel, zink en PAK's (polycyclische aromatische koolwaterstoffen).

Grondwater

In het grondwater is een matige verontreiniging met koper aangetoond. Ook is een matige verontreiniging met arseen aangetoond. De aangetoonde lichte verontreinigingen worden hoofdzakelijk veroorzaakt door de parameter chroom. Overige parameters, die de lichte verontreinigingen hebben veroorzaakt, zijn arseen, chroom, koper, kwik, nikkel, zink, xylenen, naftaleen en PAK.

Waterbodem

Op één watergang na, vallen de slibmonsters uit alle watergangen in klasse 1 (voldoet niet aan de streefwaarde, maar wel aan de grenswaarde). Voor één watergang geldt klasse 2 (>grenswaarde, < toetsingswaarde).

Conclusie

Op grond van het bodemonderzoek zijn geen beschermende maatregelen nodig voor de geplande functies. Het volledige onderzoek is bij dit bestemmingsplan opgenomen als bijlage.

5.2 **Luchtkwaliteit**

Beleid en toetsingskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor

stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, uitoefenen indien:

- ▶ de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- ▶ de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheid per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- ▶ bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- ▶ de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- ▶ het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekende mate (NIBM)

In het besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Onderzoek en conclusie

In opdracht van de gemeente is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd d.d. 28 juni 2010. De conclusies van het onderzoek zijn overgenomen in deze paragraaf en integraal opgenomen in de bijlagen. Het onderzoek is gebaseerd op de ontwikkeling van zowel de woonwijk als het bedrijventerrein. Dit is conform het anticumulatieartikel uit het onderdeel Luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

In dit onderzoek is de luchtkwaliteit ten gevolge van de voorgenomen veranderingen berekend. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van CAR versie 6.1.1. Inmiddels is er echter een nieuwere versie: 9.0. Er is nagegaan of voor wat betreft de luchtkwaliteit een berekening op basis van de nieuwe versie van het rekenmodel een andere uitkomst tot gevolg kan hebben. Dit bleek echter niet het geval.

Uit de berekeningen blijkt dat in de directe omgeving en in het invloedsgebied van het plan langs de beoordeelde wegvakken geen sprake is van overschrijdingssituaties. Dit betekent dat in het kader van de Wet milieubeheer de voorgenomen ontwikkelingen op basis van de beoordeelde wegvakken inpasbaar zijn.

Tevens is de bijdrage van het plan ten opzichte van de autonome situatie bepaald. De berekende bijdrage is voor de componenten NO₂ en PM₁₀ minder dan of gelijk aan 1,2 µg/m³. Dit betekent dat realisatie van het project Zuidbuurt/Zuidpolder te Eemnes, op grond van de ingeschatte verkeersgegevens, kan worden aangemerkt als een project dat 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Op grond hiervan hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Het plan is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar. Het complete onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

5.3 Verkeersproductie

Onderzoek

Door DHV (augustus 2009) is een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersontsluiting en -productie van de Zuidpolder. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen behorende bij deze toelichting. Het onderzoek houdt zowel rekening met de verkeersproductie van het naastgelegen toekomstige bedrijventerrein alsook het onderhavige woongebied. Eveneens is hierbij rekening gehouden met de verkeersproductie van het gemeentehuis. In het onderzoek is voor het woongebied veiligheidshalve uitgegaan van een bandbreedte van 500 tot 700 nieuwe woningen.

De verkeersproductie van de ontwikkeling Zuidpolder zijn berekend door gebruik te maken van CROW publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden'. Hierbij is Eemnes ingedeeld in het woonmilieu centrum-dorp. In dit woonmilieu bedraagt het gemiddelde aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdagemaal 7,0. In onderstaande tabel wordt de gemiddelde aantal verkeersbewegingen aangegeven voor werkdagen en voor de gemiddelde avondspits (17-18 uur).

Aantal woningen	Motorvoertuigbewegingen	
	Gemiddelde werkdag	Gemiddelde avondspits
500	3.500	301
700	4.900	421

Zoals aangegeven zijn ook berekeningen uitgevoerd naar het extra aantal verkeersbewegingen door de komst van het bedrijventerrein en het reeds opgeleverde gemeentehuis. De aantallen staan in onderstaande tabel aangegeven.

Locatie	Motorvoertuigbewegingen	
	Gemiddelde werkdag	Gemiddelde avondspits
Bedrijventerrein	988	85
Gemeentehuis	340	29

Conclusie

De ontwikkeling van de Zuidpolder kent een gezamenlijke verkeersproductie van 4.884 motorvoertuigbewegingen in het geval maximaal 500 woningen worden gerealiseerd. Voor de avondspits bedraagt dit 415 motorvoertuigbewegingen. Deze gegevens dienen als uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek.

5.4 Wegverkeerslawaai

Normstelling

Voor het bepalen van het wegverkeerslawaai geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Volgens deze wet dienen nieuwe geluidsgevoelige functies, zoals woningen, voor zover gelegen binnen de in de wet geluidhinder gedefinieerde zones, aan de grenswaarden te voldoen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB voor wegverkeerslawaai. Indien deze waarde wordt overschreden is het mogelijk om een ontheffing aan te vragen voor hogere grenswaarden. Hierbij geldt dat de uiterste grenswaarde van 63 dB voor stedelijke wegen en 53 dB voor buitenstedelijke wegen niet mag worden overschreden. Omdat de verwachting is dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zijn dan nu het geval is, mag conform artikel 110g Wgh rekening worden gehouden met een aftrek tot maximaal 5 dB.

Geluidbeleid gemeente Eemnes

De gemeente Eemnes heeft een beleid hogere waarden vastgesteld. Het beleid voor hogere grenswaarden voor wegverkeerslawaai is van toepassing op alle wegen, en de directe omgeving daaromheen, uitgezonderd wegen die binnen een woonerf liggen of waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De directe omgeving is in de Wgh en Bgh (Besluit geluidhinder) omschreven in de vorm van zones. In het beleid hogere waarden worden voorwaarden gesteld wanneer hogere grenswaarden binnen deze zones kunnen worden vastgesteld. Deze voorwaarden zijn als volgt:

- ▶ Een hogere grenswaarde wordt niet eerder vastgesteld dan nadat de mogelijkheden om binnen de voorkeursgrenswaarde te blijven, door het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen, zijn uitgeput;
- ▶ Bij een uitbreidingslocatie moet minstens 90 % van de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde(n). Voor maximaal 10 % van de nieuwe woningen kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld;
- ▶ Iedere woning moet een geluidsluwe gevel hebben. Geluidsluw betekent een geluidsbelasting die kleiner is of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde, ook indien er rekening wordt gehouden met cumulatie;
- ▶ Er is ten minste één te openen deel in de geluidsluwe gevel aanwezig.

Uitgangspunten

Wanneer nieuwe geluidsgevoelige bebouwing in de geluidzone van een weg mogelijk wordt gemaakt, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is door Tauw uitgevoerd, d.d. 31 mei 2012, welke in de bijlage is toegevoegd. De geluidzone van de Rijksweg A27 bedraagt 600 meter (2 x 2 rijbanen en 2 weefstroken). Het westelijke gedeelte van het plangebied valt binnen deze geluidzone. Daarnaast heeft de stedelijke weg Zuidersingel een geluidzone van 200 meter. In overleg met de gemeente zijn, met uitzondering van de Zuidersingel, de 30 km/uur wegen in dit onderzoek niet meegenomen omdat de verkeersintensiteiten van deze wegen volgens de gemeente laag zijn (bestemmingsverkeer met minder dan 500

motorvoertuigen per etmaal). Eveneens is het verkeer op de Te Veenweg Zuid verwaarloosbaar. Aan deze weg ligt één woning en één bedrijf met woning, waarbij geen sprake is van een groot verkeersaantrekkende werking.

Op basis van artikel 110g van de Wet geluidhinder en artikel 3.7 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 mag er op de geluidbelasting vanwege een weg, op de gevel van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen, een aftrek worden toegepast in verband met het stiller worden van het verkeer in de toekomst. In onderhavig onderzoek is voor de rijksweg A27 een aftrek van 2 dB toegepast en voor de Zuidersingel een aftrek van 5 dB.

