



Plan

OMGEVINGSVERGUNNING MOTIVERING UITBREIDING ZUIDPOLDER - FASE A EN B

concept

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Motivering Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	5
1.3 Juridische planvorm	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3 Wonen	19
3.1 Beleid	19
3.2 Onderbouwing	23
3.3 Conclusie	23
Hoofdstuk 4 Openbare ruimte	25
4.1 Beleid	25
4.2 Ecologie: soortenbescherming	27
4.3 Weging Waterbelang	30
4.4 Verkeer	31
4.5 Parkeren	31
4.6 Conclusie	33
Hoofdstuk 5 Geluid	35
5.1 Beleid	35
5.2 Onderzoek	35
5.3 Conclusie	36
Hoofdstuk 6 Milieu- en omgevingsaspecten	37
6.1 Milieueffectrapportage	37
6.2 Archeologie & cultureel erfgoed	37
6.3 Bodem	38
6.4 Duurzaamheid	39
6.5 Ecologie: gebiedsbescherming	40
6.6 Geur	40
6.7 Gezondheid	41
6.8 Luchtkwaliteit	41
6.9 Milieuzonering	43
6.10 Omgevingsveiligheid	44
Hoofdstuk 7 Integrale afweging	47
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid	49
8.1 Economische uitvoerbaarheid	49
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
Hoofdstuk 9 Vergunningvoorschriften	53

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Nationale Woon- en Bouwagenda geeft aan dat Nederland tot en met 2030 circa 980.000 nieuwe woningen moet realiseren om te voorzien in de groeiende woningbehoefte. Voor de provincie Utrecht betekent dit een opgave van ongeveer 83.500 woningen. De gemeente Eemnes levert hieraan een bijdrage door in de periode tot en met 2030 minimaal 400 nieuwe woningen te realiseren.

Een belangrijk deel van deze gemeentelijke woningbouwopgave wordt ingevuld in de uitbreiding van Zuidpolder (voormalig Zuidpolder Zuid). Deze uitbreiding sluit ruimtelijk en functioneel aan op de reeds gerealiseerde (nieuwbouw)wijk Zuidpolder en vormt een logisch vervolg in de groei van Eemnes. De uitbreiding biedt ruimte aan circa 500 woningen, waarvan ongeveer 66% in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Daarmee levert het plan een directe bijdrage aan de lokale en regionale behoefte aan betaalbare woningen en aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling.

Voor de uitbreiding heeft de gemeente een masterplan laten opstellen waarin de stedenbouwkundige hoofdstructuur, ontsluiting en groen-blauwe samenhang zijn vastgelegd. De voorbereidingen voor de eerste uitvoeringsfase, de ontwikkelvelden A en B (zie Figuur 2), zijn inmiddels afgerond, zodat gestart kan worden met de verdere planuitwerking.

Het huidige omgevingsplan biedt op dit moment nog geen planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling van de woningbouw in de ontwikkelvelden A (1, 2 en 3) en B (1, 2 en 3) van de uitbreiding van Zuidpolder. Om de realisatie van ontwikkelvelden A en B mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd.

1.2 Ligging en begrenzing

De locatie ligt in de Zuidpolder te Veen. Het gebied bestaat uit langgerekte kavels in oost-westrichting, gescheiden door smalle kavelsloten en is in gebruik als weidegebied en grasland. Het plangebied wordt begrensd door:

- de woonwijk Zuidpolder aan de noordzijde;
- de Zuidersingel aan de westzijde;
- de open polder met weidegronden aan de zuidzijde;
- de cultuurhistorische lintbebouwing aan de Wakkerendijk van woningen, boerderijen en schuren met bijbehorende erven, tuinen en weides aan de oostzijde. Tussen het lint en het plangebied bevindt zich een weidegebied dat zorgt voor een groene buffer.

Het plangebied bestaat uit de ontwikkelvelden A en B van het grotere ontwikkelgebied van de uitbreiding van Zuidpolder. Deze velden grenzen aan de bebouwde kom van Eemnes en zijn onderdeel van de uitbreiding van Zuidpolder. Zie Figuur 1 en 2 voor de ligging en begrenzing van het plangebied op de luchtfoto en binnen het Masterplan voor de uitbreiding van Zuidpolder.



Figuur 1 Luchtfoto plangebied Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B



Figuur 2 Masterplan Uitbreiding Zuidpolder en Groen Groeit Mee - Fase A en B aangeduid

1.3 Juridische planvorm

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

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.

Daarnaast is door de gemeente Eemnes een ontwerpomgevingsplanwijziging in procedure gebracht. Deze was ten tijde van het opstellen van deze motivering nog niet vastgesteld. Omdat het plan zich nog in de ontwerpfase bevindt, is hiermee in deze motivering nog geen rekening gehouden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de gebieds- en planbeschrijving. De voorziene stedenbouwkundige opzet komt hierbij aan de orde. In Hoofdstuk 3 wordt het thema wonen verder toegelicht. In Hoofdstuk 4 wordt het thema openbare ruimte toegelicht, waarin het ecologisch onderzoek, weging waterbelang en verkeer en parkeren worden behandeld. In Hoofdstuk 5 wordt het thema geluid toegelicht. In Hoofdstuk 6 worden de overige milieu- en omgevingsaspecten behandeld. Hoofdstuk 7 weegt het planvoornemen integraal af. Hoofdstuk 8 bevat een beschrijving van de uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 bevat de vergunningsvoorschriften op basis van de motivering van de BOPA.

Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als landbouwgrond en grasland. Het gebied wordt momenteel hoofdzakelijk gebruikt voor agrarische doeleinden, zoals gras- en akkerbouw, en heeft een open, landschappelijk karakter zonder bebouwing en infrastructuur, uitgezonderd een landbouwweg.

Met de ontwikkeling van Uitbreiding Zuidpolder – Fase A en B verdwijnt het agrarisch gebruik en maakt het plaats voor het eerste deel van de uitbreiding van Zuidpolder met bijbehorende openbare ruimte, groen- en waterstructuren.



Figuur 3 Luchtfoto plangebied Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur van de uitbreiding van Zuidpolder sluit aan op de structuur van Zuidpolder, en daarmee op het dorp, en gaat geleidelijk over in het landschap. De 'traditionele landelijk dorps' identiteit van Zuidpolder transformeert in de uitbreiding naar een 'eigentijdse landschappelijke' identiteit richting het zuiden. Deze BOPA gaat in op de woonvelden die direct aan Zuidpolder grenzen (A) en daardoor een meer 'traditioneel landelijk dorps' identiteit hebben, vergelijkbaar met die van Zuidpolder, en op de centraal gelegen woonvelden (B) in de uitbreiding, die juist onderdeel vormen van deze overgang.



Figuur 4 Bouwvelden Fase A en B



Figuur 5 Stedenbouwkundige structuur

De doorlopende groenstructuren zijn leidend en vormen het raamwerk voor de woonvelden en bieden ruimte voor spelen, waterberging en aantrekkelijke routes voor fietsers en voetgangers. De groene buffer tussen de Wakkerendijk en het dorp wordt ook doorgezet, bestaande uit percelen met grasland en achtertuinen. De groenstructuur in de wijk en het grotere groene netwerk van Eemnes sluiten op elkaar aan. Kleine woonvelden, die een eenheid vormen, zorgen voor collectieve woongemeenschappen die samen gebruikmaken van de omliggende openbare ruimte. De woonvelden vormen eigen clusters binnen deze structuur. Het grote woonveld B2 wordt door de doorlopende groenstructuur opgedeeld in een aantal kleinere clusters.

