



Plan

OMGEVINGSVERGUNNING BOPA ZUIDPOLDER DEELPLAN 4.1

ontwerp

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

BOPA Zuidpolder

Deelplan 4.1

Inhoudsopgave

Motivering	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3 Juridische planvorm	7
1.4 Actueel beleid	7
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Bestaande planologische situatie	9
2.3 Planbeschrijving	10
Hoofdstuk 3 Parkeren	15
3.1 Beleid	15
3.2 Onderzoek	16
3.3 Conclusie	17
Hoofdstuk 4 Wonen	19
4.1 Beleid	19
4.2 Onderbouwing extra gestapelde woningen	19
4.3 Conclusie	21
Hoofdstuk 5 Geluid	23
5.1 Beleid	23
5.2 Onderzoek	23
5.3 Conclusie	24
Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten	25
6.1 Ecologie - Soortenbescherming	25
6.2 Ecologie - Gebiedsbescherming (Stikstof)	26
6.3 Luchtkwaliteit	26
6.4 Omgevingsveiligheid	27
6.5 Waterstructuurplan Zuidpolder	29
6.6 Bedrijven en milieuzonering	31
6.7 Conclusie	31
Hoofdstuk 7 Integrale afweging	33
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid	35
8.1 Economische uitvoerbaarheid	35
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 9 Algehele conclusie	37

Motivering

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 vindt in zuidelijke richting plaats in de Zuidpolder te Veen. Hier wordt aansluitend aan het dorp Eemnes een nieuwe woonwijk ontwikkeld. Met het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder', zoals dat op 28 januari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de ontwikkeling van een woonwijk met de daarbij horende ontsluiting, groen en watervoorziening. Daarnaast is, zoals in het bestemmingsplan bestemd, de geluidwerende voorziening langs de A27 gerealiseerd. Deze voorziening zorgt voor de geluidsreductie van het verkeer van de A27.

Op 15 februari 2016 is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' vastgesteld waarin de fasering uit de Woonvisie Eemnes 2015 is opgenomen. Het bestemmingsplan is herzien omdat het opgenomen maximaal aantal woningen per jaar en het gemiddeld aantal te bouwen woningen per jaar niet langer passend bleek.

Op 29 januari 2018 is de tweede herziening vastgesteld. Via deze herziening is het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' op een aantal punten aangepast, zoals het wegenpatroon waarmee de oriëntatie van de woningen verbeterd kan worden, de kaveldieptes door aanpassing van de woonvelden en enkele kleine aanpassingen op de plankaart en de regels. Het zijn aanpassingen waardoor het bestemmingsplan beter aansluit bij de huidige ontwikkelingen in de markt en bij de uitkomsten van de woonvisie. Deze tweede herziening geldt als vigerend plan voor de gehele Zuidpolder.

Op 28 februari 2022 is een derde herziening vastgesteld. In deze herziening zijn ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' de parkeernormen aangepast en het maximum aantal woningen, het aantal gestapelde woningen en het aantal woningen waar een hogere grenswaarde voor kan worden verkregen verhoogd. Dit om de gewenste woningbouwontwikkeling optimaal mogelijk te maken.

Op 1 januari 2024 zijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet de bestemmingsplannen van de gemeente Eemnes opgegaan in het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Eemnes.

In het vigerend bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Eemnes, zijn de woonvelden die nog niet zijn uitgewerkt als 'Wonen uit te werken' bestemd.

Inmiddels zijn de woningbouwplannen voor het deelgebied 4.1 in een vergevorderd stadium dat de bouwactiviteit planologisch mogelijk gemaakt kan worden. Daarvoor wordt een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit afwijken (buitenplans) van het omgevingsplan (BOPA) aangevraagd.

Voorliggend document is de motivering van de BOPA. De motivering heeft betrekking op 41 woningen. Vanwege de grote behoefte aan woningen in het sociale en middensegment is er in dit deelplan voor gekozen appartementen toe te voegen. Hierdoor heeft een verdichting van dit woonveld plaatsgevonden. Hiermee ontstaat een variatie aan woningen in dit woonveld, wat goed aansluit bij de gewenste verscheidenheid en variatie van de Zuidpolder. Tweekappers, seniorenwoningen, rijen en appartementen vormen een mooie afronding van Zuidpolder. Zo ontstaat ook in dit deelplan een gevarieerde woonomgeving met de toevoeging van kleine en middelgrote woningtypen waar op dit moment veel vraag naar is.

In het doorlopen proces voor de ontwikkeling van dit deelplan heeft er participatie met omwonenden en de raad plaatsgevonden. In de raadscommissie zijn de plannen toegelicht, waarvoor ook de omwonenden zijn uitgenodigd. Dit is verder toegelicht in 8.2.1 Participatie.

1.2 Ligging en begrenzing

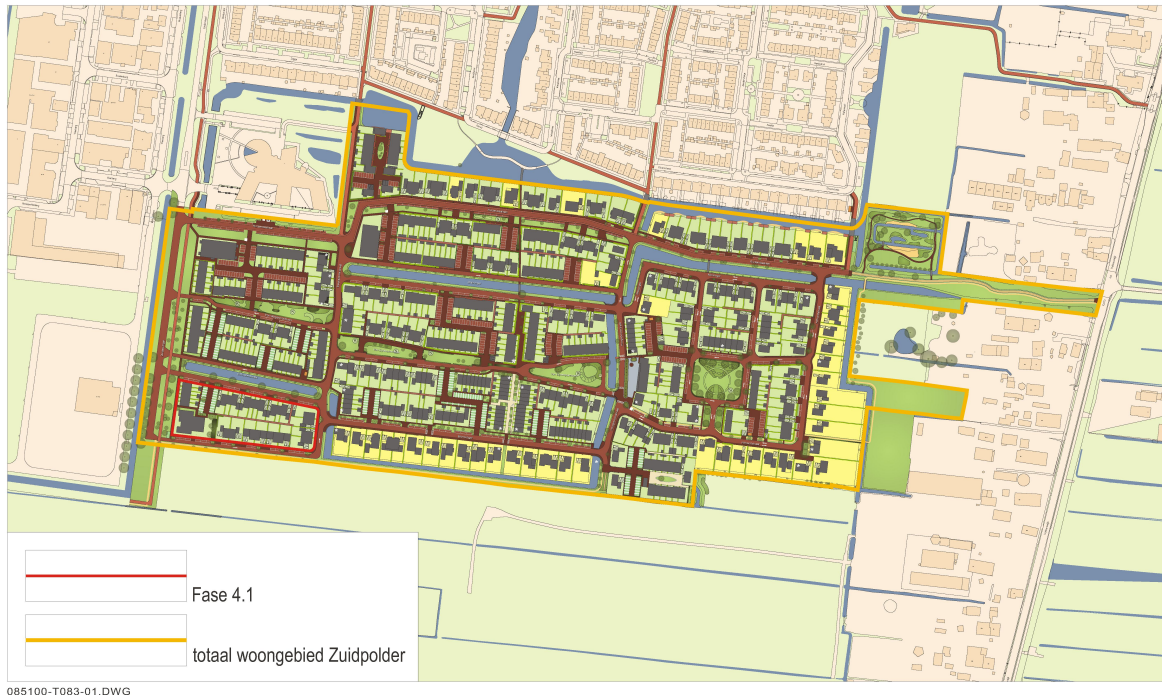
1.2.1 Ligging

Het plangebied van de Zuidpolder ligt in de gemeente Eemnes. Eemnes ligt aan de noordzijde van de provincie Utrecht. Het plangebied ligt in de Zuidpolder te Veen ten zuiden van de bebouwde kom. Ten westen van het plangebied loopt de A27. Deze snelweg is een belangrijke verbinding tussen (de stad) Utrecht en Almere/Lelystad. Ten zuiden van de gehele Zuidpolder te Veen ligt de A1.

Van de totale ontwikkeling van het woongebied Zuidpolder ligt het plangebied van de BOPA in het zuidwesten, ten zuiden van het deelgebied 3.4. Dit is het laatste plandeel van Zuidpolder. Het plangebied wordt ontsloten door de Zuidersingel en Schoutensingel. Het plangebied als onderdeel van het stedenbouwkundig plan is weergegeven in figuur 1.2. De huidige verkaveling voor deze BOPA bevat 41 woningen.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied

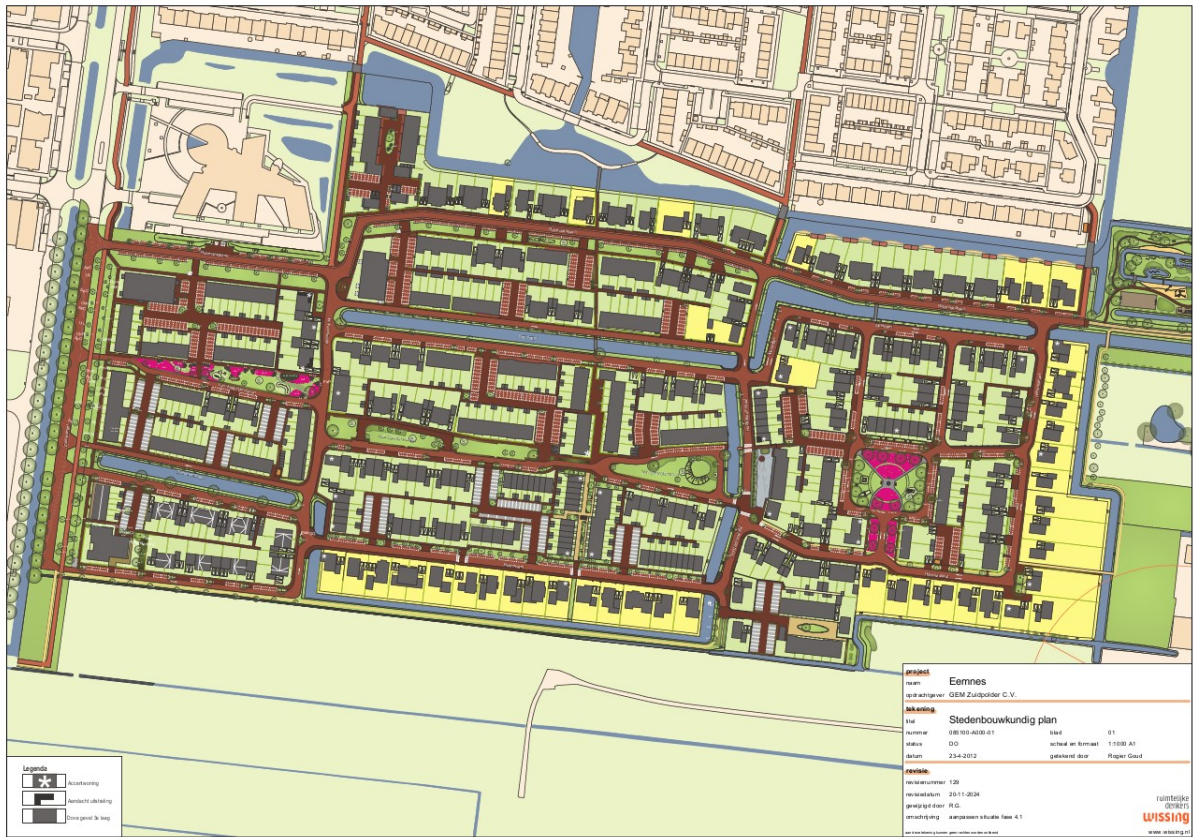


Figuur 1.2 Verbeelding op stedenbouwkundig plan

1.2.2 Begrenzing

In mei 2014 is gestart met het bouwrijp maken van het woongebied Zuidpolder, het plangebied van deze BOPA is ook al bouwrijp gemaakt. Ten zuiden van Zuidpolder is agrarisch gebied gelegen, waar de eerste plannen worden gemaakt voor de verdere uitbreiding van Eemnes, Zuidpolder Zuid.