Voor het bepalen van de hoogte en lengte van de geluidwerende voorziening is als uitgangspunt aangehouden dat de geluidsbelasting op ten minste 90% van de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB moet voldoen. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, kan binnen de systematiek van de Wet geluidhinder een hogere waarde (onthefving op de geluidbelasting) worden verleend door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eemnes. Voorwaarde is dat het toepassen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is, of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard een rol spelen.

De berekeningen bestaan uit vrije veldcontouren en berekeningen op waarneempunten. Bij de vrije veldcontouren is geen rekening gehouden met eventuele afschermende (en reflecterende) werking van toekomstige woningen. Bij de berekeningen op waarneempunten is wel rekening gehouden met afschermende (en reflecterende) werking van toekomstige bebouwing.

Onderzoeksresultaten

Zuidersingel

De voorkeursgrenswaarde wordt op een klein gedeelte (1e lijns bebouwing) van het plangebied overschreden door verkeer op de Zuidersingel. Voor deze woningen zal een hogere waarde moeten worden aangevraagd.

Rijksweg A27

Voor de geluidbelasting vanaf de rijksweg A27 zijn drie varianten doorgerekend:

- ▶ Variant 1: contouren van de situatie zonder scherm en zonder nieuw te realiseren industrieterrein;
- ▶ Variant 2: Hierin is bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om voor het gehele plangebied aan het gemeentelijk beleid te kunnen voldoen.
- ▶ Variant 3: is bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om het eerste deelplan (bestaande uit fase 1, 2, 3 en 3a) te kunnen realiseren.

Bij variant 1 zorgt het verkeer op de rijksweg A27 zonder schermmaatregelen op een groot gedeelte van het plangebied voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Tevens zorgt het verkeer van de rijksweg A27 ervoor dat de maximale ontheffingswaarde (53 dB) in het westelijke gedeelte wordt overschreden. Hierdoor zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk om woningen in het westelijke gedeelte te kunnen realiseren.

Bij variant 2 is bepaald welke maatregelen er noodzakelijk zijn om voor het hele plangebied aan het gemeentelijk beleid te kunnen voldoen. Hierbij is wel rekening gehouden met een representatieve bebouwing binnen het plangebied. Er is een scherm van 6,1 meter hoog en 840 meter lang noodzakelijk.

Bij variant 3 is expliciet gekeken naar welke maatregelen er noodzakelijk zijn om het eerste deelplan (bestaande uit de fases 1, 2, 3 en 3a) te kunnen realiseren. Uit de berekeningen blijkt dat er voor de realisatie van het eerste deelplan geen geluidwerende voorziening noodzakelijk is om tenminste 90% van de woningen te laten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor zijn berekeningen uitgevoerd met de bebouwing van de woningen binnen het eerste deelplan. In figuur 5.1 is voor de duidelijkheid de contour weergegeven.



Figuur 5.1 Contouren rijksweg A27 met bebouwing eerste deelplan (Lden inclusief aftrek artikel 110g)

In figuur 5.1 is goed te zien dat de contour flink wordt teruggedrongen. Dit komt door de afscherpende werking van de bebouwing van het eerste deelplan zelf. De contour valt echter nog wel over redelijk wat bebouwing. Daarbij worden de resultaten van de contouren niet als invallend (zonder reflecties van achterliggende gevel) weergegeven. Voor enkele woningen moet een hogere waarde worden aangevraagd.

Conclusie

De doelstelling van het akoestisch onderzoek is het bepalen van de knelpunten voor woningbouw als gevolg van wegverkeer op de omliggende wegen en in het bijzonder de rijksweg A27. Naar aanleiding van dit onderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- ▶ Zonder maatregelen wordt de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde ten gevolge van verkeer over de rijksweg A27 overschreden en zijn maatregelen noodzakelijk;
- ▶ Zonder maatregelen wordt de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Zuidersingel overschreden;
- ▶ Met een scherm van 840 meter lang en 6,1 meter hoog (variant 2) langs de rijksweg A27 kan aan het gemeentelijk beleid worden voldaan en zal op basis van de principeverkaveling voor 42 woningen een hogere waarde voor de rijksweg A27 aangevraagd moeten worden;
- ▶ Buiten de geluidzone (600 meter) van de rijksweg A27 is de geluidbelasting met het toepassen van het scherm uit variant 2 nog steeds boven de 48 dB maar wel onder de 53 dB;
- ▶ Doordat deze woningen buiten de geluidzone van de rijksweg A27 liggen is het niet noodzakelijk om een hogere waarde voor de woningen aan te vragen;
- ▶ Het eerste deelplan kan worden gerealiseerd zonder realisatie van een geluidwerende voorziening.

5.5 Hindercontouren

5.5.1 Industriebinder

Normstelling en beleid

Bij het realiseren van nieuwe hindergevoelige functies, zoals woningen, moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van het plangebied. Ter plaatse van de woningen moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Om te bepalen wat de invloedssfeer is van een bedrijf wordt gebruik gemaakt van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met verschillende milieuaspecten. Hierbij moet worden gedacht aan geur-, stof- en geluidshinder. De gegeven richtafstanden gaan uit van een rustige woonwijk. In geval dat een onderzoekslocatie is gelegen in een gemengd gebied, mag uitgegaan worden van verkleinde richtafstanden. Een en ander komt voort uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstand tot rustige woonwijk	Richtafstand tot gemengd gebied	Milieucategorie	Richtafstand tot rustige woonwijk	Richtafstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m	4.2	300 m	200 m
2	30 m	10 m	5.1	500 m	300 m
3.1	50 m	30 m	5.2	700 m	500 m
3.2	100 m	50 m	5.3	1.000 m	700 m
4.1	200 m	100 m	6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek bestaand industrieterrein

Door Tauw (d.d. 11 maart 2008) is onderzoek gedaan naar de industrielawaai van het bestaande industrieterrein bij Eemnes. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd. Uit de uitgevoerde inventarisatie van het bestaande bedrijventerrein blijkt dat bedrijven aanwezig zijn die vallen binnen milieucategorie 2 tot 3.2. De bijbehorende richtafstanden is tot 100 m. De geluidscontour van 50 dB(A) ten gevolge van het bestaande industrieterrein valt niet over het plangebied. Uitzondering is het bedrijf aan de Walnootberg 8. Dit bedrijf beschikt over een milieuvergunning met een geluidsnorm van 50 dB(A) op een vastgelegd punt op 50 m ten oosten van het bedrijf. Dit punt valt binnen het plangebied. Binnen deze geluidszone worden geen geluidsgevoelige functies gebouwd. Wel wordt binnen deze zone een weg gerealiseerd met een groenstrook. De grens van de dichtstbijzijnde woonbestemming ligt op 60 m afstand. Het bestaande industrieterrein vormt derhalve geen belemmering voor het plangebied. Wel zal rekening gehouden moeten worden met de uitbreiding van het industrieterrein. Wanneer soortgelijke bedrijven als op het bestaande industrieterrein worden gerealiseerd, dan zal de 50 dB(A) contour wel over het plangebied vallen. De uitbreiding van het industrieterrein staat hieropvolgend beschreven.

Nieuw bedrijventerrein

Middels het bestemmingsplan 'Zuidpolder bedrijventerrein' wordt beoogd een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein te realiseren. Bij de planontwikkeling hiervan is rekening gehouden met het nieuwe woongebied dat middels dit bestemmingsplan wordt beoogd mogelijk te maken. Derhalve zijn uitsluitend bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan op de uitbreiding van het bedrijventerrein. Middels een afwijkingmogelijkheid kunnen ook bedrijven uit milieucategorie 3.1 of 3.2 worden gerealiseerd. Voorwaarde is wel dat deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen nadelige invloed mogen hebben op de nabij gelegen woonbebouwing. De uitbreiding van het bedrijventerrein vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van het woongebied.