De woonvelden aan de Zuidersingel vormen de aanhechting met de grootschalige infrastructuur en zijn daarmee steviger in maat en schaal. Richting de Wakkerendijk wordt de dichtheid en de hoogte van de bebouwing lager, passend bij de cultuurhistorische bebouwing. De woonvelden A1 en B1 liggen aan de Zuidersingel en de woonvelden A3 en B3 liggen aan de groene buffer richting de Wakkerendijk.

2.2.2 Groen- en waterstructuur

Binnen de uitbreiding van Zuidpolder ligt een robuuste en kwalitatieve groenstructuur die het raamwerk vormt. Binnen de groenstructuur is ruimte voor wandelroutes, waterberging en -afvoer, spelen en ontmoeten. Het kader van de groenstructuur bestaat uit grote groenstructuren die meedoen in de structuur van het dorp en het landschap. Aan de westzijde betreft dit de bestaande bomenlaan langs de Te Veenweg Zuid, aan de oostzijde is dit de groene buffer met de Wakkerendijk en aan de zuidzijde de nieuw aan te leggen bovenwijkse Groen Groeit Mee-zone.

Vanuit deze grotere groenstructuren lopen in de uitbreiding van Zuidpolder diverse groenstructuren door de wijk en daarmee ook rondom en door de woonvelden A en B.

De inrichting rondom de woonvelden A is meer gecultiveerd, aansluitend op de huidige inrichting van Zuidpolder. Verblijfsplekken, zoals hoven en plantsoenen, hebben een formelere inrichting, bestaande uit een combinatie van gemaaid en deels ongemaaid gras en bloemrijke plantenvakken, met bomen en heesters.

In het middengebied rondom woonvelden B is er meer ruimte voor de voetganger, delen zijn autovrij. Het gebied heeft een zeer groen karakter. Halfverharde wandelpaden lopen organisch door de groenstructuur en de inrichting is meer natuurlijk van karakter, waarbij spelen, waterberging en groen vloeiend in elkaar overlopen. Ruiger grasland met heesters en bomen vrij in het groen zorgt voor een aantrekkelijke woonomgeving en brengt de natuur zichtbaar dichtbij.

In de groenstructuur ligt de waterstructuur opgenomen, in zones van oost naar west (greppels) en van noord naar zuid (wadi's) en een aantal grotere watergangen. Binnen deze structuur wordt de ecologie zo min mogelijk gehinderd door kruisende wegen en de gevarieerde inrichting vergroot de biodiversiteit.

2.2.2.1 Watergangen, wadi's en greppels

Binnen de uitbreiding van Zuidpolder wordt al het hemelwater oppervlakkig afgevoerd. Via wadi's (noordzuid) en groene greppels (oostwest) wordt het water afgevoerd richting het open water. Dit systeem is in een waterstructuurplan door TAUW uitgewerkt, zie ook paragraaf 4.3. In de stroken noordzuid, langs de Zuidersingel, in het verlengde van de Beukeboomstraat en door woonveld B2, worden wadi's gerealiseerd. In het verlengde van de Hoogeboomstraat wordt het profiel met de watergang doorgezet, zodat het een duidelijke aansluiting heeft op Zuidpolder.

In de groenstrook oostwest worden smalle greppels aangelegd voor een werkende afwateringsstructuur. De watergang aan de zuidzijde van de woonvelden B zorgt voor de afwatering richting het zuidoosten.

Deze afwateringsstructuur draagt door de keuze van beplanting en vormgeving bij aan de biodiversiteit in de wijk.



Figuur 6 Groen- en waterstructuur

Watergangen

De watergang langs de Zuidersingel wordt doorgetrokken richting het zuiden. Het bestaande profiel wordt doorgezet. De watergang in het verlengde van de Hoogeboomstraat wordt visueel doorgetrokken, maar wordt niet fysiek met deze watergang verbonden. Dit zou in de toekomst wel kunnen, maar vanwege waterkwaliteitsafwegingen wordt dit niet direct gedaan. De afwatering vindt plaats richting het zuiden en daarmee is een aansluiting op deze watergang richting het noorden niet nodig. Er komen geen tuinen direct aan de watergang, dus beide zijden worden openbaar. Het westelijke talud wordt als een natuurlijk talud uitgevoerd.

De watergang van oost naar west, aan de zuidzijde van woonvelden B, is een belangrijk onderdeel van de waterstructuur voor de uitbreiding van Zuidpolder. Via deze watergang watert de uitbreiding af richting het zuidoosten. De wadi's ten noorden wateren af op deze watergang. Het noordelijke talud wordt als een natuurlijk talud uitgevoerd.

Wadi's

De wadi's liggen in de noordzuid lopende groenstroken. De wadi's hebben flauwe taluds en variëren in breedte. De wadi's zijn onderdeel van de inrichting van de groenstroken en kunnen ook gebruikt worden voor natuurlijk spelen. Door middel van houten schotten kan het water in de wadi's vast worden gehouden en vertraagd worden afgevoerd richting het zuiden. Onder de wadi's vindt grondverbetering plaats.

Greppels

De greppels liggen in de oostwest lopende groenstroken en zijn smaller dan de wadi's. Met een talud van 1:2 is de toegankelijkheid beperkt, maar kunnen als speelaanleiding wel worden overgestoken.

2.2.3 Beeldkwaliteit

De uitbreiding van Zuidpolder is de laatste uitbreiding van Eemnes naar het zuiden en zorgt in structuur voor een mooie afronding van het dorp. De beeldkwaliteit van de bebouwing sluit hierop aan met een overgang van noord naar zuid. De identiteit van de woonvelden A kenmerkt zich als traditioneel dorpse karaktereigenschappen met een eigentijdse vertaling. Identiteit van de woonvelden B vormt juist de overgang van 'traditioneel dorps' naar 'landschappelijk wonen'. Voor de beeldkwaliteit van de uitbreiding van Zuidpolder is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. (Bijlage 1)

Van oost naar west is er in de basis een overgang van een hogere dichtheid aan de Zuidersingel naar een lagere dichtheid richting de Wakkerendijk. Het veld A3 is daarmee een combinatie van de overgang naar de Zuidpolder met Ruijtershof, direct aangrenzend en het breedste deel van de groene buffer. Dit woonveld is een uitzondering op de rest van de oostelijke woonvelden.

Per woonveld is er een duidelijke eenheid in architectuur, kleurstelling en materiaalgebruik. Elk woonveld is daarmee een duidelijk geheel en als een eigen eenheid te herkennen. Binnen een woonveld ontstaat variatie tussen de woningen door verschillen in kaprichting, gedraaide kappen, volume en lengte. Door de toevoeging van accentkleuren en materialen kunnen accenten worden aangebracht binnen de woonvelden in aansluiting op de stedenbouwkundige structuur.



Figuur 7 Beeldkwaliteit

2.2.3.1 Identiteit van de architectuur A

De woonvelden A vormen samen identiteitsfeer A. Deze woonvelden grenzen aan de huidige Zuidpolder en hebben traditioneel dorps karaktereigenschappen, maar wel met een meer eigentijdse vertaling en gebruik van overwegend licht gekleurde materialen. Er wordt een minder rijke detaillering toegepast ten opzichte van Zuidpolder. De dorps principes, zoals houten delen en raamverdelingen, gelden nog wel. Dit zorgt voor een traditionele dorps identiteit met een moderne twist. Hiervan zijn ook in de bestaande Zuidpolder voorbeelden te vinden. Zo verbindt het de Zuidpolder met de uitbreiding van Zuidpolder, maar krijgt het wel een unieke identiteit.

Architectonische criteria

Ontwerpers worden uitgedaagd de dorps sfeer eigentijds te interpreteren, waarbij de kernwaarden vanuit Zuidpolder herkenbaar blijven, maar niet letterlijk worden gekopieerd.

