



Grondexploitatiemaatschappij Eemnes Zuid B.V.

T.a.v. 5.1.2e
Zuidersingel 1
3755 AZ EEMNES

Bezoekadres
Zuidersingel 1
3755 AZ Eemnes

Postadres
Postbus 71
3755 ZH Eemnes

Telefoon: 14 035
Website: www.eemnes.nl
Mail: info@eemnes.nl

Uw kenmerk:
20260121 01665 000

Ons kenmerk:
OMG 2026-0031

Uw brief van:
21 januari 2026

Datum:
11 mei 2026

Onderwerp:
Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Geachte 5.1.2e,

Op 21 januari 2026 ontvingen wij uw aanvraag voor het afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van de uitvoering van het "Masterplan Uitbreiding Zuidpolder: bouw van maximaal 360 woningen en bijbehorende voorzieningen, uitbreiding Zuidpolder fase A & B".

Deze aanvraag betreft een Buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) zoals in artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet is geregeld en voor deze omgevingsvergunningsaanvraag is de uitgebreide procedure, uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard.

Deze uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure heeft alleen betrekking op het planologisch deel van de desbetreffende Buitenplanse omgevingsplanactiviteit en op grond van Artikel 12.27a en artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt de aanvraag nu alleen beoordeeld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in afwijking van het omgevingsplan.

Voor het concreet uitgewerkt en feitelijk te realiseren project wordt in tweede instantie nog een omgevingsvergunningsprocedure doorlopen waarbij de stedenbouwkundige-architectonische detaillering, redelijke eisen van welstand en bodem aan bod komen.

Ter inzagelegging en binnengekomen zienswijze

De voorbereiding van de beschikking is uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voorafgaand aan deze definitieve omgevingsvergunning heeft een ontwerpbesluit vanaf 26 februari 2026 zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend.

Deze zienswijze heeft betrekking op de aspecten verkeer, geluid, omgevingsveiligheid, ecologie en punten die kunnen worden geschaard onder de categorie “overig”. Wij hebben de ingediende zienswijze beoordeeld in het kader van dit besluit en in de overwegingen die ten grondslag liggen aan dit besluit meegenomen. De volledige zienswijze en de daarop gegeven inhoudelijke reactie is opgenomen als bijlage bij dit besluit en maakt ook integraal onderdeel uit van dit besluit.

Inwerkingtreding besluit en mogelijkheid tot beroep

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn.

Tegen het bijgevoegde besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen bij de rechtbank, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Ook kan de voorzieningenrechter worden gevraagd om een voorlopige voorziening te treffen. Een verzoek hiertoe kunt u indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank.

Wij maken het besluit bekend

Het besluit wordt gepubliceerd op www.overheid.nl en wordt aanvullend in de plaatselijke Rotonde bekend gemaakt.

Heeft u vragen?

Mocht u nog vragen hebben, neem dan contact op met ons Klant Contact Centrum. U kunt hiervoor bellen naar telefoonnummer 14 035 en vragen naar het team Vergunningen.

Wij kunnen u gericht helpen als u hierbij het zaaknummer OMG 2026-0031 noemt.

Dit besluit is digitaal ondertekend.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

5.1.2e

Beleidsadviseur Omgevingsvergunningen



BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING OMG 2026-0031

Op 21 januari 2026 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van de uitvoering van het “Masterplan Uitbreiding Zuidpolder: bouw van maximaal 360 woningen en bijbehorende voorzieningen uitbreiding Zuidpolder fase A & B)” (kadastrale percelen ENS00 L 1932, 1163, 1454, 1455, 66 , 1456 & 1929).

Aanleiding:

Eemnes heeft een ontwikkelingsopgave voor woningen, met als belangrijkste doel het huisvesten van de eigen groeiende bevolking. De uitbreiding vindt in zuidelijke richting plaats (gebied Zuidpolder). Hier wordt aansluitend aan het dorp Eemnes een nieuwe woonwijk ontwikkeld. Inmiddels zijn de woningbouwplannen voor de uitbreiding van het gebied Zuidpolder, fase A & B in een zodanig vergevorderd stadium dat de bouwactiviteit planologisch mogelijk gemaakt kan worden. Daarvoor is ten behoeve van deze uitbreiding een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit afwijken (buitenplans) van het omgevingsplan (BOPA) aangevraagd.