Het plangebied voor deze BOPA ligt op de rand van de Zuidpolder. Het woonveld wordt omsloten door wegen met groen en water. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Schoutensingel, aan de westzijde aan de Zuidersingel, aan de zuidzijde aan de Makkerstraat en aan het oosten aan de Beukeboomstraat. Op onderstaande figuren is een overzicht van het totale plan en de deelplannen te zien.



Figuur 1.3 Overzicht plan totaal



1.3 Juridische planvorm

Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het tijdelijk omgevingsplan. Dit tijdelijk omgevingsplan is op 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijk omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder bestemmingsplannen en de bruidsschat regels. De bruidsschat regels zijn de voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

Deze omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt dan ook getoetst op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Uitwerkingsbevoegdheid

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan is ter plaatse van het plangebied een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. In de bruidsschat is een bepaling opgenomen die ondervangt dat bestaand recht, in dit geval de uitwerkingsbevoegdheid, nog steeds inzetbaar is voor bouwactiviteiten. Het betreffende artikel uit de Omgevingswet is artikel 2.8 en de betreffende artikelen uit de bruidsschat zijn de artikelen 22.32 en 22.29.

Het toepassen van deze bepaling is mogelijk door middel van de aanvraag van een omgevingsplanactiviteit (hierna OPA). Verlening van de OPA is uitsluitend mogelijk als wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen bij de betreffende uitwerkingsbevoegdheid.

Het planvoornemen voor deelplan 4.1 voldoet niet aan de bepalingen opgenomen in het tijdelijk deel (en de uitwerkingsbevoegdheid). De ontwikkeling van 4.1 wijkt op 3 onderdelen af van de uitwerkingsregels. Vanwege de verdichting liggen er meer woningen dan toegestaan in de 'zone-hogere grenswaarde' (zie onderbouwing in Hoofdstuk 5 Geluid) en wordt het aandeel appartementen overschreden (zie onderbouwing in Hoofdstuk 4 Wonen). Daarnaast is voor dit plandeel een aangepaste parkeerberekening toegepast (zie onderbouwing in Hoofdstuk 3 Parkeren). Vanwege deze afwijkingen kan deze ontwikkeling niet binnenplans (OPA) mogelijk gemaakt worden en wordt dus buitenplans afgeweken van het omgevingsplan (BOPA). In subparagraaf 2.2.2.1 wordt dit verder toegelicht.

1.4 Actueel beleid

1.4.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht (per 1 januari 2024)

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie provincie Utrecht wordt het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050 beschreven.

Voor het planvoornemen zijn de volgende beleidslagen van belang:

- Vitale steden en dorpen
- Regio Amersfoort

Vitale steden en dorpen

Mensen vinden de provincie Utrecht aantrekkelijk om in te wonen en te werken. De regio U16 en de regio Amersfoort behoren tot de meest gespannen woningmarktregio's in Nederland. De grote steden Utrecht en Amersfoort, en ook de andere steden en dorpen in de provincie Utrecht, zijn een populaire vestigingsplaats voor zowel inwoners als bedrijven en groeien snel. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen (bron: Primos 2020). Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevrage voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling. Naast de omvangrijke opgave krijgen kleinere steden en dorpen zo mogelijk passende ontwikkelruimte om te bouwen ten behoeve van lokale vitaliteit.

Regio Amersfoort

De regio is erg gewild als woonplek. Naast mensen die al in de regio zijn gevestigd, is er ook sprake van enige 'overloop' uit de rest van de Randstad. Om tegemoet te komen aan de verwachte behoefte aan woningen zullen er in de regio Amersfoort vanaf 2020 tot 2040 26.000 tot 31.000 woningen moeten worden toegevoegd. De totale plancapaciteit (hard, zacht en potentieel) eind 2020 omvat ca. 25.000 woningen. Daarbij wordt ingezet op woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en/of bij bestaande of nieuwe OV-knooppunten.

De voorgenomen ontwikkeling draagt positief bij aan de invulling van de woningbehoefte binnen de provincie en regio. Daarbij wordt binnen een bestaand stedelijk gebied ontwikkeld, waardoor het landelijk gebied niet wordt aangetast en de gemeente aantrekkelijk blijft om te wonen. Recent is er aan de Zuidersingel een nieuwe HOV-halte gerealiseerd.

1.4.2 Provinciale Omgevingsverordening (per 15 juni 2024)

Op 15 juni 2024 is de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Utrecht geconsolideerd. De provinciale omgevingsverordening bevat regels voor gemeenten. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren.

Het van toepassing zijnde artikel voor dit plangebied is:

- Artikel 9.17 Instructieregel verstedelijking

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan regels bevatten voor verstedelijking.
2. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
 - b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
3. Een motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Onderbouwing provinciaal beleid

Het planvoornemen is om woningbouw te realiseren. Er is sprake van verstedelijking, omdat ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe bouw- en functiemogelijkheden worden geboden voor de realisatie van woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het Kader voor regionale programmering wonen en werken van de Provincie Utrecht en zorgt niet voor extra bodemdaling.

Bij het bouwplan is aandacht voor de kwaliteit van de woningen en de inpassing in de woonomgeving (zie ook Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving). De BOPA is daarmee niet in strijd met de omgevingsvisie en de interim omgevingsverordening.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de gebieds- en planbeschrijving. De voorziene stedenbouwkundige opzet komt hierbij aan de orde. In Hoofdstuk 3 wordt het thema parkeren verder toegelicht. In Hoofdstuk 4 wordt het thema wonen verder toegelicht. In Hoofdstuk 5 wordt het thema geluid verder toegelicht. In Hoofdstuk 6 worden de aanvullingen op de milieu- en omgevingsaspecten uit het vigerend bestemmingsplan in het tijdelijk omgevingsplan besproken. Hoofdstuk 7 weegt het planvoornemen integraal af. Hoofdstuk 8 bevat een beschrijving van het participatieproces. Hoofdstuk 9 bevat een algehele conclusie van de motivering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de BOPA.

Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Voordat de ontwikkeling van de Zuidpolder begon had het plangebied een agrarische bestemming en was het ook als zodanig in gebruik. Het plangebied is inmiddels bouwrijp gemaakt en niet meer in gebruik voor de agrarische bestemming.

2.2 Bestaande planologische situatie

2.2.1 Inleiding

Voor het uitwerken van de woonbestemming gelden de volgende uitwerkingsregels waaraan (indien van toepassing) voldaan moet worden:

- a. het aantal woningen binnen het plangebied mag niet meer bedragen dan 575;
- b. het maximaal aantal gestapelde woningen binnen het plangebied mag niet meer bedragen dan 75;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde' mogen ten hoogste 58 woningen worden gebouwd waar een hogere grenswaarde voor is verkregen. Dit aantal mag door de toename van het aantal te bouwen woningen niet worden overschreden.
- d. gronden mogen slechts worden gebruikt indien zeker is gesteld dat voldoende parkeerruimte op de gronden met de bestemming 'Verkeer' of 'Wonen - Uit te werken' in het plangebied is gerealiseerd.

2.2.2 Beoordeling per uitwerkingsregel

Ad. A

Na de realisatie van deelplan 4.1 zijn er in de Zuidpolder 558 woningen gerealiseerd. Dit is minder dan de toegestane 575 en daarmee passend.

Ad. B

Na de realisatie van deelplan 4.1 wordt het aantal gestapelde woningen in Zuidpolder maximaal 77 (uitgaande van maximaal 16 appartementen). Dit is een minimale overschrijding van de toegestane 75, maar daarmee niet passend. De onderbouwing voor deze extra appartementen wordt nader toegelicht in Hoofdstuk 4.

Ad. C

Deelplan 4.1 valt binnen de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde'. Voor de te realiseren woningen in deelgebied 4.1 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Er worden 31 woningen toegevoegd waarvoor de standaardwaarde wordt overschreden. Hiermee wordt het maximale aantal van 58 woningen met hogere grenswaarde overschreden. Dit wordt nader toegelicht in Hoofdstuk 5.

Ad. D

Met de aanvraag omgevingsvergunning BOPA voor deelplan 4.1 wordt afgeweken van de opgenomen parkeernormen uit het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 3e herziening'. Dit wordt nader toegelicht in Hoofdstuk 3.

2.2.2.1 Uitwerkingsregels in relatie tot de bruidsschat

Voor voorliggend plan is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen en er is sprake van een bouwactiviteit. Daarmee kan in principe gebruik worden gemaakt van de bepaling in de bruidsschat.

Echter blijkt uit voorgaande toets dat het deelplan 4.1 in strijd is met de uitwerkingsregels voor geluid, gestapelde woningbouw en parkeren. Daarom valt het instrument OPA af. Aangezien het bouwplan ver genoeg is uitgewerkt en daarmee voldoende concreet is en deelplan 4.1 wel passend is binnen de toegestane functie wonen is besloten om buitenplannen af te wijken van het omgevingsplan (BOPA). Met de aanvraag voor de BOPA kan deelplan 4.1 planologisch

mogelijk worden gemaakt. Voorliggend document bevat de motivering toebehorende aan de BOPA.

De openbare ruimte (water, groen en verkeer) rondom de uit te werken woonvelden is al planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening' en daarom niet betrokken in de BOPA.

