Plan

BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN ZUIDPOLDER, GEMEENTE EEMNES

24 OKTOBER 2011

ruimte voor ideeën

ruimtelijke denkers

wissing

Toelichting

TOELICHTING
behorende bij het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zuidpolder" van de gemeente Eemnes

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemnes

Vastgesteld d.d. 24 oktober 2011

Wissing ruimtelijke denkers
Barendrecht

Kaartnummer	Procedurefase	Datum
01	**Concept**	Oktober 2009 Maart 2010 November 2010
02	**Voorontwerp** voor inspraak/overleg	December 2010
	na inspraak/overleg	Mei 2011
03	**Ontwerp** voor zienswijzen	Mei 2011
04	**Vastgesteld Raad**	24 Oktober 2011

Inhoudsopgave

H 1 INLEIDING 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Bestemmingsplan 5
1.3 Digitalisering 5
1.4 Bestuurlijk voortraject 5
1.5 Leeswijzer 5

H 2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED 7

2.1 Beschrijving plangebied 7
2.2 Planbegrenzing 7
2.3 Plangebied in groter verband 8

H 3 BELEID 9

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid 9
3.2 Provinciaal ruimtelijk beleid 9
3.3 Regionaal beleid 11
3.4 Gemeentelijk ruimtelijk beleid 13

H 4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN 15

4.1 Doelstellingen 15
4.2 Duurzaamheid 15
4.3 Structuur 15
4.4 Programma 16
4.5 Verkeer 16
4.6 Water 18

H 5 OMGEVINGSASPECTEN 19

5.1 Bodem 19
5.2 Luchtkwaliteit 19
5.3 Verkeersproductie 20
5.4 Wegverkeerslawaai 20
5.5 Hindercontouren 21
5.6 Externe Veiligheid 21
5.7 Archeologie 22
5.8 Flora en fauna 24
5.9 Conclusies omgevingsaspecten 25

H 6 WATER **27**

6.1 Beleid 27

6.2 Geohydrologisch onderzoek 27

6.3 Waterstructuurplan Zuidpolder (concept) 27

6.4 Watertoets 28

H 7 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING **29**

H 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID **31**

H 9 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID **33**

9.1 Overleg artikel 3.1.1 Bro 33

9.2 Inspraak 33

9.3 Ambtelijke wijzigingen richting ontwerp 33

9.4 Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen 34

BIJLAGEN **35**

H 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Eemnes heeft de komende jaren een aantal opgaven op het gebied van wonen en werken. Binnen de gemeente is vraag naar ruimte voor bedrijven (voornamelijk bedrijfscategorieën 1 en 2). Deze vraag is er onder meer vanuit lokale ondernemers.
De gemeente Eemnes heeft besloten een gebied ten zuiden van de huidige kern van Eemnes aan te wijzen waarin verschillende functies hun plaats moeten vinden. Dit betreft zowel wonen, voorzieningen als werken.
Deze uitbreiding zal plaatsvinden ten zuiden van Zuidbuurt, in de richting van de snelweg A1, in de Zuidpolder te Veen. Om het landelijke karakter van Eemnes te behouden, een gebalanceerde woningvoorraad te bieden en in te spelen op de vraag naar voorzieningen, moet de uitbreiding een gemêleerd woningbouwprogramma bieden (bron: woonvisie Eemnes).
De uitbreiding dient juridisch en planologisch mogelijk gemaakt te worden alvorens bouwvergunning kan worden verleend. Dit globale bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de nieuwe bedrijfsfuncties aan de westzijde van de Zuidpolder te Veen te ontwikkelen.

1.2 Bestemmingsplan

De geplande ontwikkelingen in de Zuidpolder te Veen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan (Landelijk gebied 1998). Om de ontwikkelingen planologisch en juridisch mogelijk te maken is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan, waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein in de Zuidpolder te Veen past. Het bestemmingsplan is niet gedetailleerd maar biedt wel een directe bouwtitel. Voor het bedrijventerrein is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld, hierin staan nadere eisen voor de invulling van het terrein. Vanuit de regels wordt de relatie met het beeldkwaliteitsplan (dat vastgesteld wordt als onderdeel van de Welstandsnota) gelegd.

1.3 Digitalisering

De Nederlandse overheid is een nieuwe weg ingeslagen: die van grootschalige digitalisering. Dit komt tot uitdrukking in tal van inspanningen die landelijk worden verricht in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, de Wet op de basisregistraties en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Doel is steeds een professionele, herkenbare en inzichtelijke overheid. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld volgens de vigerende standaarden en regelingen, en wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.4 Bestuurlijk voortraject

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

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Voorliggend document is de toelichting op de regels en de verbeelding.
Het tweede hoofdstuk beschrijft de huidige situatie in het plangebied. Hierbij komen onder andere de planbegrenzing, ligging en huidige functies van het plangebied aan bod. De (ruimtelijke) beleidskaders die van toepassing zijn op het plangebied en de directe omgeving worden in hoofdstuk drie behandeld. De voorziene stedenbouwkundige opzet komt in het vierde hoofdstuk aan de orde. In hoofdstuk vijf worden verschillende omgevingsaspecten, zoals natuur, cultuurhistorie en luchtkwaliteit uiteengezet. Daarbij worden de gewenste situatie, onderzoekgegevens en de beleidsoverwegingen beschreven. In hoofdstuk zes wordt het aspect water behandeld. Hoofdstuk zeven geeft een korte toelichting op de financiële aspecten van het plan. In hoofdstuk acht worden de juridische aspecten van het plan uiteengezet, waar onder meer de verschillende bestemmingen

worden toegelicht. Hoofdstuk negen tot slot bevat een beschrijving van de manier waarop omgegaan is met de inspraakreacties en overlegreacties van verschillende overheden.
In de regels van dit bestemmingsplan worden de bestemmingen vastgelegd en de toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden bepaald. Samen met de regels vormt de verbeelding het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de verbeelding worden in het renvooi de aanduidingen en bestemmingen aangegeven. De verbeelding is getekend op een schaal van 1:1.000.

H 2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

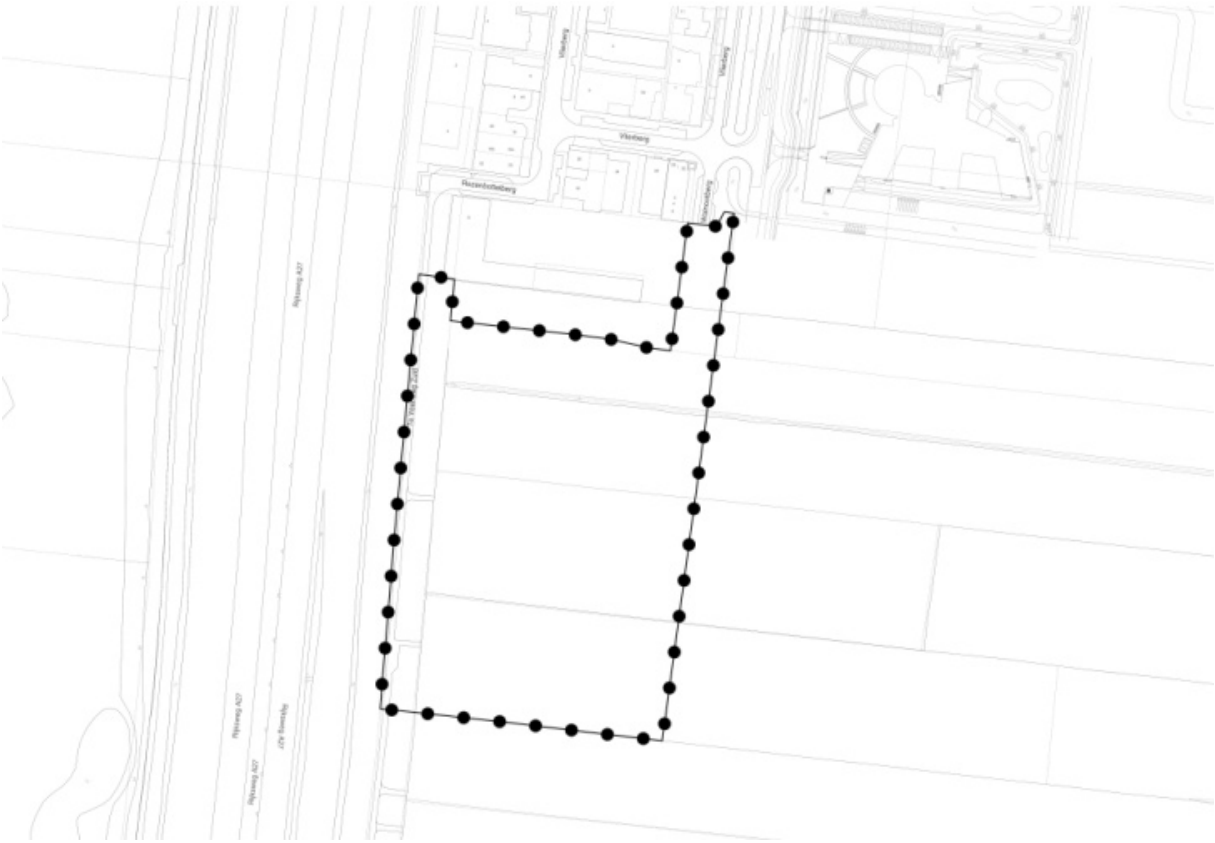
2.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt in Eemnes, in de Zuidpolder te Veen ten zuiden van de Zuidbuurt. Het totale plangebied voor de ontwikkeling van de Zuidpolder is ruim 25 ha groot. Hiervan is ongeveer bruto 4 hectare voor uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein.