5.5.2 Geurhinder

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) beschermt geurgevoelige objecten tegen geurhinder uit veehouderijen. Een aanvraag om een milieuvergunning van een veehouderij wordt getoetst aan in de wet vastgelegde standaardwaarden voor geurbelasting of aan standaardwaarden voor vaste afstanden. Afhankelijk van de uitkomst van de toetsing wordt de vergunning verleend dan wel geweigerd. In de Wgv is ook vastgelegd dat gemeenten mogen afwijken van de wettelijke standaardwaarden, d.w.z. binnen een vastgelegde bandbreedte. Dergelijke afwijkende waarden gelden alleen in een bepaald gebied. Voor dat gebied moet de gemeente de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in een gebiedsvisie vastleggen. Op basis daarvan wordt de geurbelasting in beeld gebracht en wordt een onderbouwing geformuleerd voor de afwijkende individuele afstanden of geurnormen. De afwijkende afstanden en normen moeten in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd. De gemeenteraad besluit over de verordening. Bij het bepalen van afwijkende afstanden en normen houdt een gemeente in haar gebiedsvisie ondermeer rekening met het leefklimaat in relatie tot de geurbelasting ten gevolge van de afwijkende afstanden en normen.

De gemeente Eemnes heeft momenteel geen afwijkende normen of vaste afstanden vastgesteld.

Dit betekent dat voor het grondgebied van de gemeente de in de wet vastgelegde standaardwaarden gelden voor de geurbelasting en vaste afstanden. Dit betekent een waarde van 3 odourunits (ou) in de bebouwde kom en een norm van 14 ou in het buitengebied. De wettelijke vaste afstand bedraagt 100 meter in de bebouwde kom en 50 meter in het buitengebied.

Gebiedsvisie Zuidpolder, ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eemnes

Voor het toekomstig woongebied Zuidpolder wordt overwogen om een andere, kortere vaste afstand te hanteren. In het kader hiervan is 18 april 2012 een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van de verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Eemnes. Dit onderzoek heeft geleid tot de Gebiedsvisie Zuidpolder, ten behoeve van de verordening geurhinder en

veehouderij gemeente Eemnes. Zoals benoemd in het bovenstaande beleidskader is een gebiedsvisie noodzakelijk voor het afwijken van geurnormen of afstanden. De gebiedsvisie is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

Voor de geurgevoelige objecten in het toekomstig woongebied moet worden gezocht naar een goed beschermingsniveau dat past bij de aard van het gebied waarbij, indien mogelijk, tevens de gewenste ruimtelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd. De geurbelasting voor de ontwikkeling van de Zuidpolder wordt bepaald door de voorgrond- en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting bestaat uit de individuele geurcontouren en de vaste afstanden van omliggende veehouderijen. Bij de wettelijke vaste afstand van 100 meter kan een deel van het toekomstig woongebied niet worden ontwikkeld. Voor het overige zijn er geen belemmeringen aanwezig.

Met de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld die alle intensieve veehouderijen samen uitstoten binnen een gebied. Op basis van de achtergrondbelasting is binnen plangebied Zuidpolder sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat.

De vraag is nu welke vaste afstand wat betreft geurhinder acceptabel is voor toekomstig woongebied Zuidpolder. Deze vraag is te beantwoorden vanuit de typering van het gebied. Het toekomstig woongebied wijkt met betrekking tot geurgevoeligheid af van de "normale" bebouwde kom. Het gebied kan worden getypeerd als een dorpse, ruim opgezette landelijke kern. Feitelijk is hier sprake van een overgangsgebied van de bestaande kern van Eemnes naar het buitengebied.

Voor het verkleinen van de vaste afstand in een bebouwde kom is in de Wet geurhinder en veehouderij vastgelegd dat de vaste afstand mag worden verkleind tot 50 meter. De gemeente Eemnes geeft, indien dit milieutechnisch mogelijk is, de voorkeur aan het hanteren van een vaste afstand van 75 meter binnen toekomstig woongebied Zuidpolder. Bij het hanteren van een vaste afstand van 75 meter kan een aanzienlijk groter deel van het toekomstig woongebied worden ontwikkeld.

In het onderzoek is een berekening gemaakt voor de geuremissiefactoren voor de 76 paarden op het paardenbedrijf van Wakkerendijk 106. De berekende geurbelasting is 3,7 ou en daarmee hoger dan de wettelijke norm voor de bebouwde kom (3 ou). Voorts is eerder al aangegeven dat het plangebied kan worden getypeerd als een overgangsgebied en tevens een dorpse, landelijke kern waardoor een hogere geurbelasting kan worden toegestaan. Een voorgrondbelasting van 3,7 ou resulteert in een hinderpercentage van 10-11%, dat ruimschoots past binnen de gestelde waarden voor een woonkern met landelijk karakter (max. 16% geurhinder).

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het verkleinen van de vaste afstand binnen plangebied Zuidpolder op grond van de te verwachten geurhinder door de paardenhouderij aan de Wakkerendijk 106 geen belemmering vormt. Ook bij een afstand van 75 meter is immers nog sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Verder zal de geurhinder verder afnemen naarmate de afstand tot de paardenstal groter wordt. Dit betekent dat voor de meeste woningen de geurhinder lager zal zijn dan de berekende waarde van 3,7 ou.

Vaststelling geurverordening

Op 24 september 2012 heeft de gemeenteraad naar aanleiding van bovenstaande Gebiedsvisie, in de gemeentelijke geurverordening de individuele vaste afstand voor het toekomstig woongebied Zuidpolder vastgesteld op 75 meter.

5.5.3 Overige aspecten

Dichter bij het plangebied is op dit perceel nog een paardenbak aanwezig. De paardenbak zou stof- en lichthinder kunnen veroorzaken naar de woningen. Voor stofhinder wordt een richtafstand aangehouden van 30 m. Stof en lichthinder zouden kunnen worden gereduceerd door het realiseren van afscherming, bijvoorbeeld door een aardewal en/of beplanting. Lichthinder kan worden voorkomen door het juist afstellen van de lichtkappen. Stofhinder kan ook worden voorkomen door maatregelen aan de manegebodem. Hierbij moet worden gedacht aan het regelmatig beregenen van de bodem of door de samenstelling van de bodemlaag te wijzigen (toepassen van stof, kunstgrassnippers, houtsnippers, doek, wol, enz.).

5.5.4 Conclusie

Het bestaande en nieuwe bedrijventerrein vormen geen hinder voor de woningbouwontwikkeling. Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor het nieuwe bedrijventerrein is hier rekening mee gehouden door de maximale toegestane bedrijfs categorie op 2 te stellen. Wat betreft het paardenbedrijf aan de Wakkerendijk 106 heeft de gemeenteraad in de gemeentelijke geurverordening de individuele vaste afstand voor het toekomstig woongebied Zuidpolder vastgelegd op 75 meter. Deze verordening richt zich op de stallen, daarnaast zullen er maatregelen genomen worden om de overlast van de paardenbak te voorkomen.

5.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- ▶ bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- ▶ vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (24-uur per dag, gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het PR en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het GR.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (*Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Voor buisleidingen is sinds 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. (Bevb).

Onderzoek en conclusie

Risicovolle inrichtingen

In de direct nabijheid van de nieuwbouwlocatie bevinden zich geen risicovolle inrichtingen.

Plasbrandzone

Door Basisnet Weg wordt aangegeven dat langs bepaalde wegen rekening gehouden moet worden met de effecten van een ongeluk met brandbare vloeistoffen. Bijvoorbeeld bij een ongeluk met een tankwagen met brandbare vloeistoffen kunnen vloeistoffen ontsnappen en in brand vliegen. Ter beperking van mogelijke slachtoffers wordt een zone van 30 m aangehouden langs wegen waar veel brandbare vloeistoffen worden vervoerd. Dit is aangeduid als Plasbrand Aandacht Gebied (PAG). Gemeenten dienen bij bouwplannen in deze gebieden te beargumenteren waarom op die locatie kan worden gebouwd. Bouwen binnen een PAG is een afweging die door gemeenten worden gemaakt op basis van de lokale situatie. Naast de risicobenadering (veiligheidszone en GR) biedt dit effectbeleid extra veiligheid.

