

11a. Nota van beantwoording overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan

Gemeente Eemnes
Mei 2012



GEMEENTE EEMNES

Nota van beantwoording overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Woongebied Zuidpolder. Het voorontwerp heeft vanaf 10 februari 2012 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tevens is het plan conform artikel 3.1.1 Bro naar overlegpartners gestuurd.

Overlegreacties

1. **N.V. Nederlandse Gasunie (e-mail van 27 februari 2012)**

Geen opmerkingen.

2. **Vitens Midden-Nederland (brief van 9 maart 2012)**

Geen opmerkingen.

3. **Waterschap Vallei & Eem (brief van 13 maart 2012)**

De waterparagraaf is voldoende uitgewerkt. Er zijn echter geen Regels en Verbeelding bijgevoegd bij de Toelichting. Verzocht wordt om de primaire watergangen in het plangebied op te nemen met de bestemming "Water".

Reactie:

De Regels en Verbeelding van het bestemmingsplan zijn afzonderlijk van de Toelichting, per e-mail naar de overlegpartners gestuurd. Er is hierdoor kennelijk verwarring ontstaan over het al dan niet ontvangen van de stukken. Per mail van 28 maart 2012 is het bestemmingsplan nogmaals naar het Waterschap gestuurd. Overigens hebben de primaire watergangen in het plangebied inderdaad de bestemming "Water" gekregen.

4. **Directie Risico- en Crisisbeheersing (R&CB) (brief van 22 maart 2012)**

A). In het voorontwerpbestemmingsplan zijn eerder door de R&CB gegeven adviezen overgenomen. Ten aanzien van de externe veiligheid heeft R&CB geen opmerkingen.

B). Een goede toegankelijkheid van het plangebied is voor de hulpdiensten van essentieel belang. Voor het plangebied is een enkele ontsluiting beschreven via de Zuidersingel. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorwaarde van twee onafhankelijke routes. In paragraaf 4.5.3 van het voorontwerp wordt de bereikbaarheid voor de nood- en hulpdiensten beschreven. De noodzaak voor een calamiteitenontsluiting wordt onderkend maar niet concreet beschreven. Geadviseerd wordt een verbinding te maken op de Wakkerendijk.

C). De bouwwerken binnen het bestemmingsplan moeten over een toereikende bluswatervoorziening beschikken. De afstand van een bluswatervoorziening tot een bouwwerk is ten hoogste 40 meter. Hierin dient voorzien te worden middels een 'primaire bluswatervoorziening'. Deze wordt gevormd door de brandkranen die op het drinkwaterleidingnet geplaatst zijn. Een primaire bluswatervoorziening heeft een minimale levering van 60 m³/uur. Voor eengezinswoningen kan met een capaciteit van 30 m³/uur worden volstaan. Geadviseerd wordt de primaire bluswatervoorzieningen te laten voldoen aan bovengenoemde minimale eisen.

Reactie:

A). Wij nemen dit voor kennisgeving aan.

B). Het is de bedoeling dat de strook grond met de bestemming "Groen, met aanduiding openbaar vervoer", tussen het woongebied en de Wakkerendijk mede gebruikt gaat worden voor langzaam verkeer alsmede als calamiteitenontsluiting. Wij zullen de toelichting (paragraaf 4.5.3) op dit punt verduidelijken. De calamiteitenontsluiting zal ook als zodanig in de regels worden opgenomen.

C). De bluswatervoorzieningen zullen wij conform het advies van de R&CB laten voldoen aan de door hen gesteld eisen. Dit zal in het inrichtingsplan openbare ruimte worden opgenomen.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. **Provincie Utrecht (brief van 28 april 2012)**

A). voorliggende plangebied ligt aan de zuidrand van Eemnes, in de Zuidpolder te Veen. Het plan voorziet in een ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met ten hoogste 500 woningen met de daarbij behorende ontsluiting, groen en watervoorziening. Daarnaast wordt in het plangebied de realisatie van een geluidwerende voorziening langs de A27 mogelijk gemaakt. De rode contour is aan de zuidzijde van Eemnes open gelaten om tegemoet te komen aan uitbreiding van de functies wonen en werken. Na het onherroepelijk worden van het voorliggende plan zal de rode contour rond de kern Eemnes gesloten worden. Van de 500 te realiseren woningen zullen er 360 binnen de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) periode, tot en met 2025, worden gerealiseerd. De overige 140 woningen zullen na 2025 worden gerealiseerd.