2.2.3 Conclusie

Het planvoornemen voor deelplan 4.1 voldoet niet aan de uitwerkingsregels in het tijdelijk omgevingsplan. Met deze BOPA wordt afgeweken van de regels voor parkeren, hogere waarde en het maximaal aantal appartementen in Zuidpolder.

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Doelstellingen

Deze BOPA voor deelgebied 4.1 is een uitwerking van het laatste deelgebied van de Zuidpolder. Het stedenbouwkundig raamwerk, waarin de woonvelden moeten worden ingevuld, ligt vast. Het programma zoals in het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 3e herziening' beschreven vormt de basis. Door co-creatie is met toekomstige en huidige bewoners gezorgd dat de invulling aansluit op de behoeften die in Eemnes bestaan, zowel kwantitatief als kwalitatief.

2.3.2 Duurzaamheid

Gemeente Eemnes heeft samen met andere regionale partners het Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht (10 maart 2022) getekend. Dit convenant biedt een kader voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn: circulair bouwen, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, biodiversiteit en gezondheid. Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie, circulariteit en de energietransitie.

Voor het woongebied Zuidpolder is vanaf het begin de doelstelling uitgesproken om de Zuidpolder duurzaam te ontwikkelen. Dit doel is in het Programma van Eisen voor het stedenbouwkundig plan vertaald in criteria waaraan de planontwikkeling moet voldoen. Deze criteria richten zich op:

- Duurzame gebiedsontwikkeling
- Duurzaam wonen (prettig wonen afgestemd op de behoefte met de mogelijkheid tot aanpassingen)
- Gebruik van duurzame materialen
- Toepassing van duurzame energie

Ook dit onderwerp is uitgebreid aan bod gekomen tijdens de co-creatie avonden. Uitgangspunten voor de toepassing van duurzame materialen en duurzame energie is onder andere in het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Daarnaast geldt voor alle woningen in dit deelgebied de BENG eis (bijna energieneutrale gebouwen). In dit deelgebied worden uiteraard alle woningen gasloos gerealiseerd.

Ook in de openbare ruimte maken we zoveel mogelijk gebruik van duurzame materialen en passen duurzame oplossingen toe ter voorkoming van wateroverlast en hittestress. Voor de beplanting kiezen we bomen, heesters en bloemen die de biodiversiteit in de wijk vergroten en een bijdrage leveren aan een aantrekkelijk leefgebied van insecten (zoals bijen) en vogels.

2.3.3 Structuur

Deelplan 4.1 is gelegen in de zuidwesthoek van het woongebied Zuidpolder. Het is het onderste van 3 woonvelden gelegen aan de Zuidersingel.

De west-oost georiënteerde kavelrichting van de landschappelijke onderlegger vormt de basis van de stedenbouwkundige structuur en dit klinkt door in de verschillende elementen, zoals de ontsluiting, het water en het groen. Deelplan 4.1 is gelegen tussen 2 west-oost lijnen, de Makkerstraat en de Schoutensingel. De Schoutensingel

wordt ingericht met een nieuw te realiseren watergang. De Makkerstraat grenst aan het landelijk gebied met een groenstrook met paardenpad, talud en een bestaande greppel.

De combinatie van water en groen is medebepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte in Eemnes. Deze vormen samen met de ontsluiting het raamwerk wat is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening'. Hierbinnen bevinden zich de woonvelden. Ook deelgebied 4.1 wordt aan alle kanten omringd door groen en water.

De Beukeboomstraat ten oosten van het plangebied is één van de noord-zuid verbindingen richting het centrum van Eemnes.

Dorpse sfeer in de woonvelden

Het dorpse woonmilieu dat gecreëerd is door een gevarieerde stedenbouwkundige structuur is doorvertaald in de woonvelden. De woonvelden liggen binnen het raamwerk van deze structuur. De gewenste dorpse sfeer wordt versterkt door diverse elementen die bepalend zijn voor een dorps karakter zoals, diversiteit in kavelgroottes, variatie in woningtypen; parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein; en gevarieerde oriëntatie op de omgeving.

De BOPA bestaat uit een woongebied waar 41 woningen worden gerealiseerd. Ook in dit woonveld is er sprake van een dorpse sfeer door de variatie aan woningtypen, het groen en water rondom en het beperkte aantal auto's in het straatbeeld. Om het parkeren zoveel mogelijk uit de straat te houden, hebben een aantal woningen parkeren op eigen terrein en wordt een parkeerpocket tussen de woningen en zoveel mogelijk buiten het zicht gerealiseerd.

Het appartementengebouw in de zuidelijk hoek van het plandeel zorgt voor een mooie afronding van de Zuidpolder en een passende kop aan de Zuidersingel. De ruimte rondom dit deel van het plangebied leent zich goed voor de extra hoogte. In architectuur sluit het gebouw daarbij goed aan op de beeldkwaliteit van de wijk, maar zorgt wel weer voor een accent aan de Zuidersingel. De korte rijen en tweekappers zorgen voor de afwisseling en kleinschaligheid die past binnen Zuidpolder. Ook de toevoeging van de seniorenwoningen aan de Makkerstraat van 1 laag met een kap zorgt voor de gewenste variatie in schaal en hoogte.

Deze invulling met een gevarieerd woonprogramma resulteren in een ontspannen woonmilieu met een dorps en landelijk karakter. Op onderstaand figuur is de verkaveling en inrichting weergegeven.



Figuur 2.1 Verkaveling deelgebied 4.1

2.3.4 Programma

Binnen Zuidpolder wordt een variatie aan woningen gerealiseerd in de categorieën sociaal, middenduur, duur en topduur.

Binnen deze BOPA wordt een gevarieerd woonprogramma gerealiseerd:

- 4 sociale huurwoningen
- 2 middendure huurwoningen
- 2 sociale appartementen
- 9 middendure appartementen
- 4 dure appartementen
- 4 dure seniorenwoningen
- 10 dure rijwoningen (4 tussenwoningen en 6 hoekwoningen)
- 6 topdure tweekappers

In het appartementengebouw wordt een gezamenlijke ruimte gemaakt voor algemeen gebruik van de bewoners van het gebouw en in de toekomst mogelijk ook voor de rest van de buurt en de wijk. Daarnaast is dit plan onderdeel van de grotere ontwikkeling van Zuidpolder in Eemnes, waarin een grote mix aan programma van woningen zijn opgeleverd met onder andere 30% sociaal (sociale huur of goedkope koop). Hiermee sluit het programma van fase 4.1 goed aan op het programma en beleid van de gemeente.

Geluidwerende voorziening

Voor de ontwikkeling van woningbouw is een geluidwerende voorziening langs de A27 gerealiseerd. Hiervoor is in het bestemmingsplan de strook langs de A27 opgenomen 'Herziening geluidwering Zuidpolder'.

Voor een deel van de woningen in de Zuidpolder zal na de bouw van de geluidwering toch een hogere grenswaarde moeten worden aangevraagd. Deelgebied 4.1, valt binnen de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde'. Daarom is voor de te realiseren woningen in dit deelplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er voor 31 woningen een hogere waarde aangevraagd moet worden. Dit is nader toegelicht in paragraaf 5.3.

2.3.5 Verkeer

Autoverkeer

Voor de ontsluiting van de nieuwe wijk is de Zuidersingel aangewezen als de belangrijkste verkeersader. Vanaf de Zuidersingel lopen de ontsluitingswegen het plangebied in.

De eerste wijkontsluiting, de Ruizendaallaan, ligt ten zuiden van het gemeentehuis en loopt door tot de oostgrens van Zuidpolder. De tweede wijkontsluiting gaat via de Schoutensingel/Blomsingel direct ten noorden van dit plangebied. Het plangebied sluit ook nog aan op de Zuidersingel via de Makkerstraat, dit is een eenrichtingsstraat de wijk in vanaf de Zuidersingel.

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 ten minste een bepaalde mate van verblijfskwaliteit in zich hebben.

Parkeren

Parkeren wordt nader toegelicht in Hoofdstuk 3.

Langzaam verkeer

Voor de toekomstige bewoners is het belangrijk dat er voldoende langzaam verkeersverbindingen aanwezig zijn met voorzieningen en recreatieve routes. De verbindingen naar de voorzieningen bestaan uit heldere routes naar het dorpshart en overige voorzieningen, zoals scholen en sportvelden.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een verbinding via de Beukeboomstraat die wordt aangesloten op de bestaande langzaam verkeersontsluitingsstructuur richting het centrum. Langs de Zuidersingel ligt een vrijliggend fietspad.

Aanvullend op het langzaam verkeersnetwerk voor de fiets en de voetganger ligt er door de Zuidpolder een paardenpad. Deze loopt aan de zuidzijde van de Zuidpolder en direct ten zuiden van het plangebied langs de Makkerstraat. Deze verbinding loopt vanaf de Wakkerendijk naar de Te Veenweg Zuid.

2.3.6 Water en groen

Waterstructuur

Voor de waterstructuur is voldaan aan verschillende eisen van het waterschap. In ieder geval dient het oppervlaktewater in het plangebied 100% van de gedempte watergangen te compenseren, daarnaast moet 10% van het verhard oppervlak aan water worden toegevoegd.

Binnen de Zuidpolder wordt 1,4 ha open water gerealiseerd wat voldoende is en aanvullend wordt er 0,75 ha in de retentiezone gerealiseerd (50% van het totale oppervlak van de retentiezone).

De watergangen van de Schoutensingel, Zuidersingel en de Beukeboomstraat maken onderdeel uit van de waterstructuur.

Daarnaast is voldaan aan de eisen van het waterschap op het gebied van waterdiepte, taludhellingen en plasdrasbermen in de profielen en is rekening gehouden met waterbreedtes voor het onderhoud van de watergangen, overwegend rijdend.

Ten zuiden van de Makkerstraat ligt een smalle bestaande greppel als overgang naar de agrarische kavels. Deze maakt geen onderdeel uit van de waterstructuur.

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 ondergrond is in hoofdzaak aanleiding voor verschillende groene verbindingen.

Rondom de watergangen zijn groene taluds aanwezig. Ten zuiden van de Makkerstraat ligt een smalle groenstrook naast de greppel waarin het paardenpad is opgenomen. Ook aan de westzijde is er veel groen langs het plangebied. Langs de Zuidersingel tussen het voet-fietspad en de rijbaan ligt een brede groenstrook die ook wordt ingericht met gras en bomen.

Alle woningen liggen daarmee aan een openbare ruimte die is ingericht met groen en water. Daarnaast worden er in het gehele plangebied van de Zuidpolder veel bomen geplant, zoals tussen de parkeerplaatsen en langs de singels.