WETTELIJKE GRONDSLAGEN, MOTIVERINGEN EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen, welke regelgeving, motiveringen en overwegingen wij hebben gebruikt.

Uitgebreide procedure

De aanvraag betreft een Buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) zoals in artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet is geregeld en voor deze omgevingsvergunningsaanvraag is de uitgebreide procedure, uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard omdat het project grote maatschappelijke impact heeft.

Voorafgaand aan deze definitieve verlening van de vergunning is een ontwerpbesluit, samen met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende 6 weken ter inzage gelegd conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Planologisch basisbesluit

Deze omgevingsvergunningsprocedure heeft alleen betrekking op het planologisch deel van de desbetreffende Buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Op grond van Artikel 12.27a en artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt de aanvraag nu alleen beoordeeld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in afwijking van het omgevingsplan.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Om te onderbouwen dat met voorliggend plan wordt voldaan aan een “evenwichtige toedeling van functies aan locaties” is bij deze vergunningsaanvraag de motivatie ‘Omgevingsvergunning motivering uitbreiding Zuidpolder – Fase A en B ingediend (door ons ontvangen op 21 januari 2026, opgesteld door bureau Wissing en onderdeel uitmakend van dit besluit). In dit document is voldoende de balans gevonden tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen en zijn alle van belang zijnde fysieke leefomgevingsaspecten evenwichtig op elkaar afgestemd, waardoor de ontwikkeling toch aanvaardbaar wordt geacht, ondanks de strijd met het omgevingsplan.



Ruimtelijk besluit bouwactiviteit

Voor het concreet uitgewerkt en feitelijk te realiseren bouwproject wordt in tweede instantie nog een omgevingsvergunningsprocedure doorlopen waarbij de stedenbouwkundige-architectonische detaillering, redelijke eisen van welstand en bodem aan bod komen.

Uw aanvraag is compleet

De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen. Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld.

U heeft met de omwonenden overlegd [Participatie]

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Een verslag van de uitgevoerde participatie is bijgevoegd bij de ten behoeve van deze vergunningsaanvraag ingediende stukken en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

Adviesrecht gemeenteraad

De gemeenteraad heeft vooraf gevallen aangewezen waarin een bindend advies nodig is voordat een BOPA door het college wordt verleend (artikel 16.15a en artikel 16.15b, Omgevingswet). In dat besluit van de gemeenteraad van Eemnes is opgenomen dat bindend advies nodig is voor woningbouw binnen de bebouwde kom/bestaand bebouwd gebied bij de toevoeging van één of meerdere nieuwe woningen, behalve bij:

- het realiseren van woningen in een bestaand gebouw waarbij alleen de bestemming wijzigt er geen toename is van bebouwd oppervlak;
- het realiseren van huisvesting in verband met mantelzorg.

Het initiatief voor het realiseren van maximaal 360 woningen valt niet onder een van de hierboven genoemde uitzonderingen en is derhalve voor bindend advies voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 26 januari 2026 positief geadviseerd over het project.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de voorschriften, de overwegingen per activiteit en de documenten behorend bij deze vergunning. Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.



Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op <https://wetten.overheid.nl/zoeken>.

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen.
- Paragraaf 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- Paragraaf 16.5.3 van de Omgevingswet, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van zesentwintig weken.
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen.

Overwegingen per activiteit

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen.

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan 'Omgevingsplan gemeente Eemnes'

De activiteit waar de aanvraag betrekking op heeft, is gelegen in het gebied waar tot 1 januari 2024 het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2011' gold. Dit bestemmingsplan is thans onderdeel geworden van het omgevingsplan van de gemeente Eemnes (d.d. 1 januari 2024).

Het voornemen voor het planologisch mogelijk maken van de verdere ontwikkeling van de woonwijk Zuidpolder te Eemnes, middels de bouw van maximaal 360 woningen (uitbreiding Zuidpolder, fase A en B) voldoet niet aan de bepalingen zoals opgenomen in het omgevingsplan.

De bestaande bouw- en gebruiksactiviteiten die in het plangebied voor de ontwikkelvelden A en B zijn toegestaan, zijn opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2011, vastgesteld op 24 juni 2013. Op basis van dit bestemmingsplan gelden op de gronden een Agrarisch met waarden bestemming, Waarde - Archeologie hoge verwachting en Waarde - Archeologie middelhoge verwachting. Vanuit het geldende planologische kader is het niet mogelijk om het planvoornemen te starten. Voor de woningbouw en de ontwikkeling van de openbare ruimte moet worden afgeweken van het omgevingsplan.