Incidenteel is bij de vrijstaande woningen in woonveld A2 moderne architectuur mogelijk.

Massa

De massa van de bebouwing bestaat uit duidelijke/eenvoudige (samengestelde) hoofdvormen met een kap. Deze massaopbouw is bepalend voor de gewenste dorps sfeer. De bebouwing is hoofdzakelijk 2 lagen met een kap. Het hoogteaccent in woonveld A1 kan worden gemaakt door een 4e bouwlaag, die als kap, terugliggend of ondergeschikt wordt uitgevoerd. De nokrichting bij de rijen is evenwijdig aan de straat en kan als accent gedraaid zijn of een andere vorm hebben, bijvoorbeeld 3 lagen plat. Dakkapellen, erkers en andere aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa.

2.2.3.2 Identiteit van de architectuur B

De woonvelden B vormen samen identiteitsfeer B. Deze woonvelden liggen in het midden van het plangebied en vormen daarmee de overgang van traditioneel dorps naar landschappelijk wonen. Hier is het een combinatie van woningen aan het groen en woningen aan de straat.

De architectuur is een mix tussen traditionele hoofdmassa's, met modernere volumes op hoeken of als accent. Woningen vormen soms hofjes aan het groen, met gezamenlijk gebruik van de groene ruimte. De toepassing van veranda's stimuleert de collectiviteit en het buitenleven in deze groene ruimte. Daarmee is er een duidelijke overgang van openbaar naar privé. Er wordt gebruik gemaakt van meer natuurlijke bouwmaterialen, zoals hout en incidenteel riet en groene gevels en daken.

Architectonische criteria

De architectuur zoekt in identiteitsfeer B een evenwicht tussen herkenbare, eenvoudige volumes en eigentijdse verfijning. Elementen uit zowel het traditioneel dorpse als het landschappelijk wonen worden vertaald naar een rustige, samenhangende en natuurlijke uitstraling in het groene kader van de openbare ruimte.

Massa

Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm en zijn dus geen samengestelde volumes. Bebouwing is hoofdzakelijk 1 of 2 lagen met een kap en 2 tot 3 lagen plat. Appartementengebouwen zijn 3 of 4 lagen en plat afgedekt.

In de massa's wordt een variatie toegepast tussen de bouwblokken van platte daken en kappen, met daarbij de toevoeging van accenten in afwijkende vormgeving. Deze variatie zorgt voor de overgang van de traditioneel dorpse sfeer naar landschappelijk wonen met meer moderne vormgegeven woningen.

Platte daken als accent in een rij met kap, bijvoorbeeld op hoeken of in de zichtlijnen, zorgen voor een eigentijds karakter. De platte accentwoningen, in een rij met kap, zijn hoger dan de kap.

Veranda's, dakkapellen, erkers en andere aan- en uitbouwen kunnen de hoofdmassa verbijzonderen, bijvoorbeeld door een dakkapel vanuit de gevel door te trekken.

2.2.3.3 Identiteit van de openbare ruimte

In het plan spelen variatie in plekken, informele openbare ruimte en groen dichtbij een belangrijke rol. Naast enkele doorlopende lijnen van west naar oost, gebaseerd op het onderliggende landschap, liggen juist korte informele verbindingen, die aansluiten op de dorpse maat en schaal en zorgen voor een fijnmazig groen netwerk. Hierdoor ontstaan groene ruimtes van verschillende maat en schaal en daarmee verschillende woonomgevingen.

Daarnaast wordt de hoeveelheid verharding beperkt door de auto niet overal toe te laten, maar ook delen alleen toegankelijk te maken voor langzaamverkeer. De 2 verbindingen naar de Beukeboomstraat en Hoogeboomstraat worden alleen voor langzaamverkeer toegankelijk en woonveld B2 wordt alleen in de parkeerkoffers voor de auto toegankelijk en verder autovrij. De auto wordt zo min mogelijk op straat geparkeerd, maar op de eigen oprijlaan of in parkeerkoffers tussen de woningen. Hierdoor ontstaat er in de openbare ruimte meer plek voor een inrichting met veel bomen en groen en daarmee veel ruimte voor ontmoeten en verblijven.

Daarnaast wordt het dorpse karakter bereikt door, aansluitend op de architectuur, ook straatmeubilair en bouwwerken in de openbare ruimte uit te voeren met een dorps-landschappelijke uitstraling en zoveel mogelijk natuurlijke materialen.

Algemene inrichtingselementen

De volgende algemene inrichtingselementen gelden voor de gehele uitbreiding van Zuidpolder en daarmee ook voor dit planvoornemen:

- Straten worden begeleid door gemengde bomenrijen met een gevarieerde plantafstand - Dit geldt voor de straat ten zuiden van A1 en A2 en rondom B3.
- Watergangen hebben deels natuurvriendelijke oevers, bestaande uit een oeverzone, plas-draszone en zone met ondergedoken waterplanten - Het gaat voor dit plandeel om het westelijke talud van de watergang in het verlengde van de Hoogeboomstraat en het noordelijke talud bij de zuidelijke watergang.
- Beplanting draagt bij aan de biodiversiteit en klimaatadaptatie - In alle groenstructuren wordt een variatie aan beplanting toegepast met rondom de woonvelden A veel ruimte voor bloeiende heesters en vaste planten, zoals ook in de laatste fases van Zuidpolder is toegepast, en rondom de woonvelden B voornamelijk ruiger grasland met heesters en bomen vrij in het groen.
- Parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk uit het zicht gepositioneerd - In veld A1, B1, B2 en B3 zijn grote parkeerkoffers in het bouwblok opgenomen (zie ook 2.2.5.6 en 4.5) .
- Grotere parkeerkoffers zijn altijd uitgevoerd in (half) open, waterdoorlatende verharding en is ruimte voor grote bomen.

Identiteit A: Aansluiting op Zuidpolder

Specifiek in het noordelijke deel heeft de openbare ruimte een traditionele indeling met duidelijk onderscheid in rijweg, voetpad en groenstroken, aansluitend op Zuidpolder. Daarbij hebben deze profielen een opvallend groene uitstraling.

De hoven en plantsoenen hebben een formelere inrichting, bestaande uit een combinatie van gemaaid en deels ongemaaide grassen en bloemrijke plantenvakken met bomen en heesters.

Identiteit B: Middengebied is de overgangszone

In het middengebied is er meer ruimte voor de voetganger, delen zijn autovrij. Het gebied heeft een zeer groen karakter. Halfverharde wandelpaden lopen organisch door de groenstructuur en de inrichting is meer natuurlijk van karakter, waarbij spelen, waterberging en groen vloeiend in elkaar overlopen. Ruiger grasland met heesters en bomen, vrij in het groen, zorgen voor een aantrekkelijke woonomgeving en de natuur zichtbaar dichtbij.

2.2.4 Woningbouw

2.2.4.1 Woonprogramma

In het woonprogramma voor de gehele uitbreiding van Zuidpolder dient circa 66% binnen de betaalbaarheidsgrens van € 405.000,-- v.o.n. te worden gerealiseerd, met de volgende onderverdeling:

- 35% in het segment sociaal, waarvan de helft huur tot € 900,07 per maand en de andere helft koop tot € 277.000,--, beiden prijspeil 2025. De verhouding tussen sociale huur en sociale koop is 50% - 50%.
- 31% in het segment midden tussen € 277.000,-- en de betaalbaarheidsgrens van € 405.000,--, beiden prijspeil 2025.

De overige 34% valt in het segment duur met de volgende onderverdeling:

- Circa 4% tussen de betaalbaarheidsgrens en de NHG-grens van € 450.000,--.
- Circa 30% van het aantal projectwoningen valt in het segment duur, boven € 450.000,--.