Spelen

Gezinnen vormen een grote deel van de doelgroep in de nieuwe Zuidpolder. Het aspect 'spelen in de wijk' is daarom erg belangrijk. Voor de buurt zijn er aan het Van Wegenplantsoen en Van Eijdenplantsoen grote groene ruimtes die deels ook ingericht zijn als speelplek voor kinderen van 0-6 en voor kinderen van 6-12 jaar en er is een grote wijkspeelplaats in de noordoosthoek van de Zuidpolder.

2.3.7 Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit van de woningen is een beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen opgesteld. Dit document omvat de regels en richtlijnen voor de realisatie van alle gebouwen die in het plangebied van de Zuidpolder zullen worden gerealiseerd. Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiebron die bij de bouwplanontwikkeling zal worden toegepast om de ambitie, sfeer en intentie van de beeldkwaliteit te realiseren.

Een charmant karakter van architectuur en stedenbouw

Het dorpse karakter van Eemnes is uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de Zuidpolder. Kenmerkend voor de bestaande, wat oudere bebouwing van Eemnes is de duidelijke samenhang en tegelijkertijd de verscheidenheid. De verscheidenheid zit in de omvang van de bouwvolumes en in de detailleringen van de gebouwen. Dit alles echter binnen een traditionele architectuurstijl en traditioneel materiaal- en kleurgebruik.

Een langgerekt stratenpatroon met variatie in plekken

In het Masterplan is de beoogde dorpse sfeer al herkenbaar. In het plan spelen variatie in plekken, informele openbare ruimte en de ontspannen manier van ordenen een belangrijke rol. Binnen het langgerekte patroon van het onderliggend landschap zijn er geknikte verspringende straten gemaakt. Hierdoor ontstaan er in het plan kleinschalige ruimtes. Door de afwisseling in straatbreedte worden informele plekken en pleintjes gevormd. De straten zijn vervolgens ontworpen met weinig onderscheid en zonering; de voetganger heeft er prioriteit. De auto wordt zo min mogelijk op straat geparkeerd maar op de eigen oprijlaan of in parkeerhofjes tussen de woningen. Hierdoor blijft er in de straten ruimte voor een inrichting met veel bomen en overig groen. Zo biedt de Zuidpolder een aangename ruimte voor ontmoeten en verblijven.

Dit concept voor Zuidpolder biedt flexibiliteit in de verkaveling. De gewenste verscheidenheid en variatie kan op verschillende manieren ingevuld worden. Dit geeft de mogelijkheid om in iedere fase in te spelen op de markt en vraag van dat moment.

Variatie in eenheid

Ook voor deelgebied 4.1 is een grote variatie van woningtypen gepland. Deze zullen gemixt worden toegepast net als in de rest van Zuidpolder, waardoor een gevarieerd straatbeeld ontstaat, wat bijdraagt aan de gewenste dorpse sfeer.

Voor deelplan 4.1 is er sprake van een verdichting van de verkaveling, door de toevoeging van het appartementengebouw aan de Zuidersingel. De verdichting behoudt de gewenste verscheidenheid en variatie. Tweekappers en seniorenwoningen worden afgewisseld door korte rijen, daarbij wordt een wisselende rooilijn gehanteerd. Rondom het appartementengebouw is ruimte voor een gezamenlijke tuin en eventueel terras, dit zorgt voor lucht tussen de bebouwing en de mogelijkheid voor een klimaatadaptieve en biodiverse inrichting van het deelgebied.

Een deel van het parkeren wordt in een parkeercoffer opgelost. Hiermee wordt het parkeren, net als in de rest van Zuidpolder uit het zicht opgelost. Uiteraard worden, net als in de rest van de wijk, de parkeerpocket zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken met mooie gebouwde afscherming zodat het een weinig opvallende openingen is in het straatbeeld.

De verdichting brengt ook aandachtspunten met zich mee voor de architectuur. Met name het appartementengebouw vraagt extra aandacht om passend in de Zuidpolder te zijn, met een gezicht aan de Zuidersingel. Door middel van voldoende variatie in hoogte en in de gevel wordt aangesloten op het gewenste dorpse beeld. Dit vraagt om creatieve oplossingen, zoals de twee bouwdelen met verschillende hoogte, een (schijn)kap en een geleding door sprongen in de gevel of een duidelijke onderbreking met de entree. De hoogte van het appartementengebouw is goed passend op deze plek en vormt een mooie afronding van Zuidpolder.

Om te komen tot een samenhangende wijk, zijn juist bindende elementen belangrijk. De architectuurstijl sluit aan op die van de oorspronkelijke bebouwing van Eemnes. De eenheid ligt onder andere in de toepassing van kappen, kenmerkende detaillering als gootklossen en houten betimmering in de kopgevel en het traditionele materiaal- en kleurgebruik. Op deze manier ontstaat de gewenste variatie, maar is er ook sprake van een samenhangende dorpse sfeer en een eigen identiteit voor de Zuidpolder.

Conclusie

De verdichting van deelplan 4.1 past binnen de beeldkwaliteit van Zuidpolder. De verkaveling sluit aan bij de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Bij de architectonische uitwerking van de woningen is verscheidenheid en variatie een aandachtspunt, dit biedt echter ook kansen voor nieuwe oplossingen die een verrijking zijn voor de wijk.

Hoofdstuk 3 Parkeren

3.1 Beleid

Zuidpolder wordt gefaseerd ontwikkeld over een periode van ruim 10 jaar. In 2015 zijn de eerste woningen opgeleverd. De laatste woningen van deelplan 4.1 worden naar verwachting in 2026 opgeleverd. In Zuidpolder wordt uitgegaan van een parkeernormering die gekoppeld is aan het prijsniveau en het oppervlak van de woning. Dit is overeenkomstig de aanbevelingen uit de ASVV 2012. Deze normen zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder'. Zie de onderstaande tabel.

Type / segment	Eenheid	Min.*	Bezoekersaandeel **
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
Seniorenwoning / benedenbovenwoning	Woning	1,4	0,3
Bedrijf, beroep aan huis	40 m ² bvo	0,4	-

*) norm per woning inclusief bezoekers aandeel

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

***) segment volgens het bouwprogramma Zuidpolder zoals opgenomen in de laatst vastgestelde Woonvisie van de gemeente Eemnes

Tabel 3.1 parkeernormen bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder'

Toelichting Type / segment seniorenwoning / benedenbovenwoning: voor kleine appartementen tot circa 60 m² en voor woningen die als seniorenwoning zijn ingericht en ook als zodanig duurzaam in stand worden gehouden is een parkeernorm van 1,4 pp/woning aangehouden. Deze relatief kleine woningen zijn bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens met een relatief beperkt autobezit. (In deelplan 4.1 zijn dit 2 kleine appartementen in categorie sociaal)

Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt in Zuidpolder gerealiseerd door parkeerplaatsen te maken in de openbare ruimte en op eigen terrein. In dit deelgebied 4.1 vindt het ook op deze wijze plaats.

Parkeren op eigen terrein

Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein. De parkeerplaatsen op eigen terrein tellen niet volledig mee in de parkeerbalans. Dat komt omdat parkeerplaatsen op eigen terrein niet altijd worden benut bijvoorbeeld omdat ze achter elkaar liggen waardoor een bewoner de 'tweede auto' niet op de oprit parkeert maar in de openbare ruimte. Deze correctie is doorgevoerd in de berekeningsaantallen uit de ASVV 2004 (CROW, 2004). Zie de onderstaande tabel. Deze berekeningsaantallen zijn ook opgenomen in het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder'.

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
Dubbel 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

Tabel 3.2 parkeren op eigen terrein

Parkeren op straat

Een klein deel van de parkeerbehoefte wordt voorzien in het openbaar gebied op straat. In dit deelplan zijn bijvoorbeeld langs de Schoutensingel en de Makkerstraat langspaarkeerplaatsen gerealiseerd.

Parkeerkoffers

De rest van het openbaar parkeren wordt in één parkeerkoffer gerealiseerd, achter de appartementen en sociale huurwoningen in het westen van het plan. Parkeerkoffers zijn parkeerplaatsen tussen en achter de woningen. Deze liggen verscholen tussen de woningen met de korte zijde aan de doorgaande weg. De toegangen naar deze parkeerkoffers worden versmald met bijvoorbeeld hekwerken, poorten of hagen. Zo worden de parkeerkoffers aan het zicht onttrokken.

3.2 Onderzoek

In de huidige situatie was de ervaring dat in Zuidpolder in de praktijk op maatgevende momenten 10 tot 20% van de openbare parkeerplaatsen niet worden benut. Daarom is voorafgaand aan de planvorming voor deelplan 4.1 onderzoek gedaan naar het feitelijk gebruik van de parkeerplaatsen in Zuidpolder.

3.2.1 3.2.1 Afwijken van parkeernormen

In november 2023 en april 2024 is door verkeerskundig bureau BonoTraffics een parkeeronderzoek uitgevoerd specifiek voor de woonwijk Zuidpolder. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 1. In dit onderzoek is het al gerealiseerde gedeelte van Zuidpolder als onderzoeksgebied genomen, het zogenaamde vergelijkingsgebied (322 woningen). Aan de hand van feitelijke waarnemingen over de parkeerdruk is beoordeeld of er restcapaciteit is aan parkeerplaatsen. Uit het onderzoek waarin de werkelijke bezetting van elke parkeerplaats is bepaald door middel van tellingen wordt de veronderstelling dat er een overcapaciteit is bevestigd. Er is een bezettingsgraad van 80% vastgesteld. De onderzoekers geven aan dat in woongebieden een bezettingsgraad van 90 tot 95% als acceptabel wordt beschouwd. Er is sprake van een restcapaciteit van circa 60 parkeerplaatsen voor 322 woningen om tot 90% bezettingsgraad te komen.

De getelde situatie is vergeleken met de ongewogen parkeervraag. Daarnaast is onderzocht wat het verschil zou zijn als er gebruik wordt gemaakt van een gewogen parkeervraag op verschillende momenten. Hierbij worden de normen voor bewoners en bezoekers gewogen op basis van aanwezigheidspercentages uit CROW publicatie 381*. Voor Zuidpolder blijkt de werkdag avond de hoogste bezetting op te leveren. Tijdens het drukste moment is de gewogen parkeervraag 57,3 parkeerplaatsen lager dan de ongewogen parkeervraag voor het vergelijkingsgebied (maar nog steeds veel meer dan de werkelijke bezetting in de tellingen).

Het verschil tussen gewogen en ongewogen parkeren, 57,3 parkeerplaatsen, is vergelijkbaar met de restcapaciteit vanuit de tellingen om te komen tot 90% bezetting, 60 parkeerplaatsen.