Langs de A27 dient rekening gehouden te worden met een dergelijke PAG-zone van 30 m. De ontwikkeling van het woongebied ligt echter niet binnen deze zone. Een gedeelte van het plangebied valt hier wel binnen, maar dit heeft enkel betrekking op de gronden waar geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd. Binnen deze zone is derhalve geen sprake van de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten, waardoor een verdere uitwerking niet noodzakelijk is. Om de aanwezigheid van deze risicozone wel aan te geven is op de verbeelding en in de regels de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – plasbrand' opgenomen. Hierbinnen wordt geregeld dat (beperkt) kwetsbare objecten onder stringente voorwaarden toegestaan zijn.

Wet Milieubeheer

Op het ogenblik zijn nabij het plangebied twee bedrijven gevestigd waarnaar in het kader van externe veiligheid specifieke aandacht uit gaat, Kuiper's Gassen aan de Vlierberg en een tankstation aan de Bramenberg. De woningbouwontwikkeling op de nieuwbouwlocatie bevindt zich niet binnen de contouren van deze bedrijven.

Transport gevaarlijke stoffen

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, door buisleidingen of het spoor brengt risico's met zich mee. De Rijksweg A27 met structureel transport van gevaarlijke stoffen, bevindt zich binnen 200 meter van de nieuwbouwlocatie. Door bureau Tauw zijn er op 3 augustus 2010 (kenmerk R001-4711326AMD-vsa-V03-NL) nadere berekeningen uitgevoerd naar dit transport gevaarlijke stoffen.

In verband met ontwikkelingen van onder andere bedrijventerreinen in de Flevopolder zijn er echter andere inzichten met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingen van transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen. Op 5 mei 2011 (kenmerk N001-4789450AMD-irb-V01-NL) zijn hier door Tauw aanvullende berekeningen voor uitgevoerd. De uitkomsten van beide onderzoeken komen met elkaar overeen. Lettende op de onderstaande conclusies uit voorgenoemde rapporten kan aangezien het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt en omdat er sprake is van slechts een lichte toename, gesteld worden dat het groepsrisico verantwoord is.

De conclusies van de laatste berekening zijn als volgt:

Voor wat betreft transport van gevaarlijke stoffen is verkeer op de rijksweg A27 inclusief toekomstige ontwikkelingen beschouwd. De voorgenomen ontwikkelingen zijn deels binnen het invloedsgebied van de rijksweg A27 gelegen. Het transport levert zowel in 2020 geen plaatsgebonden 10^6 risicocontour op. Hierdoor wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico.

Het groepsrisico langs de rijksweg A27 is het hoogst in de plansituatie in het jaar 2020, vanwege de toename van het transport van gevaarlijke stoffen en de realisatie van bedrijven binnen de risicocontour.

Het risico ligt onder de oriëntatiewaarde (de normwaarde is maximaal 0,00023 ten opzichte van oriëntatiewaarde 0,01), maar er is wel een lichte toename van het groepsrisico ten gevolge van de planontwikkeling (maximaal 0,00004) berekend. Aangezien het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt en omdat er sprake is van een lichte toename, acht de gemeente het groepsrisico verantwoord.

5.7 Archeologie

Verdrag van Malta

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (in de bodem) bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (uit de bodem) worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in de Wet archeologische monumentenzorg (WAMZ) in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.



Figuur 5.3 Uitsnede Archeologische beleidskaart (globale ligging plangebied zwart omlind).

Gemeentelijk archeologisch beleid

De gemeente Eemnes heeft een eigen 'Nota archeologiebeleid' met bijbehorende archeologische beleidskaart en standaardregels voor nieuwe bestemmingsplannen in Eemnes opgesteld. Uit deze nota is op te maken dat het plangebied een lage tot hoge verwachtingswaarde kent (zie onderstaand figuur). Gebieden met een hoge archeologische verwachting hebben, op basis van geologische en bodemkundige opbouw en eventueel aangetroffen archeologische vondsten en sporen, een hoge potentie ten aanzien van het aantreffen van archeologische vondsten of sporen. Bij de ontwikkeling van het gebied is volgens de nota nader onderzoek vereist. Dit onderzoek is door onderzoeksbureau Transect uitgevoerd. Onderstaand onder het kopje 'onderzoek en conclusie' staat dit onderzoek verder uitgewerkt.

Onderzoek en conclusie

Woongebied

In 2007 heeft Synthegra in opdracht van de gemeente Eemnes een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 7, voor de ontwikkeling van de Zuidpolder (woonwijk en uitbreiding bedrijventerrein). Uit dit bureauonderzoek bleek dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft voor alle archeologische perioden. Het plangebied ligt geomorfologisch gezien in een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden. Hierop hebben zich hoofdzakelijk gooreerdgronden en laarpodzolgronden ontwikkeld.

In 2010 heeft de gemeente Eemnes een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen waarop het plangebied ten dele een middelhoge en hoge archeologische verwachting heeft. Dit is in tegenspraak met de resultaten van het bureauonderzoek, dat Synthegra heeft uitgevoerd.

Om de gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die volgt uit het archeologisch bureauonderzoek (Synthegra, 2007) te verifiëren, zijn in 2012 door Transect verspreid over het, te vergraven deel van het, plangebied verkennende boringen gezet. Daarbij is gelet op de bodemopbouw, mate van bodemintactheid en opvallende reliëfverschillen. Uit de verkennende boringen blijkt, dat in alle gevallen het verspoelde dekzand (helling- casu quo afspoelings- afzettingen) tot in de C-horizont is afgetopt. Alleen in één geval zijn in een vergraven zone onder de bouwvoor restanten van een B-horizont waargenomen. Er zijn geen opvallende reliëfverschillen in de top van het verspoelde dekzand waargenomen (Transect, 2012).

De verkennende boringen (Transect, 2012) ondersteunen de lage archeologische verwachting ter plaatse van de te verstoren delen van het plangebied, zoals die volgen uit het bureauonderzoek (Synthegra, 2007). Gezien de onderzoeksresultaten en de voorgenomen ingrepen in het plangebied is geconcludeerd dat bij de uitvoering hiervan vermoedelijk geen archeologische waarden zullen worden verstoord. Op basis hiervan is aanvullend archeologisch onderzoek niet benodigd en kan het plangebied archeologisch vrijgegeven worden. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap casu quo de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Geluidswerende voorziening

In het gebied van de te plaatsen geluidswerende voorziening wordt uitgegaan dat geen archeologische verwachtingswaarde aanwezig is, zie Figuur 5.2. Deze gronden zijn al gewoeld geweest bij de aanleg van de snelweg. Hierdoor zullen geen archeologische sporen meer gevonden worden.

5.8 Flora en fauna

Gedurende de beginfase van het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan (2007) is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Door de duur van het project is dat onderzoek inmiddels verouderd en was een update van het onderzoek noodzakelijk. Deze is uitgevoerd in 2011. Onderstaand is allereerst het onderzoek uit 2007 kort beschreven, vervolgens wordt het meest recente onderzoek beschreven.

5.8.1 Flora en fauna onderzoek woongebied

Flora en fauna onderzoek 2007

In opdracht van de gemeente is in 2007 een ecoscan uitgevoerd voor het plangebied. Hieruit is gebleken dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar de steenuil, de rugstreepdier en de poelkikker.

Dit nader onderzoek is in augustus 2008 uitgevoerd. Hierbij is één soort aangetroffen die een meer strikte bescherming geniet, zoals vermeld in de Flora- en faunawet (Ffw). Dit betreft de poelkikker die aan de rand van het plangebied voorkomt. Schade, in de vorm van habitatvernietiging en beschadiging of het doden van dieren, kan optreden wanneer het perceel waarbinnen de poelkikkers zich bevinden, niet in de huidige staat wordt gehandhaafd.

Flora en fauna onderzoek 2011 woongebied

Vanwege het verouderde onderzoek naar flora en fauna is een update uitgevoerd van onderzoek. Gedurende deze periode zijn ook enkele wijzigingen doorgevoerd in de Ffw, is de ligging Ecologische Hoofdstructuur herzien en zijn er nieuwe Natura-2000 gebieden aangewezen. Derhalve is aanvullend onderzoek gedaan naar de steenuil, de rugstreepdier en de poelkikker. Het onderzoek is uitgevoerd in april en mei 2011.