De woningen bestaan overwegend uit appartementen en kleine eengezinswoningen. Dat komt omdat op basis van het huidige prijspeil 66% van de woningen niet groter zijn dan circa 75 m² woonoppervlak. Differentiatie ontstaat door kleine appartementencomplexen af te wisselen met bijvoorbeeld beneden-bovenwoningen. De 34% duurdere woningen zijn wat grotere rijwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.

2.2.4.2 Woningtypes

In de woonvelden A en B zijn maximaal 360 woningen gepland. Fase A en B zijn onderdeel van de totale uitbreiding van Zuidpolder en hebben daarmee op zichzelf staand niet precies dezelfde onderverdeling in woningtypes als de gehele uitbreiding. De zuidelijkste strook (C) van de uitbreiding van Zuidpolder bestaat voor een groter aandeel uit gestapelde woningtypes in de middencategorie.

In de fasering wordt gestart met vrije kavels in het woonveld A2, aansluitend op de recent gerealiseerde vrije kavels aan de Blomsingel en aan de oostzijde van het plangebied. In totaal wordt er in deze 6 woonvelden maximaal 40% aan dure woningen opgenomen.

In Fase A en B wordt voldaan aan het gewenste percentage sociale woningbouw (minimaal 35%), verdeeld over de verschillende woonvelden. In woonveld A1 wordt een groter percentage sociale woningbouw gerealiseerd, vanwege de fasering (2e woonveld in de fasering) en de grote behoefte aan sociale woningbouw op korte termijn. Ook in A3, B1 en B2 zijn sociale woningen gepland.

Dit resulteert in fase A en B in een aandeel van 25% in de midden categorie. Het aandeel sociaal en midden is samen 60% en daarmee net iets minder dan de gewenste 66% onder de betaalbaarheidsgrens. Voor de totale uitbreiding van Zuidpolder wordt dit percentage van 66% wel gerealiseerd.

Voor de woonvelden A en B zijn de volgende woningtypes opgenomen:

Cat. 1 Sociaal (minimaal 35%)

Huur

- Cat. 1a sociaal grondgebonden woningen
- Cat. 1b sociaal benedenwoningen
- Cat. 1c sociaal bovenwoningen
- Cat. 1d sociaal appartementen - corridor

Koop

- Cat 1e sociaal appartementen - studio
- Cat 1f sociaal appartementen - galerij
- Cat 4a zorgappartementen

Cat 2 midden (circa 25%)

- Cat 2a rijwoning
- Cat 2c appartementen - galerij

Cat 3 duur (maximaal 40%)

- Cat 3a hoekwoning 1
- Cat 3b tussenwoning
- Cat 3c hoekwoning 2
- Cat 3d tweekapper klein
- Cat 3e tweekapper groot
- Cat 3f vrijstaand
- Cat 3g vrije kavel (max. 500 m²)
- Cat 3h vrije kavel (max. 800 m²)

Binnen de woonvelden A en B is voor nu onderstaand indicatieve woonprogramma ingetekend. De invulling van veld A2, met maximaal 16 vrije kavels, is definitief.



Figuur 8 Indicatief woningbouwprogramma Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B

Cat. 1 sociale huur	totaal	% t.o.v. totaal
Cat. 1a sociaal grondgebonden	50	14,0%
Cat. 1b sociaal bebo's type 1	13	3,6%
Cat. 1c sociaal bebo's type 2	7	2,0%
Cat. 1d sociaal corridor	22	6,2%
subtotaal	92	25,8%
Cat. 1 sociale koop	totaal	% t.o.v. totaal
Cat. 1e sociaal studio	0	0,0%
Cat. 1f sociaal galerij	14	3,9%
Cat. 1g sociaal appartementen ntb	0	0,0%
4a appartementen doelgroep	20	5,6%
subtotaal	34	9,5%
Totaal sociaal	126	35,3%
Cat. 2 midden	totaal	% t.o.v. totaal
Cat. 2a rijwoning	69	19,3%
Cat. 2b appartementen portiek	0	0,0%
Cat. 2c appartementen ntb	20	5,6%
subtotaal	89	24,9%
Totaal betaalbaar	215	60,2%
Cat. 3 duur	totaal	% t.o.v. totaal
Cat. 3a hoekwoning 1	23	6,4%
Cat. 3b tussenwoning	36	10,1%
Cat. 3c hoekwoning 2	31	8,7%
Cat. 3d 2*kap klein	18	5,0%
Cat. 3e 2*kap groot	6	1,7%
Cat. 3f vrijstaand	6	1,7%
Cat. 3g vrije kavel 1	19	5,3%
Cat. 3h vrije kavel 2	3	0,8%
Cat. 3i urban villa	0	0,0%
Totaal duur	142	39,8%
Overig maatschappelijk commercieel	totaal	% t.o.v. totaal
4b commerciële ruimte	0	0,0%
subtotaal	0	0,0%
Totaal	357	100%

Tabel 1 Indicatief woningbouwprogramma Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B

2.2.5 Verkeer, openbaar vervoer en parkeren

2.2.5.1 Convenanten STOMP

Binnen de uitbreiding van Zuidpolder is een duidelijke verkeersstructuur aanwezig voor de verschillende gebruikers. De structuur sluit aan op de bestaande structuren, met de Zuidersingel als ruggengraat. Het STOMP-principe is leidend. Dit betekent **S**tappen, **T**rappen, **O**penbaar vervoer, **M**obiliteitsdiensten, **P**rivéauto. Hiermee ligt de prioriteit bij de voetganger en de fietser en het gebruik van het openbaar vervoer. De auto is toegestaan, maar deelmobiliteit en andere manieren om het autogebruik te reduceren worden gestimuleerd.



Figuur 9 Verkeer, openbaar vervoer en parkeren

2.2.5.2 Langzaamverkeer

Voor voetgangers en fietsers zijn de noord-zuidroutes aangesloten op Zuidpolder, in het verlengde van de Beukeboomstraat en Hogeboomstraat, en verder naar het noorden het dorp, zodat directe en aantrekkelijke routes ontstaan richting het centrum van Eemnes en daarmee naar de voorzieningen. Deze aansluitingen zijn voor de auto niet toegankelijk en daarmee wordt het langzaamverkeer gestimuleerd.

Bij de inrichting van de langzaamverkeerroutes is toegankelijkheid voor mindervaliden een randvoorwaarde, ook voor de voetpaden in de groenstructuren die de toegang tot de woningen in woonveld B2 vormen.

2.2.5.3 Openbaar vervoer

In 2024 is de Hoogwaardige Openbaar Vervoer (HOV) halte nabij afrit 34 van de A27 gerealiseerd. Langs deze halte rijden een aantal maal per uur bussen richting Hilversum en Huizen en door naar Amsterdam Amstel en Amsterdam WTC. In de spits rijdt er ook een bus richting Utrecht Science Park (Uithof). De afstand van dit planvoornemen tot deze HOV-halte is minder dan 1 kilometer.

Streekbuslijn 109 en buurtbus 573 halteren nu op Zuidersingel, ter hoogte van het BEL-kantoor. De inzet is om de bus, met de realisatie van de uitbreiding van Zuidpolder, zuidelijker door te laten rijden en een extra halte aan te leggen en dan te laten keren.

2.2.5.4 Deelmobiliteit

Er wordt momenteel onderzoek gedaan naar een vorm van deelmobiliteit. Het kan door een externe aanbieder worden opgepakt of in de vorm van een coöperatie binnen de wijk. Ook een vereniging van eigenaren is een goed vehikel voor de organisatie van deelauto's. Voor de woonvelden A en B is nog geen concrete invulling voor deelmobiliteit bekend.