Er kan geconcludeerd worden dat de overmaat die resteert bij de gewogen parkeervraag vrijwel overeenkomt met de geconstateerde overmaat op basis van tellingen. Voor het te ontwikkelen deelgebied 4.1 is het dus logisch om te rekenen met een gewogen parkeervraag om te voorkomen dat er ook voor dit deelplan een te grote overmaat aan parkeerplaatsen wordt aangelegd.

** Inmiddels is CROW publicatie 744 gepubliceerd, maar ten tijde van het onderzoek van BonoTraffics was deze publicatie nog niet beschikbaar. In de nieuwe publicatie is een lager percentage voor bezoekers opgenomen (75% ipv 80%).*

3.2.2 Geactualiseerde parkeerbilans

Voor deelgebied 4.1 gaan we uit van de gewogen parkeernorm voor de Werkdag avond, 90% voor bewoners en 80% voor bezoekers (conform het onderzoek van BonoTraffics):

Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%

Tabel 3.3 Aanwezigheidspercentages uit CROW publicatie 381

Onderstaande parkeerbalans laat het benodigde aantal parkeerplaatsen zien voor deelplan 4.1. Voor de 41 woningen zijn in totaal 73,7 parkeerplaatsen nodig. Hiervan worden er 23,6 op privéterrein gerealiseerd. In de openbare ruimte (op straat en parkeerkoffers) is er plek voor 49 parkeerplaatsen. Het tekort van 1,1 parkeerplaats wordt gecompenseerd door de overmaat in de aangrenzende deelgebieden. Deze deelgebieden liggen binnen de loopafstanden, zoals opgenomen in de CROW.



woningen	aantal	parkeerbehoefte				maatgevend tijdstip			parkeeraanbod			saldo
		norm	totaal	bezoekers	bewoners	werkdag-avond		privé	openbaar	totaal		
				0,3		80%	90%					
rood sociaal	4	1,7	6,8	1,2	5,6	1,0	5,0	6,0				
blauw sociaal app	2	1,4	2,8	0,6	2,2	0,5	2,0	2,5				
geel middenduur app/hoek	11	1,9	20,9	3,3	17,6	2,6	15,8	18,5				
groen duur	24	2,2	52,8	7,2	45,6	5,8	41,0	46,8				
totaal	41		83,3	12,6	70,7	10,1	63,6	73,7	23,6	49,0	72,6	-1,1

3.3 Conclusie

Parkeertellingen in Zuidpolder en actueel landelijk parkeerbeleid gebaseerd op een gewogen parkeernorm wijzen uit dat in Zuidpolder een overmaat aan parkeercapaciteit van 10% tot 20% is gerealiseerd. In het deelplan 4.1 is een parkeerbalans opgesteld gebaseerd op een gewogen norm. Deze parkeerbalans is samen met de restcapaciteit van aangrenzende deelplannen sluitend.

Hoofdstuk 4 Wonen

4.1 Beleid

4.1.1 Woonvisie Eemnes 2024-2028

Het woonbeleid van de gemeente Eemnes is opgenomen in de woonvisie. Het geeft richting aan het woonbeleid en het beleid rondom wonen en zorg tot en met 2028. De belangrijkste doelstelling van het woonbeleid is om de woningvoorraad, nu en in de toekomst, zo goed mogelijk af te stemmen op de woonwensen van de inwoners en doelgroepen van de gemeente Eemnes. De gemeente werkt continue aan het zo goed mogelijk laten aansluiten van vraag en aanbod op de lokale woningmarkt. De woonvisie is erop gericht om de ambitie voor passende woningen voor iedere doelgroep en de inwoners in Eemnes te verwezenlijken.

Visie en ambitie

Eemnes heeft een groen en dorps karakter. Een dorp waar mensen elkaar kennen en helpen als dat nodig is. De gemeente biedt extra ondersteuning aan mensen die wat extra ondersteuning kunnen gebruiken, bijvoorbeeld bij het vinden van een passende woning.

De gemeente vindt het belangrijk dat de inwoners in iedere levensfase een passende woning kunnen vinden. Voor mensen die een eerste of volgende stap in hun wooncarrière willen zetten zullen voldoende passende woningen beschikbaar moeten zijn. Dit wil de gemeente bereiken door enerzijds doorstroming te stimuleren, waarbij de mensen die het hardst nodig hebben ook het eerst worden helpen. Daarnaast zal de gemeente de komende jaren nog de nodige woningen bijbouwen in Eemnes. Denk daarbij onder meer aan de afronding van de Zuidpolder. De gemeente creëert meer divers woningaanbod, waarvan een aanzienlijk deel voldoende betaalbare woningen voor starters. Ook zal er meer gekeken worden naar wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag.

Toetsingskader Nieuwbouw

Het toetsingskader nieuwbouw geeft richting aan het nieuwbouwprogramma van Eemnes, conform de gemaakte afspraken in de Woondeal regio Amersfoort. De komende jaren staan verschillende nieuwbouwprojecten op de planning. De afronding van de Zuidpolder is hiervan het grootste project. De nieuwbouwpoging voor de periode 2022-2030 bedraagt minimaal 400 woningen en minimaal 50 flexwoningen.

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in een deel van de invulling van de Zuidpolder en voorziet daarmee ook in de behoefte aan nieuwbouw. Het planvoornemen is passend binnen het gemeentelijk woonbeleid.

Daarnaast is dit plan onderdeel van de grotere ontwikkeling van Zuidpolder in Eemnes, waarin een grote mix aan woningen zijn opgeleverd met onder andere 30% sociaal, wat inhoudt sociale huur of goedkope koop. Op deze manier sluit de ontwikkeling van fase 4.1 op het planvoornemen dat er passende woningen zijn voor iedere levensfase.

4.2 Onderbouwing extra gestapelde woningen

Door de realisatie van 15 of 16 appartementen wordt het maximaal toegestane aantal gestapelde woningen in Zuidpolder met 1 of 2 overschreden. Dit is een beperkte overschrijding, maar sluit juist heel goed aan op de Woonvisie. De appartementen zijn goed geschikt voor senioren en zorgen daarmee voor de gewenste doorstroming. Daarnaast kan de gezamenlijke ruimte mogelijk een bijdrage leveren aan de zorg- en ondersteuningsvraag.

Thema 1: de identiteit van Eemnes

Doelgroepen

Eemnes vergrijsd komende jaren, maar er is onvoldoende passend aanbod voor senioren. Jongeren hebben moeite om aan betaalbare woonruimte te komen. Er zijn meer woningen nodig voor aandachtsgroepen en mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte.

Wonen met zorg

In de toekomst zal de druk op de zorg verder toenemen. Dit betekent dat het behouden en versterken van onze gemeenschap nóg belangrijker wordt. Om te zorgen dat mensen langer prettig zelfstandig kunnen wonen is het van belang om het juiste aanbod toe te voegen. Dat betekent o.a. levensloopbestendige woningen, geclusterde woonvormen en woningen die (door het woonconcept of de locatie) het zorgen voor elkaar stimuleren, door netwerken van steun en/of mantelzorg, en het realiseren van laagdrempelige ontmoetingsplekken.

Invulling van thema 1 met de ontwikkeling van deelplan 4.1 Zuidpolder

De appartementen zijn geschikt voor de doelgroep van senioren. Dit naast de 5 dure grondgebonden seniorenwoningen aan de Makkerstraat.

De gezamenlijke functie in het appartementengebouw is een laagdrempelige ontmoetingsplek en zorgt voor het stimuleren van steun en/of mantelzorg.

Thema 3: prettig oud worden in Eemnes

Doel thema 3: Er zijn in Eemnes voldoende passende woningen om de vergrijzing op te kunnen vangen. Ouderen wonen zoveel mogelijk in een passende woning. Daarbij houden we rekening met de verschillende wensen en behoeften onder onze senioren.

- Passende seniorenhuisvesting die rekening houdt met verschillende wensen en behoeften van senioren.
- 40% van de nieuwbouwwoningen is levensloopbestendig, huur en koop.
- We onderzoeken de kansen voor seniorhuisvesting nabij voorzieningen.
- We maken beleid om o.a. (pre)mantelzorgwoningen en hofjeswoningen in het buitengebied mogelijk te maken.

Vergrijzing en woningbehoefte senioren nemen toe. In Eemnes is sprake van dubbele vergrijzing, laten de huishoudensprognoses zien. De groep ouderen wordt groter én ouder. Met name de groep 75-plussers neemt toe. Huishoudens worden kleiner. Hierdoor zijn meer (kleinere) woningen nodig. Deze toename kunnen we niet op één manier of locatie opvangen.

Ouderen in Eemnes hebben een lage verhuigeneigtheid. Dit komt deels door onvoldoende passend aanbod, waarbij nabijheid van voorzieningen en levensloopgeschiktheid een rol spelen. Ook de aanwezigheid van het sociale netwerk speelt een rol.

Er zijn weinig levensloopgeschikte woningen. Veel ouderen wonen (nog) niet in een passende woning. Slechts 10% van de woningvoorraad in Eemnes is op dit moment levensloopgeschikt (zonder trappen bereikbaar, alle belangrijke vertrekken op dezelfde verdieping, badkamer voldoende ruim om thuiszorg te kunnen ontvangen).

Invulling van thema 3 met de ontwikkeling van deelplan 4.1 Zuidpolder

De appartementen zijn levensloopbestendig. De woningen zijn met een lift of op de begane grond bereikbaar en hebben het volledige woonprogramma op dezelfde verdieping.

Deze woningen liggen niet nabij de voorzieningen, maar met de gezamenlijke ruimte kan er gekeken worden naar de mogelijke behoefte en invulling hiervan. De toevoeging van seniorenwoningen in de Zuidpolder zorgt ervoor dat het voor de inwoners mogelijk is om binnen de eigen wijk te verhuizen, of bijvoorbeeld dicht bij hun sociale netwerk (kinderen) te gaan wonen.

Thema 4: samen voor elkaar in Eemnes:

- Samen met de woningcorporatie en zorg- en welzijnsaanbieders realiseren we meer geclusterde woonvormen voor gemengde doelgroepen als senioren, aandachtsgroepen en jongeren.
- We richten ons op preventie zodat mensen langer gezond zelfstandig kunnen blijven wonen.
- We stimuleren zorg voor elkaar en plekken om elkaar te kunnen ontmoeten.

Invulling van thema 4 met de ontwikkeling van deelplan 4.1 Zuidpolder

De appartementen zijn gegroepeerd en hebben een gezamenlijke ruimte. Eventueel kan er met een zorg- of welzijnsaanbieder gekeken worden naar het mogelijke gebruik hiervan.