2.2 Planbegrenzing

Het bedrijventerrein is gesitueerd aan de A27. De westgrens van het nieuwe bedrijventerrein ligt op het huidige tracé van de Te Veenweg Zuid. Ten behoeve van de beoogde woningbouw aan de oostzijde, buiten het onderhavige plangebied, wordt een geluidwerende voorziening gerealiseerd tussen de snelweg en het bedrijventerrein. Hierdoor heeft het bedrijventerrein geen directe zichtrelatie met de rijksweg en is er geen sprake van een zichtlocatie.
De verlenging van de Walnootberg en de Zuidersingel vormen de oostgrens van het bedrijventerrein. Aan de zuidzijde ligt het bedrijventerrein aan het landelijk gebied. De nieuwe aantakking van de Te Veenweg Zuid vormt de zuidgrens van het nieuwe bedrijventerrein. De noordrand wordt gevormd door het bestaande bedrijventerrein Bramenberg en specifiek door de zijkant van een bedrijf voor bouwmaterialen.

Op Figuur 1 is het plangebied aangegeven. Het plangebied komt grotendeels overeen met het gebied dat in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten is aangewezen als gebied ter ontwikkeling van het bedrijventerrein.



Figuur 1. Plangrens

2.3 Plangebied in groter verband

Het plangebied ligt aan de Zuidrand van Eemnes. Eemnes ligt aan de noordzijde van de provincie Utrecht tussen het Gooimeer, de A27 en de A1 een afslag van de A27. Deze snelweg is een belangrijke verbinding tussen (de stad) Utrecht en Almere/Lelystad. Ten noorden van het plangebied ligt een bestaand bedrijventerrein “Bramenberg”, waarop dit plangebied een logische voortzetting is.

Figuur 2. Ligging plangebied

H 3 BELEID

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de beoogde gebiedsontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven in de wijze waarop het van toepassing zijnde beleid van invloed is op de gebiedsontwikkeling. Het bestemmingsplan mag immers niet strijdig zijn met vigerend beleid en dient daaraan uitvoering te geven. Het beleid op het gebied van water (Keur en Legger van het Waterschap Vallei en Eem) is in hoofdstuk 6 Water toegelicht.

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

3.1.1 Nota Ruimte/Realisatieparagraaf

In de Nota Ruimte staan verschillende planologische kernbeslissingen. Op 1 juli 2008 hebben de vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht bij de invoeringswet van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie verkregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken.
Omdat de vigerende PKB's niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.
Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen de medeoverheden over de voorbereiding van bestemmingsplannen overleg te voeren met het rijk.
In het document worden de PKB`s ingedeeld in drie categorieën: “netwerken en steden”, “water en groen” en “gebieden en thema`s”. Bij planvoorbereiding dient getoetst te worden of het project bij kan dragen aan de realisering van de PKB`s, of dat er mogelijk conflicten zijn tussen de PKB`s en het plan(voornemen). De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is getoetst aan de verschillende PKB’s. De ontwikkeling past binnen de doelstellingen die het Rijk in de betreffende PKB’s heeft gesteld.

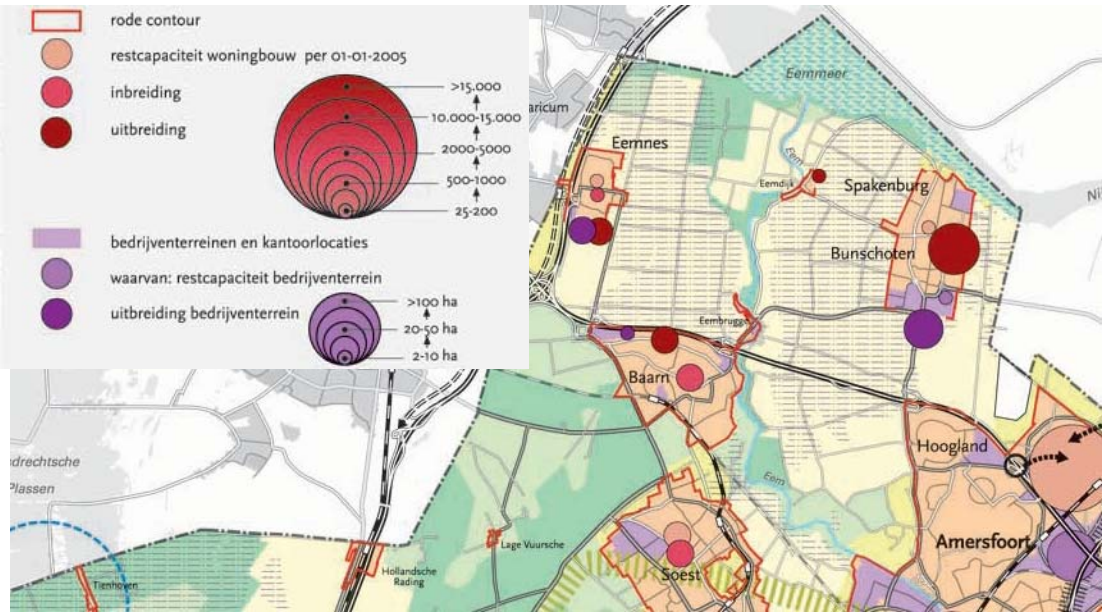
3.1.2 Natuurbeschermingswet (1998)

In de Natuurbeschermingswet wordt gesteld dat getoetst moet worden of een plan invloed heeft op een beschermd gebied. Een Nationaal Landschap is een dergelijk gebied. Er zal daarom verantwoord moeten worden welke effecten het plan op dit Nationaal Landschap heeft of zou kunnen hebben. Dit is deels verantwoord in de voorgaande paragraaf (3.1.1) en deels in de paragraaf “flora en fauna” (5.6).

3.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie

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



Figuur 3. Uitsnede kaart structuurvisie provincie Utrecht.

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

Tabel 1. Programma Werken (structuurvisie provincie Utrecht).

	Bedrijventerrein aantal netto ha restcapaciteit per 1-1-2003 1)	Bedrijventerrein aantal bruto ha nieuwe locaties 2005-2015
Amersfoort	80	15
Baarn		5
Bunschoten	5.9	30 1)
Eemnes		10
Leusden	1.7	
Soest	7.7	10 en 8 2)
Woudenberg		20
Gewest Eemland	95.3	98

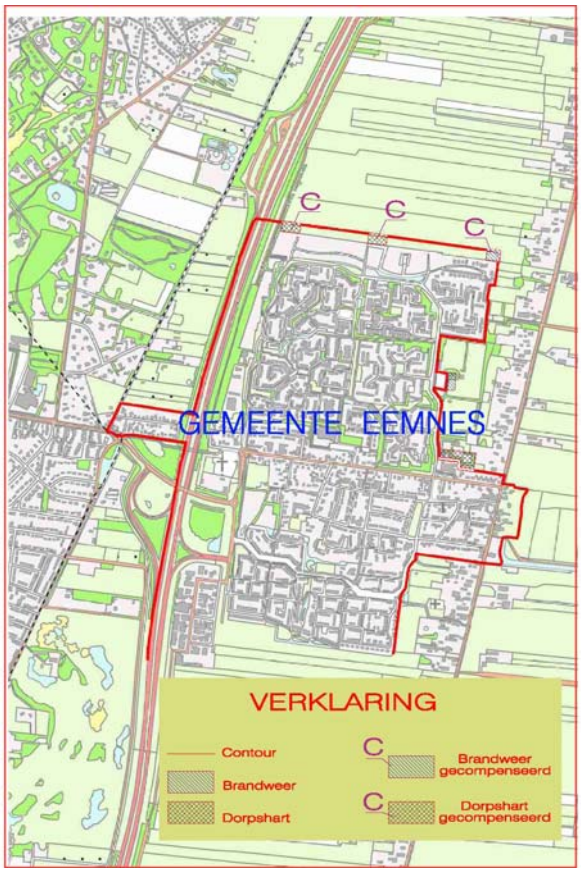
De structuurvisie biedt Eemnes de mogelijkheid om bruto 10 hectare aan bedrijventerrein te ontwikkelen. In de Zuidpolder (te Veen) is ruimte gereserveerd voor 4,5 hectare bedrijventerrein. Deze ontwikkeling past dan ook binnen het provinciale beleid. Aanleiding voor de ontwikkeling is de behoefte een vervangen enerzijds en opvangen van autonome groei anderzijds. Een groot aantal bedrijven uit Eemnes en de regio hebben hun interesse bij de gemeente aangegeven. De vraag naar m^2 bedrijventerrein overtreft ruimschoots het voorgenomen aanbod. Hieronder zijn ook bedrijven uit Eemnes die vanuit de woonkern verplaatst willen worden.

