



**GEMEENTE EEMNES**

# **Bestemmingsplan WOONGEBIED ZUIDPOLDER**

**Gemeente Eemnes**

**Vaststellingsrapport**

BEL Combinatie  
Team Ruimte, 28 januari 2013

## **Inhoudsopgave**

<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1. TERINZAGELEGGING .....	3
2. ONTVANKELIJKHEID .....	3
3. ZIENSWIJZEN .....	3
<b>SAMENVATTING VAN DE ZIENSWIJZEN DIE ZIJN INGEDIEND MET BETREKKING TOT HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN WOONGEBIED ZUIDPOLDER ALSMEDE DE GEMEENTELIJKE BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN.....</b>	<b>4</b>
<b>RAADSBESLUIT GEWIJZIGDE VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN WOONGEBIED ZUIDPOLDER.....</b>	<b>6</b>

## Inleiding

### 1. Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Woongebied Zuidpolder heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 oktober 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 3 december 2012.

### 2. Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

### 3. Zienswijzen

Onderstaand is een overzicht opgenomen van alle ingediende zienswijzen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, van beantwoording voorzien.

Overzicht indieners zienswijzen:

1. D. Damkat, Karwij 26 (ingediend 29-10-2012)
2. Fam. A.L.M. Sluis, Karwij 60 (ingediend 3-12-2012)
3. A. de Vries, A.J. Schmidt, W. van Hamersveld, Zilverschoon 7, 17 en 31 (ingediend 3-12-12)





# GEMEENTE EEMNES

## **Samenvatting van de zienswijzen alsmede de gemeentelijke beoordeling van de zienswijzen.**

### *1. D. Damkat, Karwij 26, 3755 TV Eemnes (zienswijze van 29 oktober 2012)*

- a. Reclamant is bezorgd voer de eventuele rommelige achterkanten van de woningen en tuinen die geprojecteerd zijn richting de Karwij en het eilandje in het water bij de Karwij.
- b. Reclamant vindt het jammer dat de doorsteek van het Karwij (groen en water) niet wordt doorgetrokken in het plangebied

#### Beoordeling:

- a. Tussen de woningen aan de Karwij en de toekomstige woningen ligt een grote openbare ruimte die in breedte varieert van ca. 15 meter tot ca. 60 meter. De openbare ruimte bestaat uit een trottoir, fietspad, openbaar groen met bomen en water. In die zin is er niet veel direct zicht op de tuinen van de nieuw te bouwen woningen aan het water. Als de achterzijden van de nieuwe woningen al een rommelige indruk zouden maken, dan is daarop beperkt zicht. Wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
- b. 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 kavelstroken van west naar oost. Een grote groene buffer met water die vanuit de bestaande Zuidbuurt doorloopt in het gebied, past daar niet in. In die zin zullen wij het bestemmingsplan op dit punt ook niet aanpassen.

*Wij achten deze zienswijze ongegrond.*

### *2. Fam. A.L.M. Sluis, Karwij 60, 3755 TV Eemnes (zienswijze van 3 december 2012)*

Om het landelijk karakter te bewaren zou het 'grotere' gebouw (appartementencomplex) naast het gemeentehuis en bij het industrieterrein moeten, in plaats van achter het gemeentehuis omdat de bestaande woningen heel erg zicht krijgen op zo'n gebouw.

#### Beoordeling:

Het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder legt in hoofdlijnen de toekomstige verkaveling van het nieuwe woongebied vast. De hoofdwegen, water en groen zijn als zodanig bestemd. Voorts is een belangrijk deel van het plan bestemd als "wonen – uit te werken". Dit betekent dat per bouwfase een apart uitwerkingsplan gemaakt moet worden. Het voorliggende bestemmingsplan bevat regels voor het maken van zo'n uitwerkingsplan. In artikel 6.3.1 bijvoorbeeld is aangegeven dat de goot- en bouwhoogte van de grondgebonden woningen niet hoger mogen zijn dan 6 respectievelijk 11 meter. De goot- en nokhoogte van gestapelde woningen mogen een goothoogte hebben van maximaal 9 meter een nokhoogte van maximaal 14 meter. Waar deze woningen en appartementen mogen komen, is globaal aangeduid. Dit kan zijn achter het gemeentehuis (aan de oostkant) maar ook naast het gemeentehuis (aan de zuidkant). Aangezien de invulling van het uitwerkingsplan mede vraaggestuurd zal verlopen, dus afhankelijk van de vraag naar woningen, willen wij met dit bestemmingsplan niet precies vastleggen waar welk type woningen of appartementen gaan komen. Overigens vinden wij ook dat appartementen, die over het algemeen wat forser zijn dan grondgebonden woningen, niet alleen aan de zijde van het bedrijventerrein thuishoren. In gewone woonwijken, ook die in Eemnes, komen appartementgebouwen voor binnen de woonwijken. Wij vinden dat ook passend.