B) In de toelichting wordt gesteld dat het voorliggende plan past in het voorontwerp van de nieuwe PRS. In de PRS wordt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aangeraden om de kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen er bij te betrekken. Ten zuiden van Eemnes ligt een overgangsgebied met strokenverkaveling en beplante kavelranden. Daar is in het voorliggende plan rekening mee gehouden en is de uitbreiding ingepast. De langgerekte verkaveling is nog zichtbaar in water, groen en de woonblokken. Dit zou echter nog sterker vorm gegeven kunnen worden. Hoe meer het oorspronkelijke verkavelingspatroon aangehouden wordt, hoe beter dit is voor behoud van cultuurhistorie, landschap en duurzaamheid. Zo zou bijvoorbeeld nog gekeken kunnen worden naar de schuine lijnen en de ligging van de waterlopen in het plan. Mogelijk kunnen deze meer de oude lijnen volgen. Hier en daar is gekozen om groen en verkeer aan te leggen op de plaats van huidige sloten en op andere plaatsen (midden in huidige weilanden) is gekozen voor het graven van nieuwe waterlopen in combinatie met groen en verkeer. Wellicht kan dit omgedraaid worden. Het aanleggen van een groene buffer als overgangszone tussen het woongebied en de bestaande bebouwing aan de Wakkerendijk is positief. Het los laten liggen van beide elementen versterkt de waarden van de dijk.

C). Het bestemmingsplan is niet strijdig met de provinciale belangen.

Reactie:

A). In het ontwerp van de PRS is aangegeven, dat in Eemnes in periode van 2013 tot 2028 450 woningen gebouwd kunnen worden. Hiervan kunnen er 90 binnenstedelijk worden gebouwd en 360 in de Zuidpolder. Aangezien het onzeker is, of de 90 woningen daadwerkelijk haalbaar zijn en we het gemiddelde van 30 woningen per jaar willen halen, zullen wij de provincie verzoeken om voor de Zuidpolder in de periode van de PRS uit te gaan van 450 woningen.

B). Enerzijds beogen wij een verkaveling waarbij de oorspronkelijke langgerekte verkaveling herkenbaar is en anderzijds moet de verkaveling een dorps sfeer hebben. Door de langgerekte lijnen soms met schuine lijnen te combineren, zijn beide doelstellingen haalbaar. De ligging van de huidige waterlopen zorgt ook voor een onevenredige verdeling in het plan, die vertaalt in een verkaveling zal leiden tot onbruikbare ruimtes. Daarom is ervoor gekozen om hier plaatselijk mee te schuiven. De suggesties van de provincie zullen wij dan ook niet opvolgen.

C). Wij nemen deze mededeling voor kennisgeving aan.

Inspraakreacties:

1. **Drs. S. Koopman, Oude Amersfoortseweg 140, 1212 AJ Hilversum (brief van 18 februari 2012).**

Betrokkene heeft met ongerustheid kennis genomen van de plannen van de gemeente om 38 ha. van de Zuidpolder te bebouwen met woningen en bedrijven. Betrokkene is hier tegen. De Zuidpolder is een gebied met hoge cultuurhistorische en educatieve waarden. Bebouwing betekent de definitieve vernietiging van het eeuwenoude onregelmatige verkavelingspatroon van de Zuidpolder, onderdeel van één van de weinige hoogveenontginningsgebieden in het Gooi. Daarmee worden ook de elzensingels vernietigd evenals het fraaie zicht op het boerderijlint van de Wakkerendijk, beiden markante kenmerken van de Zuidpolder, waarmee deze een typische overgangszone vormt tussen het open Eemland en het besloten landschap van het Gooi. Deze gradiënt is zowel als bodemkundig, hydrologisch als esthetisch opzicht van groot regionaal belang en is illustratief voor de ontginningsgeschiedenis van het Eemland. Ook al is er een beeldkwaliteitplan verschenen, de visuele kwaliteit van het gebied gaat fors achteruit wanneer we het huidige landschap inruilen voor confectiehuizen. Betrokkene vraagt wat mooier is, het huidige landschap of het huidige bedrijventerreintje. De gemeente is daarnaast niet alleen verantwoordelijk voor financiële zaken, economische zaken en huisvesting maar ook voor het achterlaten van een landschap waarin het voor volgende generaties nog prettig leven is.