Rode contouren

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

De rode contouren staan per bebouwingskern op de contourenkaarten die deel uitmaken van de structuurvisie. De gemeente Eemnes heeft ten behoeve van de ontwikkelingen in het Dorpshart en van de Brandweerkazerne een deel van de rode contour gecompenseerd (ontwikkelingen van het Dorpshart en de Brandweerkazerne die

aan de oostzijde van Eemnes buiten de rode contour vallen, zijn aan de noordkant van Eemnes gecompenseerd, zie figuur 4). Voor de beoordeling van de ruimtelijke plannen van gemeenten bieden deze kaarten voldoende duidelijkheid. Zodra deze contouren in bestemmingsplannen zijn opgenomen, hebben ze een juridische status. Voor het totaaloverzicht zijn de contouren ook aangegeven op de structuurvisiekaart. Deze is echter vanwege de grote schaal en de summiere topografische ondergrond, ongeschikt voor het bepalen van de juiste ligging van de bebouwingscontour.



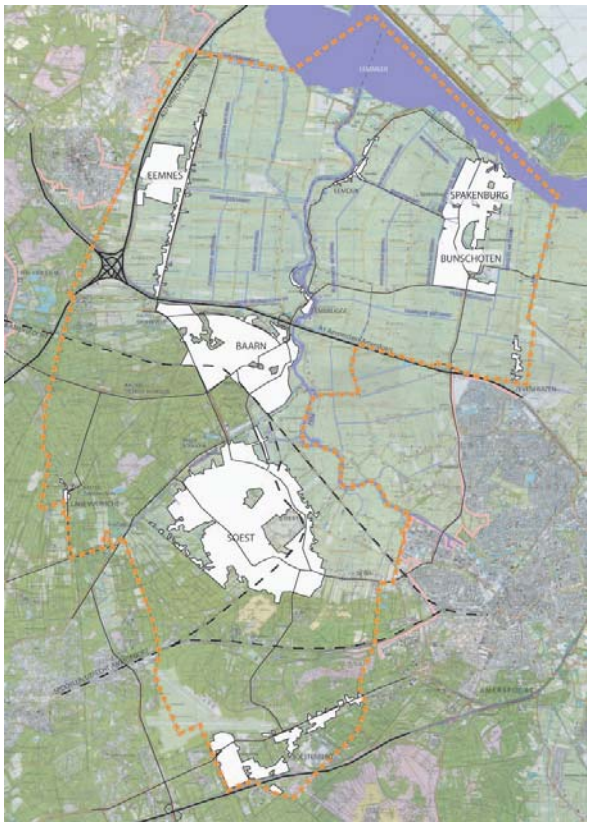
Figuur 4. Rode contouren rondom Eemnes

Aan de zuidrand van de kern van Eemnes is geen rode contour ingetekend. Zoals van Figuur 4 af te lezen is, wordt aan de zuidrand de mogelijkheid gegeven voor uitbreiding van de functies wonen en werken.
Aangezien ten tijde van de vaststelling van de structuurvisie de exacte omvang en begrenzing van de uitbreiding niet (helemaal) bekend was, was het niet mogelijk om een exacte rode contour in te tekenen. Zodra de bestemmingsplannen voor onderhavig bedrijventerrein en naastliggend woongebied onherroepelijk zijn geworden, wordt het ontbrekende contourgedeelte hierop aangepast.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Landschapsontwikkelingsplan Eemland

In opdracht van het gewest Eemland heeft Brons en Partners in 2005 een landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor Eemland opgesteld. Onder Eemland vallen onder andere de gemeenten Eemnes, Baarn, Bunschoten en Soest. Figuur 5 geeft het plangebied weer waarvoor het LOP is opgesteld. Het LOP is geen juridisch bindend plan, maar eerder een advies over hoe om te gaan met het landschap.



Figuur 5. Plangebied landschapsontwikkelingsplan Eemland.

In het LOP wordt op verschillende deelgebieden specifiek ingegaan, zo ook op de Zuidpolder te Veen (pagina 97 van het LOP). Hierin zijn enkele kwaliteiten, problemen en kansen voor het gebied uitgewerkt. De volgende aanbevelingen worden gedaan:

1 Een zorg is de toekomst van de landbouw in het Zuidpoldergebied. De veelal kleinschalige landbouwbedrijven aan de westzijde van de Wakkerendijk zullen onvoldoende de noodzakelijke schaalvergroting kunnen doorvoeren.
2 Het feit dat de landbouw ten westen van de Wakkerendijk geen bestaansrecht meer heeft, maakt dat het gebied ingericht kan worden als woonwijk.
3 De harde rand van de noord- en zuidzijde van de bebouwing van Eemnes geeft geen goede overgang tussen het open weidegebied en de bebouwde kom.
4 Het huidige bedrijventerrein Zuidbuurt zal blijven bestaan in de huidige vorm. De uitbreiding van dit terrein zal met landschappelijke middelen ruimtelijk worden ingekaderd.

Samenwerkingsagenda werklocaties 'Samen Sterk'

In het bestuurlijk overleg d.d. 13 januari 2011 van de regio Amersfoort hebben de portefeuillehouders Economische Zaken van de gemeenten in de regio overeenstemming bereikt over de Samenwerkingsagenda werklocaties 'Samen Sterk'. De Regio Amersfoort wil een economisch sterke regio zijn en blijven en is ambitieus in samenwerking. De regio gaat, als uitwerking van de Samenwerkingsagenda, de programmering van nieuwe werklocaties regionaal afstemmen en heeft herstructureringslocaties geprioriteerd. Bovenop deze verplichte onderdelen uit het convenant bedrijventerreinen, onderneemt de regio Amersfoort nog verschillende acties. Het proces resulteert in één regionale opgave werklocaties en regionaal bedrijventerreinenbeleid.

Afgesproken is, dat lokale bedrijvigheid zoveel mogelijk lokaal wordt opgevangen om daarmee de huidige en gewenste lokale economische dynamiek zo goed mogelijk te kunnen faciliteren. Het in november 2010 geïnventariseerde aanbod van zachte plannen voor bedrijventerreinen (bestemmingsplan nog niet gereed) wordt gefaseerd uitgevoerd. De uitbreiding van het bedrijventerrein in de Zuidpolder van Eemnes met een oppervlakte van netto ca. 2 ha. is daarvan onderdeel. De uitgifte van dit terrein is voor de periode 2010-2015 opgenomen. In 'Samen Sterk' zijn hier afspraken over gemaakt. De samenwerkingsagenda vormt de basis van het nog te sluiten regionaal convenant. Daartoe worden middels een marktconsultatie de behoefteramingen die zijn opgenomen in de Samenwerkingsagenda gevalideerd. Zo nodig zal dit tot nog tot bijstelling van de regionale programmering van de werklocaties leiden. Het convenant zal medio oktober 2011 worden gesloten.

3.4 Gemeentelijk ruimtelijk beleid

Verschillende gemeentelijke beleidsnota`s hebben in meer of mindere mate betrekking op de ontwikkeling van de Zuidpolder te Veen. In deze paragraaf worden de belangrijkste aspecten uit deze nota`s belicht.

3.4.1 Structuurplan Eemnes 2015, behoud door ontwikkeling

Het structuurplan van de gemeente Eemnes is op 28 juni 2004 vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van het overgangsrecht van de nieuwe Wro is valt dit structuurplan nog onder de oude Wet. De volgende uitgangspunten uit het structuurplan hebben direct betrekking op het plangebied:

1 Zuidpolder te Veen: integrale ontwikkeling van landschap, wonen en werken, passend binnen de historische, langgerekte strokenverkaveling en met bedrijvigheid in een zone langs de snelweg (pagina 10).
2 De Noord- en Zuidpolder kunnen door een eenvoudig, maar doeltreffende vorkstructuur worden ontsloten: deze zal in de zone langs de snelweg, over de bestaande wegen, aansluiting vinden op de ringstructuur van het dorp, maar niet voor autoverkeer doorgekoppeld worden naar de Wakkerendijk – Meentweg (pagina 63).
3 Op basis van dit Plan van Aanpak kan vervolgens een gefaseerde ontwikkeling, in de pas met de behoeften, plaatsvinden. Een deel van het gebied zal daarbij tot 2015 en een deel daarna ontwikkeld worden (pagina 75).
4 Samenwerking met grondeigenaren is van belang. Dit geldt met name voor de ontwikkeling van de Zuidpolder. Om de samenwerking op heldere wijze vorm te geven kunnen publiek-private samenwerkingsovereenkomsten (PPS) gesloten worden (pagina 79).

Gevolgen voor het plan

Op de volgende manier wordt invulling gegeven aan de vijf genoemde uitgangspunten:
1 De strokenverkaveling komt terug in het stedenbouwkundig plan door de richting waarin de hoofdinfrastructuur loopt en de inrichting van het bedrijventerrein plaatsvindt. Daarnaast zijn er groenstroken (zoals aan de zuidzijde van het plangebied) die de landschapsrichting benadrukken;
2 De vorkstructuur wordt toegepast in het woongebied van de Zuidpolder. De ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein zal aansluiten op de ontsluiting van het bestaande bedrijventerrein;
3 De gemeente Eemnes hecht grote waarde aan het gefaseerd ontwikkelen van het plangebied. De vraag naar bedrijventerrein is binnen de gemeente redelijk groot. Om die reden heeft de gemeente Eemnes besloten eerder te starten met het opstellen van een bestemmingsplan voor het bedrijventerrein dan voor het woongebied.