De gezamenlijke functie in het appartementengebouw is een laagdrempelige ontmoetingsplek en zorgt voor het stimuleren

van steun en/of mantelzorg binnen het gebouw en de buurt.

Conclusie

De extra appartementen met gezamenlijke functie sluiten aan op de Woonvisie en de thema's die hierin gesteld zijn op het gebied van levensloopbestendige woningen voor senioren en laagdrempelige ontmoetingsplekken en het stimuleren van steun en/of mantelzorg binnen Eemnes.

4.3 Conclusie

Het planvoornemen voorziet in een deel van de invulling van de Zuidpolder en voorziet daarmee ook in de behoefte aan nieuwbouw. Het planvoornemen is passend binnen het gemeentelijk woonbeleid.

Ook de extra appartementen met gezamenlijke functie sluiten aan op de Woonvisie en de doelen die hierin gesteld zijn op het gebied van levensbestendige woningen voor senioren en laagdrempelige ontmoetingsplekken en het stimuleren van steun en/of mantelzorg binnen Eemnes.

Hoofdstuk 5 Geluid

5.1 Beleid

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsort op een geluidgevoelig gebouw. Een woning is een geluidgevoelig gebouw. Voor onderhavig plan zijn de geluidscriteria van de gemeenteweg Zuidersingel en de Rijksweg A27 van toepassing.

5.2 Onderzoek

RoyalHaskoningDHV heeft de geluidsbelasting op de woningen in het deelgebied 4.1 onderzocht. Het onderzoek is als Bijlage 2 toegevoegd bij deze motivering. Indien er op deze woningen sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde in het Bkl dient voor deze woningen een hogere waarde te worden vastgesteld.

Kader

Deelplan 4.1 ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van de Zuidersingel en de Rijksweg A27. De standaardwaarde voor gemeentewegen in dB L_{den} bedraagt 53 dB en grenswaarde in dB L_{den} bedraagt 70 dB. De standaardwaarde voor Rijkswegen in dB L_{den} bedraagt 50 dB en grenswaarde in dB L_{den} bedraagt 60 dB.

De RUD is nauw betrokken geweest bij het akoestisch optimaliseren van dit deelplan. Zij geven aan dat er door maatregelen in het overdrachtsgebied en effectgericht maatregelen een stevige inspanning is geleverd om de overschrijding van de standaardwaarde zo beperkt mogelijk te houden (nb. nooit meer dan 55dB(A)). De RUD geeft verder aan dat een ontheffing van de standaardwaarde tot 55dB(A) veelvuldig voorkomt in het gebied waar zij het bevoegd gezag adviseren. Zij heeft geen verdergaande maatregelen geadviseerd.

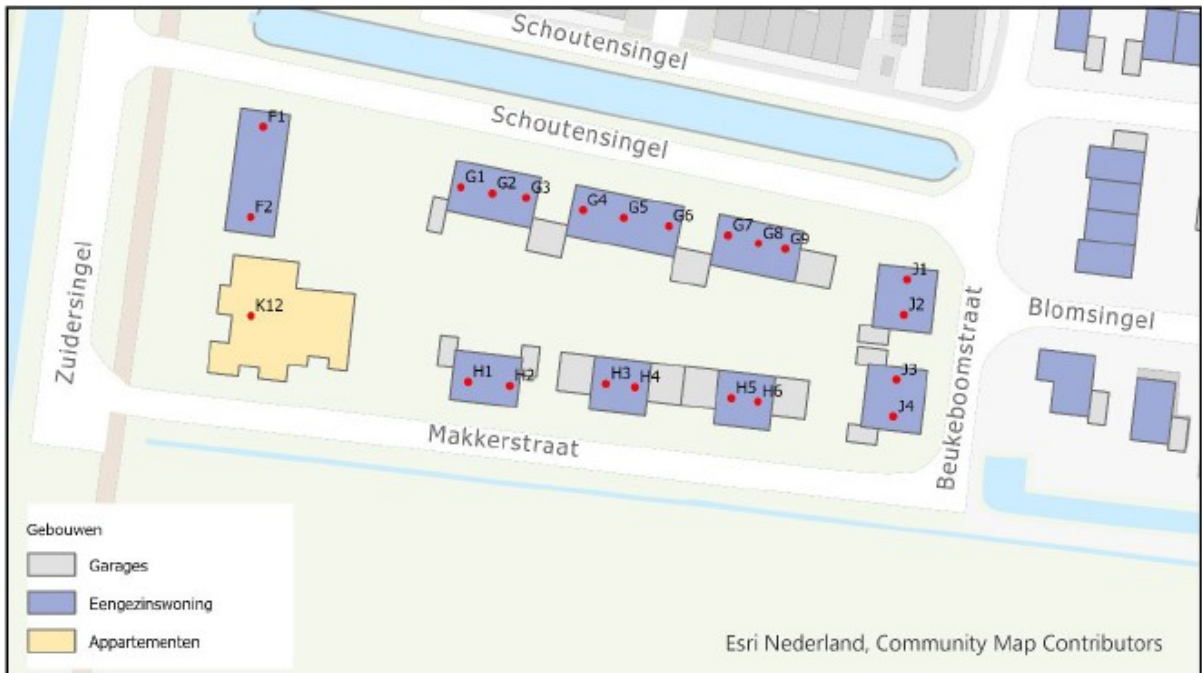
Resultaten

Zuidersingel

Het geluid op de onderzochte woningen ten gevolge van het verkeer op de Zuidersingel overschrijden de standaardwaarde van 53 dB niet.

Rijksweg A27

Ten gevolge van het verkeer op de Rijksweg A27 blijkt de standaardwaarde van 50 dB voor het deelplan 4.1 bij 31 woningen te worden overschreden. Bij vijf woningen is er sprake van een overschrijding op de zijgevel van de tweede verdieping. Als de gevel op deze bouwlaag doof wordt uitgevoerd of de ruimtes op deze verdieping als niet geluidgevoelig worden bestemd, vervalt de plicht tot toetsing aan de standaardwaarde. Dan is er sprake van een overschrijding van de standaardwaarde voor 31 woningen.



Afbeelding: Nummering woningen deelplan 4.1

Het maximale niveau van het geluid vanwege de rijksweg A27 bedraagt 55 dB, maar alle nieuwe woningen hebben een geluidluwe gevel. Geadviseerd wordt om ten minste één slaapkamer te laten grenzen aan deze geluidluwe gevel en indien mogelijk ook de woonkamer.

5.3 Conclusie

De gemeente Eemnes streeft ernaar om in de Zuidpolder bij maximaal 10% van de woningen een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde Wgh/standaardwaarde Omgevingswet (Ow) toe te staan. Op basis van het onderzoek van oktober 2022 blijkt er (na realisatie van deelgebied 3.4) voor 39 woningen een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde Wgh te zijn.

In deelplan 4.1 is sprake van een overschrijding van de standaardwaarde Ow voor 31 woningen. Het totaal aantal woningen met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde Wgh of een overschrijding van de standaardwaarde Ow komt daarmee op 70.

Met 70 woningen op een totaal van ca. 550 zal voor 12,5% van de woningen een overschrijding optreden. De woningen in 4.1 hebben een lichte overschrijding van de standaardwaarde met een maximale geluidsbelasting van 55 dB. Daarbij hebben alle woningen een geluidluwe gevel.

De RUD geeft verder aan dat een ontheffing van de standaardwaarde tot 55dB(A) veelvuldig voorkomt in het gebied waar zij het bevoegd gezag adviseren. Zij heeft geen verdergaande maatregelen geadviseerd.

Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten

Voor het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening' en het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 3e herziening' zijn verscheidene onderzoeken uitgevoerd waaruit is gebleken dat, er vanuit omgevingsaspecten gezien, geen belemmeringen zijn voor het ontwikkelen van woningen in de Zuidpolder. Derhalve wordt voor het voorliggende plan voor een deel van de onderzoeken aangesloten bij de conclusies uit deze onderzoeken. Het gaat hierbij om de onderdelen die in de loop van de tijd niet kunnen zijn veranderd, zoals bodem en archeologie.

Voor een aantal onderzoeken is wel een aanvullend onderzoek of oplegnotitie uitgevoerd:

- Op 4 februari 2013 is een ontheffing van de Flora- en faunawet verleend aangaande het voornemen voor de aantasting van vaste verblijfplaatsen voor een paartje van de kerkuil en steenuil aan de Wakkerendijk (ontheffing met nummer FF/75C/2012/0317). De werkzaamheden waarvoor en de maatregelen waaronder de ontheffing is verleend zijn uitgevoerd.
Voor het onderdeel ecologie is een update uitgevoerd om zeker te zijn dat er in de loop van de tijd geen nieuwe waarden zijn gehuisvest.
- Het stikstofonderzoek is vanwege de nieuwe regelgeving (vervallen van de PAS) en het gewijzigde aantal woningen uitgevoerd.
- Luchtkwaliteit is opnieuw onderbouwd vanwege het gewijzigde aantal woningen.
- Omgevingsveiligheid is opnieuw bekeken i.v.m. mogelijke ontwikkelingen in de loop van de tijd.
- Het waterstructuurplan is in 2012 is opgesteld voor de Zuidpolder. Dit plan is niet geactualiseerd in het kader van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening' maar is nog wel van toepassing.

6.1 Ecologie - Soortenbescherming

Tauw heeft een onderzoek gedaan naar de consequenties van de geldende natuurwet- en regelgeving voor de voorgenomen werkzaamheden met betrekking tot de woningbouw voor het deelplan 4.1. Het rapport is als Bijlage 3 toegevoegd aan bij de motivering.

Beleid en toetsingskader

De Omgevingswet beschermt bijzondere natuurgebieden (met name Natura 2000-gebieden), planten- en diersoorten en houtopstanden. De bescherming is geregeld in de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Vogels: alle inheemse vogels zijn in hun natuurlijke verspreidingsgebied beschermd door artikel 11.37 Bal. Ze zijn Europees beschermd via de Vogelrichtlijn (1979);
- Dieren en planten: bepaalde inheemse soorten dieren en planten, die Europees beschermd zijn door de Habitatrichtlijn (1992) en/of de verdragen van Bern en Bonn (1979). Ze zijn wettelijk beschermd door artikel 11.46 Bal;
- Nationaal beschermde soorten: Het gaat hier om soorten, die niet onder de reikwijdte van de Vogel- of Habitatrichtlijn of de verdragen van Bern en Bonn vallen. Deze soorten zijn wel nationaal beschermd door artikel 11.54 Bal.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk negatieve effecten op door de Omgevingswet beschermde soorten, namelijk vleermuizen, broedvogels en amfibieën. Door het nemen van mitigerende maatregelen kunnen negatieve effecten op broedvogels worden voorkomen. De te nemen maatregelen zijn:

- Vleermuizen: Werk uitvoeren na zonsopgang en voor zonsondergang. Bomenrij ten westen van plangebied, bebouwing ten noorden van plangebied en sloten ten westen, oosten en zuiden van het plangebied niet direct belichten.
- Broedvogels: Werken buiten het broedvogelseizoen en contact op nemen met een ecooloog om te bepalen of een controle op nesten van broedvogels noodzakelijk voorafgaand aan de voorgenomen werkzaamheden.
- Amfibieën: Tijdens werkzaamheden voorkomen dat diepe inrij sporen ontstaan waardoor tijdelijk open water ontstaat dat kan dienen als voortplantingswater voor rugstreeppad.