Vanwege deze afwijkingen kan deze ontwikkeling niet binnenplans (middels een OPA) mogelijk gemaakt worden en wordt er buitenplans afgeweken van het omgevingsplan (middels een BOPA)

Omdat het plan niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan kan gelet op artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving een omgevingsvergunning alleen worden verleend als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

met het toestaan van deze activiteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties omdat:

- er een onderbouwing (ETFAL rapportage) met bijlagen is aangeleverd (getiteld 'Omgevingsvergunning motivering uitbreiding Zuidpolder – Fase A en B', door ons ontvangen op 21 januari 2026, opgesteld door bureau Wissing en onderdeel uitmakend van dit besluit), waarin alle relevante ruimtelijke en milieutechnische aspecten zijn verantwoord. In dit document wordt onderbouwd dat de voorgestelde woningbouwontwikkeling op deze locatie aanvaardbaar is en dat het plan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De conclusies uit deze onderbouwing (ETFAL rapportage) nemen wij over;
- bovendien is de ambitie uitgesproken om voor het bouwen van deze woningen zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (te raadplegen via <https://www.toekomstbestendigbouwen.nl/documenten/convenant-toekomstbestendig-bouwen-versie-2-0/> en door de gemeente Eemnes ondertekend op het niveau brons). Dit convenant waarborgt prestaties op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit die de standaard wettelijke eisen (uit het BBL) overstijgen. Door het toepassen van de maatstaven uit het convenant draagt het project actief bij aan het behalen van de doelen waaraan de gemeente Eemnes zich gecommitteerd heeft. Bovendien wordt met het aansluiten

bij dit convenant de toekomstbestendigheid van dit project verder geborgd, hetgeen bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

- er door diverse ketenpartners (onder andere RUD Utrecht, veiligheidsregio, GGD, waterschap Vallei en Veluwe) adviezen zijn gegeven over diverse relevante aspecten ten aanzien van het ingediende plan en dat de adviezen zijn gebruikt om het plan en de hierboven genoemde onderbouwing / ETFAL rapportage te optimaliseren, alsmede om voorwaarden aan deze vergunning te stellen, die op de volgende pagina's zijn opgenomen;
- het plan op een omgevingstafel op 18 november 2025 is behandeld, zie artikel 8.2 in de onderbouwing / ETFAL rapportage en dat de bevindingen in het plan en de onderbouwing evenwichtig zijn verwerkt;
- er bovendien ten aanzien van dit plan overleg met belanghebbenden heeft plaatsgevonden (participatie). Een toelichting op de uitgevoerde participatie is opgenomen in het bij de aanvraag om omgevingsvergunning ingediende participatieverslag;
- de gemeenteraad op 26 januari 2026 een positief bindend advies heeft gegeven over de aanvraag. Dit raadsbesluit, alsmede het bij het raadsbesluit behorende voorstel maakt onderdeel uit van het voorliggende besluit;
- tijdens de ter inzagelegging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft betrekking op de aspecten verkeer, geluid, omgevingsveiligheid, ecologie, duurzaamheid en punten die kunnen worden geschaard onder de categorie "overig". Wij hebben de ingediende zienswijze beoordeeld in het kader van dit besluit. Dit heeft geleid tot de volgende conclusie: De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:
 - o In het BKP/IPOR (beeldkwaliteitsplan/integraal plan openbare ruimte) wordt voor alle plandelen, inclusief fase A en B, opgenomen dat biobased bouwen wordt gestimuleerd.
 - o In het BKP/IPOR worden de afwijkingsgronden voor de 3-30-300-regel nader geconcretiseerd, zoals in de nota van beantwoording beschreven. Overige suggesties die betrekking hebben op de verdere planuitwerking buiten de reikwijdte van de BOPA worden meegenomen bij de uitwerking van latere planfasen.

De volledige zienswijze en de daarop gegeven inhoudelijke reactie is opgenomen als bijlage bij dit besluit en maakt ook integraal onderdeel uit van dit besluit.