3.4.2 Toekomstvisie Eemnes 2030, behoud met ruimte voor dynamiek

In januari 2009 heeft de gemeenteraad van Eemnes besloten om de toekomstvisie Eemnes 2030 ter inzage te leggen. In deze visie worden op grote lijnen de doelstellingen en wensen van de gemeente Eemnes besproken. In deze paragraaf zijn de uitgangspunten opgenomen die voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein in de Zuidpolder te Veen van belang zijn:
1 Op het bedrijventerrein beperken van goederenopslag in de buitenruimte;
2 Omwille van milieuhinder wordt bedrijvigheid tot maximaal categorie 3 toegestaan aan de westelijke rand (in dit bestemmingsplan is dit geregeld middels een gezoneerd bedrijventerrein).

3.4.3 Welstandsnota

De gemeenteraad van Eemnes heeft op 28 juni 2004 de “Welstandsnota Eemnes” vastgesteld. Hierin staat dat zodra een (her-)ontwikkelingslocatie aan de orde is, de gemeenteraad de welstandscriteria daarvoor zal vaststellen. Dit zal fungeren als aanvulling op deze welstandsnota. Het opstellen van deze welstandscriteria wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld in overleg met de welstandscommissie. Tegelijk kunnen afspraken worden vastgelegd over de werkwijze bij eventuele planbegeleiding en bij de welstandsbeoordeling (pagina 105 van de nota).
Tegelijk met het opstellen van dit bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het bedrijventerrein. Dit zal als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld om als toetsingscriterium te kunnen dienen.

3.4.4 Milieubeleidsplan Eemnes 2008-2012

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

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

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

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

Deze vijf punten zijn meegenomen in de planvorming voor de Zuidpolder te Veen en zullen voor een groot deel in deze toelichting omschreven worden.

H 4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

4.1 Doelstellingen

Dit bestemmingsplan biedt de juridische grondslag voor het realiseren van bedrijfsruimte voor de groeiende vraag naar bedrijventerrein binnen de gemeente Eemnes. Naast het kwantitatief voorzien in voldoende ruimte voor bedrijven dient het plan te voldoen aan een aantal kwalitatieve criteria. Dit betekent in eerste instantie dat het te realiseren terrein in de Zuidpolder passend moet worden gemaakt binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Eemnes. Daarnaast dient er een plezierig werkmilieu te worden gecreëerd. Daartoe zijn een stedenbouwkundig- en een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin de beoogde ruimtelijke structuur is vastgelegd. Hierbinnen kan een diversiteit aan bedrijven gerealiseerd worden.

4.2 Duurzaamheid

Duurzaamheid staat sinds de jaren negentig op de maatschappelijke agenda. Vanaf dat moment is de samenleving in diverse stappen verduurzaamd. Het uiteindelijke doel van een samenleving waarin economie, ecologie en sociaal welbevinden in evenwicht met elkaar zijn, komt steeds dichterbij. De gemeente Eemnes heeft zich daarom ook tot doel gesteld om de Zuidpolder duurzaam te ontwikkelen. Dit doel is in het programma van eisen voor het stedenbouwkundig plan vertaald in criteria waaraan de planontwikkeling moet voldoen.

Tevens zal bij de uitgifte van het bedrijventerrein het aspect duurzaamheid nadrukkelijk getoetst worden. Hierbij wordt enerzijds gekeken naar het type bedrijvigheid en mogelijke maatregelen op het gebied van duurzaamheid die hier bij passen. Anderzijds zal onderzocht worden of het energieprestatiecoëfficiënt per gebouw en voor de locatie voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de wensen en eisen van de gemeente Eemnes op dit gebied.

4.3 Structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van het bedrijventerrein is in de basis simpel. De bestaande ontsluiting de Walnootberg, van de het ten noorden gelegen bedrijventerrein Bramenberg, wordt doorgetrokken samen met de Zuidersingel. Deze vormen de scheiding tussen het woongebied en het bedrijventerrein. Aan de zuidzijde van de locatie wordt een koppeling gemaakt tussen de bestaande landweg Te Veenweg Zuid en de Walnootberg. Beide wegen worden begeleid door watergangen met groene bermen en bomen.

De Walnootberg en de Zuidersingel vormen de oostgrens en de nieuwe aantakking van de Te Veenweg Zuid vormt de zuidgrens van het nieuwe bedrijventerrein. De noordrand wordt gevormd door het bestaande bedrijventerrein en specifiek door de zijkant van een bedrijf voor bouwmaterialen. De westgrens ligt op het huidige tracé van de Te Veenweg Zuid, met daarnaast een groenberm met meerdere rijen bomen.

Bepalend voor de ruimtelijke hoofdstructuur is de grootte van de bedrijven die zich op het bedrijventerrein Zuidpolder gaan vestigen. Met betrekking tot het vestigen van de bedrijven, de verkaveling en uitgave van het bestemmingsplangebied, zal maatwerk geleverd worden.

Indien zich hier enkel bedrijven vestigen met een groot kaveloppervlak zal er geen verdere interne ontsluiting nodig zijn en kan het plangebied aan één stuk worden uitgegeven aan verschillende bedrijven. De kavels worden in dat geval immers ontsloten vanaf de Walnootberg en de nieuwe aantakking van de Te Veenweg Zuid.

In het geval zich hier echter meer kleine bedrijven op het bedrijventerrein vestigen is een extra interne ontsluiting noodzakelijk. Dit zorgt voor een verdere verdeling van het bedrijventerrein.

Om te komen tot de gewenste verzorgde uitstraling richting het openbaar gebied, verdienen de randen aan de oost- en zuidzijde extra aandacht. Deze randen hebben een beeldbepalende rol voor het bedrijventerrein. Zowel de voorgevels als de zijgevels die grenzen aan de openbare weg liggen op de erfgrens. De erfgrens aan de Walnootberg en/of de Te Veenweg Zuid moet maximaal worden bebouwd, maar ten minste voor 65%. Om de straatzijde alhier in zijn geheel een representatieve uitstraling te geven, moet het onbebouwde deel van de

erfgrens worden vormgegeven op een welstandswaardige manier, bijvoorbeeld met een muur(tje), een hekwerk, begroeiing of een lage schijngevel. In de uitwerking moet gezorgd worden voor differentiatie in de gevelwand. Afwisseling tussen bebouwing, inritten en erfscheidingen moeten ervoor zorgen dat er geen eentonige, massale wand ontstaat over de gehele lengte van het bedrijventerrein.

De maximale bouwhoogte is 10 meter. Om te komen tot een uniform beeld is het wenselijk om grote hoogteverschillen tussen de gebouwen te voorkomen. De minimale bouwhoogte is daarom bepaald op 8 meter.

Figuur 6 en 7. Voorbeeldverkavelingen bedrijventerrein Zuidpolder.

4.4 Programma

Wat betreft de branchering kan aangesloten worden bij de differentiatie van het huidige bedrijventerrein en de lijst van geïnteresseerden. Uit gesprekken met de Kamer van Koophandel blijkt dat de behoefte aan bedrijfsruimte groot is onder bedrijven met een hoog aantal arbeidsplaatsen per oppervlakte-eenheid. Gemeente Eemnes heeft aangegeven, bij de uitbreiding van het bedrijventerrein, bedrijven uit de milieucategorieën I, II en III toe te staan, vermits deze met hun hindercontour geen beslag leggen op de te ontwikkelen woningbouwlocatie. Bedrijven met de milieucategorie III zijn enkel toegestaan met een binnenplanse afwijking.

4.5 Verkeer

De uitbreiding van het bedrijventerrein zorgt voor een toename van verkeer, zowel van werknemers en bezoekers als van laden en lossen. Voor de kwaliteit van het bedrijventerrein is een goede afwikkeling van dit verkeer essentieel. Een heldere verkeersstructuur draagt bij aan een kwalitatief verzorgd bedrijventerrein.

4.5.1 Autoverkeer

De ontsluiting van de Zuidpolder geschiedt via de Zuidersingel, met een parallelweg voor het bedrijventerrein de Bramenberg, welke overgaat in de Walnootberg. Het profiel van deze wegen samen vormt de scheiding tussen het bedrijventerrein en de woningbouwlocatie. De Zuidersingel wordt de entree van de woonwijk en de Walnootberg wordt doorgetrokken als ontsluiting voor het bedrijventerrein. Het verkeer voor het bedrijventerrein wordt hierdoor zo min mogelijk gemengd met het woonverkeer. Door de nieuwe ontwikkeling wordt de verbinding

tussen de Te Veenweg Zuid en het bestaande bedrijventerrein Bramenberg geblokkeerd. De Te Veenweg Zuid wordt omgelegd via de zuidrand van het nieuwe bedrijventerrein en takt hier aan op de Walnootberg en verder op de verlenging van de Zuidersingel.