2.2.5.5 Auto-ontsluiting

De uitbreiding sluit voor de auto via 2 inprikkers aan op de Zuidersingel. In het uiteindelijke plan maken deze wegen samen een dubbele lus. De woonvelden A worden ontsloten vanaf de noordelijke inrikker op de Zuidersingel. De woonvelden B worden ontsloten via de noordelijke zuidelijke inrikker. In de wijk geldt een 30 km/uur-regime, op de Zuidersingel 50 km/uur. De noord-zuidstraten, in het verlengde van de Hoogeboomstraat en de Beukeboomstraat, worden niet aangesloten voor de auto maar zijn wel toegankelijk voor nood- en hulpdiensten. Tijdelijk kan er wel een aansluiting zijn om bouwverkeer voor de eerste woonvelden te scheiden.

De Zuidersingel gaat richting het noorden naar het dorp en naar de snelweg A27. Dit is de enige ontsluiting van de Zuidbuurt en de Zuidpolder. Op dit moment wordt onderzocht of een tweede ontsluiting een verbetering kan zijn voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid. Deze tweede ontsluiting takt aan op de rotonde zoals weergegeven in Figuur 9 en gaat dan in zuidelijke richting. Het voorliggende plan maakt een tweede ontsluiting naar het zuiden mogelijk, maar regelt het nog niet.

2.2.5.6 Parkeren

Het grootste deel van het parkeren wordt binnen de woonvelden geclusterd in grote parkeercoffers in A1, B1, B2 en B3. Langs de oost-weststraten worden langspaarplekken aan 1 zijde gerealiseerd. De grotere kavels hebben daarnaast ruimte voor parkeren op eigen terrein. De parkeernormen en parkeerbalans zijn toegelicht in 4.5.

2.2.5.7 Calamiteiten

De uitbreiding van Zuidpolder is bereikbaar voor calamiteitenverkeer via de fietsontsluitingen richting de Zuidpolder in het verlengde van de Beukeboomstraat en Hoogeboomstraat. Dit zorgt voor extra toegangen voor hulpdiensten of uitgangen voor bewoners bij calamiteiten. Daarbij kan, bij onbegankelijkheid van de Zuidersingel, gebruik worden gemaakt van de bestaande calamiteitenontsluiting in Zuidpolder, tussen de Wakkerendijk en de Rui 5.1.2e.

De groenstroken in B2 die niet toegankelijk zijn voor de auto, zullen wel toegankelijk worden gemaakt voor calamiteitenverkeer. Bijvoorbeeld door de toepassing van verstevigd gras. In de verdere uitwerking van de deelgebieden zal in overleg met de VRU de benodigde aanvullingen op de inrichting van deze groenstroken voor de bereikbaarheid van hulpdiensten bepaald worden.

Hoofdstuk 3 Wonen

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

3.1.1.1 Nationale omgevingsvisie

Het Rijk heeft op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting aan de 4 prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want, niet alles kan overal.

Tot 2025 gaan er nog circa 500.000 huishoudens bij komen, die allemaal een plek moeten krijgen. De trek naar de stad, waar een groot deel van de vraag plaatsvindt, gaat de komende decennia aanhouden. Dat betekent dat de huidige steden moeten verdichten. Het Rijk wil iedereen de mogelijkheid bieden om betaalbaar in de stad te wonen, zonder dat dit de kwaliteit, leefbaarheid en identiteit van onze steden wezenlijk aantast.

Natuurlijk geldt deze uitdaging niet alleen voor de grote steden. Een groot deel van de woningvraag komt de komende periode van ouderen en jonge gezinnen, die soms voorkeur hebben voor een (grondgebonden) woning in een middelgrote of kleine gemeente. Ook daar moet een deel van de woningbehoefte worden gerealiseerd, en ook daar geldt dat dit niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Met nieuwe stedenbouwkundige concepten kunnen er woonmilieus gecreëerd worden die prettiger zijn om in te leven dan nu, ook al wonen er meer mensen. Er is genoeg ruimte voor dergelijke nieuwe stedelijke gebieden.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van woningen en sluit daarmee aan bij de lokale en regionale woningbehoefte. Bij de inpassing van het woongebied is voldoende oog voor de kwaliteit van de leefomgeving en de ruimtelijke inpassing. Er is geen sprake van strijdigheid met de NOVI.

3.1.1.2 Instructieregels Rijk via Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

De kernbepaling van de ladder, artikel 5.129g, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), luidt als volgt:

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. *de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
- b. *als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.*

In paragraaf 3.2 is de ladderonderbouwing toegevoegd.

3.1.2 Provinciale omgevingsverordening

Per 13 oktober 2025 is de Omgevingsverordening provincie Utrecht geconsolideerd. In deze verordening zijn de provinciale uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling vastgelegd. De verordening bevat instructieregels voor gemeenten, zodat het provinciale beleid op een samenhangende manier kan worden uitgevoerd en de gewenste ruimtelijke kwaliteit in de provincie wordt geborgd. De locatie ligt in de volgende gebiedsaanduidingen die relevant zijn voor het planvoornemen:

- Landelijk gebied
- Kernrandzone
- Gebied uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk
- Landschap/Landschap Eemland
- Aandachtsgebied stiltegebied

De van toepassing zijnde artikelen voor dit plangebied in relatie tot woonfuncties en -activiteiten zijn:

- Artikel 7.11 en 11a Instructieregel Landschap
- Artikel 9.3 Instructieregel verstedelijkingsverbod Landelijk gebied
- Artikel 9.10 Instructieregel kernrandzone
- Artikel 9.15 Instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk
- Artikel 9.29 Instructieregel activiteiten aandachtsgebied stiltegebied

Onderbouwing provinciaal beleid

Voorafgaand aan onderstaande onderbouwing is het van belang om te weten dat de ontwikkeling is afgestemd met de provincie en dat het is opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025, toegelicht in 3.1.3.

Artikel 7.11a

Artikel 7.11a bepaalt dat in een gebied, aangewezen als Landschap, de waarden van dat gebied behouden moeten worden. De locatie ligt in Landschap Eemland. De kernkwaliteiten zijn als volgt

- Extreme openheid
- Slagenverkaveling
- Veenweidekarakter
- De historie van de Zuiderzee
- Grebbelinie
- Overgangsgebieden (bij Eemnes, Soest en Amersfoort)

Verder staat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het Eemland het behoud van de open ruimte centraal. Belangrijk is het waarborgen van een ononderbroken open landschap langs de Eem, van het Randmeer tot Amersfoort. Het planvoornemen is hier niet gelegen.

De openheid kan worden versterkt door het verplaatsen van bebouwing, beplanting of andere opgaande elementen. Nieuwe bebouwing wordt, bij voorkeur, gesitueerd in de randzones of binnen bestaande linten, die hun open en transparante karakter behouden. Het planvoornemen is gelegen in de kernrandzone, aansluitend op het dorp Eemnes.

Bij de planuitwerking is aandacht voor de kwaliteit van de woningen en de inpassing in de woonomgeving, conform de kernkwaliteiten van het Landschap Eemland (zie ook Hoofdstuk 2). Bij de ontwikkeling van de uitbreiding van Zuidpolder wordt rekening gehouden met de wijk als overgangsgebied tussen de kern Eemnes en het Landschap Eemland, onder andere door de aanleg van de Groen Groeit Mee-zone en van daaruit het landschap het woongebied in te trekken. De woonvelden A en B sluiten in de kernrandzone aan op de bestaande structuren van Eemnes en is onderdeel van de grotere structuren van de uitbreiding van Zuidpolder. De groen- en verkeersstructuren sluiten aan op de huidige ruimtelijke structuren, in gebruik, ecologie en visueel. Het doorzetten van de groene buffer tussen het oude lint aan de Wakkerendijk en de nieuwe bebouwing is hiervan een goed voorbeeld.