- wij hebben uw belangen, de belangen van belanghebbenden en het algemeen belang gewogen. Wij willen meewerken aan een afwijking van het omgevingsplan;
- het plan voorziet hiermee in een zo goed mogelijke verdeling, inrichting en benutting van de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Voor de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Vergunningvoorschriften uitbreiding Zuidpolder fase A en B

1. Reikwijdte



Figuur 1: Besluitgebied

- a. Deze omgevingsvergunning heeft uitsluitend betrekking op het planologisch mogelijk maken van activiteiten in afwijking van het omgevingsplan binnen het in figuur 1 aangegeven gebied.
- b. Voor zover in deze vergunning regels zijn opgenomen over bebouwing, betreffen deze uitsluitend planologische regels over situering, maatvoering en verschijningsvorm en geen technische bouwvoorschriften als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

2. Gebruiksactiviteiten

In afwijking van de geldende bestemming Agrarisch is het binnen het plangebied toegestaan de gronden te gebruiken ten behoeve van:

- a. wonen;
- b. bijgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde woningen;
- c. bij woningen behorende beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, met dien verstande dat:
 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 2. het vloeroppervlak in gebruik voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, met een maximum van 40 m²;
 3. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;

4. er geen horeca, detailhandel en ingevolge de Wet milieubeheer vergunningsplichtige activiteiten plaatsvinden;
5. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner mag worden uitgeoefend.
- d. wonen met zorg, zijnde woonvormen voor personen die vanwege een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking begeleiding of zorg aan huis ontvangen, met dien verstande dat:
 1. de bewoners nagenoeg zelfstandig wonen, waarbij de woonfunctie overheersend blijft;
 2. de zorg aan huis is en er geen 24 uren aanwezigheid van zorgverleners is;
- e. Openbaar toegankelijk gebied waaronder:
 1. verkeers- en verblijfsruimte;
 2. parkeervoorzieningen;
 3. voet- en fietspaden;
 4. speelvoorzieningen;
 5. groenvoorzieningen en landschappelijke inpassing;
 6. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 7. nutsvoorzieningen.

De genoemde activiteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij functioneel onderdeel uitmaken van de woningbouwontwikkeling.

3. Vergunningvoorschriften met betrekking op bouwen woonprogramma



Figuur 2: Deelgebieden en hoogteaccenten

3.1 Woning aantallen

- a. Het totaal aantal woningen binnen het plangebied bedraagt maximaal 360.

3.2 Woonprogramma

- a. Het woonprogramma voldoet aan de volgende verdeling:
 - 1. Minimaal 66% in het betaalbare segment waarvan 35% in het sociale segment met een nader te bepalen verdeling tussen sociale huur en sociale koop;
 - 2. maximaal 34% in het dure segment
- b. De percentages hebben betrekking op het totaal aantal woningen van fase A en B.

3.3 Beeldkwaliteitsplan

De bouwactiviteiten dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan Zuidpolder fase A en B, vastgesteld door de gemeenteraad van Eemnes op 26 januari 2026, zoals opgenomen als bijlage bij deze vergunning.

3.4 Gebied specifieke bouwactiviteiten Deelgebied A

- a. Binnen deelgebied A zijn woningen toegestaan met maximaal 2 bouwlagen met kap.
- b. Maximaal 10 % van de grondgebonden woningen van maximaal 3 bouwlagen met plat dak.
- c. Ter plaatse van de hoogte accenten (weergegeven middels ★) zijn woningen toegestaan met maximaal 4 bouwlagen.

3.5 Gebied specifieke bouwactiviteiten Deelgebied B

- a. Binnen deelgebied B zijn toegestaan:
 - 1. grondgebonden woningen van maximaal 2 bouwlagen met kap;
 - 2. grondgebonden woningen van maximaal 3 bouwlagen met plat dak.
- b. Appartementengebouwen zijn toegestaan tot 4 bouwlagen en uitsluitend met een plat dak.

3.6 Bouwregels ten behoeve van wonen geldend voor zowel deelgebied A als B

3.6.1 Nutsvoorzieningen

- a. de oppervlakte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de goothoogte van een nutsgebouw bedraagt niet meer dan 5 m.