Binnen het nieuw aan te leggen bedrijventerrein kan nog een secundaire ontsluiting gemaakt worden, indien dit voor de verkaveling noodzakelijk is. Deze weg ligt als een lusverbinding tussen de Walnootberg en de nieuwe aantakking van de Te Veenweg Zuid.

De maximaal toegestane rijsnelheid op de Walnootberg en de Te Veenweg Zuid is 30 kilometer per uur.

4.5.2 Parkeren

De bedrijven moeten voldoende parkeergelegenheid realiseren voor werknemers en bezoekers op eigen terrein. Voor de bedrijven aan de Walnootberg en de Te Veenweg Zuid dient dit op het achterterrein te worden gerealiseerd. Als er een secundaire ontsluiting gemaakt wordt kan hier aan één zijde van de weg parkeren op het voorterrein worden gerealiseerd. De benodigde parkeercapaciteit wordt bepaald door de parkeernorm per type bedrijf.

Bedrijfstype	**parkeerplaatsen per 100 m2 bvo**
Grootschalige detailhandel	8
Showroom	2
Garage	3
Bedrijfsverzamelgebouw	2
Kantoor	3,5
Loods/productiehal	1

4.5.3 Overig verkeer

Laden en lossen

Het laden en lossen dient op eigen terrein en zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw plaats te vinden. Op het achterterrein moet ruimte zijn voor het manoeuvreren van vrachtwagens, naast parkeren voor werknemers en bezoekers en de opslag van goederen. De inritten op de openbare weg mogen niet gebruikt worden voor laden of lossen.
Om het aantal inritten te beperken heeft elk bedrijf één inrit. De inrit is maximaal 8 meter breed. Als uit bedrijftechnisch oogpunt blijkt dat er meerdere inritten of een bredere inrit noodzakelijk is, kan hiervan worden afgeweken.

Ruiterpad

Deze specifieke recreatieve route in het plan zal de verbinding leggen tussen de Wakkerendijk, waar diverse paardenhouderijen zijn gevestigd, met de tunnel onder de rijksweg A27. Het ruiterpad zal gerealiseerd worden aan de zuidkant van het plangebied, ter plaatse van de bestemming “Groen en Water”.

Trottoirs

Daar waar in het plan rekening is gehouden met trottoirs worden deze bij voorkeur uitgevoerd in een breedte van 1.80 m (minimaal 1.50 m). De trottoirs blijven obstakelvrij, wegmeubilair zoals lichtmasten en verkeersborden worden buiten of aan de rand van de loopstrook geplaatst.

Openbaar vervoer

Binnen het plangebied is niet voorzien in het realiseren van een openbaar vervoerssysteem. Voor openbaar vervoer zijn de toekomstige gebruikers en bezoekers aangewezen op de reeds aanwezige voorzieningen in Eemnes. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op ongeveer 1 kilometer afstand. Op het moment dat de HOV verbinding gereed is, is die afstand iets kleiner (700 meter).

Fietsverkeer
Het bedrijventerrein zal per fiets vanuit de woonkern van Eemnes, maar ook vanuit zuidelijke richting, uitstekend bereikbaar zijn.

4.6 Water

Bij bestemming van de Zuidpolder tot woonwijk (in een separaat bestemmingsplan) en bedrijventerrein (middels voorliggend bestemmingsplan) dient het agrarisch watersysteem omgevormd te worden tot stedelijk watersysteem.
De hoge kwaliteit van het (kwel)water heeft geleid tot het uitgangspunt voor een watersysteem van ‘duurzaam integraal waterbeheer’. Dat betekent dat, voor het handhaven van een goede waterkwaliteit, het systeem zoveel mogelijk gesloten moet zijn. Om dit regenwater te kunnen bergen wordt vooralsnog gerekend op minimaal 10 % oppervlaktewater in het plangebied.
Langs beide ontsluitingswegen, de Walnootberg en de Te Veenweg Zuid, wordt een watergang aangelegd. Daarnaast ligt er reeds een watergang aan de westzijde van het plangebied. Deze drie watergangen zorgen voor de afwatering van het bedrijventerrein. Er worden aanvullend geen watergangen op het bedrijventerrein aangelegd.

H 5 OMGEVINGSASPECTEN

De omgevingsaspecten betreffen aspecten als lucht, water, natuur, bodem en land die invloed hebben op het plangebied en waar het plangebied invloed op kan hebben. In dit hoofdstuk wordt verwoord hoe er met deze aspecten rekening wordt gehouden.

5.1 Bodem

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

Zintuiglijke waarnemingen
Bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk puin en kooldeeltjes waargenomen. Dit kan duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

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

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

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

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

5.2 Luchtkwaliteit

In opdracht van de gemeente is in juni 2008 (met aanvullende onderzoeken in 2009 en 2010) een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek zijn overgenomen in deze paragraaf. Het onderzoek is gebaseerd op de ontwikkeling van zowel de woonwijk als het bedrijventerrein. Dit is conform het anticumulatieartikel uit het onderdeel Luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

Onderzoek en conclusies
In dit onderzoek is de luchtkwaliteit ten gevolge van de voorgenomen veranderingen berekend. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van CAR versie 6.1.1. Inmiddels is er echter een nieuwere versie: 9,0. Er is nagegaan of voor wat betreft de luchtkwaliteit een berekening op basis van de nieuwe versie van het rekenmodel een andere uitkomst tot gevolg kan hebben. Dit bleek echter niet het geval.
Uit de berekeningen blijkt dat er langs de beoordeelde wegvakken geen overschrijdingssituaties zijn in de directe omgeving en het invloedsgebied van het plan. Dit betekent dat in het kader van de Wet milieubeheer de voorgenomen ontwikkelingen op basis van de beoordeelde wegvakken inpasbaar zijn.

Tevens is de bijdrage van het plan ten opzichte van de autonome situatie bepaald. Het plan draagt in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Binnen het plangebied en de omgeving daarvan zijn geen overschrijdingen van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 en NO2 berekend. De 24-uursgemiddelde grenswaarde voor PM10 wordt in de directe omgeving van het plangebied niet vaker dan de toegestane 35 keer overschreden. Nader onderzoek of aanpassing van het programma of de ontsluiting zijn dan ook niet noodzakelijk.
Het complete onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

5.3 Verkeersproductie

Door DHV (augustus 2009) is een onderzoek gedaan naar de verkeersontsluiting van de Zuidpolder. Hierin is ook berekend wat de theoretische verkeersproductie van het nieuwe deel van bedrijventerrein Bramenberg is:
De verkeersproductie van de uitbreiding van het bedrijventerrein Bramenberg wordt met CROW publicatie 256, 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' ingeschat. De uitbreiding van het bedrijventerrein Bramenberg vindt plaats op een bruto grondoppervlakte van 6 ha. De netto oppervlakte is circa 77% van het bruto oppervlak, oftewel 4,62 ha (CROW). Het terrein wordt volgens CROW typeringen ingedeeld in het werkmilieu 'gemengd terrein'.

Het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per netto hectare gemengd bedrijventerrein per werkdagetmaal is 214. Voor de uitbreiding van Bramenberg gaat het om 4,62 hectare netto oppervlak. Dat genereert een totaal aantal motorvoertuigbewegingen van 988. Wanneer deze bewegingen worden omgerekend naar het avondspitsuur (17-18 uur) komt het neer op 85 motorvoertuigbewegingen.

De door DHV berekende verkeersproductie is gebaseerd op een uitbreiding van het bedrijventerrein van 6 ha. bruto oppervlak (waarvan 4,62 ha. netto oppervlak). Het totale plangebied van de uitbreiding van het bedrijventerrein bedraagt echter 3,8 ha bruto, waarvan 2,34 ha. netto oppervlakte. Volgens het CROW bedraagt het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per netto hectare gemengd bedrijventerrein 214 per werkdagetmaal. Dat genereert een totaal aantal motorvoertuigbewegingen van 500. Wanneer deze bewegingen worden omgerekend naar het avondspitsuur (17-18 uur) komt het neer op 43 motorvoertuigbewegingen.

5.4 Wegverkeerslawaai

De functie bedrijventerrein is niet gevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Een onderzoek naar de geluidswaarden op het bedrijventerrein is dan ook niet noodzakelijk. Wel kan de verkeersaantrekkende werking van het bedrijventerrein invloed hebben op de geluidswaarden langs de toegangswegen. Onderzoeksbureau Tauw (2008, geactualiseerd in 2009) heeft de invloed van zowel de nieuwe woonwijk als het nieuwe bedrijventerrein op de geluidswaarden onderzocht.

Figuur 8. Geluidswaarden vanuit Zuidersingel na realisering bedrijventerrein en woongebied. Bron: Tauw.

Figuur 8 geeft weer wat de geluidswaarden zullen zijn na realisering van het bedrijventerrein en het woongebied. Voor een aantal bestaande woningen zal, indien dit nog niet gebeurd is, een besluit hogere grenswaarden genomen moeten worden. De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid deze grenswaarde te verhogen naar 68 dB(A). Een nadere berekening zal aantonen welke grenswaarde nodig is voor de realisering van de nieuwe woonwijk in de Zuidpolder te Veen. De eventuele besluiten hogere grenswaarden voor de nieuw te bouwen woningen zullen in het kader van het bestemmingsplan voor de woonwijk worden genomen.