De richting van het slagenlandschap is ook in de uitbreiding van Zuidpolder weer goed terug te lezen, maar door verspringingen, doorsteken en opdelingen in een passende maat en schaal voor het dorp. De groenblauwe structuur volgt de originele kavelrichting.

Artikel 9.3, 9.10 & 9.15

Artikel 9.3 bepaalt dat in Landelijk gebied verstedelijking verboden is tenzij dat anders bepaald is in de verordening. In artikel 9.10 is bepaald dat in een kernrandzone onder voorwaarden verstedelijking mogelijk is. De voorwaarden bedragen:

- a. De verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking.
- b. De verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt in aansluiting op het Stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur.
- c. Tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en
- d. Omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

Het planvoornemen sluit direct aan op het huidige dorp Eemnes/de wijk Zuidpolder. De structuren uit Zuidpolder worden doorgezet en versterkt, met extra ruimte voor groen. De groenstructuren in verbinding met de afronding van de uitbreiding met de Groen Groeit Mee-zone, zorgen voor een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, zie voor verdere toelichting Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving.

Verder wordt in Hoofdstuk 6 onderbouwd dat het plan duurzame realisatie van de verhoging ruimtelijke kwaliteit geborgd is en dat de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad.

Aanvullend daarop is in artikel 9.15 bepaald dat verstedelijking in Landelijk gebied mogelijk is wanneer de locatie is aangewezen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken en zoals aangegeven is het planvoornemen opgenomen in dit Programma, zie hiervoor paragraaf 3.1.3.

Artikel 9.29

Artikel 9.29 bepaalt dat binnen het aandachtsgebied stiltegebied geen activiteiten mogen plaatsvinden die voor een overschrijding zorgen van de grenswaarden voor de 24-uursgemiddelden voor geluid in de bufferzone stiltegebied en het gebied stille kern.

Met de ontwikkeling van Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B wordt de afstand van woningbouw tot de bufferzone stiltegebied niet verkleind. De woningbouw vindt plaats in aansluiting op de bestaande structuur van Eemnes. Aangezien binnen het aandachtsgebied stiltegebied geen grote geluidsbelastende activiteiten worden toegevoegd en er in dezelfde lijn al woonactiviteiten aanwezig zijn, is het aannemelijk dat de 24-uursgemiddelden voor geluid in de bufferzone stiltegebied en het gebied stille kern niet worden overschreden.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening, aangezien de ontwikkeling in de kernrandzone ligt en is opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025. De landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten worden met deze ontwikkeling gerespecteerd en verhoogd en de afstand tot de bufferzone stiltegebied en het gebied stille kern worden niet verkleind.

3.1.3 Provinciaal programma Wonen en Werken 2025

In het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 van de provincie Utrecht is het beleid opgenomen met betrekking tot het op provinciaal niveau voldoende ruimte kunnen bieden aan woon- en werklocaties. Daarbij gaat het zowel om binnenstedelijke als om buitenstedelijke locaties. Daarbij geeft het programma ook kwalitatieve ambities en randvoorwaarden mee voor de te realiseren woon- en/of werklocaties.

De uitbreiding van Zuidpolder is in het programma aangewezen als locatie voor woningbouw, genoemd 'Zuidpolder Zuid'. Daarbij zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen:

- Maximaal 480 woningen
- 223 woningen t/m 2030 en 257 woningen na 2030
- Integrale ruimtelijke kwaliteit
- Convenant Toekomstbestendig Bouwen
- Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau
- Invulling geven aan Groen Groeit Mee
- Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden
- Rekening houden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de aangewezen locatie voor 'Zuidpolder Zuid'. Met dit planvoornemen worden maximaal 360 woningen mogelijk gemaakt, waarmee in hoofdlijnen wordt aangesloten op het vastgestelde woningbouwprogramma. De uitwerking van het plan geeft invulling aan het provinciale programma Groen Groeit Mee door de aanleg van een samenhangende groen-, water- en verkeersstructuur in de openbare ruimte. Deze structuur sluit aan op de bestaande wijk Zuidpolder en waarborgt een integrale ruimtelijke kwaliteit. Ook wordt de groene buffer tussen de woonwijk en de lintbebouwing aan de Wakkerendijk doorgezet en plaatselijk zelfs verbreed.

In de verdere planonderbouwing is toegelicht hoe wordt voldaan aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (paragraaf 6.4), de randvoorwaarden voor de openbare ruimte (Hoofdstuk 4), het aspect water (paragraaf 4.3) en de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (paragraaf 6.5). Daarmee is de ontwikkeling van Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B ruimtelijk, milieutechnisch en beleidsmatig zorgvuldig onderbouwd.

3.1.4 Ontwerp Omgevingsvisie Eemnes

De Omgevingsvisie Eemnes is per 14 juli 2025 als ontwerp ter inzage gelegd. De gemeente beschikt nog niet over een gepubliceerde vastgestelde versie. De ontwerp Omgevingsvisie Eemnes 2040 richt zich op het realiseren van voldoende en passende woningen voor alle doelgroepen, met nadruk op betaalbaarheid en wonen met zorg. Nieuwe woningbouw moet bijdragen aan de leefbaarheid en het dorps-, groene karakter van Eemnes. Zuidpolder vormt met de uitbreiding van Zuidpolder de belangrijkste uitbreidingslocatie, waar een gevarieerd en duurzaam woonmilieu wordt ontwikkeld, dat aansluit op het bestaande dorp en landschap. Daarbij ligt de nadruk op betaalbare woningen, duurzaamheid en een klimaatbestendige inrichting met veel aandacht voor groen, water en leefkwaliteit. Zo wordt gewerkt aan een toekomstbestendige woningvoorraad, waarin iedere inwoner een passende woning kan vinden.

Conclusie

De ontwikkeling van Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B is onderdeel van de grotere ontwikkeling, benoemd in de ontwerp omgevingsvisie. Bij de uitwerking van het planvoornemen wordt rekening gehouden met de ambities uit de omgevingsvisie, zoals betaalbare woningen, duurzaamheid en een klimaatbestendige inrichting, om een gevarieerd en duurzaam woonmilieu te ontwikkelen. Ook de aansluiting op het landschap is meegenomen in het stedenbouwkundig plan, zie Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving. Met Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B wordt begonnen aan deze ontwikkeling en zijn deze ontwerpprincipes meegenomen in de planuitwerking door een groot aandeel sociale woningen en de aanzet voor een duurzame groenblauwe structuur die doorloopt in de hele uitbreiding.

3.1.5 Woonvisie met zorgcomponent Eemnes 2024-2028

Het woonbeleid van de gemeente Eemnes is vastgelegd in de Woonvisie met zorgcomponent 2024-2028, die richting geeft aan het beleid op het gebied van wonen en zorg tot en met 2028. Hoofddoel is het afstemmen van de woningvoorraad op de huidige en toekomstige woonwensen van inwoners en doelgroepen binnen de gemeente. De gemeente streeft ernaar vraag en aanbod op de lokale woningmarkt zo goed mogelijk met elkaar in balans te brengen. De woonvisie richt zich op het realiseren van voldoende en passende woningen voor alle inwoners van Eemnes.