3.6.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en

achtererf onbebouwd of onoverdekt dient te zijn. Voor seniorenwoningen dient een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 15 m² van het zij- en achtererf onbebouwd of onoverdekt te zijn;

- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van erkers, veranda's, luifels en balkons;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op het zij- en achtererf grenzend aan water op een afstand van ten minste 5 m uit de beschoeiing en/of kant water te worden gebouwd. In afwijking is een kleinere afstand mogelijk in afstemming met de supervisor;
- d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 5 m;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet wordt overschreden;
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met uitzondering van erkers, veranda's, luifels en balkons, bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt, met uitzondering van erkers, veranda's, luifels en balkons, ten hoogste 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet wordt overschreden;
- h. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

3.6.3 Erkers, veranda's, luifels en balkons

- a. Voor het bouwen van erkers, veranda's, luifels en balkons aan de voorzijde van woningen, dit met uitzondering van balkons ter plaatse van de gestapelde woningen, gelden de volgende regels:
 - 1. de diepte van een erker, veranda, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 2,5 m, met dien verstande dat de afstand tot de voorste perceelsgrens niet minder dan 1 m mag bedragen;
 - 2. de breedte van een erker, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 65% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw tot een maximum van 4,5 m;
 - 3. een veranda mag over de hele breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - 4. de goothoogte van een erker, veranda, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 3 m of 0,3 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m, met dien verstande dat voor balkons geldt dat de hoogte van de

balustrade niet meer mag bedragen dan 1,5 m gemeten vanaf de bovenzijde van de grondvloer van het balkon;

- b. Voor het bouwen van erkers, veranda's, luifels en balkons aan de zijkant van woningen, dit met uitzondering van balkons ter plaatse van de gestapelde woningen, gelden de volgende regels:
1. de diepte van een erker, veranda, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 2,5 m, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 1,5 m mag bedragen;
 2. de breedte van een erker, veranda, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 65% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
 3. de goothoogte van een erker, veranda, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 3 m of 0,3 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m, met dien verstande dat voor balkons geldt dat de hoogte van de balustrade niet meer mag bedragen dan 1,5 m gemeten vanaf de bovenzijde van de grondvloer van het balkon;

3.7 Bouwregels ten behoeve van openbaar toegankelijk gebied

- a. Binnen het openbaar toegankelijk gebied mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend worden gebouwd, waaronder in elk geval straatmeubilair is begrepen, waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 8 m;
- b. In afwijking van het bovenstaande zijn gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 m en een maximaal vloeroppervlak per gebouw van 50 m².

3.8 Parkeren

Voor deelgebieden A en B dienen de volgende parkeernormen gehanteerd te worden.

Parkeernormen per woningtype		
code	type	norm
A	koop vrijstaand	1,8
B	koop twee-onder-een-kap	1,71
C	koop tussen/hoek	1,62
D	koop, appartement, >100m ² bvo	1,62
E	koop, appartement, 75-100m ² bvo	1,26
F	koop, appartement, <75m ² bvo	1,17
G	Huur, huis, vrije sector	1,26
H	Huur, huis, sociale huur	0,99
I	Huur, appartement, vrije sector, >100m ² bvo	1,26
J	Huur, appartement, vrije sector, 75-100m ² bvo	0,9
K	Huur, appartement, vrije sector, <75m ² bvo	0,81
L	Huur, appartement, sociale huur, >100m ² bvo	0,9
M	Huur, appartement, sociale huur, 75-100m ² bvo	0,81
N	Huur, appartement, sociale huur, <75m ² bvo	0,72
O	Huur, appartement, sociale huur of vrije sector, <30m ² bvo	0,72
P	Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	0,54
Q	Aanleunwoning, serviceflat	0,99
R	Kleine eenpersoonswoning (studio, tiny house)	0,63

Figuur 3: Parkeernormen

Een deel van het parkeren vindt plaats op eigen terrein. De parkeerplaatsen op eigen terrein tellen niet volledig mee in de parkeerbalans. Dat komt omdat parkeerplaatsen op eigen terrein niet altijd worden benut bijvoorbeeld omdat ze achter elkaar liggen waardoor een bewoner de 'tweede auto' niet op de oprit parkeert maar in de openbare ruimte.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1	0,8
Lange oprit zonder garage	2	1,0
Dubbel oprit zonder garage	2	1,7
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4
Garagebox niet bij woning	1	0,5
Garage met enkele oprit	2	1,0
Garage met lange oprit	3	1,3
Garage met dubbele oprit	3	1,8

Figuur 4: parkeren op eigen terrein

4. Voorschriften ten behoeve van het beschermen van de fysieke leefomgeving

4.1 Fysieke veiligheid en bereikbaarheid

- a. Maatregelen worden getroffen om de bereikbaarheid voor calamiteitendiensten te waarborgen.
- b. In een vroeg stadium wordt voorzien in een toereikende bluswatervoorziening.
- c. De verdere uitwerking vindt plaats in overleg met het team Operationele Voorbereiding van de veiligheidsregio.
- d. Ingebruikname van woningen is uitsluitend toegestaan indien aan dit artikel is voldaan.

