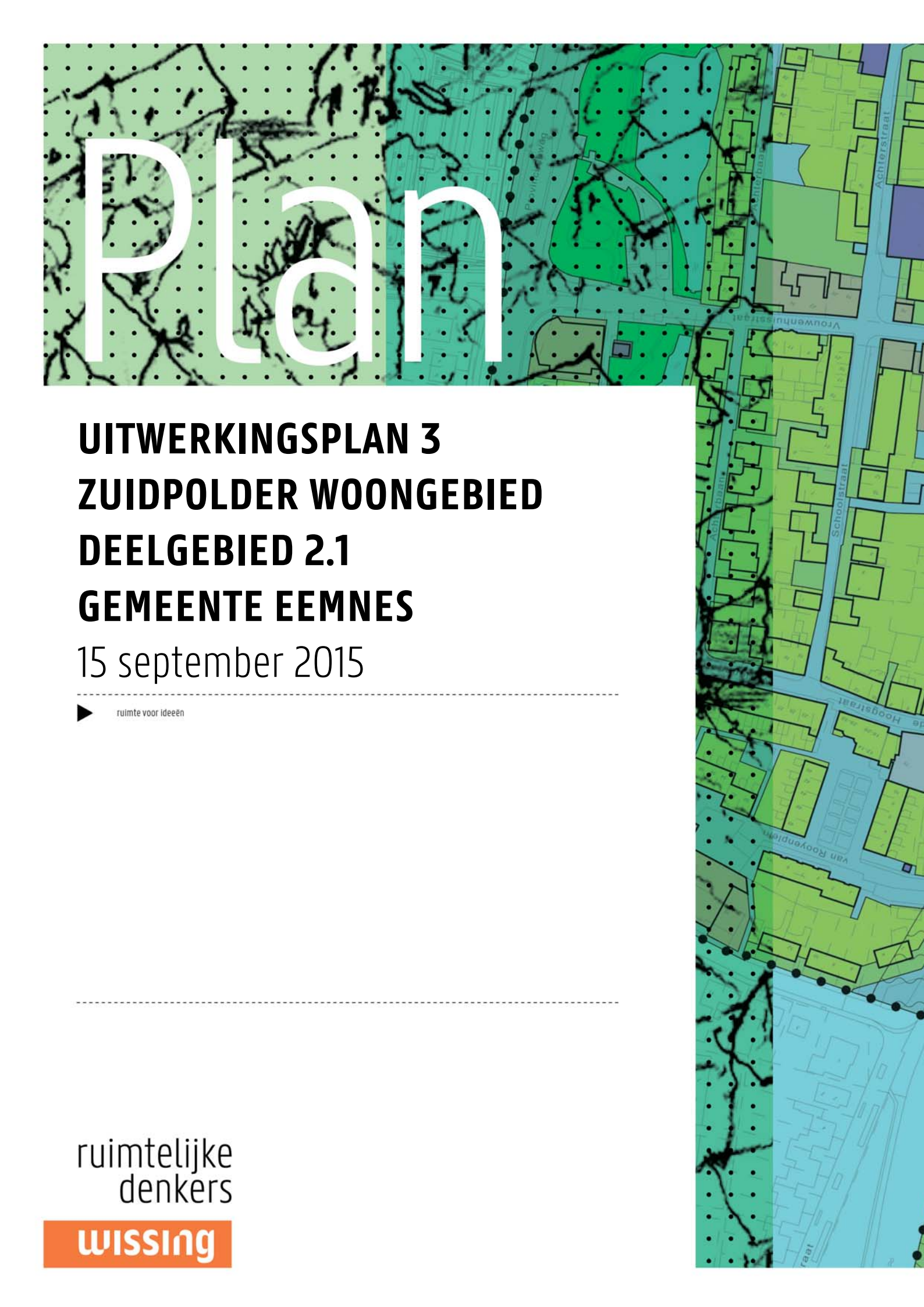




Plan

UITWERKINGSPLAN 3 ZUIDPOLDER WOONGEBIED DEELGEBIED 2.1 GEMEENTE EEMNES

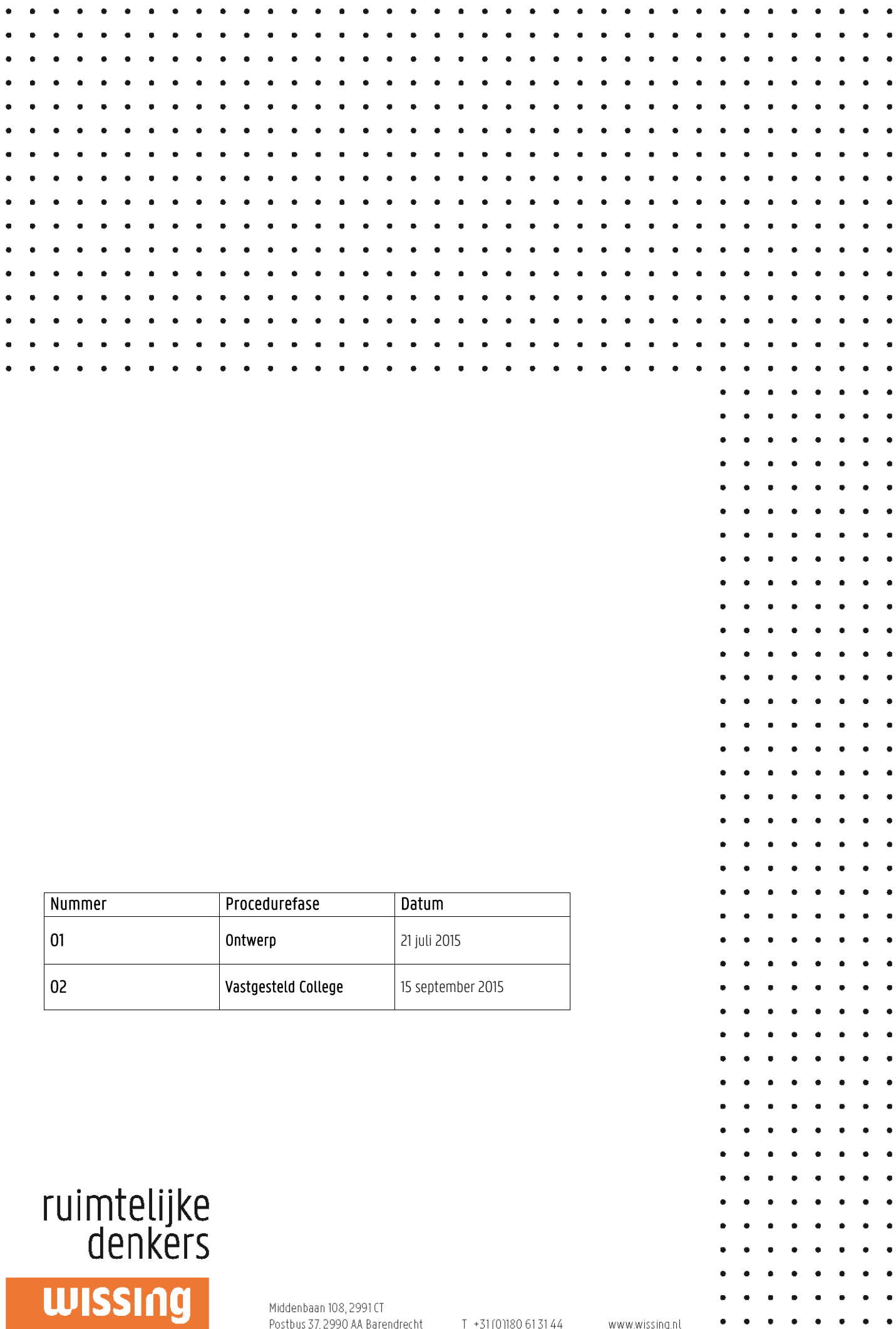
15 september 2015



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



Nummer	Procedurefase	Datum
01	Ontwerp	21 juli 2015
02	Vastgesteld College	15 september 2015

ruimtelijke
denkers



Uitwerkingsplan 3

Zuidpolder Woongebied, Deelgebied 2.1

Opdrachtgever

Gemeente Eemnes

Documentnaam

851-Zuidpolder-UP 3-20150915-hb-Toelichting-vastgesteld

Datum

15 september 2015

Toelichting

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planbegrenzing	2
1.4	Bestemmingsplan en uitwerkingsplan	3
1.5	Actueel beleid	3
1.6	Leeswijzer	4
hoofdstuk 2	Uitwerkingsregels	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Beoordeling per uitwerkingsregel	6
hoofdstuk 3	Stedenbouwkundig plan	
	Uitwerkingsplan 3	7
3.1	Doelstellingen	7
3.2	Co-creatie	7
3.3	Duurzaamheid	7
3.4	Structuur	7
3.5	Programma	8
3.6	Verkeer	9
3.7	Water en Groen	11
3.8	Beeldkwaliteit	11
hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	13
4.1	Flora en fauna	13
4.2	Waterstructuurplan Zuidpolder	14
hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	16
5.1	Systematiek bestemmingen	16
hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	17
hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
7.1	Ter inzage legging	18

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 **Aanleiding**