De woonwijk die ten oosten van het bedrijventerrein gepland is, zal indien er geen maatregelen worden getroffen te maken krijgen met hoge geluidsbelastingen vanaf de rijksweg. Ten behoeve van de woonwijk zal een geluidswerende voorziening geplaatst moeten worden langs de rijksweg. De vorm van de voorziening, geluidscherm of geluidwal, kan nog niet exact worden aangegeven. De geluidwerende voorziening komt tussen het bedrijventerrein en de snelweg te liggen en zal doorlopen in noordelijke en zuidelijke richting. De gronden ten behoeve van de geluidwerende voorzieningen worden niet binnen dit bestemmingsplan opgenomen, maar zijn opgenomen binnen het bestemmingsplan ten behoeve van de nieuwe woonwijk.

5.5 Hindercontouren

In de regels van voorliggend bestemmingsplan is een regeling opgenomen ter voorkoming van hindercontouren over de bestaande en nieuw te bouwen woningen in Eemnes. Een inwaartse zonering leidt tot een beperking van de milieuhinder op naastgelegen gebieden.

5.6 Externe Veiligheid

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

Plasbrandzone
Door Basisnet Weg wordt aangegeven dat langs bepaalde wegen rekening gehouden moet worden met de effecten van een ongeluk met brandbare vloeistoffen. Bijvoorbeeld bij een ongeluk met een tankwagen met brandbare vloeistoffen kunnen vloeistoffen ontsnappen en in brand vliegen. Ter beperking van mogelijke

slachtoffers wordt een zone van 30 m aangehouden langs wegen waar veel brandbare vloeistoffen worden vervoerd. Dit is aangeduid als Plasbrand Aandacht Gebied (PAG). Gemeenten dienen bij bouwplannen in deze gebieden te beargumenteren waarom op die locatie kan worden gebouwd. Bouwen binnen een PAG is een afweging die door gemeenten worden gemaakt op basis van de lokale situatie. Naast de risicobenadering (veiligheidszone en GR) biedt dit effectbeleid extra veiligheid.
Langs de A27 dient rekening gehouden te worden met een dergelijke PAG-zone van 30 m. Het plangebied ligt echter niet binnen deze zone en vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Wet Milieubeheer
Op het ogenblik zijn binnen het plangebied twee bedrijven gevestigd waarnaar in het kader van externe veiligheid specifieke aandacht uit gaat, Kuiper's Gassen aan de Vlierberg en een tankstation aan de Bramenberg. De nieuwbouwlocatie bevindt zich niet binnen de contouren van deze bedrijven. Wel verdwijnt een weg parallel aan de A27 (het fietspad) dat onderdeel uitmaakt van het rampbestrijdingsplan van Kuipers Gassen. Naar de mening van de gemeente blijft het gebied door de aanleg van alternatieve routes echter voldoende ontsloten.

Transport gevaarlijke stoffen
Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, door buisleidingen of het spoor brengt risico's met zich mee. De Rijksweg A27 met structureel transport van gevaarlijke stoffen, bevindt zich binnen 200 meter van de nieuwbouwlocatie. Door bureau Tauw zijn er op 28 juni 2010 (kenmerk R001-4711326AMD-vsa-V02-NL) nadere berekeningen uitgevoerd naar dit transport gevaarlijke stoffen.

In verband met ontwikkelingen van onder andere bedrijventerreinen in de Flevopolder zijn er echter andere inzichten met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingen van transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen. Op 5 mei 2011 (kenmerk N001-4789450AMD-irb-V01-NL) zijn hier door Tauw aanvullende berekeningen voor uitgevoerd. De uitkomsten van beide onderzoeken (zie ook bijlage 7 en 8) bleken met elkaar overeen te komen. Lettende op de onderstaande conclusies uit voorgenoemde rapporten kan aangezien het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt en omdat er sprake is van slechts een lichte toename, gesteld worden dat het groepsrisico verantwoord is.

De conclusies van de laatste berekening zijn als volgt:
Voor wat betreft transport van gevaarlijke stoffen is verkeer op de rijksweg A27 inclusief toekomstige ontwikkelingen beschouwd. De voorgenomen ontwikkelingen zijn deels binnen het invloedsgebied van de rijksweg A27 gelegen. Het transport levert zowel in 2020 geen plaatsgebonden 1×10-6 risicocontour op. Hierdoor wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico.

Het groepsrisico langs de rijksweg A27 is het hoogst in de plansituatie in het jaar 2020, vanwege de toename van het transport van gevaarlijke stoffen en de realisatie van bedrijven binnen de risicocontour. Het risico ligt onder de oriëntatiewaarde (de normwaarde is maximaal 0,00023 ten opzichte van oriëntatiewaarde 0,01), maar er is wel een lichte toename van het groepsrisico ten gevolge van de planontwikkeling (maximaal 0,00004) berekend. Bij een toename van het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie, moet verantwoording worden afgelegd.

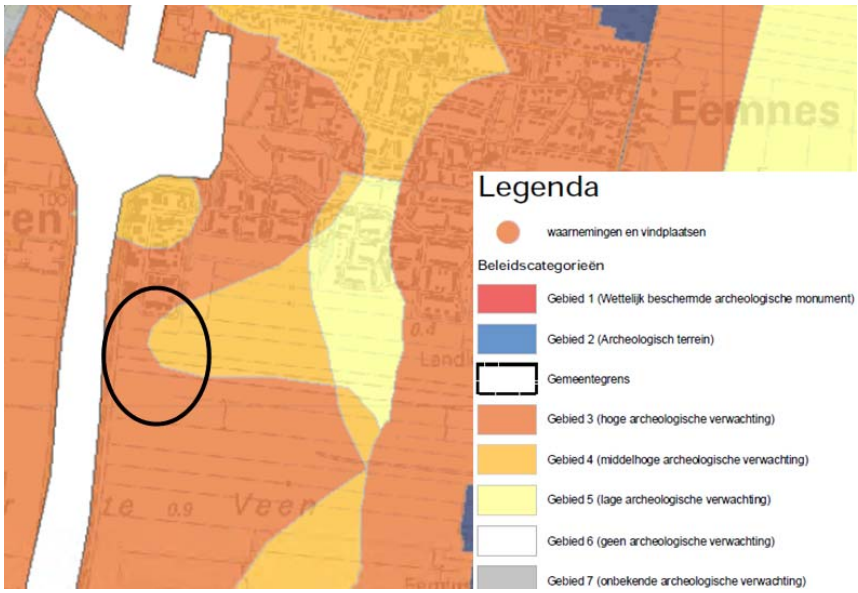
5.7 Archeologie

Archeologisch bureauonderzoek
In opdracht van de gemeente is in september en oktober 2007, bijgewerkt in januari 2008, een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied in de Zuidpolder te Veen. De conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek luiden als volgt:
De voorgenomen bestemmingsplanwijziging van het plangebied, de realisatie van de herinrichting van het plangebied in de vorm van woningbouw, zal naar verwachting niet leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten […]. Indien er echter graafwerkzaamheden worden gepland die binnen de aangegeven groenbuffer vallen, dan dient wel een archeologisch vervolgonderzoek te worden uitgevoerd in de vorm van een booronderzoek (inventariserend veldonderzoek) teneinde het aantreffen van eventueel aanwezige archeologische resten vanaf circa 1300 te kunnen waarborgen.

Het booronderzoek dient te worden uitgevoerd aan de hand van een plan van aanpak dat door de gemeente getoetst is. Geadviseerd wordt het booronderzoek voor het oostelijke deelgebied uit te voeren met een boordichtheid van ten minste 10 boringen per hectare. (Standaardmethode D2 uit de leidraad). Hiermee is het

onderzoek karterend voor resten uit de verwachte periode late middeleeuwen en nieuwe tijd en verkennend voor eventueel aanwezige resten uit de steentijd.

Gemeentelijk archeologiebeleid
Inmiddels heeft de gemeente echter de 'Nota archeologiebeleid' met bijbehorende archeologische beleidskaart en standaardregels voor nieuwe bestemmingsplannen in Eemnes opgesteld.



Figuur 9. Uitsnede Archeologische beleidskaart (globale ligging plangebied zwart omlijnd).

Uit deze nota is op te maken dat het plangebied een archeologische verwachtingswaarde kent (zie figuur 9). Gebieden met archeologische verwachtingen hebben, op basis van geologische en bodemkundige opbouw en eventueel aangetroffen archeologische vondsten en sporen, een kans ten aanzien van het aantreffen van archeologische vondsten of sporen.

Archeologisch inventariserend veldonderzoek
Uit het onderzoek van RAAP van juni 2011 kan worden geconcludeerd dat bij de aanleg van het bedrijventerrein mogelijk archeologische waarde zullen worden verstoord. Het gehele onderzoek is bijgevoegd in de bijlagen. In boring 8 is een esdek met hieronder een intact podzolprofiel aangetroffen. Het is mogelijk dat hier archeologische resten bewaard zijn gebleven. In het gebied rondom boring 8 wordt op basis van de resultaten van het onderzoek aanbevolen om aanvullend archeologisch onderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van proefsleuven. In andere delen van het plangebied zijn deze sporen niet aangetroffen en is verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.
Voor het meest zuidelijke deel van het plangebied was geen toestemming verkregen om archeologisch onderzoek uit te voeren. Wanneer dit gebied betreden mag worden wordt een verkennend bodemonderzoek aanbevolen.