4.2 Geluidluwe gevels en buitenruimten

Voor woningen waar de standaardwaarde wordt overgeschreden gelden de volgende regels:

- a. Iedere woning moet een geluidluwe gevel hebben. Geluidluw betekent een geluidbelasting die kleiner of gelijk is aan de standaardwaarde, ook indien er rekening wordt gehouden met cumulatie.
- b. Er is ten minste één te openen deel in de geluidluwe gevel aanwezig.

4.3 Nader akoestisch onderzoek

- a. In de verdere planuitwerking wordt de geluidssituatie opnieuw beoordeeld.
- b. Daarbij wordt onderzocht of geluidbeperkende maatregelen de gemeten toename voor bestaande woningen aan de Zuidersingel gedeeltelijk of volledig kunnen compenseren.

4.4 Verbod rookkanalen (houtstook)

- a. Het realiseren en gebruiken van rookkanalen ten behoeve van houtstook is niet toegestaan.

4.5 Bodem

- a. Voorafgaand aan bodemingrepen wordt nader onderzoek uitgevoerd naar de sterke PAK-verontreiniging en de mogelijke aanwezigheid van PFAS.
- b. De bodemonderzoeken worden in de planuitwerking geactualiseerd.

4.6 Flora en fauna

- a. Voor activiteiten die leiden tot verstoring van beschermde diersoorten is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteiten vereist.
- b. Voorafgaand aan werkzaamheden wordt een broedvogelcontrole uitgevoerd.
- c. Werkzaamheden vinden uitsluitend plaats met inachtneming van de uitkomsten daarvan.

5. Verwerking in het omgevingsplan

- a. Bij de verwerking van dit planologisch basisbesluit in het omgevingsplan wordt samenwerking gezocht met de veiligheidsregio in verband met mogelijke aandachtsgebieden.
- b. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de Handreiking Omgevingsplanregels Fysieke Veiligheid.

6. Slotbepaling

Deze voorschriften maken onlosmakelijk onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bijlage A

Deze bijlage bij de voorschriften bevat begripsbepalingen en een wijze van meten voor de toepassing van deze BOPA.

Begrippen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op deze BOPA, tenzij in deze bijlage daarvan is afgeweken.

Aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte aan een hoofdgebouw is gebouwd, daarmee in directe verbinding staat en functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Appartementsgebouw

Een gebouw dat meerdere gestapelde woningen omvat en waarin woningen via een gemeenschappelijke ontsluiting worden bereikt.

Beroepsuitoefening aan huis

De uitoefening van een beroep, niet zijnde een vrij beroep, in de woning waarin de beroepsuitoefenaar woont of de daarbij behorende bebouwing, mits deze uitoefening ondergeschikt is aan de woonfunctie als hoofdfunctie van de woning en het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert dat de woning het karakter van een woning grotendeels verliest en mits deze uitoefening geen onevenredige afbreuk doet aan het woonklimaat en de parkeerbalans in de directe omgeving. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak en horecabedrijf.

Betaalbaarheidsgrens

De maximale koopprijs van € 405.000,-- vrij op naam (v.o.n.), prijspeil 2025.

Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bijbehorend bouwwerk

Een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een met het hoofdgebouw functioneel verbonden gebouw of ander bouwwerk met een dak.

Bijgebouw

Een vrijstaand gebouw dat functioneel en architectonisch ondergeschikt is aan en behoort bij een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw en niet mag worden gebruikt voor bewoning.

Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Dak

De bovenbeëindiging van een gebouw.

Dure woning

Een woning met een koopprijs hoger dan € 405.000,-- vrij op naam (v.o.n.), prijspeil 2025.

Gebouw

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Geluidluwe gevel

Een gevel van een woning waar de geluidbelasting kleiner dan of gelijk is aan de toepasselijke voorkeursgrenswaarde, rekening houdend met cumulatie.

Gestapelde woning

Een woning die deel uitmaakt van een gebouw waarin meerdere woningen boven of naast elkaar zijn gesitueerd en die geen eigen toegang op maaiveldniveau heeft.