Nader onderzoek naar deze soorten is daarom niet nodig. Voor de overige soorten is het niet noodzakelijk nader onderzoek uit te voeren conform de vastgestelde soort specifieke protocollen en methodes. Negatief effect op het voorkomen van deze soorten is uitgesloten.

Conclusie

Door het nemen van maatregelen kan het negatieve effect op de beschermde soorten voorkomen worden. Het aspect ecologie - soortenbescherming staat het planvoornemen in de weg.

6.2 Ecologie - Gebiedsbescherming (Stikstof)

Beleid en toetsingskader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa geregeld. De gebiedsbescherming in het Bkl richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor het behalen van de Natura 2000 instandhoudingsdoelstellingen. Op grond van het Bkl is vastgelegd dat het verboden is zonder vergunning van Gedeputeerde Staten van de provincie een project te realiseren of andere handelingen te verrichten die geleid tot de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstrend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Beoordeling

Stantec heeft het stikstofonderzoek voor deelplan 4.1 uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als Bijlage 4 bijgevoegd. Er is gebruik gemaakt van de AERIUS Calculator 2023.2 van 29 maart 2024.

In de omgeving van het bouwplan Zuidpolder, deelplan 4.1 te Eemnes zijn verschillende Natura 2000- gebieden aanwezig, waarvan het 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever' (ca. 5,1 km), het 'Naardermeer' (ca. 8,2 km), en de 'Oostelijke Vechtplassen' (ca. 9 km) het meest nabijgelegen zijn.

Bouwfase

Voor de berekening van de bouwfase is een inschatting gemaakt van de verwachte inzet van mobiele werktuigen en voertuigen, de aantallen, het aantal werkdagen en de effectieve uren per werkdag. Daarnaast is de verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling berekend en meegenomen in de stikstofberekening.

Uit de berekening voor de bouwfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Met betrekking tot stikstofdepositie zijn negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden uit te sluiten.

Gebruiksfase

Voor de berekening van de gebruiksfase zijn de verwachte verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling na de realisatie van deelplan 4.1 gebruikt.

Uit de berekening voor de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Met betrekking tot stikstofdepositie zijn negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden uit te sluiten.

Conclusie

Uit de berekeningen volgt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar voor de volledige ontwikkeling. Negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden ten gevolge van stikstofdepositie zijn uit te sluiten. De bouwfase en gebruiksfase van het bouwplan Zuidpolder, deelplan 4.1 te Eemnes wordt uitgezonderd van de vergunningplicht.

6.3 Luchtkwaliteit

Beleid en toetsingskader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen in de artikelen 2.3 tot en met 2.8. In het besluit is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekenende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is als de toename van NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 3 % van de omgevingswaarde (= 1,2 ug/m³) voor de jaargemiddelde

concentraties, artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

NIBM-tool

Voor projecten waarvan duidelijk is dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Dit is geregeld in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. In artikel 5.54 van het Bkl is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die in niet betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten.

Onderzoek en conclusie

Voor het projecteren van maximaal 575 woningen kan voor luchtkwaliteit worden aangesloten op de hiervoor genoemde regelgeving in het Bkl en de NIBM-tool. Hierin is gesteld dat voor een woningbouwlocatie die netto niet meer dan 1500 woningen omvat, wordt voldaan aan artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

Gelet op het voorgaande is nader onderzoek niet nodig en luidt de conclusie dat het de ontwikkeling van 4.1 als onderdeel van Zuidpolder uit het oogpunt van luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

6.4 Omgevingsveiligheid

RoyalHaskoningDHV heeft voor deelplan 4.1 het onderzoek naar omgevingsveiligheid uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is bijgesloten als Bijlage 5. Dit onderzoek is uitgevoerd omdat het transport, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen risico's met zich mee brengen door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke stoffen vrij kunnen komen. Hierdoor wordt in kaart gebracht of zulke risico's zich in of om het plangebied begeven.

Onderzoek

Risicobronnen

De enige relevante risicobron voor het planvoornemen is de Rijksweg A27. Het plangebied ligt deels binnen het gifvolkaandachtgebied.



Aandachtsgebieden rondom deelplan 4.1

Nr op kaart	Risicovolle MBA	Afstand tot plangebied [m]	Aandachtsgebieden [m]	Relevant?
1	Rijksweg A27	260	Brand: 30 Explosie: 200 Gifvolk: 300	Ja
2	Kuipers Gassen Eemnes	250	Brand: 20 Explosie: 30	Nee
3	LPG Tankstation Servicestation "Koot" Bramenberg	450	Brand: 60 Explosie: 160	Nee

Tabel in nabijheid zijnde risicobronnen

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het planvoornemen aangezien deze contour in het midden van de A27 ligt. Het planvoornemen ligt verder buiten het brand- en explosieaandachtsgebied, deze vormen geen belemmering.

Het gifvolkaandachtsgebied ligt deels over het plangebied heen. Conform het Bbl dient nieuwbouw standaard te worden uitgerust met afsluitbare ventilatie. Dit biedt binnenshuis bescherming tegen een gifvolk. Het gifvolkaandachtsgebied staat het planvoornemen niet in de weg.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid (plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden) staat het planvoornemen niet in de weg.

6.5 Waterstructuurplan Zuidpolder

6.5.1 Waterstructuurplan

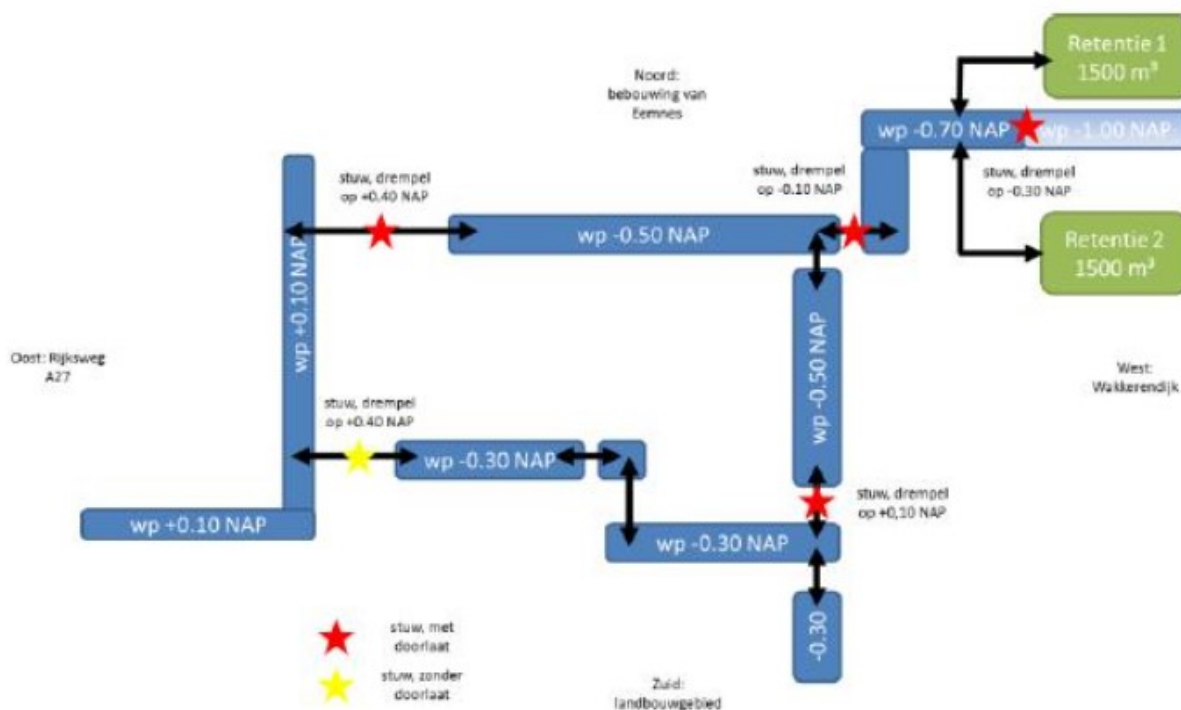
Voor de ontwikkelingen in de Zuidpolder, het bedrijventerrein en het woongebied, is een waterstructuurplan opgesteld (2 mei 2012). In aanvulling hierop is door Civil Support een aangepast waterstructuurplan opgesteld (d.d. november 2013). Met dit uitwerkingsplan neemt de hoeveelheid verharding in de Zuidpolder niet toe.

Op dit moment is het totale gebied bouwrijp. Voor de ontwikkeling bestond het plangebied uit grasland en water. De functiewijziging van het plangebied heeft significante veranderingen van het watersysteem met zich meegebracht. Dit had kunnen leiden tot problemen met waterkwaliteit (inundatie, water op straat) en waterkwantiteit (stank, vissterfte, etc.). Maar de ontwikkeling bood juist ook kansen om een uitgebalanceerd watersysteem vorm te geven. Hiermee hebben we problemen in de toekomst voorkomen.

Omdat het gebied onderdeel uitmaakte van een poldersysteem, heeft het onderzoek het hele peilvak in ogenschouw genomen. Het oppervlaktewater van de Zuidpolder is verdeeld in 4 peilgebieden, een deel van de Zuidpolder waar eenzelfde waterpeil heerst. Er wordt gebruik gemaakt van 4 waterpeilen door het hoogteverloop in het maaiveld en de hoogte van de bestaande peilgebieden in de directe omgeving.

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

In de onderstaande figuur zijn de peilgebieden en stuwen weergegeven.



Figuur 4.1 schematische weergave peilgebieden

In de onderstaande tabel zijn de afvoerende oppervlakken (inclusief open water) per peilgebied weergegeven.