Reactie:

De kwalificaties die door betrokkene naar voren worden gebracht, hebben in onze ogen meer betrekking op het gebied oostelijk van de Wakkerendijk, de Zuidpolder te Veld, dan op het gebied westelijk van de Wakkerendijk, de Zuidpolder te Veen. De Zuidpolder te Veld maakt 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 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. De gemeente moet, zoals betrokkene aangeeft, een afweging maken tussen diverse belangen. In dit kader wegen vooral de volkshuisvestelijke belangen zwaar.

In tegenstelling tot hetgeen door betrokkene wordt gesteld, staan in het woningbouwgebied geen elzensingels en wordt tussen de woningbouw en de boerderijen en woningen aan de Wakkerendijk een groene buffer aangehouden. Hierdoor zal het zicht op de achterzijde van de Wakkerendijk niet afnemen. Overigens moet worden opgemerkt, dat het voorliggende bestemmingsplan alleen betrekking op het woongedeelte van de Zuidpolder te Veen en ook niet 38 ha. groot is, maar ca. 22 ha. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is een apart bestemmingsplan vastgesteld, welk bestemmingsplan op 17 januari 2012 in werking is getreden.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. **Flantua-Verheij accountants adviseurs te Nieuwegein, namens J.M.J. Rigter, Wakkerendijk 112, 3755 DE Eemnes (brief van 19 maart 2012).**

A). Betrokkene heeft een melkveebedrijf aan de westzijde van de Wakkerendijk. Het huisperceel grenst aan het plangebied. Het gebruik van de toch al niet ruim bemeten huiskavel wordt daardoor verder onder druk gezet. Dat belemmert betrokkene in de uitoefening van zijn bedrijf omdat het vanuit bedrijfseconomisch perspectief bezien noodzakelijk is dat zijn mogelijkheden worden verruimd in plaats van beperkt. Het grootste effect van de uitvoering van de plannen is dat de uitoefening van het melkveebedrijf aan de westzijde van de Wakkerendijk onmogelijk wordt. Daar waar woningen grenzen aan percelen van melkveehouders is de kans op juridische procedures in de praktijk erg groot gebleken. De bedrijfsvoering van cliënt wordt door

de oprukkende woningbouw steeds verder in het nauw gedreven en voor de uitvoering van de plannen uiteindelijk onmogelijk gemaakt.

B). Betrokkene wordt aan de oostzijde van de Wakkerendijk vooralsnog geen toestemming verleend voor het doen van investeringen. Deze investeringen zijn voor de onderneming van levensbelang. Betrokkene heeft die investeringen reeds geruime tijd uitgesteld in de hoop en verwachting dat in samenspraak met het college tot een oplossing zou worden gekomen. Theoretisch zou appellant aan de westzijde van de Wakkerendijk kunnen investeren in nieuwe voorzieningen. In de praktijk is dat echter geen oplossing omdat de realisatie van de bestreden plannen ertoe zal leiden dat de koeien aan de oostzijde grazen en aan de westzijde moeten worden gemolken. Betrokkene voorziet grote praktische problemen als de koeien viermaal per dag de Wakkerendijk moeten oversteken. Bovendien kan hij dan niet met een zogenaamde melkrobot werken. De problemen zijn oplosbaar als hem de mogelijkheid wordt geboden om zijn bedrijfsvoering naar de oostzijde van de Wakkerendijk te verplaatsen door middel van de bouw van een ligboxenstal.