Eemnes heeft een ontwikkelingsopgave voor woningen, met als belangrijkste doel het huisvesten van de eigen groeiende bevolking. De uitbreiding zal in zuidelijke richting plaatsvinden in de Zuidpolder te Veen. Hier zal aansluitend aan het dorp Eemnes een nieuwe woonwijk worden ontwikkeld. Met het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied', zoals dat op 28 januari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt.

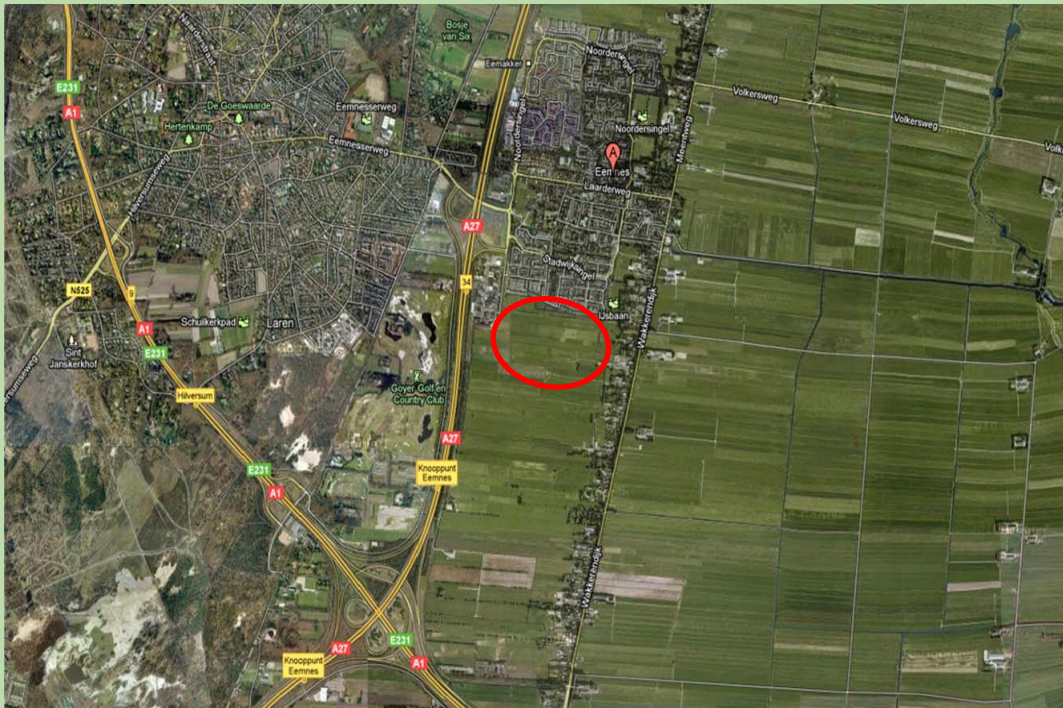
Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de ontwikkeling van een woonwijk met de daarbij horende ontsluiting, groen en watervoorziening. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan de realisatie van een geluidwerende voorziening langs de A27 mogelijk gemaakt. Deze voorziening is noodzakelijk voor de nieuw te ontwikkelen woonwijk voor de geluidsreductie van het verkeer van de A27.

In dit bestemmingsplan zijn de woonvelden als 'Wonen uit te werken' bestemd, ten behoeve van maximaal 500 woningen, grondgebonden en gestapeld.

Inmiddels zijn de woningbouwplannen in een dermate vergevorderd stadium dat de bestemming daadwerkelijk uitgewerkt kan gaan worden. De uitwerking van het twee middelste deelgebied zal circa 125 woningen beslaan, waarvan het eerste deelplan/uitwerking (voortliggende deelplan 2.1) circa 33 woningen is. Hiervoor zijn meerdere woonvelden uit het Masterplan uitgewerkt tot een digitale maatvastе verkavelingstekening.