Gebied	Verhard opp. (ha)	Open water (ha)	Totaal (ha)
Peilgebied +0,10	3,1	0,3	3,4
Peilgebied -0,30	3,8	0,4	4,2
Peilgebied -0,50	2,9	0,3	3,2
Peilgebied -0,70	3,0	0,2	3,19
Totaal	12,8	1,2	14,0

Figuur 4.2 afvoerende oppervlakken en oppervlaktewater per peilgebied

Aan de noordoostzijde van de Zuidpolder, in de groenzone tussen de Zuidpolder en de Wakkerendijk, zijn twee retentievoorzieningen opgenomen. Een retentievoorziening is een verlaagd gebied waar water tijdelijk kan worden gebufferd bij veel regenval. Beide voorzieningen hebben een volume van 1.500 m³. Deze gebieden worden gebruikt om overtalig oppervlaktewater te bufferen en is meegenomen in de bergingsberekening.

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

6.5.2 Watertoets

Het oppervlaktewatersysteem voor Zuidpolder en de uitbreiding van het bedrijventerrein Zuidbuurt watert van west naar oost af naar het oostelijk gelegen landelijk peilgebied, aan de andere zijde van de Wakkerendijk. Hiervoor wordt een nieuwe onderdoorgang door de Wakkerendijk gerealiseerd.

Dit nieuwe watersysteem sluit nergens aan op het bestaande watersysteem van de bebouwde kom van Eemnes. Het bestaande watersysteem kan namelijk geen extra afvoer dragen. Het pen oppervlaktewatersysteem voor de Zuidpolder voldoet aan de ontwerp- en bergingseisen van het waterschap. Zo is er gekeken naar de maximaal toelaatbare peilstijging bij van tevoren bepaalde buien en of het watersysteem voldoende buffer heeft. Uit de toetsing blijkt dat het watersysteem ruim voldoet aan de bergingseisen van het waterschap. Daarnaast is het ontwerp getoetst aan de ontwerpseisen van het waterschap voor beheer en onderhoud, zoals taluds en waterbreedtes.

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

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

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

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

6.5.3 Geohydrologie en drainage

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

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

- Oostelijk deel van de nieuwbouwlocatie, met als peil -0,70 m (t.o.v. N.A.P.).

6.6 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goed woon- en leefklimaat moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of er ter plaatse van gevoelige functies, zoals wonen. Hiervoor is in het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' onderzoek gedaan.

Onderzoek

Door Tauw (d.d. 11 maart 2008) is onderzoek gedaan naar het industrielawaai van het bestaande industrieterrein ter hoogte van de Vlierberg 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. 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. Met het bestemmingsplan 'Zuidpolder bedrijventerrein' is de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Bij de planontwikkeling hiervan is rekening gehouden met het woongebied Zuidpolder. Daarom zijn destijds uitsluitend bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan op de uitbreiding van het bedrijventerrein. Alleen met een afwijkingmogelijkheid kunnen bedrijven uit milieucategorie 3.1 of 3.2 worden gerealiseerd. Hierbij is de voorwaarde opgenomen dat deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen nadelige invloed mogen hebben op de nabij gelegen woonbebouwing zoals het voorliggende plan.

Geur

Het aspect Geur is onderzocht bij het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder'. Hiervoor is destijds 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. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het verkleinen van de vaste afstand van 100 meter binnen plangebied Zuidpolder op grond van de te verwachten geurhinder door de paardenhouderij aan de Wakkerendijk 106 geen belemmering vormt.

Ten tijde van het onderzoek was de paardenstal aan de Wakkerendijk 106 nog in gebruik. Echter is met het bestemmingsplan Wakkerendijk 106 e.o. de mogelijkheden van de paardenstal wegbestemd en is er een caravanstalling toegestaan. Dit betreft geen geurhindelijke functie waardoor het hinderpercentage nog verder afneemt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor het planvoornemen.

6.7 Conclusie

De aspecten ecologie, stikstof, luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid, water en bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor de realisatie van deelplan 4.1.

Hoofdstuk 7 Integrale afweging

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.

De ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 41 woningen in verschillende woningbouwcategorieën in de wijk Zuidpolder in Eemnes. Hetgeen voldoet aan de (groeierende) behoefte aan woningen in de provincie, regio en gemeente Eemnes zelf.

Deze woningen worden zorgvuldig ingepast in de structuur van Zuidpolder die reeds is vastgelegd in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder', bestaande uit ontsluitingen, groen en water. Het integrale plan draagt bij aan de doestellingen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit (inclusief natuur, groen, en water), wonen en duurzaamheid.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan een inclusieve, gezonde en veilige samenleving, door te voorzien in een mix van woningen, met ruimte voor senioren en een extra voorziening voor ontmoeting. Rondom het woonveld is veel ruimte voor groen en water opgenomen.

Daarbij wordt de woningbouw gerealiseerd op een locatie binnen stedelijk gebied. En door de realisatie van deze woningen wordt een aangewezen woningbouwlocatie (locatie Zuidpolder) in Eemnes optimaal benut.

De ontwikkeling van deelplan 4.1 wijkt op drie punten af van het tijdelijk deel van het omgevingsplan:

- Aantal gestapelde woningen - de extra appartementen zijn juist gewenst vanuit de Woonvisie;
- Parkeernormen - tellingen in de bestaande situatie tonen aan dat een reductie van de parkeernormen mogelijk is;
- Aantal woningen met overschrijding standaardwaarde Omgevingswet - de woningen hebben een lichte overschrijding van de standaardwaarde met een maximale geluidsbelasting van 55 dB en alle woningen hebben een geluidluwe gevel.

Tot slot blijkt uit hoofdstuk 6 voor de aspecten ecologie, stikstof, luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid en water dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Op basis van deze motivering wordt gesteld dat de woningbouwontwikkeling aanvaardbaar is. De realisatie van de functie wonen op de locatie en toestaan van de activiteiten behorende bij dit plangebied voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In hoofdstuk 13 van de Omgevingswet zijn de regels opgenomen over het regelen van het kostenverhaal. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een kostenverhaalovereenkomst (voorheen bekend als anterieure overeenkomst).

De gemeente Eemnes voert de ruimtelijke ontwikkeling zoals die in het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt gezamenlijk met de overige grondeigenaren in het plangebied uit. Hiertoe is een samenwerkingsovereenkomst getekend op 22 augustus 2013 die dient als anterieure overeenkomst. De kosten die met de ruimtelijke ontwikkeling samenhangen worden gedekt door de opbrengsten die voortkomen uit de uitgifte van bouwrijpe kavels.

Door in de samenwerkingsovereenkomst alle afspraken vast te leggen is het kostenverhaal zeker gesteld.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Participatie

8.2.1.1 Co-creatie

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

De resultaten van deze gesprekken, de ontwikkelingen in de markt van de afgelopen jaren en de gesprekken met kopers van de woningen in de vorige deelplannen zijn input geweest voor het stedenbouwkundige plan van dit woonveld.

Daarnaast is er op de co-creatie avonden veel gesproken over de gewenste beeldkwaliteit wat heeft geresulteerd in het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen voor Zuidpolder.

8.2.1.2 Participatie deelplan 4.1

In het doorlopen proces voor de ontwikkeling van dit deelplan heeft er participatie met omwonenden en de raad plaatsgevonden. In de raadscommissie zijn de plannen toegelicht, waarvoor ook de omwonenden zijn uitgenodigd. Hierin is de keuze van woningtypen, de toevoeging van de appartementen en de reductie van de parkeernorm besproken.

De raadscommissie heeft aandacht gevraagd voor een goede inpassing qua beeldkwaliteit en een passende maat en schaal. Door de variatie in hoogte en vormgeving van het appartementengebouw is hier extra aandacht aan gegeven.

8.2.2 Procedure

8.2.2.1 Omgevingstafel

Het plan is op 21 augustus 2024 op de omgevingstafel behandeld. Bij deze omgevingstafel waren de volgende ketenpartners aanwezig: RUD, waterschap Vallei en Veluwe, Vitens. De provincie Utrecht en Stedin konden niet aanwezig zijn bij de omgevingstafel maar hebben los een reactie ingediend die op de omgevingstafel is besproken. Daarnaast waren er verschillende disciplines van de gemeente aanwezig zoals volkshuisvesting, milieu en verkeer. Vanuit de omgevingstafel zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- verduidelijking van het programma in relatie tot het hele plan van de Zuidpolder in paragraaf 2.3.4;
- het akoestisch onderzoek (Bijlage 2) is aangepast en verwerkt in de motivering in paragraaf 5.2;

- de paragraaf 6.6 Bedrijven en milieuzonering is toegevoegd inclusief het aspect geur;
- het hoofdstuk 3 Parkeren is aangepast en verduidelijkt; en
- het convenant duurzaam bouwen is opgenomen in de paragraaf 2.3.2.

8.2.2.2 Adviesrecht van de raad

Voor sommige aanvragen van een BOPA is bindend adviesrecht van de gemeenteraad nodig. De gemeenteraad heeft door middel van het besluit adviesrecht de gevallen aangewezen waarvoor het college van burgemeester en wethouders verplicht is bindend advies aan te vragen.

In de lijst met de gevallen waarin bindend adviesrecht van de raad benodigd is in de gemeente Eemnes is aangegeven dat bij het toevoegen van één of meer nieuwe woningen bindend adviesrecht benodigd is. De gemeenteraad heeft op xxx besloten dat zij akkoord / niet akkoord gaan met het plan.

8.2.2.3 Procedure

Na afronding van de voorbereidingsprocedure met de omgevingstafel (zie voor de uitkomst van de omgevingstafel paragraaf 8.2.2.1) kan de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit om buitenplans af te wijken aangevraagd worden.

Voor een omgevingsvergunning voor een BOPA is reguliere procedure met een beslistermijn van 8 weken het uitgangspunt. Echter kan het bevoegde gezag (college van Burgemeester en wethouders) een uitgebreide procedure van toepassing verklaren. De gemeente Eemnes heeft besloten dat de uitgebreide procedure van toepassing is voor de gevallen waarvoor ook bindend adviesrecht van de raad nodig is. Zie voor het adviesrecht van de raad paragraaf 8.2.2.2. Bij de uitgebreide procedure heeft het bevoegd gezag 26 weken de tijd na ontvangst van de aanvraag om een beslissing te nemen.

Tijdens de uitgebreide procedure gaat het plan gedurende 6 weken ter inzage. Met de ter visielegging van het ontwerpbesluit kan gedurende de periode van de ter visie legging iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen.

Hoofdstuk 9 Algehele conclusie

Op basis van deze motivering wordt gesteld dat de woningbouwontwikkeling aanvaardbaar is. De realisatie van de functie wonen op de locatie en toestaan van de activiteiten behorende bij dit plangebied voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