Vogels

Eén van de wijzigingen in de Ffw is dat alle broedende vogels, hun broedplaatsen en de functionele omgeving van de broedplaatsen zijn beschermd tijdens het broeden. Categorie 1 t/m 4 vogels broeden elk broedseizoen op dezelfde plaats en daarom is hun vaste rust- en verblijfplaats en functionele leefomgeving het hele jaar door beschermd. Categorie 5 vogels keren vaak terug naar hun oude broedplaats, maar beschikken over de flexibiliteit om zich elders te vestigen.

De steenuil is een categorie 1 vogel, waarbij het kwijtraken van de broedplaats en leefgebied leidt tot fysieke schade aan de steenuil en het permanente verlies van het gehele leefgebied van deze soort. Tijdens de veldbezoeken zijn er steenuilen waargenomen ter hoogte van de Wakkerendijk. Tevens zijn er tijdens de bezoeken kerkuilen waargenomen. Aan de rand van het plangebied, bij één van de boerderijen aan de Wakkerendijk, bevindt zich een nestlocatie van een steenuil en een kerkuil. De nestlocaties bevinden zich buiten het plangebied, maar beide soorten maken wel gebruik van het plangebied om te foerageren. Op het moment dat de bouwontwikkelingen worden uitgevoerd, is het plangebied niet meer geschikt als foerageergebied. Daarmee wordt de kwaliteit van de broedlocatie aangetast en wordt de Ffw overtreden.

Naast de aanwezigheid van de uilen, dient het plangebied als jachtgebied van de buizerd en sperwer. Een geschikte habitat voor vaste rust- en verblijfplaats is het voor deze soorten echter niet. Omdat dit type habitat in de omgeving in grote mate aanwezig is, zijn er voldoende jachtgebieden voor de buizerd en de sperwer. De ontwikkeling is daarmee geen belemmering voor deze soorten. Hetzelfde geldt voor de categorie 5 vogel de grote bonte specht, die mogelijk broedplaatsen naast het plangebied heeft. In de omgeving zijn voldoende alternatieve broedplaatsen en foerageergebieden, waardoor geen aantasting plaatsvindt van categorie 5 vogels.

Platte schijfhoren

Het plangebied is gelegen binnen het algemene verspreidingsgebied van de platte schijfhoren. De platte schijfhoren heeft een voorkeur voor helder, stilstaand of zeer zwakstromend water met rijke plantengroei. De sloten in het plangebied stonden ten tijde van het onderzoek echter nagenoeg droog. Derhalve vormt het plangebied geen geschikt habitat voor de platte schijfhoren.

Poelkikker en rugstreepdier

In tegenstelling tot het onderzoek van 2007 zijn er bij het onderzoek van 2011 geen poelkikkers in de omgeving aangetroffen, ook niet in de vijver in het noordoosten van het gebied. Ook de rugstreepdier was niet in het plangebied waargenomen of gehoord.

5.8.2 Compensatieplan steenuil en kerkuil

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.

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, het gehele onderzoek is toegevoegd als bijlage 8e bij deze toelichting.

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 9 juli 2012 is de ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet aangevraagd bij het Ministerie van Landbouw, natuur en voedselkwaliteit. Als het besluit is het genomen wordt dit hier opgenomen.

5.8.3 Flora en fauna onderzoek geluidsscherm

Door het plaatsen van een geluidsscherm langs de A27 moeten er mogelijk bomen worden gekapt, maar voor de watergang is dempen dan wel verleggen niet noodzakelijk. In het voorliggende bestemmingsplan is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bedrijventerrein Zuidpolder uit te breiden. Hiermee bestaat wel de kans dat het kappen van bomen of het treffen van maatregelen voor de watergang noodzakelijk is. Dit zal dan in het kader van een separate ruimtelijke procedure worden onderzocht.

Gezien het type habitat en de mogelijke effecten op eventueel aanwezige soorten, dient er onderzoek gedaan te worden naar de volgende soorten:

- ▶ vleermuizen, het onderzoek richt zich op het vaststellen van verblijfplaatsen van boombewoonde soorten en daarnaast op foerageergebieden en vliegroutes;
- ▶ jaarrond beschermde broedvogels. In de bomen kunnen enkele jaarrond beschermde soorten broeden, zoals de Buizerd en de Sperwer, Uilen zitten er niet. Er zal een nesten check worden gedaan in de bomen zodat ingeschat kan worden of er jaarrond beschermde vogelsoorten in het plangebied broeden;
- ▶ vissen. In de watergang kan mogelijk de Kleine modderkruiper voorkomen.

Onderzoek naar amfibieën is in het onderzoek ten behoeve van het woongebied al uitgevoerd en is daarom niet noodzakelijk.

Onderzoek

Door Tauw is een aanvullend onderzoek gedaan naar de effecten van het geluidsscherm ten opzichte van de flora en fauna. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Uit het onderzoek naar vleermuizen komt naar voren dat het plangebied en de nabije omgeving worden gebruikt als vliegroute en foerageergebied door de Gewone dwergvleermuis, Ruige vleermuis, Laatvlieger en de Rosse vleermuis. Met name de bomenrijen aan weerszijden van de Te Veenweg Zuid in het noordelijk deel van het plangebied fungeren als essentieel foerageergebied en essentiële vliegroute voor de Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Uit het onderzoek blijkt verder dat er geen sprake is van zomer-, winter-, paar- of kraamverblijfplaatsen van boombewonende soorten. Negatieve effecten op verblijfplaatsen zijn derhalve uitgesloten. Indien (delen van) de bomenrijen aan weerszijden van de Te Veenweg Zuid worden verwijderd dan leidt dat tot negatieve effecten door het ontstaan van gaten in vliegroutes en het verloren gaan van foerageergebied. Dit kan worden voorkomen door het geluidsscherm zo dicht mogelijk tegen de A27 te situeren, waarbij mogelijk een bomenrij aan de westzijde van de watergang langs de A27 zal worden verwijderd, maar de bomenrijen langs de Te Veenweg Zuid blijven behouden. Daarnaast is het van belang dat het geluidsscherm onverlicht blijft.

Voor wat betreft werkzaamheden aan de watergangen zijn er geen belemmeringen aanwezig vanuit de Flora en faunawet. Er zijn hier namelijk geen beschermde vissoorten aangetroffen.

Tot slot zijn geen nesten van jaarrond beschermde broedvogels aangetroffen in het plangebied. Echter, door de dichte begroeiing kon bij het eikenbos in het zuidelijke deel van het plangebied geen volledige nestencheck worden uitgevoerd. Het voorkomen van een roofvogelnest is daarom niet met zekerheid uit te sluiten. Indien deze bosschages in de huidige staat wordt gehandhaafd, is een negatief effect uitgesloten.

5.8.4 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. Voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan zal ontheffing worden aangevraagd voor de beschermde soorten. Hiervoor wordt 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. Er zijn binnen het plangebied van dit bestemmingsplan geen andere beschermde soorten waargenomen.

Voor wat betreft de ontwikkeling van het geluidsschermbaan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling mogelijk is als deze zo dicht mogelijk tegen de A27 te situeren, waarbij mogelijk een bomenrij aan de westzijde van de watergang langs de A27 zal worden verwijderd, maar de bomenrijen langs de Te Veenweg Zuid blijven behouden. Hiermee gaan de vliegroutes en het foerageergebied voor vleermuizen niet verloren. Daarnaast kan bij de zuidelijke bosschage de aanwezigheid van nesten niet met zekerheid worden uitgesloten. Als de bosschage in de huidige staat gehandhaafd wordt, is een negatief effect uitgesloten.

5.9 Conclusies omgevingsaspecten

Bodem:

Op grond van het bodemonderzoek zijn geen maatregelen nodig om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken.

Luchtkwaliteit:

Uit het onderzoek luchtkwaliteit kan geconcludeerd worden dat er langs de beoordeelde wegvakken geen overschrijdingssituaties zijn in de directe omgeving en het invloedsgebied van het plan.