Reactie:

A). De heer Rigter heeft een melkveebedrijf en aannemersbedrijf op het perceel Wakkerendijk 112. Zijn huiskavel, dat wil zeggen het bebouwingsoppervlak voor de woning en bedrijfsgebouwen, bevindt zich op circa 100 meter afstand van de meest zuidoostelijke punt van het woningbouwgebied. De afstand van de dichtstbijzijnde toekomstige woning en zijn agrarische bouwperceel is meer dan 100 meter. In de milieuwetgeving wordt een afstand tussen de bedrijfsgebouwen waar vee wordt gehouden tot de woningen van 100 meter gehanteerd. In die zin wordt het bedrijf van de betrokkene ook niet gehinderd in zijn bedrijfsvoering door het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder. Betrokkene maakt ook niet inzichtelijk waarom hij in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. Dat derden eventueel juridische procedures aan kunnen spannen, achten wij onvoldoende om te besluiten om het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen.

B). Deze reactie heeft inhoudelijk geen betrekking op het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan. Desondanks zullen wij hier kort op in gaan.

Zoals wij hierboven onder 1 van de inspraakreacties hebben aangegeven, is het gebied aan de oostzijde van de Wakkerendijk beschermd. Vanwege zijn grote openheid is het gebied ook opgenomen in het Nationaal Landschap. Het toevoegen van extra bebouwing past niet in gemeentelijke en provinciale beleid. Dit standpunt hebben wij vanaf de eerste momenten van overleg met betrokkene met hem gedeeld. Overigens kan betrokkene aan de oostzijde van de Wakkerendijk of Meentweg een bestaande boerderij kopen en in die zin investeringen doen. Daarvoor heeft betrokkene kennelijk nooit gekozen.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. **F.J.N.M. van den Brand en drs. G.M. Zuydeweg, Zilverschoon 3, 3755 TH Eemnes (brief van 19 maart 2012).**

Betrokkenen wonen aan het Zilverschoon, thans de laatste bebouwing van Eemnes. Het ligt in de bedoeling om achter hun woning een waterloop te maken met daarachter nieuw te bouwen woningen. De huizen aan het Zilverschoon grenzen direct aan de huidige sloot en de percelen lopen af naar het water. Veel bewoners hebben daarom een terras aan het water gemaakt. Bovendien hebben veel woningen een dakterras. Betrokkenen hebben begrepen, dat er tussen de huidige bebouwing aan het Zilverschoon en de nieuw te bouwen woningen een afstand met minimaal 40 meter wordt gehanteerd. De sloot achter de woningen zal verbreed worden en de nieuw te bouwen woningen komen ook aan deze verbrede sloot te liggen. Deze tuinen zullen op het noorden liggen en de nieuwe bewoners zullen mogelijk ook een terras aan het water willen. Gezien het niveauverschil in de tuinen van betrokkenen, het open karakter van de tuin en het open karakter van hun woning met schuifpui, wordt gevreesd voor een beperking van de privacy. Omgekeerd geldt natuurlijk ook, dat de situering van de nieuw te bouwen woningen de bewoners in hun tuin minder privacy hebben, nu de tuinen direct aan het water grenzen. Betrokkenen zouden het op prijs stellen dat bij de realisering van het woongebied Zuidpolder rekening

gehouden wordt met de ligging van hun woning en tuin en met de ligging van de te realiseren woningen met tuin zodat de privacy van huidige en nieuwe bewoners zoveel mogelijk zal worden gewaarborgd. In eerdere brieven van de bewoners van het Zilverschoon is aangedrongen op de realisatie van een wal op de gronden aan de overkant van het water achter onze huizen waarbij parallellen zijn getrokken met de, na de bouw van het BEL-kantoor gerealiseerde situatie achter de vergelijkbare woninge aan de Zegge.