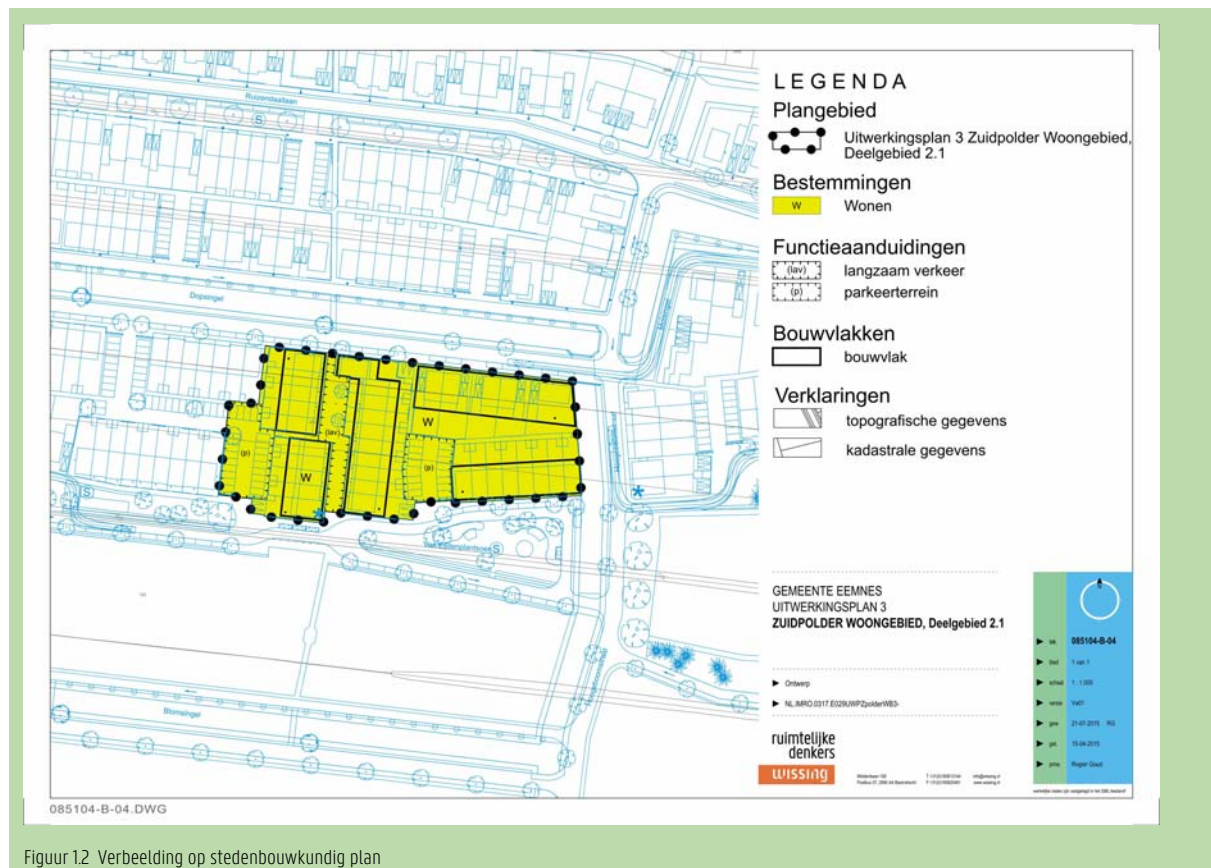
1.2 **Ligging plangebied**

Het plangebied van het totale woongebied 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.



Figuur 1.1 Globale ligging gehele plangebied. (bron: Google earth).

Van de totale ontwikkeling van het woongebied Zuidpolder ligt het plangebied van voorliggende uitwerkingsplan centraal in het middelste deel (deelgebied 2, deelplan 2.1). Het plangebied als onderdeel van het stedenbouwkundig plan staat weergegeven in figuur 1.2. Het plangebied van dit uitwerkingsplan bevat 33 woningen, aaneengebouwd en twee-onder-een-kapwoningen en één vrijstaande woning.



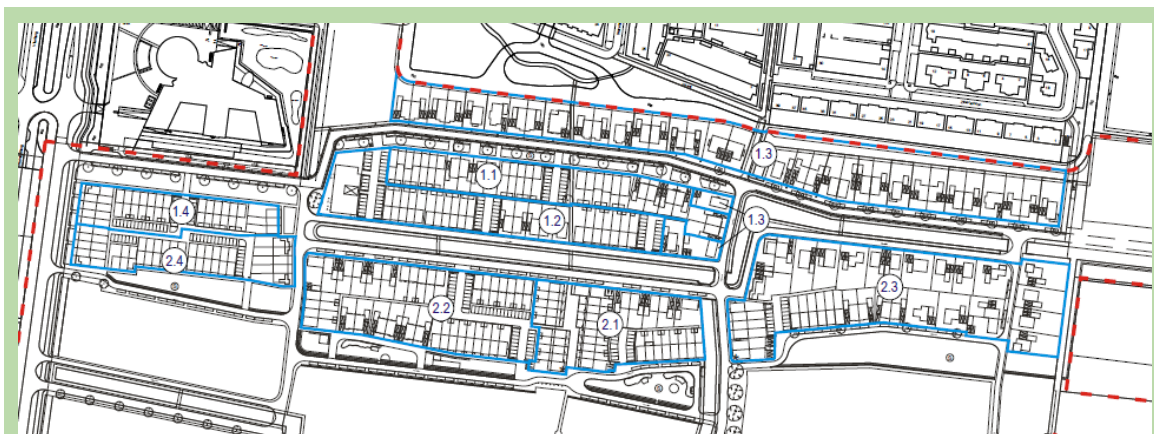
Figuur 1.2 Verbeelding op stedenbouwkundig plan

Huidig gebruik

In de huidige situatie heeft het plangebied een agrarische bestemming en is het ook als zodanig in gebruik. De kavels van de verschillende gebruikers lopen over het algemeen over de hele breedte van het plangebied. Het plangebied wordt onder andere gebruikt als weiland voor paarden en koeien.

1.3 Planbegrenzing

Het plangebied voor dit uitwerkingsplan (deelplan 2.1) ligt in de Zuidpolder in deelgebied 2, ten zuiden van uitwerkingsplan 2. In mei 2014 is gestart met het bouwrijp maken van het woongebied Zuidpolder. Rondom is het agrarisch gebied, wat in de komende fasen zal worden ontwikkeld.



Figuur 1.3 Overzicht deelplannen.

1.4 Bestemmingsplan en uitwerkingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is een onderdeel van het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied'. Conform dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Wonen – Uit te werken' van toepassing. De bestemming 'Wonen – Uit te werken' maakt, na uitwerking, de realisering van het woongebied Zuidpolder mogelijk. Het bestemmingsplan bevat de uitwerkingsregels op basis waarvan uitwerkingsplannen moeten worden opgesteld. Binnen het gehele woongebied zijn maximaal 500 woningen toegelaten. Daarnaast is er een voorlopig bouwverbod opgenomen. Hierin staat dat er op de gronden met de bestemming 'Wonen – Uit te werken' niet mag worden gebouwd voordat er een uitwerkingsplan is vastgesteld.

Structuurbepalend groen, ontsluitingswegen en waterbergingsgebieden zijn reeds voorzien en bestemd in bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied' en hoeven daarom niet in voorliggend uitwerkingsplan te worden uitgewerkt. Deze zones zijn dan ook buiten het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan gelaten.