Verkeersproductie:

Het beoogde nieuwe woongebied zal worden ontsloten door de Zuidersingel. Het aantal extra motorvoertuigbewegingen bedraagt op een gemiddelde werkdag 3.500 en bij een gemiddelde avondspits 301. Hierbij is uitgegaan van maximaal 500 woningen.

Wegverkeerslawaaai:

Het woongebied ligt binnen de invloedsfeer van de rijksweg A27 en de Zuidersingel. Voor deze wegen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Bij de berekeningen is uitgegaan van de realisatie van geluidwerende voorzieningen langs de A27. Met een scherm van 840 meter lang en 6 meter hoog (variant 2) langs de rijksweg A27 kan aan het gemeentelijk beleid worden voldaan en zal op basis van de principeverkaveling voor 44 woningen een hogere waarde voor de rijksweg A27 aangevraagd moeten worden;

Hindercontouren:

Het bestaande bedrijventerrein vormt geen belemmering voor het onderhavige plangebied. Op het nieuwe bedrijventerrein worden uitsluitend bedrijven toegestaan van ten hoogste milieucategorie 2. Door af te wijken middels een omgevingsvergunning kunnen wel bedrijven worden opgericht uit milieucategorie 3.1 of 3.2. Voorwaarde hiervoor is wel dat afwijken alleen mag als het bedrijf uit milieuhygiënisch oogpunt geen nadelige invloed heeft op de nabij gelegen woningbouw. Hierdoor levert dit geen beperkingen voor het plangebied.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het verkleinen van de vaste afstand naar 75 meter binnen plangebied Zuidpolder op grond van de te verwachten geurhinder door de paardenhouderij aan de Wakkerendijk 106 geen belemmering vormt. Ook dan is er nog sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. De gemeenteraad zal in de gemeentelijke geurverordening de individuele vaste afstand voor het toekomstig woongebied Zuidpolder vastleggen op 75 meter.

Externe veiligheid:

Het transport levert in 2020 geen plaatsgebonden 1×10^{-6} risicocontour op. Hierdoor wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico neemt tegen 2020 licht toe maar blijft onder de oriëntatiewaarde. Ook is er in het bestemmingsplan rekening gehouden met de plasbrandzone.

Archeologie:

Voor het plangebied geldt volgens de gemeentelijk archeologische Waardenkaart deels een middelhoge en deels een hoge verwachtingswaarde. Om meer inzicht te krijgen in de archeologische waarden binnen het plangebied is een vervolgonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat hier geen sprake is van een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Vervolgonderzoek en het opnemen van een dubbelbestemming voor archeologie zijn derhalve niet noodzakelijk.

Flora en fauna:

Binnen het plangebied komen beschermde diersoorten voor, namelijk de steenuil en de kerkuil. Voor deze vogels wordt voorafgaand aan de vaststelling een compensatieplan opgesteld.

Aangezien de bomenrijen aan weerszijden van de Te Veenweg Zuid behouden blijven blijft de vliegroute van de vleermuizen ook bij de realisatie van het geluidsschermband in tact. Bij de zuidelijke bosschage is er door dichte begroeiing geen volledige nestencheck uitgevoerd. Indien dit gedeelte onaangetast blijft, kan een negatief effect worden uitgesloten.

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding

Het project waar het onderhavige bestemmingsplan betrekking op heeft is getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) om te bepalen of het project m.e.r. beoordelingsplichtig is. Het project betreft de realisatie van een nieuwe woonwijk aan de zuidzijde van Eemnes. De realisatie van de nieuwe woonwijk is onder te brengen als activiteit die voorkomt op de lijst van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (D11.2: stedelijk ontwikkelingsproject). De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 22 ha en het aantal woningen circa 450-500. Het project overschrijdt hiermee niet de richtwaarden (voorheen drempelwaarden) zoals genoemd in bijlage D11.2 van het Besluit m.e.r. waardoor de activiteit woningbouw in Eemnes niet op voorhand m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

Volgens Bijlage D onderdeel 11.2 is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht indien de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijke activiteit als de woningbouw Eemnes Zuidpolder betrekking heeft op:

- ▶ een oppervlakte van 100 ha of meer;
- ▶ een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat.

Ondanks dat het project onder de richtwaarden zit, moet worden nagegaan of er toch aanleiding bestaat voor een m.e.r.-beoordeling. Dit vloeit voort uit het gewijzigde Besluit m.e.r. die per 1 april 2011 in werking is getreden. Deze herziening was onder meer nodig om uitvoering te geven aan een uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Volgens deze uitspraak dient een activiteit niet enkel te worden getoetst aan de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., maar moet ook acht worden geslagen op andere factoren als bedoeld in Bijlage III van richtlijn 85/337/EEG die aanleiding kunnen geven tot het doorlopen van een milieueffectrapportage.

Omdat het project onder de richtwaarden van de D-lijst valt kan worden volstaan met een procedureel eenvoudige m.e.r. – beoordeling die volledig opgaat in de bestemmingsplanprocedure. De beoordeling vindt plaats op bovengenoemde richtlijn. De criteria uit deze richtlijn zijn:

- ▶ de kenmerken van het project;
- ▶ de plaats van het project;
- ▶ de kenmerken van mogelijke effecten.

Kenmerken van het project

De voorgenomen activiteit betreft de aanleg van een nieuwbouwwijk aan de zuidzijde van Eemnes. Daarnaast wordt voorzien in een geluidsschermband langs de A27. De nieuwe wijk sluit aan op de bestaande bebouwing van de kern. De aanleg van de woonwijk vindt gefaseerd plaats, waarbij gemiddeld 30 woningen per jaar gebouwd zullen worden. Naast woningen komen er diverse groen-, speel en watervoorzieningen. Eveneens is er ruimte gereserveerd voor eventueel een school met kinderdagopvang. De oppervlakte hiervan bedraagt maximaal 1.500 m². De wijk zal aan de westzijde worden ontsloten via de Zuidersingel. Een uitgebreide beschrijving van het project en de stedenbouwkundig opzet is opgenomen in hoofdstuk 4.

Plaats van het project

Het plangebied is gelegen tussen de A27 (westzijde) en de Wakkerendijk (oostzijde). Ten noorden grenst het plangebied aan Eemnes. Ten zuiden blijven de gronden in gebruik ten behoeve van de agrarische sector. Het huidige gebruik van de gronden komt hiermee overeen. Door het agrarische gebruik van de gronden is er geen sprake van speciale natuurwaarden en bijzondere kenmerken. Binnen het plangebied en in de omgeving hiervan is geen sprake van Natura2000 gebieden of van gronden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur en hebben derhalve hier geen invloed op. Wel maakt het gebied oostelijk van de Wakkerendijk, de Zuidpolder te Veld, deel uit van het Nationale Landschap Eemland en hier gelden strenge eisen voor wat betreft bouwen en gebruik. Het bouwen van woningen in dat gebied is niet toegestaan. Bebouwing van het gebied westelijk van de Wakkerendijk, Zuidpolder te Veen, is niet strijdig met het rijksbeleid en in overeenstemming met het beleid van de provincie Utrecht, zoals dat onder meer is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en –verordening.

Kenmerken van mogelijke effecten

Ten aanzien van bodem, grondstoffen, lucht, veiligheid en archeologie heeft de voorgenomen activiteit geen effecten van betekenis voor de locatie en de omgeving. Relevante effecten voor het voorgenomen project betreffen:

- ▶ ruimtelijk visueel effecten als gevolg van de nieuwbouw;
- ▶ mobiliteit als gevolg van een toename van verkeersbewegingen. Een afgeleid effect hiervan is de geluidsbelasting die het verkeer veroorzaakt;
- ▶ (grond)water;
- ▶ effecten op beschermde flora en fauna.