Reactie:

In Nederland met relatief schaarse ruimte en derhalve veel mensen op een beperkt oppervlak, ontkomt men er niet aan, dat men burens heeft of krijgt en dat volledige privacy nooit kan worden gewaarborgd. Het is dan ook gebruikelijk, dat (kleine) tuinen van woningen aan elkaar grenzen. Om privacy te hebben worden tussen deze tuinen vaak hagen of een andere (groene) afscheidingen geplaatst. Dat zou voor betrokkene een mogelijkheid zijn om zijn privacy te waarborgen. Kennelijk willen zij daar niet voor kiezen omdat hun tuin aan de zuidzijde, gericht op het nieuwe woongebied, aan het water grenst. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het water aan de Zuidzijde van hun woning een breedte variërend van ca. 11,6 meter tot 14 meter. Om de bewoners van het Zilverschoon tegemoet te komen in hun wensen om meer privacy, zal de waterpartij worden verbreed tot minimaal ca. 14 meter en zullen de bestaande en nieuwe woningen, gerekend van gevel tot gevel, ca. 40 meter uit elkaar worden gesitueerd. Om de bewoners verder nog tegemoet te komen, zal in de waterpartij aan de zuidkant, een bredere plasberm worden aangelegd dan dat normaliter wordt aangebracht en zal deze gedeeltelijk worden ingeplant met hoog opgaand riet. Dit zal worden opgenomen in het inrichtingsplan openbare ruimte.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11b. Verslag Inspraakavond 22 februari 2012

Gemeente Eemnes

Mei 2012



GEMEENTE EEMNES

Inspiraakavond voorontwerpbestemmingsplan Woongebied Zuidpolder

Datum: 22 februari 2012

Aanwezig: Wethouder E. van IJken wethouder M. Schouten, mw. A. Ens (projectleider Zuidpolder), dhr. H. de Jong (bel. med. RO), 5 raadsleden, leden van de klankbordgroep Zuidpolder en 15 belangstellenden.

Wethouder Van IJken geeft een korte toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan. Het betreft een globaal bestemmingsplan voor de bouw van ongeveer 480 woningen, waarvan 35% in de sociale sector. De helft van de sociale woningen betreft huur tot een prijs van ca.

€650 en de andere helft koop, met een prijs van ca. €200.000. De globaliteit van het bestemmingsplan komt tot uiting in het feit dat het bestemmingsplan (nog) geen directe bouwtitel geeft. Het bestemmingsplan moet voor elke volgende bouwstroom nader uitgewerkt worden. Het is wel de bedoeling om de uitwerkingen van eerste twee bouwstromen, in totaal ca. 60 woningen, in het bestemmingsplan op te nemen. De hoofdwegen, de groene structuur en primaire watergangen zijn wel als zondanig opgenomen op de verbeelding. Het voorontwerp ligt vanaf 10 februari 2012 tot 23 maart 2012 ter inzage. Reacties kunnen binnen genoemde termijn worden ingediend bij het college.

De heer Haringman vraagt naar het aantal parkeerplaatsen. Hij is van mening, dat het aantal die op eigen terrein worden meegeteld, te hoog is ingeschat waardoor er een kans op parkeeroverlast is.

Wethouder Van IJken zegt toe hier nog eens goed naar te kijken.

De heer Groot vraagt aandacht voor fietsroutes. Hij kan instemmen met het wegstelsel zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan. Hij vreest dat de Te Veenweg Zuid vanuit het woongebied van de Zuidpolder steeds meer gebruikt gaat worden voor sluipverkeer naar de A1 en dat hierdoor de fietsers in het gedrang komen. Hij pleit voor controles bij het fietstunneltje onder de A27. Deze tunnel wordt vaak gebruikt voor auto's, hetgeen niet is toegestaan. Ook wordt de tunnel vaak door ruiters gebruikt. De combinatie van auto's, paarden en fietsers kan voor gevaarlijke situaties zorgen.

Wethouder Van IJken zegt, dat indien de tunnel inderdaad voor sluipverkeer wordt gebruikt, hij met de politie zal overleggen voor het houden van extra controles.