Conclusie
In het plangebied is verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, door middel van boringen. Aan de hand hiervan wordt aanbevolen aanvullend onderzoek uit te voeren voor een deel van het plangebied, rondom boring 8. Het aanvullend onderzoek, door middel van een proefsleuvenonderzoek, zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Doordat niet in het gehele plangebied boringen gedaan konden worden is er over het plangebied een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Na onderzoek kan middels een wijzigingsmogelijkheid de dubbelbestemming worden verwijderd. De dubbelbestemming zorgt ervoor dat de onderzoeksresultaten eerst bekend moeten zijn, voordat kan worden begonnen met de bouw van het bedrijventerrein.

5.8 Flora en fauna

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

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

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

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

Vogels
Eén van de wijzigingen in de Ffw is dat alle broedende vogels, hun broedplaatsen en de functionele omgeving van de broedplaatsen zijn beschermd tijdens het broeden. Categorie 1 t/m 4 vogels broeden elk broedseizoen op dezelfde plaats en daarom is hun vaste rust- en verblijfplaats en functionele leefomgeving het hele jaar door beschermd. Categorie 5 vogels keren vaak terug naar hun oude broedplaats, maar beschikken over de flexibiliteit om zich elders te vestigen.
De steenuil is een categorie 1 vogel, waarbij het kwijtraken van de broedplaats en leefgebied lijdt tot fysieke schade aan de steenuil en het permanente verlies van het gehele leefgebied van deze soort. Tijdens de veldbezoeken zijn er steenuilen waargenomen ter hoogte van de Wakkerendijk. Tevens zijn er tijdens de bezoeken kerkuilen waargenomen. Bij één van de boerderijen aan de Wakkerendijk, bevindt zich een nestlocatie van een steenuil en een kerkuil. De nestlocaties bevinden zich te ver van het plangebied om een belemmering voor het bestemmingsplan te vormen.

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

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

Poelkikker en rugstreeppad
In tegenstelling tot het onderzoek van 2007 zijn er geen poelkikkers in de omgeving aangetroffen, ook niet in de vijver ten noordoosten, in het toekomstige woongebied. Ook de rugstreeppad was niet in het plangebied waargenomen of gehoord.

Conclusie
Binnen het plangebied komen geen beschermde soorten voor. Derhalve vormt de flora en fauna geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.9 Conclusies omgevingsaspecten

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

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

Verkeersproductie: het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per dag zal 500 bedragen.

Wegverkeerslawaai: De functie bedrijventerrein is niet gevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Wel zullen voor een aantal bestaande woningen buiten het plangebied een besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaai genomen moeten worden. Voor wat betreft de nieuwe woningen in de Zuidpolder te Veen, zal in het kader van het bestemmingsplan voor dat woongebied eventueel een ontheffing hogere grenswaarden worden verleend.

Hindercontouren: middels een inwaartse zonering zal onevenredige milieuhinder op bestaande en toekomstige woningen worden voorkomen.

Externe veiligheid: het transport levert in 2020 geen plaatsgebonden 1×10-6 risicocontour op. Hierdoor wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico neemt tegen 2020 licht toe maar blijft onder de oriëntatiewaarde.

Archeologie: voor het plangebied geldt een archeologische verwachtingswaarde. Om meer inzicht te krijgen in de archeologische waarden binnen het plangebied is een vervolgonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Ter plaatse van boring 8 zijn waarschijnlijk archeologische sporen in tact gebleven, hetgeen met nader onderzoek (proefsleuvenonderzoek) onderzocht zal worden. De gronden hebben een dubbelbestemming gekregen. Bouwen op deze gronden is pas mogelijk nadat de archeologische sporen nader zijn onderzocht.

Flora en fauna: er zijn binnen het plangebied van dit bestemmingsplan geen beschermde soorten waargenomen. Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor het uitvoeren van dit plan.

H 6 WATER

6.1 Beleid

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

Normering en uitgangspunten voor stedelijk gebied
Het waterschap Vallei en Eem heeft een document opgesteld waarin de normen en uitgangspunten voor het stedelijk gebied staan verwoord. Bij het opstellen van plannen en inrichten van gebieden moet onder meer rekening gehouden worden met neerslaggebeurtenissen, rioleringsvoorschriften, afvoernormen en peilstijgingen en drooglegginggseisen.
In het document zijn deze aspecten voor zover van toepassing op dit plangebied uitgewerkt. In het stedenbouwkundig plan is met de aspecten zo veel mogelijk rekening gehouden. In paragraaf 6.3 is dit verwoord.

6.2 Geohydrologisch onderzoek

In opdracht van de gemeente is in december 2007 een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf staan de belangrijkste resultaten van het onderzoek. Het complete onderzoek is bij deze toelichting opgenomen als bijlage.

1. De grondwaterstand in het plangebied ligt tussen de 0,7 en 1,0 m-mv;
2. Het grondwater stroomt in noordoostelijke richting;
3. De maaiveldhoogte van het plangebied varieert van NAP +1,5 m tot NAP +0,0 m;
4. Het plangebied ligt in peilvak 1001 (definitie Waterschap Vallei en Eem), waarin het zomerpeil op NAP -0,90 m en het winterpeil NAP -0,70 m gehouden wordt;
5. In het plangebied, met uitzondering van de westrand, treedt lichte kwel op van 0-0,5mm per dag;
6. De peilbuis B32A595 van TNO-NITG ligt ten westen van het plangebied. De grondwaterstand in november is vergelijkbaar met de grondwaterstand gemeten in de peilbuizen tijdens de metingen in november 2007. De peilbuis B32A0146 geeft de stijghoogte van het diepere grondwater weer in het 2e watervoerend pakket.

6.3 Waterstructuurplan Zuidpolder (concept)

In navolging op het geohydrologisch onderzoek wordt er ook een waterstructuurplan opgesteld. Het concept waterstructuurplan dateert van juli 2011. Het waterstructuurplan is opgesteld voor zowel het bedrijventerrein alsook het beoogde woongebied aan de oostzijde hiervan.

De gronden beslaan momenteel hoofdzakelijk grasland en water. De ontwikkeling van een bedrijventerrein en een woongebied brengen significante veranderingen aan het watersysteem met zich mee. Het concept waterstructuurplan is opgesteld om te zorgen voor een duurzaam watersysteem voor dit gebied. Onderstaand is de conclusie van het waterstructuurplan overgenomen.

Het ontworpen watersysteem voor de Zuidpolder voldoet bij aangegeven waterprofielen aan de ontwerpeisen van het waterschap Vallei en Eem. De knelpunten bevinden zich in het bestaande watersysteem van Eemnes. Deze zijn gekenmerkt door het waterschap in haar NBW toetsing. Het water vanaf de Zuidpolder leidt niet tot een verslechtering van de bestaande situatie.

6.4 Watertoets

Uitgangspunt voor het water in het stedenbouwkundig plan is 10% van het te verharden oppervlak te compenseren in oppervlaktewater. Voor de wateropgave zijn enkele bestaande watergangen verbreed en is er een grote centrale waterpartij centraal in het plangebied. Het totale toekomstige wateroppervlak komt daarmee op 10.5% uit. Met het waterschap Vallei en Eem is naar aanleiding van het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Zuidpolder’ in het kader van het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg, overeenstemming bereikt dat het tekort van de wateropgave van dit plangebied in het woongebied zal worden gecompenseerd. Dit is ook opgenomen in het Bestemmingsplan ‘Zuidpolder woongebied’.

Daarnaast zal de kwaliteit van het bestaande watersysteem zo veel mogelijk worden gehandhaafd bij de functieverandering van agrarisch gebied naar woongebied. Het water vanaf de geplande ontwikkelingen in de Zuidpolder leidt niet tot een verslechtering van de bestaande situatie.

H 7 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

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

Planvorm
Het bestemmingsplan biedt voor het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein een ontwikkelingsgerichte planvorm. Gezien de gewenste flexibiliteit in de uitvoering van het nieuwbouwplan, is gekozen voor een globaal-gedetailleerde planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling en de geplande functies in grote lijnen af te kaderen waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en gerealiseerd.

Bestemmingsregeling
Vrijwel alle functies zijn apart bestemd of aangeduid, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksregels alsmede de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden te vinden.

Bestemmingsvlakken
In dit plan wordt gebruikgemaakt van bestemmingsvlakken. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven.

Aanduidingen
Op de verbeelding komt één functieaanduiding en één gebiedsaanduiding voor. De functieaanduiding 'water' (wa) is zichtbaar op de plek waar een duiker of brug wordt beoogd. De gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' heeft betrekking op een gedeelte van de bestemming Verkeer. Binnen dit gebied is het mogelijk om onder voorwaarden de bestemming Verkeer te wijzigen in de bestemming Bedrijventerrein. Ook is het figuur 'gevellijn' opgenomen op de verbeelding. De voorzijden van bedrijven dienen voor minimaal 65% in deze lijn te worden gebouwd.