Ruimtelijke visuele effecten

De voorgenomen activiteit heeft ruimtelijk-visuele effecten voor het landschap binnen het plangebied en de nabije omgeving van de nieuw op te richten bebouwing. Ten aanzien van het landschapsbeeld in groter verband geeft de voorgenomen activiteit geen spanning met de landschapswaarden zoals opgenomen in de structuurvisie van de provincie Utrecht. Om de Wakkerendijk als historisch element beleefbaar te houden, is overeenkomstig met grote delen van het dorp Eemnes, ook hier een groene buffer vrijgehouden tussen de ontwikkeling en de boerderijen en woningen aan de Wakkerendijk. Hierdoor zal het zicht op de achterzijde van de Wakkerendijk niet afnemen.

Mobiliteit

De voorgenomen activiteit betekent een toename van het autoverkeer van en naar de woonwijk. Het beoogde nieuwe woongebied zal worden ontsloten door de Zuidersingel. Het aantal extra motorvoertuigbewegingen bedraagt op een gemiddelde werkdag 3.500 en bij een gemiddelde avondspits 301. Hierbij is uitgegaan van maximaal 500 woningen. De verwachte verkeersintensiteiten kunnen binnen de bestaande capaciteit van de Zuidersingel worden opgevangen. Bij het ontwerp van de weg was met de komst van de woningen in de Zuidpolder reeds rekening gehouden.

(Grond)water

Voor de ontwikkeling van de woonwijk is in 2012 een waterstructuurplan opgesteld. Hieruit blijkt dat er binnen het plangebied voldoende ruimte aanwezig is om het water te kunnen bergen. In hoofdstuk 6 staat dit aspect uitvoeriger uitgewerkt.

Effecten op beschermde flora en fauna

Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde soorten flora en fauna te doden, verstoren of verontrusten. In het plangebied komt de steenuil en de kerkuil voor. Voor deze diersoorten wordt voorafgaand aan de vaststelling een compensatieplan opgesteld. Bij de realisatie van het geluidsschermbaan wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van vleermuizen. Door het behoud van de bomenrijen aan weerszijden van de Te Veenweg Zuid zijn geen mitigerende maatregelen nodig voor wat betreft vleermuizen. Het plangebied heeft geen invloed op natuurgebieden, waardoor in het kader van dit plan hier verder geen onderzoek naar hoeft plaats te vinden.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande, de gedane onderzoeken zoals opgenomen in dit hoofdstuk en in hoofdstuk 6, kan worden geconcludeerd dat de kenmerken van het project in relatie tot het plangebied niet leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Het plan heeft geen effecten van betekenis ten aanzien van bodem, lucht, veiligheid en archeologie.

Omdat geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten als gevolg van het plan is een m.e.r.-beoordeling) niet nodig. Daar komt bij dat de onderzoeken, zoals deze in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, vergelijkbare informatie geven over milieueffecten als in een MER aan de orde zou komen. Een MER zal derhalve geen nieuwe informatie over belangrijke milieueffecten opleveren en daarmee geen toegevoegde waarde hebben voor dit bestemmingsplan.

Gezien de relatief beperkte gevolgen voor het milieu en de constatering dat een m.e.r.-procedure niet tot een meerwaarde leidt in de besluitvorming voor dit project, kan worden geconcludeerd dat er geen aanleiding is voor het doorlopen van een m.e.r.- (boordelings)procedure.

hoofdstuk 6 **Water**

6.1 **Beleid**

Keur

Het Waterschap Vallei en Eem heeft in 2009 voor haar hele grondgebied een Keur vastgesteld. Hierin staan regels ter bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken, zoals stuwen en gemalen. Door het plangebied lopen meerdere tertiaire watergangen en enkele "primaire of secundaire watergangen met onderhoudsstroom". De Keur geeft aan dat er geen werken in of op de watergangen mogen plaatsvinden. Het inrichtingsplan voor de Zuidpolder beïnvloedt echter wel degelijk de loop en ligging van de watergangen. Voor de uitvoering van het plan is dan ook een ontheffing van de Keur noodzakelijk.

Normering en uitgangspunten voor stedelijk gebied

Het waterschap Vallei en Eem heeft een document opgesteld waarin de normen en uitgangspunten voor het stedelijk gebied staan verwoord. Bij het opstellen van plannen en inrichten van gebieden moet onder meer rekening gehouden worden met neerslagebeurtenissen, rioleringsvoorschriften, afvoernormen en peilstijgingen en droogleggingseisen.

In het document zijn deze aspecten voor zover van toepassing op dit plangebied uitgewerkt. In het stedenbouwkundig plan is met de aspecten zo veel mogelijk rekening gehouden. In paragraaf 6.3 is dit verwoord.

6.2 **Waterstructuurplan Zuidpolder**

Voor de ontwikkelingen in de Zuidpolder, het bedrijventerrein en het woongebied, is een waterstructuurplan opgesteld (2 mei 2012).

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. In het plangebied wordt in totaal (bedrijventerrein en woongebied) meer dan 2 ha aan water gerealiseerd.

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.

6.2.1 **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 (minimaal 1,4 ha benodigd, meer dan 2 ha in het plan). Daarnaast is het ontwerp getoetst aan de ontwerpeisen van het waterschap voor beheer en onderhoud. De meeste watergangen zullen varend onderhouden worden. Hiervoor is een trailerhelling meegenomen in het ontwerp.

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 rioolgemaal. 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. Berekenen tonen aan de alleen de wegen die niet grenzen aan oppervlaktewater voorzien hoeven worden van drainage.

6.2.2 Geohydrologie en drainage

In het najaar van 2007 zijn ruim 140 boringen geplaatst tijdens het verkennend bodemonderzoek, dat is uitgevoerd door Tauw tot maximaal 2,5 m -mv. Uit de boorprofielen blijkt dat er sprake is van een homogeen profiel van fijn tot matig grof zand, met siltige bijmenging. In de berekeningen voor eventuele drainage is uitgegaan van een K-waarde van 10 m/dag.

Wij gaan uit van de aanleg van de drains op hetzelfde niveau als het oppervlaktewater. In het hoge deel is dit -0,5 mNAP, in het lage deel -0,7 mNAP. Dit is 1 m-maaiveld. De opbolling van het grondwater mag tot 0,7 m tot straatpeil. Dit komt overeen met een opbolling van 0,3 m.

Met behulp van deze invoergegevens en de formule van Ernst hebben wij berekend dat de maximale afstand tussen de ontwaterende voorziening (watergangen en drains) 143 m bedraagt. In het onderzoek wordt de gemeente geadviseerd om drainage Ø80 mm aan te leggen in de straten die niet aan oppervlaktewater grenzen. Daarnaast om in het plan grondwatermeetpunten op te nemen, die passen in de doelen van het bestaande grondwatermeetnet van de gemeente.

hoofdstuk 7 **Juridische planbeschrijving**

7.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder'. In de voorgaande hoofdstukken is de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. In hoofdstuk 4 is een beschrijving van het beleid opgenomen. De regels in dit bestemmingsplan zijn niets meer en niets minder dan de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

7.2 **Planvorm**

In dit bestemmingsplan wordt gestreefd naar de juridische verankering van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is opgesteld met voor het woongebied een uit te werken bestemming. Er wordt namelijk voorzien in ruime mate van flexibiliteit, zodat bij de definitieve uitwerking de mogelijkheid nog bestaat om het gebied in te richten in afwijking van het ter grondslag liggende stedenbouwkundig plan (zie hoofdstuk 2). Hierdoor ontstaat de ruimte om beter in te kunnen spelen op de dan bestaande behoefte.

In dit bestemmingsplan "Woongebied Zuidpolder" is gebruikgemaakt van de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Hierin zijn verplichtingen opgenomen ten aanzien van de opbouw en presentatie van het bestemmingsplan. De landelijke richtlijn SVBP is opgenomen in de Wro. Daarnaast geldt per 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet introduceert nieuwe begrippen voor bestaande instrumenten, zonder deze (ingrijpend) inhoudelijk te wijzigen. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn gebracht.

7.3 **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. In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteen gezet wat de functie van het artikel is binnen het bestemmingsplan.