*Wij achten deze zienswijze ongegrond.*

### *3. A. de Vries, Zilverschoon 7, A.J. Schmidt, Zilverschoon 17 en W. van Hamersveld, Zilverschoon 31 (zienswijze van 3 december 2012)*

- a. Reclamanten hebben geconstateerd, dat de achtertuinten van nieuw te bouwen woningen aan de zuidzijde van de Zilverschoon direct aan het water komen te liggen. Omdat de achtertuinten van de woningen van de Zilverschoon ook aan dat water liggen

- en de meeste bewoners, in verband met de ligging aan het water, geen schutting zullen neerzetten, verliezen de huidige bewoners veel van hun privacy. Dit kan opgelost worden door in het water één of meerdere eilandjes te leggen met een breedte van ongeveer 4 meter, begroeid met groenblijvende struiken en eventueel boompjes of door een wal te maken van 1,5 meter hoog, gemeten vanaf het peil van de tuinen van de Zilverschoon, aan de noordkant van de tuinen van de nieuw te bouwen woningen.
- b. Bij de inspraak is aangegeven, dat de afstand van gevel tot gevel van de woningen bij de Zilverschoon tot de nieuw te bouwen woningen ca. 40 meter zal zijn. Dat is echter niet in de regels van het bestemmingsplan aangegeven.
  - c. Reclamanten zijn van oordeel dat 50 m<sup>2</sup> aan- en bijgebouwen bij de nieuwe woningen erg veel is.

**Beoordeling:**

- a. Voor zowel de bewoners van de bestaande woningen aan de Zilverschoon als de nieuwe woningen die zuidelijk van deze woningen gaan komen, vinden wij het belangrijk dat er voldoende privacy is. Door de watergang te verbreden naar 14 meter en toe te zeggen dat wij zullen zorgen voor voldoende riet aanplant zijn wij de bewoners al tegemoet gekozen. Het aanleggen van eilanden vinden wij, gelet op het onderhoud die deze eilanden zouden vergen, geen goed idee. Ook het aanleggen van een wal in privé tuinen achten wij, mede gelet op de handhaafbaarheid hiervan, niet wenselijk.
- b. De tuinen van de woningen aan het Zilverschoon hebben een diepte van ca. 12 meter. Vanuit deze woningen gezien, komt daarna de watergang (met eilandjes) van ca. 14 meter breed. De afstand van de woning tot de grens van de bestemming "wonen – uit te werken" bedraagt derhalve ca. 26 meter.  
De breedte van het gebied met de bestemming "wonen – uit te werken" direct zuidelijk van de woningen aan de Zilverschoon varieert van ca. 25 tot 30 meter. Normaliter hebben voortuinen een diepte van 5 meter en een woning van ca. 11 meter. Dit betekent dat de diepte van de achtertuinen van de nieuwe woningen variëren van 9 tot 14 meter. Dit impliceert weer dat de afstand van gevel tot gevel (nieuwe woningen en woningen Zilverschoon) varieert van ca. 35 meter tot ca. 40 meter. Wij vinden dit een acceptabele afstand. Aangezien de invulling van de uitwerkingsplannen mede vraaggestuurd zal verlopen, dus afhankelijk van de vraag naar woningen, willen wij in dit bestemmingsplan nog niet volledig vastleggen wat de minimale afstand van gevel tot gevel moet zijn.
- c. De regel dat het gezamenlijk oppervlak van aan- en bijgebouwen ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf mag bedragen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> is een regel die ook voor andere delen van de bebouwde kom van Eemnes gaat gelden en algemeen aanvaard is. Omdat aan- en bijgebouwen uit een bouwlaag bestaan, is de invloed van deze gebouwen op de omgeving beperkt. Op dit punt passen wij het bestemmingsplan daarom niet aan.