Grondgebonden woning

Een woning met een eigen toegang op maaiveldniveau, zonder boven- of ondergelegen woningen.

Hoofdgebouw

Een gebouw dat op een perceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Kap

Een gesloten en geheel of gedeeltelijk hellende bovenbeëindiging van een gebouw.

Middeldure woning

Een woning met een koopprijs hoger dan € 277.000,-- en lager dan of gelijk aan € 405.000,-- vrij op naam (v.o.n.), prijspeil 2025.

NHG-grens

De maximale koopprijs zoals vastgesteld voor de Nationale Hypotheek Garantie, zijnde € 450.000,--, prijspeil 2025.

Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, schakel- en verdeelstations, bemalingsinstallaties, voorzieningen voor afvalinzameling en telecommunicatie.

Onderbouw

Een kelder of souterrain, geheel of gedeeltelijk gelegen onder peil.

Openbaar toegankelijk gebied

Gebieden die openbaar toegankelijk zijn, waaronder begrepen wegen, verblijfsruimten, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

Overkapping

Een bouwwerk, al dan niet met wanden, dat dient ter overkapping van een grondoppervlak.

Peil

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. voor gebouwen die aan een dijk grenzen: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

Perceel

Een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge deze vergunning één hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken is toegestaan.

Plan

De omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit Zuidpolder fase A en B, inclusief de daarbij behorende voorschriften, figuren en bijlagen.

Plangebied

Het gebied waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft, zoals aangegeven in figuur 1 (Besluitgebied).

Prijspeil 2025

Het prijsniveau zoals geldend per 1 januari 2025; bij wettelijke of beleidsmatige indexatie worden de genoemde bedragen dienovereenkomstig aangepast.

Seniorenwoning

Een woning die vanwege de externe en interne toegankelijkheid geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, met ten minste één slaapkamer en een badruimte op de begane grond en bestaande uit maximaal twee bouwlagen.

Sociale huurwoning

Een woning met een aanvangshuurprijs van maximaal € 900,07 per maand, exclusief servicekosten, prijspeil 2025.

Sociale koopwoning

Een woning met een koopprijs van maximaal € 277.000,-- vrij op naam (v.o.n.), prijspeil 2025.

Sociale woningbouw

Woningen in het sociale segment, bestaande uit sociale huurwoningen en sociale koopwoningen.

Straatmeubilair

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals zitbanken, afvalbakken, verlichting, speeltoestellen, bewegwijzering en kunstobjecten.

Uitbouw

Een gebouw dat aan een hoofdgebouw is gebouwd en daarmee functioneel en bouwkundig één geheel vormt.

Voorgevellijn

De denkbeeldige lijn die direct langs de voorgevel van een gebouw en in het verlengde daarvan over de gehele breedte van het perceel kan worden getrokken.

Woning

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

De breedte en diepte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, op 1 meter boven peil.

De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden, tenzij anders weergegeven, ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt, alsmede zonnepanelen aan de achterzijde van woningen, mits de overschrijding niet meer dan 0,85 m bedraagt.

DOCUMENTEN BIJ DEZE VERGUNNING

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer OMG 2026-0031 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Bestandsnaam en omschrijving	Documentnr.
1	21-1-2026	Motivering Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B	0376D20260121161518498
2.	21-1-2026	Bijlage 2 Participatieverslag 10 april Uitbreiding Zuidpolder en Groen Groeit Mee 07052025 (1)	0376D20260121161518238
3.	21-1-2026	Aanvraagformulier	0376D20260121161519536
4.	2-2-2026	Bijlagen bij motivering Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B	0376D20260202143756232
5.	20-2-2026	Raadsbesluit uitbreiding Zuidpolder d.d. 26-1-2026	0376D20260220120005478
6.	20-2-2026	Raadsvoorstel uitbreiding Zuidpolder deelplan A en B	0376D20260220120026152
7	6-5-2026	20-4 Concept beantwoording zienswijze (002)	0376D20260506140103686
8	8-5-2026	20260409-Zienswijze NMU 360 woningen Uitbreiding Zuidpolder .pdf	0376D20260508135356491
9	8-5-2026	0851-Uitbr Zuidpolder Eemnes-20260507-BKP en IPOR	0376D20260508103352846

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemnes,

5.1.2e

Beleidsadviseur Omgevingsvergunningen

Dit besluit is digitaal ondertekend.

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, 2, 20