7.3.1 **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

7.3.2 **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Artikel 3 – Groen

Binnen het plangebied zijn structuurbepalende groengebieden opgenomen. Deze ligt allereerst tussen het bedrijventerrein en de snelweg aan de westzijde. Deze strook is opgenomen om hier geluidwerende voorzieningen te realiseren. In deze strook is ook een wijzigingsmogelijkheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden waar deze aanduiding op ligt, te wijzigen in de bestemming Bedrijventerrein. Bijlage I bij de regels bevat het artikel waaraan na wijziging voldaan moet worden. Dit artikel komt overeen met de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidpolder. Binnen deze groenstrook wordt tevens de aanwezige plasbrandzone aangeduid. Deze plasbrandzone komt voort uit het feit dat er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt op de aangrenzende snelweg (zie ook artikel 8). Voorts bevindt het structurerende groen zich rondom de wegen en tussen de gebieden aangewezen als woongebied. Centraal door het plangebied is in noordzuidelijke richting een groene zone, verweven met water, opgenomen.

Artikel 4 – Verkeer

In het plangebied bevinden zich 30 km/h wegen en ontsluitingswegen. Deze wegen zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming wordt eveneens ruimte geboden voor parkeergelegenheden. Om bij de inrichting van het gebied in te kunnen spelen op eventueel noodzakelijke wijzigingen aan het openbaar gebied is het binnen deze bestemming ook mogelijk om groenvoorzieningen en water te realiseren.

Artikel 5 – Water

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

Artikel 6 – Wonen – Uit te werken

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd voor Wonen – Uit te werken. Deze bestemming maakt, na uitwerking, de realisering van het woongebied Zuidpolder mogelijk. Het artikel bevat de uitwerkingsregels op basis waarvan uitwerkingsplannen moeten worden opgesteld. 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.

7.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 – Antidubbeltelregel

De regel is om te voorkomen dat mocht in het bestemmingsplan zijn bepaald, dat bij een gebouw een open terrein verplicht is, dat terrein nog eens meetelt bij de beoordeling van een aanvraag van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke verplichting wordt gesteld.

Artikel 8 – Algemene aanduidingsregels

Binnen het plangebied bevinden zich een wijzigingsgebied, een functieaanduiding en een gebiedsaanduiding. De wijzigingsbevoegdheid houdt in dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding kunnen wijzigen door de gronden de bestemming Bedrijventerrein te geven. De functieaanduiding regelt een geluidwerende voorziening binnen de bestemming groen. De gebiedsaanduiding tot slot, regelt de plasbrandzone van de A27 die gedeeltelijk binnen het plangebied valt.

Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven op welke manier en binnen welke voorwaarden van de regels mag worden afgeweken.

Artikel 10 – Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

7.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsrecht (Artikel 11) en Slotregel (Artikel 12)

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2 Bro). Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

hoofdstuk 8 **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 wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld 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. Als in de samenwerkingsovereenkomst alle afspraken worden vastgelegd, waarmee het kostenverhaal wordt zeker gesteld, dan is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

hoofdstuk 9 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

9.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten verwerkt van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1.1 Bro). Overleg vindt plaats met de besturen van de betrokken gemeenten, waterschappen en met die diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het genoemde overleg zal plaatsvinden aan de hand van het concept ontwerpbestemmingsplan. De resultaten van dit overleg zal in dit hoofdstuk worden opgenomen.

9.2 **Inspraak en Overleg artikel 3.1.1 Bro**

Het voorontwerpbestemmingsplan is in gevolge de gemeentelijke inspraakverordening voor 6 weken ter inzage gelegd. De ontvangen inspraakreacties zijn in de 'Nota van beantwoording overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan' samengevat en beantwoord en als bijlage toegevoegd. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 Bro opgestuurd naar verschillende overleginstanties. Ook deze reacties zijn in de 'Nota van beantwoording overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan' opgenomen.

In de bijlagen is er ook een verslag bijgevoegd van de gehouden inspraakavond.

9.3 **Ambtelijke wijzigingen richting ontwerp**

Naar aanleiding van wijzigingen in wetgeving, beleid en inzichten is het bestemmingsplan op de volgende punten inhoudelijk aangepast:

- ▶ Het plangebied is vergroot aan de oostzijde, achter Wakkerendijk 90/92;
- ▶ Er is een 'zone – hogere grenswaarde' op de verbeelding toegevoegd en in de regels is hiervoor een uitwerkingsregel opgenomen binnen de bestemming 'Wonen – Uit te werken';
- ▶ De Structuurvisie infrastructuur en Ruimte is toegevoegd bij het rijksbeleid in plaats van de Nota Ruimte en de paragraaf over de Provinciale Structuurvisie is aangepast naar de huidige stand van zaken;
- ▶ Er zijn nieuwe onderzoeken toegevoegd op het gebied van: Akoestiek, Geurhinder, Archeologie en Flora en Fauna. Ook is er een paragraaf toegevoegd voor het nog uit te voeren compensatieplan voor de Steenuilen en Kerkuilen;
- ▶ Naar aanleiding van het archeologie onderzoek is de dubbelbestemming Archeologie vervallen;
- ▶ Er is een nieuw waterstructuurplan gemaakt, waardoor het hoofdstuk 'Water' is aangepast.

Bijlagen

1. Bodemonderzoek Zuidbuurt/Zuidpolder te Eemnes

Tauw
Kenmerk R001-4552000EHT-sgu-V01
06 juni 2008

2a. Luchtkwaliteitsonderzoek Zuidbuurt/Zuidpolder te Eemnes

Tauw
Kenmerk R002-4524746AMD-lme-V01-NL
27 juni 2008

2b. Aanvullend onderzoek luchtkwaliteit Zuidbuurt/Zuidpolder te Eemnes

Tauw
Kenmerk R001-4620177CT0-irb-V02-NL
12 augustus 2009

2c. Zuidbuurt/Zuidpolder: effect op Luchtkwaliteit

Tauw
Kenmerk N001-4711326AMD-vsa-V02-NL
28 juni 2010

3. Update verkeersontsluiting Zuidpolder, Invloed op de verkeerstromen in Eemnes

DHV
11 augustus 2009

4. Akoestisch onderzoek Zuidpolder te Eemnes

Tauw
Kenmerk R001-4830649AMD-hda-V01
31 mei 2012

5a. Externe veiligheid Zuidbuurt/Zuidpolder te Eemnes

Tauw
Kenmerk R001-4711326AMD-vsa-V03-NL
3 augustus 2010

5b. Aanvullend onderzoek Externe veiligheid Zuidbuurt/Zuidpolder te Eemnes

Tauw
Kenmerk N001-4789450AMD-irb-V01-NL
5 mei 2011

6. Wet geurhinder en veehouderij, Gebiedsvisie Zuidpolder

SRE Milieudienst
18 april 2012

7. Archeologisch verkennend booronderzoek Zuidpolder (woonwijk), Eemnes

Transect
Projectcode 12010022 concept
21 februari 2012

8a. Soortgericht onderzoek Zuidbuurt, Eemnes

Onderzoek naar het voorkomen en de verspreiding van de Steenuil, Rugstreeppad en de Poelkikker
Tauw
Kenmerk R001-4552409KRH-ibs-V01
15 oktober 2008

8b. Update ecologisch onderzoek Zuidpolder

Tauw
Kenmerk N001-4782941LJS-kmi-V01-NL
1 juli 2011

8c. Update ecoscan Zuidbuurt

Tauw
Kenmerk: N002-4782941VJW-kmi-V01-NL
5 juli 2011

8d. Aanvullend onderzoek geluidsscherm Eemnes

Tauw
Projectnummer: 4800910
13 januari 2012

8e. Mitigatieopgave steenuil en kerkuil, Zuidpolder

Tauw
Kenmerk: N001-1 205872LJS-kmi-V01 -NL
13 juni 2012

9. Waterstructuurplan Zuidpolder Eemnes

Tauw
Kenmerk R004-4524746HJI-nda-V01-NL
2 mei 2012

10. Uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid Eemnes 2012 – 2020

DHV
Registratienummer: MD-AF20111734/SU
September 2011

11a. Nota van beantwoording overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan

Gemeente Eemnes
Mei 2012

11b. Verslag Inspraakavond 22 februari 2012

Gemeente Eemnes
Mei 2012