*Wij achten deze zienswijze ongegrond..*



## **Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder**

De raad van de gemeente Eemnes;

overwegende dat;

het, in verband met de voorgenomen bouw van een nieuwe woonwijk, wenselijk wordt geacht om een bestemmingsplan vast te stellen voor het woongebied van de Zuidpolder;

het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 10 februari 2012 tot en met 22 maart 2012 voor een ieder voor inspraak ter inzage heeft gelegen;

wij conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg hebben gevoerd met het bestuur van het Waterschap, diensten van de provincie Utrecht, het Rijk en andere overleg partners over het voorontwerpbestemmingsplan;

het ontwerpbestemmingsplan en alle bijbehorende onderzoeksrapporten vanaf 23 oktober 2012 tot en met 3 december 2012 ter inzage heeft gelegen bij het kantoor van de BEL Combinatie en via de website van de gemeente Eemnes en ruimtelijkeplannen.nl ter beschikking is gesteld;

de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 19 oktober 2012 in de Rotonde, in de Staatscourant en via de website van de gemeente Eemnes bekend is gemaakt, waarbij tevens bekend is gemaakt dat gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt kunnen worden;

zienswijzen zijn ingediend door:

1. D. Damkat, Karwij 26 (ingediend 29-10-2012)
2. Fam. A.L.M. Sluis, Karwij 60 (ingediend 3-12-2012)
3. A. de Vries, A.J. Schmidt, W. van Hamersveld, Zilverschoon 7, 17 en 31 (ingediend 3-12-12)

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouder van 18 december 2012;

ingestemd kan worden met de in genoemd voorstel aangehaalde overwegingen en de op grond daarvan aangegeven standpuntbepaling ten aanzien van de ingediende zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

### **B e s l u i t :**

1. Het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder, bestaande uit de plantoelichting, planregels en verbeelding zoals opgenomen in het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder, nummer NL.IMRO.0317.E10BPZuidpolderWB-1242, vast te stellen;
2. De zienswijzen van:
  - D. Damkat, Karwij 26
  - Fam. A.L.M. Sluis, Karwij 60
  - A. de Vries, A.J. Schmidt, W. van Hamersveld, Zilverschoon 7, 17 en 31 ongegrond te verklaren.

3. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. In te stemmen met de memo van 22 januari 2013 van het college aan de raad en de daarin voorgestelde ambtshalve wijzigingen met betrekking tot de toelichting en regels van het bestemmingsplan;
5. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen om de gemeente in al de verdere procedures op grond van de Wet ruimtelijk ordening, die naar aanleiding van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden gevoerd, in recht schriftelijk en mondeling te vertegenwoordigen.

Vastgesteld door de raad in zijn openbare vergadering van 28 januari 2013



J.A. de Bruijn  
griffier



R. van Benthem RA  
voorzitter





## Memo

Aan : De Raad  
Onderwerp : Bestemmingsplan Zuidpolder  
Van : College  
Datum : 22 januari 2013  
Opgesteld door : H.J.M. de Jong

---

Voorafgaande aan de vergadering van commissie W&R van 16 januari jl. zijn door de fractie van Dorpsbelang een aantal technische vragen gesteld over het bestemmingsplan. In deze memo gaan wij in op de vragen die betrekking hebben op het bestemmingsplan. Dit leidt op onderdelen tot aanpassingen. Daarnaast zijn door commissieleden opmerkingen en vragen gesteld. Ook hier gaan wij in deze memo nader in.

Technische vragen:

1). PRS+PRV loopt tot 2028 = in toelichting staat nog oude looptijd tot 2025  
Graag dit aanpassen.

**Antw: Ja, de looptijd is intussen aangepast. De tekst wordt aangepast.**

2). Toelichting pag. 19 = betreft locatie brede school, wordt in toelichting aangegeven dat deze aan de noordzijde van het plan, naast het gemeentehuis eventueel zal kunnen komen. Recent is besloten en is ook in regels en plankaart opgenomen dat school nu in gehele plangebied kan komen, ivm flexibiliteit. Graag in toelichting de tekst in overeenstemming hiermee beschrijven.

**Antw: De school zou inderdaad in het hele gebied kunnen komen. De toelichting wordt op dit punt aangepast.**

3). Regels = in begrippenlijst "overkappingen" opnemen, dit ivm bijlage 1 Bedrijventerrein (3.3.a) (idem regels BP bedrijventerrein Zuidpolder).

**Antw: De regels zal worden toegevoegd: "Overkapping: Een bouwwerk, zonder of met een of meerdere wanden, dat dient om een grondoppervlak te overkappen".**

4). Regels = pag. 9, tekst: "Op de voor groen bestemde gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, daaronder begrepen overkappingen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5m1".  
Wordt hier mee bedoeld dat overkappingen wel zijn toegestaan, bv tbv een JOP?

**Antw: Aan artikel 3.2 dient te worden toegevoegd, dat een JOP in de bestemming "Groen" is toegestaan.**

Voorgesteld wordt in te stemmen met bovenstaande aanpassingen.