Visie en ambitie

Eemnes heeft een groen, dorps karakter waar inwoners elkaar kennen en ondersteunen. De gemeente zet zich in voor mensen die extra hulp nodig hebben, bijvoorbeeld bij het vinden van een geschikte woning. Belangrijk uitgangspunt is dat inwoners in elke levensfase een passende woning kunnen vinden. Dit wordt bereikt door doorstroming te bevorderen, waarbij de grootste woonbehoefte prioriteit krijgt, en door de komende jaren extra woningen te realiseren, onder meer in Zuidpolder. De gemeente streeft naar een gevarieerder en betaalbaar woningaanbod, met speciale aandacht voor starters en mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag.

In de woonvisie is voor nieuwbouw een toetsingskader opgenomen. Aan dit toetsingskader nieuwbouw moeten nieuwe woningbouwprojecten binnen de gemeente Eemnes voldoen. Dit kader is conform de gemaakte afspraken in de Woondeal regio Amersfoort. Dit betekent dat 66% van het nieuwbouwprogramma in het betaalbare segment wordt gebouwd, waarvan 30% sociale huur. Hierin staat een regulier programma van minimaal 400 woningen opgenomen voor de periode van 2022 tot en met 2030, voor onder andere 'Zuidpolder Zuid, Ocriet, de Hilt en de Streefoordlaan'.

Conclusie

Het planvoornemen wordt ingezet op sociale woningbouw (35%) voor starters in de vorm van beneden-bovenwoningen, grondgebonden woningen en kleine appartementen. Er is in deze fase ook ruimte opgenomen voor 20 zorgwoningen voor jongeren met een zorgvraag. Hiermee wordt aangesloten op het gevraagde programma van de visie.

Daarnaast is er ruimte voor kleinere grondgebonden woningen en seniorenwoningen in een hoefje voor starters en doorstromers. In deze fase wordt 60% betaalbare woningbouw gerealiseerd, maar voor de totale uitbreiding is het percentage betaalbare woningbouw wel 66%.

Het iets grotere aandeel duurdere woningen zorgt voor doorstroming in Eemnes, zoals de ervaring in Zuidpolder ons laat zien.

Het aantal van maximaal 360 woningen zal niet voor 2030 gerealiseerd worden met een bouwtempo van 30 tot 40 woningen per jaar. Dan zullen er in de periode 2026-2030 maximaal 200 woningen gerealiseerd worden. Deze 200 woningen passen binnen het reguliere programma van 400 woningen, zoals opgenomen in de visie.

Hiermee dragen fase A en B concreet bij aan de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid en aan een geleidelijke, samenhangende groei van het woongebied.

3.2 Onderbouwing

Zoals in paragraaf 3.1.1.2 is aangegeven, is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing bij stedelijke ontwikkelingen. Een woningbouwontwikkeling wordt in de regel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. Met het planvoornemen worden maximaal 360 woningen gerealiseerd. Hiermee wordt de ontwikkeling van de woonvelden A en B van de uitbreiding van Zuidpolder aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 van de provincie Utrecht is 'Zuidpolder Zuid' (Uitbreiding Zuidpolder) aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw die niet binnen bestaand stads- en dorpsgezicht is gelegen. In het programma is een maximum van 480 woningen opgenomen voor 'Zuidpolder Zuid'. De maximaal 360 woningen die met deze omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt, passen binnen deze 480 woningen. Ook binnen de gemeentelijke omgevingsvisie en het gemeentelijk woonbeleid is de uitbreiding van Zuidpolder opgenomen. Kwantitatief is het aantal daarmee passend.

Bij deze fase A en B en de volledige ontwikkeling van de uitbreiding van Zuidpolder wordt voldaan aan het provinciaal bepaalde woningbouwprogramma. In fase A en B valt 60% van de woningen binnen de betaalbaarheidsgrens, maar voor de totale uitbreiding van Zuidpolder zal dit 66% zijn. Daarbinnen valt in deze eerst fase wel 35% in de sociale categorie. Daarnaast is er ruimte voor circa 40% duurdere woningen in verschillende types voor een gevarieerd woningaanbod. De positie en ruimtelijke structuur van de woonvelden C biedt meer ruimte voor woningen in de midden categorie. In de gehele uitbreiding van Zuidpolder zal een gelijkmatige verdeling van de categorieën worden gerealiseerd.

De uitbreiding van Zuidpolder is ook benoemd in de gemeentelijke (ontwerp)omgevingsvisie en Woonvisie met zorgcomponent als belangrijke uitleglocatie van Eemnes. De ambities voor nieuwe woningbouw, waaronder betaalbare en gevarieerde woningbouw en een klimaatadaptieve en duurzame openbare ruimte, zijn meegenomen in de planuitwerking.

3.3 Conclusie

Het planvoornemen is onderdeel van de uitbreiding van Zuidpolder en voorziet in de behoefte aan nieuwbouwwoningen. De locatie en het woningaantal voldoet aan het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 en sluit aan op de gemeentelijke omgevingsvisie en de Woonvisie met zorgcomponent Eemnes 2024-2028. Het planvoornemen voldoet hiermee aan het gemeentelijk en provinciaal woonbeleid.

Hoofdstuk 4 Openbare ruimte

4.1 Beleid

4.1.1 Provinciaal programma Groen Groeit Mee

Het provinciaal programma Groei Groeit Mee is ondertekend door de gemeente Eemnes op 7 februari 2022. Het programma heeft als doel om verstedelijking en groen in de provincie Utrecht in balans te houden. Hiermee wordt gezorgd voor een gezonde leefomgeving en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het bepaalt dat de gemeenten bij integrale gebiedsontwikkeling de bijbehorende groenopgave gelijkwaardig meeneemt.

Groen Groeit Mee gaat over het groen en landschap rondom steden en dorpen, maar ook over de kernrandzones, scheggen en groenblauwe dooradering van bebouwd gebied. Iedere inwoner heeft toegang tot landschappen die aansluiten bij recreatieve wensen en behoeften. Het landschap is levend en beleefbaar, en draagt bij aan herkenbaar erfgoed, cultuur en biodiversiteit. Een robuust en zichtbaar watersysteem is hier onderdeel van als drager van gezond stedelijk leven, natuur en landbouw.

Conclusie

Bij het ontwerpen van de openbare ruimte is rekening gehouden met het provinciaal programma Groen Groeit Mee, de groen- en waterstructuur is uitgelegd in paragraaf 2.2.2. De uitbreiding van Zuidpolder wordt gerealiseerd in een kernrandzone. Het groen wordt vanuit het open polderlandschap de wijk ingeleid en aangesloten op de groenstructuur in Zuidpolder en de groene buffer tussen de wijk en de lintbebouwing aan de Wakkerendijk. In fase A en B worden meerdere groenstructuren ingericht van oost naar west en van noord naar zuid. De groene buffer tussen de lintbebouwing aan de Wakkerendijk en de nieuwbouw van de uitbreiding wordt ter plaatse van deze fase extra verbreed.

Ten behoeve van het watersysteem, krijgt de uitbreiding van Zuidpolder een eigen watersysteem. Het watersysteem van de uitbreiding van Zuidpolder is integraal ontworpen volgens de principes Water en Bodem Sturend. Zie voor de omschrijving van het watersysteem paragraaf 2.2.2 en 4.3

4.1.2 Groenplan Eemnes 2017-2027

Het groenplan Eemnes 2017-2027, vastgesteld op 13 december 2016, bevat het gemeentelijk groenbeleid. Er wordt gekeken naar de gebruikerswaarde van het openbaar groen voor de activiteiten wandelen, fietsen, paardrijden, spelen en sporten. De hoeveelheid groen en inrichting daarvan past bij de ruimte die aanwezig is en waardevolle bomen blijven behouden. De openbare ruimte is toegankelijk voor iedereen met voldoende groen, veiligheid, speelplekken en levensloopbestendigheid. Er wordt aangesloten op bestaande wijkstructuren en hoofdstructuren behorende bij de kern Eemnes. Een ecologische inrichting van het groen wordt vooral toegepast in het groene raamwerk, maar ook in het openbaar groen nabij woningen is het versterken van de biodiversiteit belangrijk.