In het bestemmingsplan is het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wat van belang is voor de ontwikkeling van de Zuidpolder beschreven. Voor dit uitwerkingsplan gelden in hoofdzaak dezelfde beleidsstukken. In deze toelichting is het hoofdstuk beleid daarom grotendeels achterwege gelaten. Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) vastgesteld. Dit actueel beleid is opgenomen in paragraaf 1.4 van de toelichting. Voor wat betreft de omgevingsaspecten zijn de meeste onderzoeken leidend voor dit uitwerkingsplan, maar worden enkele aanvullingen in deze toelichting beschreven.

Planvorm 'Uitwerkingsplan 3 Zuidpolder Woongebied'

Het ontwerp 'Uitwerkingsplan 3 Zuidpolder Woongebied' is een uitwerking voor vijf rijen / blokken met rijwoningen of tweekappers. Hiermee geeft dit uitwerkingsplan een directe bouwtitel.

In het volgende hoofdstuk zal uitgebreid worden ingegaan op de uitwerkingsregels die van toepassing zijn op het plangebied en het planvoornemen. Daarmee wordt aangetoond dat het plan voldoet aan de uitwerkingsregels.

1.5 Actueel beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening 2013-2025

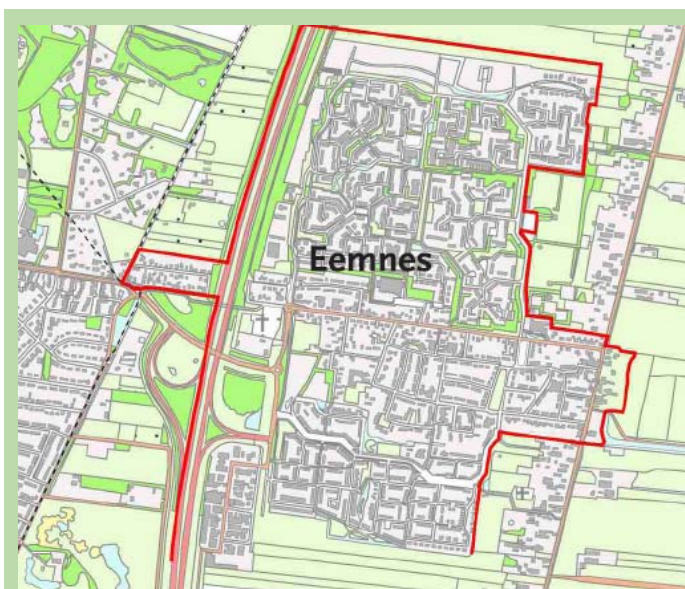
De Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) zijn op 4 februari 2013 door de Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. De PRS en PRV vervangt het oude Streekplan Utrecht 2005 - 2015 en de oude Provinciale ruimtelijke verordening (september 2009). In deze paragraaf zijn de hoofdlijnen, doelstellingen en het van toepassing zijnde beleid uit de PRV en PRS beschreven.

Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen de hoofdlijnen van de Provinciale structuurvisie worden 2 prioritaire keuzes gemaakt: inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Vanuit deze hoofdlijnen zijn de drie volgende pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling opgesteld:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit;

De tweede doelstelling, vitale dorpen en steden, is van belang voor het plangebied. Over binnenstedelijke woningbouw wordt daarbij vermeld: 'In ons ruimtelijk beleid maken we de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Ons streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vinden wij het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. Wij willen stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspinnen om de binnenstedelijke opgave te realiseren'.

Het principe van de rode contour uit de oude Verordening is in de nieuwe Verordening overgenomen. Er is vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten de rode contouren (geen nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies) mag plaatsvinden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren (rode contour) worden aangepast. In de onderstaande figuur is het stedelijke gebied van Eemnes weergegeven, hieromheen ligt de rode contour.



Figuur 1.4 Rode contour Eemnes

De ontwikkeling van het plangebied is een herstructureringsopgave en draagt daarmee bij aan het verbeteren van de vitaliteit en leefbaarheid van de kern Eemnes. Het uitwerkingsplan voorziet in een goede overgang van dichtbebouwd stedelijk gebied naar een landelijk buitengebied. Het plan draagt dan ook bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de kernrandzone. Bij het bouwplan is aandacht voor de kwaliteit van de woningen en de inpassing in de woonomgeving (zie ook Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig plan). Het uitwerkingsplan is daarmee niet in strijd met de Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV).

1.6 Leeswijzer

Het uitwerkingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Voorliggend document is de toelichting op de regels en de verbeelding. De toelichting is als volgt ingedeeld.

Het tweede hoofdstuk beschrijft de uitwerkingsregels en de beoordeling van het plan hieraan. De voorziene stedenbouwkundige opzet komt in het derde hoofdstuk aan de orde. In hoofdstuk vier worden de aanvullingen op de

omgevingsaspecten uit het vigerend bestemmingsplan besproken, het compensatieplan voor de steenuil en de kerkuil en een aanvulling op het waterstructuurplan. Hoofdstuk vijf geeft een korte toelichting op de financiële aspecten van het plan. In hoofdstuk zes worden de juridische aspecten van het plan uiteengezet, waar onder meer de verschillende bestemmingen worden toegelicht. Hoofdstuk zeven tot slot bevat een beschrijving van de manier waarop omgegaan zal worden met de inspraakreacties.

In de regels van dit uitwerkingsplan worden de bestemmingen vastgelegd en de toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden bepaald. Samen met de regels vormt de verbeelding het juridisch bindende gedeelte van het uitwerkingsplan. Op de verbeelding worden in het renvoi de aanduidingen en bestemmingen aangegeven.

hoofdstuk 2 **Uitwerkingsregels**

2.1 **Inleiding**

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

- a. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 500 voor het totale plangebied;
- b. het gemiddeld aantal te bouwen woningen per jaar mag niet meer bedragen dan 30, met dien verstande dat per periode van 4 aaneengesloten jaren maximaal 120 woningen mogen worden gebouwd;
- c. van het aantal gebouwde woningen mag ten hoogste 10% uit gestapelde woningen bestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde' mogen ten hoogste 50 woningen worden gebouwd waar een hogere grenswaarde voor is verkregen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'groen', zijn de gezamenlijke gronden, voor een oppervlakte van ten minste 1.000 m² uitsluitend bestemd voor groenvoorzieningen;
- f. de 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 **Beoordeling per uitwerkingsregel**

Ad. A

Bij de uitwerking van de andere deelgebieden zal het uiteindelijk aantal woningen na realisatie van dit uitwerkingsplan in acht worden gehouden.

Ad. B

Deze uitwerkingsregel dient te worden gehanteerd bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen.

Ad. C

In dit deelplan bevinden zich geen appartementen. Bij de uitwerking van de andere uitwerkingsplannen zal het percentage gestapelde woningen in acht worden gehouden.

Ad. D

Uitwerkingsplan 3 valt niet binnen de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde'.

Ad. E

Deze regels zijn binnen dit uitwerkingsplan niet van toepassing.

Ad. F

Met voorliggend uitwerkingsplan wordt voldaan aan de parkeernormen uit het moederplan. Parkeerpockets worden mogelijk gemaakt op de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' naast parkeerplaatsen op straat en op eigen terrein. Daarmee kunnen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het is mogelijk om deze aanduiding met enkele meters te verschuiven.

hoofdstuk 3 **Stedenbouwkundig plan**

Uitwerkingsplan 3

3.1 Doelstellingen

Uitwerkingsplan 3 is de derde uitwerking van de Zuidpolder. Het stedenbouwkundig raamwerk ligt vast waarin de woonvelden moeten worden ingevuld. Het programma zoals in het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied' beschreven vormt de basis. Daarnaast is door co-creatie met toekomstige bewoners gezorgd dat de invulling aan sluit op de behoeften die in Eemnes bestaan, zowel kwantitatief als kwalitatief.

3.2 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 zijn input geweest voor het uiteindelijke stedenbouwkundige plan van dit derde deelplan.

Een gevarieerd aanbod van woningen en flexibiliteit voor de invulling van de kavel binnen dit uitwerkingsplan is het resultaat. Daarnaast is er op deze avonden veel gesproken over de gewenste beeldkwaliteit wat heeft geresulteerd in het Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen voor het totale plangebied van de Zuidpolder.

3.3 Duurzaamheid

In het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied' is uitgebreid gesproken over de doelstelling 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.

Door het college wordt gekeken naar de EPC norm, waarbij nog bezien wordt of deze norm wordt aangescherpt

3.4 Structuur

Dit derde uitwerkingsplan, deelplan 2.1, vormt onderdeel van het centrale middelste deel van het woongebied van de Zuidpolder. Het is onderdeel van een smalle strook van west naar oost waarin de structuur van het totale plangebied al duidelijk afleesbaar is. 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. De watergangen behouden de oorspronkelijke richting, maar zijn nu onderdeel van de stedenbouwkundige structuur, zoals de watergang aan de noordzijde van deze derde uitwerking. De combinatie van water en groen is mede bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte in Eemnes. Deze vormen samen met de ontsluiting het raamwerk wat is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied'. Hierbinnen bevinden zich de woonvelden.

Dorpse sfeer in de woonvelden

Het dorpse woonmilieu dat gecreëerd is door de vertaling van de landschappelijke onderlegger in een gevarieerde stedenbouwkundige structuur wordt doorvertaald in de woonvelden. De woonvelden liggen binnen het raamwerk van deze structuur. De gewenste dorpse sfeer wordt versterkt door diverse elementen die bepalend zijn voor een dorps karakter.

In dit deelplan zijn de woningen deels gedraaid ten opzichte van de oost-west structuur. De woningen liggen rondom een hof wat een onderdeel vormt van een doorgaande voetverbinding door het plangebied. Deze verdraaiing zorgt voor de gewenste variatie in de stedenbouwkundige structuur.

Door deze verdraaiing dient een deel van het wonen te worden gerealiseerd op gronden met de bestemming Groen. Het bestemmingsplan biedt met artikel 9 sub b de mogelijkheid om geringe veranderingen aan te brengen in de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, indien dit door afwijkingen of onnauwkeurigheden in de plankaart noodzakelijk is voor een juiste aanpassing van het plan aan de werkelijke toestand van het terrein en/of het stedenbouwkundig plan.

Dit alles resulteert in een ontspannen woonmilieu met een dorps karakter. Ook in deelgebied 2 is er een grote variatie in woningen, wat wordt versterkt door de architectuur (zie paragraaf 4.8 Beeldkwaliteit). Daarnaast wordt het groene landschappelijke karakter aangevuld met de groene tuinen.



Figuur 3.1 Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan tweede deelgebied

3.5 Programma

De woonvelden in het tweede deelgebied zijn geheel bestemd voor woningen, met daarbij horende parkeerkoffers, ontsluitingspaden en een hofje.

3.5.1 Woningbouw

Het woningbouwprogramma voor het gehele plangebied is vastgelegd in het Gemeentelijk Programma van Eisen. Op basis van de maatregelen in de Woonvisie kunnen er in totaal circa 450-500 woningen worden ontwikkeld. De gemeente streeft ernaar om gemiddeld circa 30 woningen per jaar op te leveren.

Voor deelgebied 2 is het woningbouwprogramma in de grex vastgelegd. Binnen dit derde uitwerkingsplan wordt een deel hiervan gerealiseerd in het onderstaande programma:

- ▶ 4 woningen Goedkoop
- ▶ 8 woningen Goedkoop/midden
- ▶ 16 woningen Middelduur
- ▶ 5 Duur

Geluidwerende voorziening

Voor de ontwikkeling van woningbouw is het noodzakelijk om een geluidwerende voorziening langs de A27 aan te leggen. Hiervoor is de strook langs de A27 opgenomen in het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied'. Mogelijk is de geluidwering nog niet gerealiseerd bij de bouw van de eerste woningen, maar deze zal in de loop van de ontwikkeling van het woongebied worden uitgevoerd.

In het bestemmingsplan Zuidpolder is een gebied hogere grenswaarden aangegeven waarbinnen, als er vergunningen worden aangevraagd, nader onderzoek moet plaatsvinden met betrekking tot geluid. Dit uitwerkingsplan ligt buiten dit gebied.

3.6 Verkeer

3.6.1 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 ligt ten zuiden van het gemeentehuis en komt uit in het eerste deelgebied. Vanaf deze wijkontsluiting wordt de rest van het eerste deelgebied en het tweede deelgebied ontsloten, gedeeltelijk door eenrichtingsverkeer, zo ook ten zuiden van het uitwerkingsplan. Ten noorden van dit uitwerkingsplan is de ontsluiting in twee richtingen.



Figuur 3.2 ontsluiting voor derde uitwerkingsplan

De inrichting van de wegen in de Zuidpolder is afhankelijk van de functie van die wegen binnen het systeem. De wijkontsluiting krijgt een andere inrichting en profilering dan de erftoegangswegen. De wegen worden ingericht volgens de eisen van 'duurzaam veilig'. Binnen de wijk zullen alle wegen een maximale toegestane snelheid van 30 kilometer per uur hebben. De auto is waar mogelijk 'te gast'. Elk profiel moet tenminste een bepaalde mate van verblijfskwaliteit in zich hebben.

Parkeren

In het plan wordt uitgegaan van een parkeernormering die gekoppeld is aan het prijsniveau van de woning, overeenkomstig de aanbevelingen uit de ASVV 2004 (conform bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied'). Voor het bepalen van de te hanteren parkeernormen is het plangebied getypeerd als een 'weinig stedelijk gebied'.

Type	Eenheid	Min.*	Bezoekers aandeel**
Goedkoop	woning	1,7	0,3
Middelduur	woning	1,9	0,3
Duur	woning	2,2	0,3
Serviceflat/aanleunwoning	woning	0,6	0,3
Onderwijsvoorzieningen	per lokaal	0,5-1,0	excl. Kiss & Ride
Bedrijven	100 m ² bvo	0,9	-

*) norm per woning inclusief bezoekers aandeel

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

Parkeren op eigen terrein

Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein, maar alleen bij woningen die hiervoor de ruimte hebben. Binnen uitwerkingsplan 3 gaat dit om de twee-onder-één-kap-woningen en de vrijstaande woning en om enkele hoekwoningen. De parkeerplaatsen op eigen terrein tellen niet volledig mee in de parkeerbalans. Hiervoor zal gerekend worden met de berekeningsaantallen uit de ASV 2004 (CROW, 2004):

Parkeervoorziening*	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0m diep
Lange oprit zonder garage	2	1,0	Oprit min. 11,0m diep
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox niet bij woning	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min. 5,0m diep
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit min. 11,0m diep
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 4,5m breed

*) een carport telt als garage

Parkeerkoffers

Parkeerkoffers zijn kleine parkeerplaatsen tussen en achter de woningen in. Deze liggen verscholen tussen de woningen met de korte zijde aan de doorgaande weg. De toegangen naar deze parkeerkoffers worden als inrit vormgegeven. Door dit te benadrukken met bijvoorbeeld hekwerken, poorten of hagen krijgen de parkeerkoffers tevens een semi-openbaar karakter. Binnen deelplan 2.1 worden 1 kleine parkeerkoffer en een deel van een grotere parkeerkoffer tussen de woningen gerealiseerd.

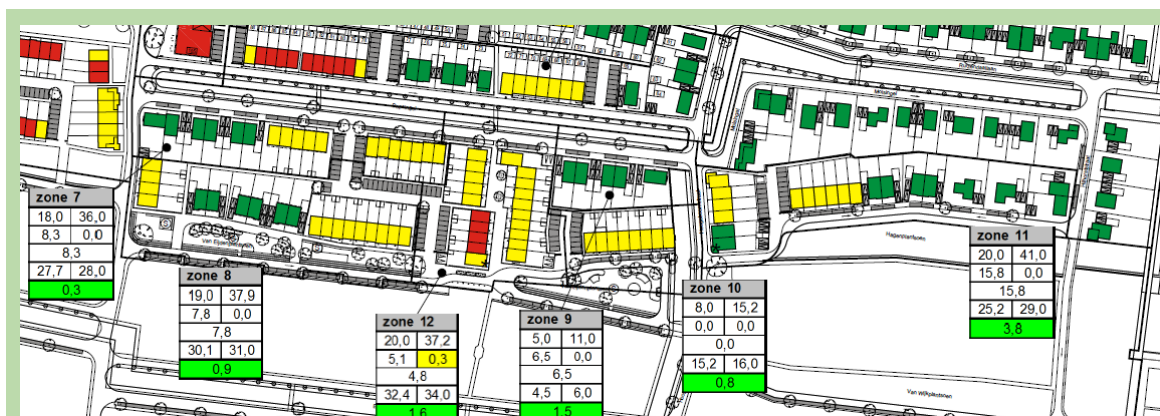
Parkeren op straat

Naast de parkeerkoffers kan een deel van het parkeren in het openbaar gebied op straat worden opgelost. Aan de noord- en zuidzijde van dit deelplan zal langsparkeren worden gerealiseerd.

Parkeerbalans

Onderstaande parkeerbalans laat de benodigde aantal parkeerplaatsen zien in verhouding tot de ingetekende parkeerplaatsen in het stedenbouwkundig plan. Deze parkeerbalans is gemaakt voor deelgebied 2 en onderverdeeld in zones, waarbij de loopafstand tot de parkeerplaatsen niet te groot wordt. Het plangebied voor uitwerkingsplan 3 bestaat uit drie zones (9, 10 en 12). De balans is voor alle drie de zones positief:

- ▶ Zone 9: + 1,5
- ▶ Zone 10: + 0,8
- ▶ Zone 12: + 1,6



Figuur 3.3 Parkeerbalans Deelgebied 2

3.6.2 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. Er loopt een langzaam verkeer route (voetpad) door het plangebied van voorliggende uitwerkingsplan 3. Het voetpad loopt van noord naar zuid dwars door het plangebied. Ter plaatse van dit uitwerkingsplan verbreed het pad zich tot een hof waaraan woningen zijn gelegen. Een fietsverbinding loopt langs de oostzijde van dit plan (buiten de grenzen van het uitwerkingsplan).

Aanvullend op het langzaam verkeersnetwerk voor de fiets en de voetganger ligt er door de groenstructuur centraal in het totale plangebied een ruiterpad. Deze loopt langs de zuidzijde van het plangebied (buiten de grenzen van het uitwerkingsplan).

3.7 Water en Groen

Water en groen zijn in samenhang ontworpen op basis van de landschappelijke verkavelingsrichting waardoor een landschappelijk kader is ontstaan waarbinnen de andere functies van de nieuwe wijk goed kunnen worden ingepast.

3.7.1 Waterstructuur

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

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 totale oppervlak van retentiezone).

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. Zo ook de Singel ten noorden van dit uitwerkingsplan. Deze singel loopt als sloot door richting de Wakkerendijk en verzorgt de afwatering richting het oosten, onder de Wakkerendijk door.

3.7.2 Groenstructuur

De groenstructuur van de Zuidpolder sluit aan op de bestaande groenstructuur van Eemnes en is onderdeel van de hoofdstructuur van de wijk. De landschapsrichting van de huidige situatie is aanleiding voor verschillende groene verbindingen. Ten zuiden (buiten de plangrenzen) van dit uitwerkingsplan ligt één van de grote groene plekken die onderdeel uitmaakt van een grotere groene verbinding van oost naar west. De plek is variërend in breedte en wordt gevarieerd ingericht. Naast de paardenroute is er op verschillende plekken ruimte voor speelplekken.

Binnen de plangrens is er geen groenplek. Het hofje is wel een structureel onderdeel van de openbare ruimte, maar wordt verhard uitgevoerd met ruimte voor twee bomen.

Spelen

Gezinnen vormen een grote deel van de doelgroep in de nieuwe Zuidpolder. Het aspect 'spelen in de wijk' is daarom erg belangrijk. Binnen de grenzen van uitwerkingsplan 3 is geen specifieke speelruimte aangewezen. Ten zuiden liggen een aantal speelplekken in de grote groene ruimte. Dit zijn een aantal plekken voor kleinere kinderen en aan de oostzijde één voor grotere kinderen in de leeftijdscategorie 5-12 jaar. In de groene buffer zal de wijkspiegelplaats een plek krijgen.

3.8 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 te 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.

Variatie in eenheid

In de Zuidpolder is een grote variatie van woningtypen gepland. Deze zullen gemixt worden toegepast door de gehele wijk, waardoor een gevarieerd straatbeeld ontstaat, wat bijdraagt aan de gewenste dorpse sfeer.

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.

hoofdstuk 4 **Omgevingsaspecten**

De milieuhygiënische aanvaardbaarheid van het eerste deelplan is aangetoond bij het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied', waarvan dit uitwerkingsplan onderdeel uitmaakt. De in het kader van het moederplan uitgevoerde onderzoeken zijn om die reden niet opnieuw beschreven, maar alleen de aanvullingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Het gaat hier om de aanvraag van het compensatieplan voor de steenuil en de kerkuil en aanpassingen van het waterstructuurplan.

4.1 Flora en fauna

Gedurende het opstellen van het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied' zijn meerdere ecologische onderzoeken uitgevoerd. Het eerste onderzoek heeft in 2007/2008 plaatsgevonden en in navolging hierop is in 2011 een vervolgonderzoek uitgevoerd.

Naar aanleiding van de voorgenomen bebouwing van de Zuidpolder heeft bureau Tauw in juli 2011 een ecologische inventarisatie uitgevoerd. In het rapport (kenmerk N001-4782941JS-kmi-V01-NL) wordt onder meer geconstateerd dat er steenuilen en kerkuilen in het gebied aanwezig zijn. Ten gevolge van de bebouwing van de Zuidpolder wordt het foerageergebied van deze uilen aangetast. Het betreft hier beschermde diersoorten.

4.1.1 Compensatieplan steenuil en kerkuil

Op grond van art. 75 van de Flora- en faunawet moet het Ministerie van LNV ontheffing verlenen voor ruimtelijke ingrepen met nadelige effecten voor beschermde planten- en diersoorten.

Als onderdeel van de ontheffing moet er een compensatieplan worden opgesteld. Dit plan is opgesteld door Tauw op 13 juni 2012 (Kenmerk N001-1 205872LJS-kmi-V01 -NL). Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit de mitigatieopgave steenuil en kerkuil, Zuidpolder opgenomen.

Ondanks dat de aantasting naar verwachting klein is en alleen foerageergebied betreft, wordt er toch een mitigatieopgave opgesteld. Met de maatregelen uit deze opgave wordt het gebied meer geschikt voor zowel de steenuil als de kerkuil. Het gebied waarop de mitigatieopgave zich richt is Zuidpolder te Veen en het gebied rondom de Wakkerendijk. Het is de bedoeling dat er 6 nieuwe nestlocaties ter compensatie aangebracht worden. De volgende locaties worden daarvoor geschikt geacht:

- ▶ Wakkerendijk 33-35 (steenuil);
- ▶ Wakkerendijk 174 (steenuil);
- ▶ Wakkerendijk 260 bis (steenuil);
- ▶ Wakkerendijk 45 (kerkuil);
- ▶ Wakkerendijk 176 (kerkuil);
- ▶ Wakkerendijk 260 bis (kerkuil).

Op 4 februari 2013 is de ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet verleend door het Ministerie van Economische Zaken (zie bijlage 1).

4.1.2 Conclusie

Wanneer de bouwontwikkelingen doorgang vinden is het plangebied niet meer geschikt als foerageergebied voor de steenuil en kerkuil. Daarmee wordt de kwaliteit van de broedlocatie aangetast en wordt de Ffw overtreden. Hiervoor is een compensatieplan opgesteld, waarin de uilsoorten in de omgeving van de planlocatie een alternatieve nestgelegenheid aangeboden krijgen. Dit kunnen bijvoorbeeld nestkasten zijn die op boerderij erven worden geplaatst. Voorafgaand aan de vaststelling van bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied' is ontheffing aangevraagd voor de beschermde soorten. Op 4 februari 2013 is de ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet verleend. Het compensatieplan is inmiddels uitgevoerd.

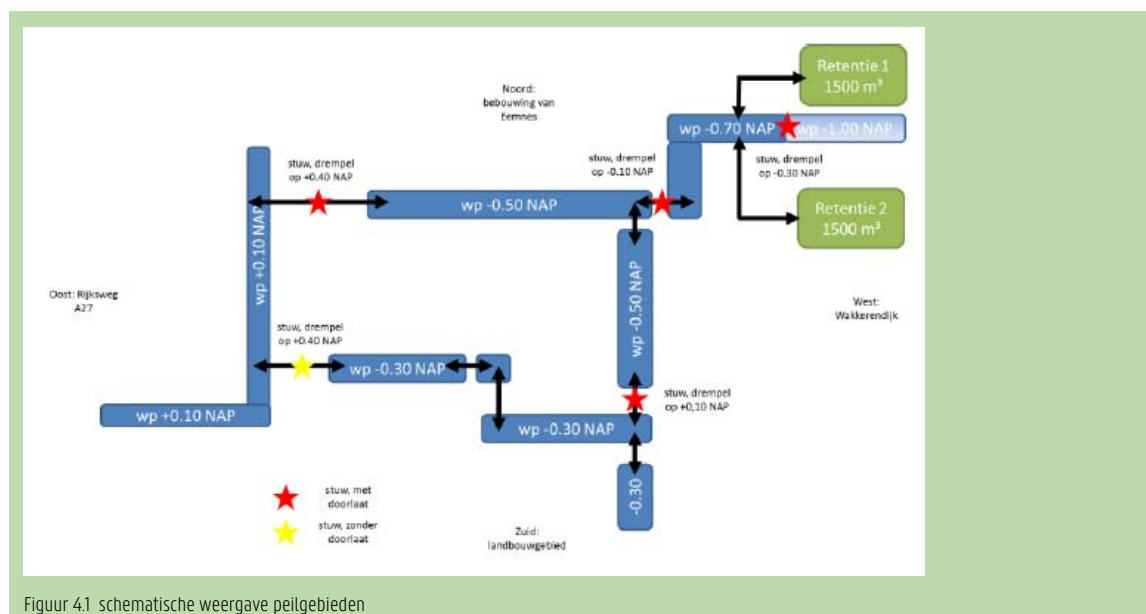
4.2 Waterstructuurplan Zuidpolder

Voor de ontwikkelingen in de Zuidpolder, het bedrijventerrein en het woongebied, is een waterstructuurplan opgesteld (2 mei 2012). In aanvullend hierop is door Civil Support een aangepast waterstructuurplan opgesteld (d.d. november 2013).