Bestemmingen
Bedrijventerrein
Deze bestemming beslaat het grootste deel van het plangebied en maakt de realisatie van bedrijven binnen de in de regels en op de verbeelding opgenomen randvoorwaarden mogelijk.

Groen
De bestemming Groen is gegeven aan beeld- of structuurbepalend groen. Het gaat dan om gronden die in gebruik zijn als plantsoenen, bermen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden.

Verkeer
De gronden die worden gebruikt voor de verkeersontsluiting van het plangebied, zijn bestemd als Verkeer.

Water
De watergangen in het plangebied hebben de bestemming Water gekregen.

Waarde – Archeologie
Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de verwachte archeologische waarden.

Algemene regels
In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelregel
Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene aanduidingsregels
Binnen het plangebied bevindt zich een Wro-zone - wijzigingsgebied. De wijzigingsbevoegdheid houdt in dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding kunnen wijzigen door de gronden de bestemming Bedrijventerrein te geven.

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

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

Overgangsrecht
De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel
Deze regel legt de titel van het bestemmingsplan formeel vast.

H 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

De gemeente Eemnes is voornemens de ruimtelijke ontwikkeling zoals die in het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt voor eigen rekening en risico uit te voeren. De gemeente heeft daartoe een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. De kosten die met de ruimtelijke ontwikkeling samenhangen, worden gedekt door de opbrengsten die voortkomen uit de uitgifte van bouwrijpe kavels.
In het geval dat een of meerdere huidige grondeigenaren zich beroepen op zelfrealisatie en de ontwikkeling daarmee niet volledig voor rekening en risico van de gemeente wordt uitgevoerd, verhaalt de gemeente de kosten van de ruimtelijke ontwikkeling via een exploitatieplan. De gemeente heeft daartoe tegelijkertijd met het bestemmingsplan eveneens een exploitatieplan vastgesteld. Dit kostenverhaal vervalt indien de bijdrage anderszins verzekerd is of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is.

H 9 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het genoemde overleg heeft plaatsgevonden aan de hand van het voorontwerpbestemmingsplan. De inspraak- en overlegreacties, alsmede de ingediende zienswijzen zijn in separate nota's verwerkt. Onderstaand is dit beknopt uitgewerkt.

9.1 Overleg artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidpolder naar de gebruikelijke instanties gestuurd. Tegelijkertijd heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor eenieder vanaf 17 december 2010 voor 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de inzage termijn hebben acht instanties een overlegreactie ingediend.

De binnengekomen vooroverlegreacties, inclusief reactie van de gemeente, zijn opgenomen in de Nota van beantwoording overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidpolder. Deze is als bijlage 11 in het bestemmingsplan opgenomen.

9.2 Inspraak

Tijdens de terinzagelegging (6 weken vanaf 17 december 2010) van het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidpolder heeft 1 persoon gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Deze is binnen de inzagetermijn bij de gemeente binnen gekomen.

De binnengekomen inspraakreactie zijn, inclusief beantwoording, in de Nota van beantwoording overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidpolder. Hieruit is ook op te maken in hoeverre de reacties hebben geleid tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. De nota is als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

9.3 Ambtelijke wijzigingen richting ontwerp

Naast de aanpassingen en aanvullingen naar aanleiding van inspraak- en vooroverlegreacties zijn er ook enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen worden “ambtelijk” genoemd omdat ze door de gemeente geïnitieerd worden. Het gaat hier met name om kleine aanpassingen in de toelichting naar aanleiding van wijzigingen in wetgeving, beleid en inzichten. Ze zijn veelal van ondergeschikt belang en worden daarom niet apart aangeduid. Daarnaast zijn er ook enkele wezenlijke ambtelijke wijzigingen in de verbeelding en planregels doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerp:

Verbeelding

- Ten noorden is de plangrens iets teruggelegd. Voor de ontwikkeling van het perceel wat hierdoor buiten de plangrens is komen te liggen wordt namelijk gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende plan.

- Ten oosten van het plangebied wordt de plangrens naar het oosten toe verschoven. Op deze manier valt de waterstructuur ter plaatse volledig binnen het plangebied.

- In de noordoostelijke hoek van het plangebied is de plangrens iets teruggelegd zodat de plangrens hier op de kadastrale grens aansluit.

Regels

- Artikel 1, sub r is als volgt gewijzigd: “Dienstverlening: Het bedrijfsmatig verlenen van diensten”.

- Artikel 1, sub x wordt als volgt gewijzigd: “Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals reisbureau, kapper, fysiotherapeut, schoonheidssalon, belwinkel, internetcafé”. Deze aanpassing ligt in lijn van het bestaande bestemmingsplan/ bedrijventerrein.

- Artikel 3, lid 1 aanhef en onder a wordt als volgt gewijzigd: “De voor bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. Bedrijven met inachtneming van lid 2, een en ander met daarbij behorende voorzieningen, met uitzondering van dienstwoningen”.

- Artikel 3, lid 3, onder d wordt, conform het bestaande bestemmingsplan voor het huidige bedrijventerrein als volgt aangepast: “de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen overkapping zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter met dien verstande dat de bouwhoogte van perceel- en erfafscheidingen niet minder mag bedragen dan 3 meter en niet meer mag bedragen dan 9 meter”.

- Artikel 3, lid 5, toegevoegd dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 1. sub a. voor kantoorvloeroppervlak van 100% van het bedrijfsvloeroppervlak.

- Artikel 9, lid 3 wordt geschrapt omdat dit vanwege de Wabo niet meer nodig is. De tekst luidde: “Bij toepassing van de in lid 1 bedoelde bevoegdheden worden belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid gesteld hun zienswijze over de voorgenomen omgevingsvergunning naar voren te brengen.

9.4 Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan, samen met het ontwerpexploitatieplan Bedrijventerrein Zuidpolder, hebben overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter inzage gelegen, zowel in analoge als in digitale vorm, vanaf 6 juni tot en met 17 juli 2011. Gedurende deze periode zijn 3 reacties ontvangen. Deze zijn verwerkt in de nota 'Beoordeling zienswijzen'.

Bij het gereedmaken van het bestemmingsplan ter vaststelling door de gemeenteraad zijn aan het bestemmingsplan nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze staan eveneens verwerkt in de nota 'Beoordeling zienswijzen'.

BIJLAGEN

De volgende bijlagen zijn bij het bestemmingsplan toegevoegd:

1. **Bodemonderzoek Zuidbuurt/Zuidpolder te Eemnes**
   Tauw
   Kenmerk R001-4552000EHT-sgu-V01
   06 juni 2008

2. **Luchtkwaliteitsonderzoek Zuidbuurt/Zuidpolder te Eemnes**
   Tauw
   Kenmerk R002-4524746AMD-lme-V01-NL
   27 juni 2008

3a **Aanvullend onderzoek luchtkwaliteit Zuidbuurt/Zuidpolder te Eemnes**
   Tauw
   Kenmerk R001-4620177CTO-irb-V02-NL
   12 augustus 2009

3b **Zuidbuurt/Zuidpolder: effect pp Luchtkwaliteit**
   Tauw
   Kenmerk N001-4711326AMD-vsa-V02-NL
   28 juni 2010

4. **Update verkeersontsluiting Zuidpolder, Invloed op de verkeerstromen in Eemnes**
   DHV
   11 augustus 2009

5. **Akoestisch onderzoek Zuidbuurt/Zuidpolder te Eemnes**
   Tauw
   Kenmerk R001-4524746AMD-irb-V02-NL
   9 mei 2008

6. **Aanvullend akoestisch onderzoek Zuidbuurt Eemnes**
   Tauw
   Kenmerk N001-4622698AMD-irb-V02-NL
   10 juli 2009

7. **Externe veiligheid Zuidbuurt/Zuidpolder te Eemnes**
   Tauw
   Kenmerk R001-4711326AMD-vsa-V02-NL
   28 juni 2010

8. **Aanvullend onderzoek Externe veiligheid Zuidbuurt/Zuidpolder te Eemnes**
   Tauw
   KenmerkN001-4789450AMD-irb-V01-NL
   5 mei 2011

9. **(Archeologisch) Bureauonderzoek Zuidbuurt en Zuidpolder te Eemnes**
   Synthegra Archeologie
   Rapport P0502460
   10 januari 2008

10. **Plangebied Zuidpolder te Eemnes, gemeente Eemens; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek**
    RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.
    ISSN: 0925-6369 RAAP-notitie 3846
    juni 2011

11. **Soortgericht onderzoek Zuidbuurt, Eemnes**
    Onderzoek naar het voorkomen en de verspreiding van de Steenuil, Rugstreeppad en de Poelkikker
    Tauw
    Kenmerk R002-4552409KRH-kmi-V01-NL 15
    oktober 2008

12. **Update ecologisch onderzoek Zuidpolder**
Tauw
Kenmerk N001-4782941LJS-kmi-V01-NL
01-07-2011

13. **Update ecoscan Zuidbuurt**
Tauw
Kenmerk: N002-4782941VJW-kmi-V01-NL
05-07-2011

14. **Geohydrologie Zuidbuurt eemnes**
Tauw
Kenmerk N001-4524746BTM-V01
06-12-2007

15. **Nota van beantwoording overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidpolder**