

Gemeente Eemnes  
T.a.v. afdeling RO  
Postbus 71  
3755 ZH

Enkel verzonden naar [info@eemnes.nl](mailto:info@eemnes.nl)

Utrecht, 9 april 2026

Betreft: zienswijze op ontwerpbesluit voor het afwijken van het Omgevingsplan ten behoeve van de bouw van 360 woningen en bijbehorende voorzieningen (Uitbreiding Zuidpolder fase A en B)

Contactpersoon: 5.1.2e

Geachte leden van de gemeenteraad van Eemnes,

Wij maken graag gebruik van de mogelijkheid om inbreng te leveren op het ontwerp-Buitenplanse omgevingsactiviteit uitbreiding Zuidpolder ten behoeve van de bouw van 360 woningen. Hierbij treft u onze zienswijze aan met een oproep het plan op onderdelen aan te scherpen en te verbeteren. Op 11 september 2025 hebben we een zienswijze ingediend op de ontwerp Omgevingsvisie van Eemnes. Deze zienswijze betrof ook aandachtspunten voor nieuwe woningbouwprojecten en ontwikkelingen. Wij verzoeken u dan ook onze eerdere input uit 2025 te beschouwen als relevant voor deze ontwerp-BOPA. Onze zienswijze uit 2025 treft u aan in de bijlage.

De gemeenteraad werd door het college van burgemeester en wethouders gevraagd te bevestigen dat een milieu-effectrapportage niet nodig is. In m.e.r.-beoordeling staat echter vermeld dat voor de aspecten **verkeer, geluid, omgevingsveiligheid** en **ecologie** mogelijk **mitigerende maatregelen** nodig zijn. We vragen u ervoor te zorgen dat deze mitigerende maatregelen ook daadwerkelijk getroffen worden. Hieronder onze suggesties hoe u dit kunt doen.

### Verkeer

De gemeente past de meest ambitieuze eisen, zoals verwoord in het [Convenant Toekomstbestendig Bouwen](#)<sup>1</sup>, toe. Dit betekent dat:

- lopen en fietsen wordt gestimuleerd door essentiële voorzieningen op max 10 minuten afstand te programmeren;
- de woonwijk voorziet in voldoende stallingsruimte en oplaadpunten voor fietsen van bewoners en bezoekers;
- door aantrekkelijk openbaar vervoer en deelmobiliteit het bezit van eigen vervoer overbodig wordt gemaakt (maak deelmobiliteit zo makkelijk en beschikbaar dat 50% van de bewoners er gebruik van maakt);
- de parkeernorm aanzienlijk omlaag gaat, tot wel 60%. Dit is mogelijk doordat er voldoende deelmobiliteit aangeboden wordt;
- er goede infrastructuur is voor het opladen van zero-emissie auto's. Deze publieke laadinfrastructuur draagt bij aan het toekomstbestendig energiesysteem (en gaat netcongestie tegen).

Stuur als gemeente ook op maximale snelheid van 30 km/h in het plangebied.

---

<sup>1</sup><https://www.toekomstbestendigbouwen.nl/app/uploads/2024/10/Convenant-Toekomstbestendig-Bouwen-2.0-4-oktober-2024.pdf>

## Geluid

De gemeente past de meest ambitieuze eisen, zoals verwoord in het [Convenant Toekomstbestendig Bouwen](#)<sup>2</sup>, toe. Dit betekent dat

- de geluidsbelasting op de gevel zo klein mogelijk is, maar ten hoogste 70 dB Lden.

Veel groen in de wijk helpt om geluidsoverlast door weerkaatsende geluidsgolven tegen te gaan. Zet mede om deze reden in op veel openbaar groen, ook tegen de gevels.

## Omgevingsveiligheid

De gemeente past de meest ambitieuze eisen, zoals verwoord in het [Convenant Toekomstbestendig Bouwen](#), toe. Dit betekent dat:

- gemeente stuurt op bouw van huizen met gezonde materialen (gebruik van materialen die 100% vrij zijn van toxische stoffen). Dit levert goede luchtkwaliteit in de woning op en daarmee een gezonde leefomgeving voor de bewoners. Dit voorkomt daarnaast dat de gemeente [slecht in het nieuws](#)<sup>3</sup> komt.
- Het begrip “biobased” komt slechts 2 keer aan bod in het document Bijlage 1 “Beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan openbare ruimte” en heeft alleen betrekking op zone “C” van het deelgebied en het straatmeubilair. Het gebruik van hernieuwbare/ biobased materialen als bouwmaterialen kan echter door hun vochtregulerende vermogen bijdragen aan een gezonder binnenklimaat. Stuur als gemeente actief op het gebruik van hernieuwbare/ biobased materialen bij de bouw van gebouwen, en dit voor het hele deelgebied.

## Ecologie

Gemeente past de meest ambitieuze eisen, zoals verwoord in het [Convenant Toekomstbestendig Bouwen](#), toe. Dit betekent dat

- de gemeente stuurt op voldoende hoogwaardige habitats voor minimaal vier soortencategorieën;
- de gemeente stuurt op voldoende oppervlakte groen in het plangebied. In het document “Omgevingsvergunning motivering uitbreiding zuidpolder – fase A en B” staat vermeld op pagina 36 dat 3-30-300-regel het streven is en dat hier “alleen bij uitzondering” van kan worden afgeweken. Onze vraag: wat wordt er precies bedoeld met “uitzondering”? Als dit niet duidelijk wordt omschreven, bestaat het risico dat er te gemakkelijk van de regel wordt afgeweken. Wij vragen daarom om duidelijk te maken in welke situaties een afwijking mogelijk is en welke criteria daarvoor gelden, zodat de 3-30-300-regel zijn waarde behoudt.
- In het document “Omgevingsvergunning motivering uitbreiding zuidpolder – fase A en B” staat vermeld dat voor het hele plan het volgende uitgangspunt geldt: “*Inzetten op gidssoorten: rietorchis, huismus, egel, icarusblauwtje, gewone dwergvleermuis, scholekster*”. Dit vinden wij positief. Onze vraag is hoe dit wordt gekoppeld aan de basiskwaliteit natuur. Met andere woorden: hoe wordt ervoor gezorgd dat de 5 V’s (voedsel, voortplanting, veiligheid, variatie en verbinding) in het plangebied aanwezig zijn, zodat er een volwaardig habitat voor deze gidssoorten ontstaat? Maak hiervoor gebruik

---

<sup>2</sup> <https://www.toekomstbestendigbouwen.nl/app/uploads/2024/10/Convenant-Toekomstbestendig-Bouwen-2.0-4-oktober-2024.pdf>

<sup>3</sup> <https://www.bnnvara.nl/kassa/artikelen/kankerverwekkend-isolatieschuim-in-veel-huizen-minister-onderzoekt-verbod>

van [de praktische uitwerking van 4 condities](#)<sup>4</sup>: ecologisch beheer, gebiedseigen bodem, connectiviteit en donkerte.

- In het Beelkwaliteit wordt vermeld dat in de keuze voor de verlichtingsarmaturen aangesloten wordt op de Hilt en het centrum. En dat *“De pendelarmaturen worden alleen bij het brede profiel met de watergang toegepast. In de rest van de wijk komt de kegelarmatuur. Bij de plaatsing wordt rekening gehouden met inschijnen bij woningen, door positionering en de toepassing van minder lichtdoorlatende beglazing”*.

Verlichting verstoort het natuurlijke ritme van mens en dier. Stuur als gemeente op het donker houden van lanen en watergangen. Daarnaast adviseren wij om bij verlichting de volgende uitgangspunten te hanteren:

- ✓ Gebruik alleen betrekkelijk langgolvig licht. Dit is rood of oranje licht<sup>5</sup>. Blauw licht draagt sterk bij aan verstrooiing en ecologische verstoring;
- ✓ Vermijd verticale lichtuitstraling en opwaarts licht. Dit licht verlaat de directe omgeving en vergroot de heldere gloed boven steden en dorpen;
- ✓ Gebruik bij verlichting niet meer licht dan nodig is: verlicht alleen wat verlicht moet worden en slechts zo lang als nodig is;
- ✓ Gebruik ledverlichting<sup>6</sup>

Deze manieren creëren meer donkerte in het bebouwd gebied, en wordt de leefomgeving voor mens en algemene plant- en diersoorten gezonder.

- In het Waterstructuurplan Zuidpolder Zuid te Eemnes, lezen wij op pagina 6 dat *“Waar mogelijk worden diervriendelijke oevers en plas/draszones toegepast en wordt de groene en blauwe structuur zo ver mogelijk doorgevoerd tussen de bebouwing”*. Dit verwelkomen wij. Wij vragen om ervoor te zorgen dat minimaal 45% van het plangebied groen is, door de inrichting van horizontaal en verticaal oppervlak in samenhang met groenblauwe structuren.

Goed dat er in het Beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over de noodzaak van toekomstbestendig bouwen en in paragraaf 2.5 ‘Architectuur C’ wordt gesproken over duurzame uitgangspunten als Groen Groeit Mee, natuurlijke materialen en begroeide gevels en daken. Veranker dit door de normeringen uit het Convenant, ambitieniveau goud voor te schrijven. Stuur daarbij ook op "evolutief bouwen", dit is een bouwmethode waarbij een woning of gebouw flexibel wordt ontworpen, zodat deze in de loop der tijd kan meegroeien, krimpen of veranderen met de behoeften van de bewoners. Leg ook multifunctioneel gebruik van daken vast.

Wij adviseren op pagina 32 van in de paragraaf 2.6 Bedrijventerrein de integrale aanleg van zonnepanelen en groen voor te schrijven. Marktpartijen hebben constructies ontwikkeld waarbij zonnepanelen geïntegreerd worden aangelegd op een groendak. Dit heeft veel voordelen zoals langere levensduur dakbedekking en – door koelende werking van het groen - hogere opbrengst panelen. Zie bijvoorbeeld [de handreiking groen-gele daken van het Nationaal Dakenplan](#)<sup>8</sup>.

---

<sup>4</sup> <https://www.samenvoerbiodiversiteit.nl/toolbox/basiskwaliteitnatuur/tools-documenten>

<sup>5</sup> Zo is amberkleurige verlichting minder hinderlijk voor vleermuizen.

<sup>6</sup> Ledverlichting is dimbaar, zodat lichtarmaturen in het rustige gedeelte van de nacht minder energie verbruiken, en minder licht uitstralen ([handleiding-bkn-conditie-donkerte.pdf](#) (<https://www.samenvoerbiodiversiteit.nl/toolbox/basiskwaliteit-natuur/tools-documenten/handleiding-bkn-conditie-donkerte.pdf>)).

<sup>7</sup> Daken kunnen worden benut voor duurzame energieopwekking, warmtewinning uit regenwater, opslag regenwater voor toiletten, recreatieplekken, waterberging, biodiversiteit, recreatieplekken, etc. Om deze functies mogelijk te maken adviseren wij om ervoor te zorgen dat daken even stevig zijn als de vloer van een nieuwe verdieping.

<sup>8</sup> <https://dakenplan.nl/storage/pdfs/ndp-handreiking-groen-geel.pdf>

Pas de [landelijke bomennorm](https://www.norminstituutbomen.nl/bomennorm/)<sup>9</sup> toe. Dit verhoogt de vastgoedwaarde en verlaagt hittestress. Zorg ervoor dat tuinen worden opgeleverd met gezonde aarde, in plaats van zand. Uitgegraven grond van bouwplaatsen kan – met respect voor besluit activiteiten leefomgeving en bodemkwaliteit – worden geactiveerd met lokale compost om zo vruchtbare grond te creëren voor beplanting. Wij verwelkomen het feit dat in de openbare ruimte inheemse beplanting wordt toegepast. Denk daarbij ook aan klimaatbestendige bomen en planten. Help/ stimuleer daarnaast kopers om tuinen in te richten met inheemse soorten. Zorg als gemeente voor aanplant van eetbaar groen, zoals ook in de eetbare [woonwijk Rijnvliet](https://www.eetbarewoonwijkrijnvluit.nl/)<sup>10</sup> is gebeurd.

Ten slotte, verzoeken wij de gemeente om ervoor te zorgen dat vanaf het begin van het project rekening wordt gehouden met groen, biodiversiteit en leefkwaliteit, zodat kwalitatief hoogwaardig groen kan worden gerealiseerd (Groen Groeit Mee). Reserveer hiervoor nu al ruimte, ook voor de bouw van het bedrijvengedeelte, wat nu stilligt vanwege netcongestie en gebrek aan stikstofruimte.

### **Ontsluiting woningbouwlocatie Ocrietterein**

In het beslisvoorstel Raad Eemnes wordt aangegeven dat er momenteel een onderzoek plaatsvindt naar een tweede ontsluiting. Uit het verkeersonderzoek uitbreiding Zuidpolder van 18 december 2025 blijkt dat er 3 varianten zijn. In dit onderzoek worden de effecten op het buitengebied, het landschap, het Oude bosgroeiplaats langs het Rijksweg en de biodiversiteit niet onderzocht, en er is onvoldoende aandacht voor de hinder die door de nieuwe weg kan ontstaan. Wij verzoeken de gemeente om deze effecten nader te onderzoeken. Neem hierbij mee hoe openbaar vervoer, deelmobiliteit en bijvoorbeeld meerrijdbankjes, zoals in Austerlitz, bijdragen aan het terugdringen van individueel autogebruik en daarmee hoe de ontwikkeling van een tweede ontsluiting kan worden voorkomen.

Daarnaast is het niet duidelijk waar precies in de tweede variant de nieuwe ontsluitingsroute zal worden gerealiseerd. Er wordt gesproken van het “doortrekken van de Zuidersingel naar de Eikenlaan”. Op Figuur 1-3 extra ontsluitingsroute Verlengde Zuidersingel richting Wakkerendijk lijkt het echter geen echte “doortrekking” van het Zuidersingel te zijn. Wij vragen de gemeente daarom de exacte ligging van deze route te specificeren en ons vanaf een vroeg stadium op de hoogte te houden van de verdere ontwikkelingen met betrekking tot de ontsluiting, zodat wij hier tijdig op kunnen reageren.

**Met vriendelijke groet**

5.1.2e

5.1.2e

**Directeur Natuur en Milieufederatie Utrecht**

---

<sup>9</sup> <https://www.norminstituutbomen.nl/bomennorm/>

<sup>10</sup> <https://www.eetbarewoonwijkrijnvluit.nl/>

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

| Wet               | Artikel              | Omschrijving                                    | Pagina's |
|-------------------|----------------------|---|----------|
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub e | De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer | 1, 4     |