Op dit moment bestaat het gebruik van het plangebied hoofdzakelijk uit grasland en water. De functiewijziging van het plangebied brengt significante veranderingen van het watersysteem met zich mee. Dit kan leiden tot problemen met waterkwaliteit (inundatie, water op straat) en waterkwantiteit (stank, vissterfte, etc.). Aan de andere kant biedt deze locatieontwikkeling kansen om een uitgebalanceerd watersysteem vorm te geven. Dit voorkomt problemen in de toekomst. Omdat het gebied onderdeel uitmaakt van een poldersysteem, neemt het onderzoek het hele peilvak in ogenschouw.

Het oppervlakte water is verdeeld in 4 peilgebieden welke door het hoogteverloop in het maaiveld en de hoogte van de bestaande peilgebieden zijn bepaald. Om het oppervlaktewater vertraagd af te voeren zijn stuwen toegepast met daarin een doorlaat voor de landbouwkundige afvoer, gezien de beperkte grootte van de peilvakken zijn kleine doorlaten benodigd, variërend van 0,1 tot 0,15 meter.

In de onderstaande figuur zijn de peilgebieden en stuwen weergegeven.



Figuur 4.1 schematische weergave peilgebieden

In 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

Tabel 4.1 afvoerende oppervlakken en oppervlaktewater per peilgebied

Aan de noordoostzijde van het projectgebied zijn twee retentievoorzieningen opgenomen, elk met een volume van 1.500 m³. Dit gebied wordt 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' in het kader van het artikel 3.11 Bro vooroverleg, overeenstemming bereikt dat het tekort van de wateropgave van dit plangebied in het woongebied zal worden gecompenseerd.

Voor de bergingsberekening wordt eerst de berekening voor T10 (kort en lang) uitgevoerd, vervolgens is er een controle berekening uitgevoerd voor T100 (kort en lang) waarin vastgesteld wordt dat er geen inundatie plaatsvindt.

4.2.1 **Watertoets**

Het ontworpen oppervlaktewatersysteem voor Zuidpolder en de uitbreiding van het bedrijventerrein Zuidbuurt watert via het zuidoosten af naar een oostelijk gelegen landelijk peilgebied. Hierbij dient een nieuwe onderdoorgang door de Wakkerendijk te worden gerealiseerd. Er wordt nergens aangesloten op het bestaande watersysteem van de bebouwde kom van Eemnes. De extra afvoer vanuit Zuidpolder kan niet worden verwerkt door het bestaande watersysteem.

Het ontworpen oppervlaktewatersysteem voor de Zuidpolder voldoet aan de ontwerp- en bergingseisen van het waterschap. Bij de bergingstoets wordt gekeken naar toelaatbare peilstijgingen bij buien met een bepaalde herhalingsdij. Er wordt getoetst of het ontworpen watersysteem deze buien kan bergen zonder dat het achterliggende watersysteem extra wordt belast. Uit de toetsing blijkt dat het ontworpen watersysteem ruim voldoet aan de bergingseisen van het waterschap. Daarnaast is het ontwerp getoetst aan de ontwerpseisen van het waterschap voor beheer en onderhoud.

De watergangen worden vanaf de rijbaan onderhouden, m.u.v. de watergang grenzende aan de wijk Zuidbuurt. Ten behoeve van deze 2 gebieden wordt een inlaatplaats aangebracht.

De structuur van de riolering bestaat uit een systeem waarbij huishoudelijk afvalwater en hemelwater gescheiden worden ingezameld. Het huishoudelijke afvalwater wordt ingezameld en afgevoerd naar een rioolgemaal. Verharding van woningen en wegen die grenzen aan oppervlaktewater kunnen daar rechtstreeks en bovengronds op worden aangesloten. De overige verharding wordt middels hemelwaterriolering afgevoerd.

De ontwatering van het plangebied geschiedt door het oppervlaktewaterpatroon en aanvullende drainage. berekeningen tonen aan dat alleen de wegen die niet grenzen aan oppervlaktewater voorzien hoeven worden van drainage.

4.2.2 **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.).

hoofdstuk 5 **Juridische planbeschrijving**

5.1 Systematiek bestemmingen

De planregels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die gelden voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels.

Dit uitwerkingsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied'. Krachtens artikel 3.6 onder 3 Wro maken de regels van dit uitwerkingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Derhalve is in deze uitwerking naast de regels alleen de naam waaronder het plan kan worden aangehaald vastgelegd. Voor de begripsbepalingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied'. In dit uitwerkingsplan is een bestemming uit het moederplan uitgewerkt: 'Wonen - Uit te werken'. Hiertoe is in het uitwerkingsplan een bestemming Wonen opgenomen.

Onderstaand is uiteen gezet wat de functie van het artikel is binnen het bestemmingsplan.

Artikel 2 Wonen

Binnen deze bestemming zijn de te realiseren woningen opgenomen. Hiernaast biedt de bestemming tevens ruimte aan beroepsmatige activiteiten aan huis en aan tuinen, erven en bijgebouwen. Binnen de bestemming zijn de bebouwingsvlakken voor de hoofdbebouwing aangegeven, die via de regels bepalen welke de gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden zijn, zoals die gelden ten aanzien van de situering van de woningen, de bouwhoogte en de situering van bijgebouwen. Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden voor aan-, uit- en bijgebouwen is daar waar mogelijk aansluiting gezocht bij de gemeentelijke bestemmingsplannen. Er is een afwijking van de bouwregels opgenomen om de bouw van patiowoningen mogelijk te maken. Hiervoor kunnen de burgemeester en wethouders door middel van een omgevingsvergunning (gelijk met omgevingsvergunning voor het bouwen) goedkeuring verlenen.

hoofdstuk 6 **Economische uitvoerbaarheid**

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

De gemeente Eemnes is voornemens om de ruimtelijke ontwikkeling zoals die in het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt gezamenlijk met de overige grondeigenaren in het plangebied uit te voeren. Hiertoe is een samenwerkingsovereenkomst getekend op 22 augustus 2013 die dient als anterieure overeenkomst in het kader van de Wro. De kosten die met de ruimtelijke ontwikkeling samenhangen worden gedekt door de opbrengsten die voortkomen uit de uitgifte van bouwrijpe kavels. Door in de samenwerkingsovereenkomst alle afspraken vast te leggen, waarmee het kostenverhaal zeker is gesteld, is het dus niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

hoofdstuk 7 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

7.1 Ter inzage legging

Burgemeester en wethouders moeten met toepassing van artikel 3.6, lid 1b van de Wet ruimtelijke ordening het moederplan uitwerken. Een besluit tot planuitwerking mag pas worden vastgesteld nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld tegen het ontwerp van het uitwerkingplan zienswijzen naar voren te brengen.

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft in het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken, vanaf 21 juli tot en met 31 augustus 2015, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is de mogelijkheid geboden om zienswijzen op het uitwerkingsplan in te dienen.

Er zijn voor het 'Uitwerkingsplan 3 Zuidpolder Woongebied' geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

1. Ontheffing Flora- en faunawet

Ministerie van Economische Zaken

FF/75C/2012/0317.toek.rr

4 februari 2013