De heer De Vries woonachtig aan het Zilverschoon is van mening, dat de nieuw te bouwen woningen aan de noordkant in de nabijheid van de woningen aan het Zilverschoon te dicht bij zijn woning worden gesitueerd. Dit gaat ten koste van de privacy. Tussen de tuinen van de woningen aan het Zilverschoon en de tuinen van de nieuwe woningen zit alleen een waterpartij. Er is dus direct zicht van de ene op de andere tuin. Hij pleit voor een wal met begroeiing aan de zuidzijde van het water.

Wethouder Van IJken zegt dat het water achter de woningen aan het Zilverschoon zal worden verbreed tot ca. 14 meter. De afstand van de woningen aan het Zilverschoon en de nieuwe woningen zal dan ongeveer 35 meter bedragen. De wethouder vindt dat een acceptabele afstand en voldoende om privacy te waarborgen. Eventueel kan men ook de eigen tuin aanpassen om de privacy nog beter te waarborgen. Hij zegt wel toe, hier nog eens naar te kijken.

De heer De Vries vraagt of het paardenbedrijf aan de Wakkerendijk geluidnormen heeft.

De heer De Jong van de gemeente antwoordt dat dit bedrijf onder de werking van de Wet milieubeheer valt. Op basis hiervan gelden normen en afstanden die het bedrijf in acht moet nemen. In het bestemmingsplan wordt overigens rekening gehouden met de minimale afstanden van dit bedrijf tot de nieuwe woningen.

De heer Haringman vraagt of de brandweer al naar het plan heeft gekeken.

De heer De Jong zegt dat het plan voor advies is opgestuurd naar de brandweer, maar dat er nog geen advies binnen is.

De heer Groot zegt dat in het bestemmingsplan de termen erftoegangsweg en gebiedsontsluitingsweg worden gebruikt. Hij is van mening, dat het allemaal erftoegangswegen zijn.

Wethouder Van IJken zegt toe dit te zullen bezien.

-0-

Reactie gemeente op inspraak

1. Parkeren:

Het bestemmingsplan houdt hoge normen aan voor wat betreft parkeren. 1,7 parkeerplaats per goedkope woning, 1,9 parkeerplaats voor een middeldure woning en 2,2 voor dure woningen. Het plan houdt voor wat betreft het aantal aan te leggen parkeerplaatsen, naast parkeren in de openbare ruimte, ook rekening met parkeren op eigen terrein. Parkeren op eigen terrein wordt niet volledig meegeteld in het aantal aan te leggen parkeerplaatsen. De parkeernormen zijn reële en algemeen aanvaarde normen. In die zin voorziet het bestemmingsplan ook in voldoende parkeerplaatsen.

2. Privacy tuinen en woningen Zilverschoon:

Om de bewoners van het Zilverschoon tegemoet te komen in hun wensen om meer privacy, zal de waterpartij zuidelijk van hun tuin worden verbreed tot ca. 14 meter en zullen de bestaande en nieuwe woningen, gerekend van gevel tot gevel, ca. 40 meter uit elkaar worden gesitueerd. Om de bewoners verder nog tegemoet te komen, zal in de waterpartij aan de zuidkant, een bredere plasberm worden aangelegd dan dat normaliter worden aangebracht en zal gedeeltelijk worden ingeplant met hoog opgaand riet. Dit zal worden opgenomen in het inrichtingsplan openbare ruimte.

3. Brandweer:

De Directie Risico- en Crisisbeheersing van de Veiligheidsregio Utrecht heeft per brief van 22 maart 2012 positief advies uitgebracht over het plan.

4. Erftoegangsweg – gebiedsontsluitingsweg:

Deze termen worden in de toelichting van bestemmingsplan gebruikt om verschillen in gradaties van wegen aan te geven. Hoewel deze terminologie inderdaad afwijkt van “Duurzaam Veilig” zullen wij dit niet in het bestemmingsplan aanpassen omdat wij het van belang vinden, om in het bestemmingsplan aan te geven dat er verschillende typen wegen in het gebied zijn.