Conclusie

Binnen de uitbreiding van Zuidpolder vormt een robuuste en kwalitatieve groenstructuur het ruimtelijk raamwerk van de wijk. Deze structuur biedt ruimte aan wandel- en fietsroutes, waterberging, speelplekken en ontmoetingsruimtes. In fase A en B wordt de groene buffer doorgezet en verbreed. Binnen deze fase wordt de groenstructuur van Zuidpolder doorgezet en versterkt.

4.1.3 Water- en Rioleringsprogramma 2024-2028

Het Water- en Rioleringsprogramma 2024-2028 is op 30 september 2024 vastgesteld door de gemeenteraad van Eemnes. De gemeente streeft ernaar de openbare ruimte zo klimaatadaptief mogelijk in te richten. Bij nieuwbouwprojecten wordt het huishoudelijk of bedrijfsafvalwater gescheiden ingezameld van het afvloeiend hemelwater, zodat het watersysteem beter kan functioneren. Oppervlaktewater krijgt voldoende bergingscapaciteit en een goede waterkwaliteit, zodat wateroverlast en verdroging worden voorkomen. Ook wordt het rioolstelsel duurzaam en zorgvuldig beheerd. Waar nodig worden, onder de juiste voorwaarden, maatregelen genomen om structurele grondwateroverlast of -onderlast te beperken.

Conclusie

De ambities en uitgangspunten uit het water- en rioleringsprogramma zijn meegenomen in het ontwerp van de openbare ruimte en het waterstructuurplan, zoals toegelicht in paragraaf 4.3 en Bijlage 5.

4.1.4 Waterschapsverordening Waterschap Vallei en Veluwe

In de Waterschap Vallei en Veluwe-verordening (geldend vanaf 1 oktober 2025) worden voor nieuwbouw en bebouwing onder meer regels gesteld in beperkingsgebieden rond waterstaatswerken, zoals waterkeringen en oppervlaktewaterlichamen.

De verordening geeft aan dat bouwwerken, grondophoging, of andere ingrepen nabij waterstaatswerken, in beginsel vergunningplichtig zijn of aan bijzondere voorwaarden onderworpen zijn.

De maatschappelijke doelen, zoals het voorkomen van wateroverlast, het beschermen van ecologische kwaliteit en veilig beheer van watersystemen, vormen de basis van de regels.

Een compensatieplicht is enkel opgenomen voor het dempen van oppervlaktewaterlichamen.

Conclusie

In het waterstructuurplan is rekening gehouden met de waterschapsverordening en is in samenspraak met het waterschap opgesteld. Het waterstructuurplan bevat uitgangspunten voor de watercompensatie, afvoering van afval- en hemelwater, waterberging, drainage, riolering en infiltratie. Het waterstructuurplan is bijgesloten als Bijlage 5 en wordt verder behandeld in paragraaf 4.3.

4.1.5 Ontwerp Verkeersvisie 2035

De gemeenteraad van Eemnes heeft op 14 april 2025 de ontwerp Verkeersvisie 2035 - gemeente Eemnes vrijgegeven. De leefomgeving in Eemnes moet voor alle generaties veilig, gezond en prettig zijn. Er komt minder ruimte voor, en overlast van, autoverkeer, zodat de omgeving leefbaarder wordt. Iedereen moet zich goed kunnen verplaatsen en toegang hebben tot voorzieningen, met speciale aandacht voor ouderen, jongeren en mensen met een beperking. Het netwerk van fiets- en wandelroutes wordt uitgebreid en verbeterd om actief vervoer te stimuleren. Binnen de bebouwde kom geldt voortaan het principe '30, tenzij...', waarbij voor hoofdwegen het concept van de gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 30 km/u wordt ingevoerd.

De visie gaat bij de bepaling van parkeerbehoefte bij ruimtelijke ontwikkelingen uit van het op één na laagste cijfer binnen de bandbreedte van de gestelde parkeernormen vanuit de meest actuele CROW publicatie, waarbij 20% reductie kan worden toegepast van de totale parkeereis bij de inzet van deelauto's.

Conclusie

Het wegnennetwerk van de uitbreiding van Zuidpolder wordt aangesloten op de bestaande structuur van Eemnes. Het gemotoriseerd verkeer wordt over de Zuidersingel geleid. Het langzaam- en calamiteitenverkeer kan ook aan de noordrand op verschillende plekken doorsteken naar de wijk Zuidpolder. De maximale snelheid is, met uitzondering van de Zuidersingel, 30 km/u in de wijk. Hiermee wordt aangesloten op de Verkeersvisie BEL 2035.

De Zuidersingel is de enige ontsluiting van de Zuidbuurt en de Zuidpolder. Op dit moment wordt onderzocht of een tweede ontsluiting een verbetering kan zijn voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid. Deze tweede ontsluiting takt aan op de rotonde zoals weergegeven in figuur 5 en gaat dan in zuidelijke richting. Het voorliggende plan maakt een tweede ontsluiting mogelijk, maar regelt het nog niet.

Aangezien het beleid nog niet is vastgesteld, is er een marge in de berekening van de parkeerbehoefte opgenomen. Voor de uitbreiding van Zuidpolder baseren we de parkeernorm op het op twee na laagste cijfer binnen de bandbreedte van de gestelde parkeernormen vanuit de meest actuele CROW publicatie, waarbij 10% reductie wordt toegepast conform de ambitie 'brons' uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (toepassing van deelmobiliteit) en vanwege het dubbelgebruik (zie voor de berekening van de parkeerbalans 4.5).

4.2 Ecologie: soortenbescherming

TAUW heeft de natuurtoets ten behoeve van de ontwikkeling van de uitbreiding van Zuidpolder opgesteld. Het rapport is bijgesloten als Bijlage 2. In deze paragraaf wordt alleen datgene behandeld dat relevant is voor Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B.

4.2.1 Natuurtoets

Natura 2000-gebieden

Verstoringsfactoren zoals geluid, licht en optische verstoring van de aanlegfase en gebruiksfase, zorgen vanwege de afstand (5 km) niet tot negatieve effecten in Natura 2000-gebieden. Mogelijke negatieve effecten ten aanzien van stikstof zijn toegelicht in paragraaf 6.5.

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk negatieve effecten op de beschermde soorten vleermuizen en de haas. Voor vleermuizen is nader onderzoek benodigd bij fysieke aantasting van de bomenrij langs de Te Veenweg Zuid en bij lichtverstoring gedurende de aanleg- en gebruiksfase. Nader onderzoek naar de haas is benodigd omdat negatieve effecten niet zijn uit te sluiten. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met algemene broedvogels door buiten het broedseizoen (maart t/m augustus) te werken of door een broedvogelcontrole uit te voeren voorafgaand aan de start van de werkzaamheden. Ook dient een amfibiescherm geplaatst te worden om kolonisatie van rugstreeppadden vanuit de omgeving te voorkomen, aangezien het plangebied voor deze soort geschikt wordt tijdens uitvoering van de werkzaamheden.

Als laatste moet voldaan worden aan de zorgplicht. Dit kan door stapvoets in één richting te werken om zo aanwezige fauna de kans te geven het plangebied te ontvluchten en dient er niet tijdens periodes van vorst gewerkt te worden in de watergangen.

Soortgroep	Overtreding Wnb	Nader onderzoek	Te nemen maatregelen
Flora	Nee	Nee	
Grondgebonden zoogdieren	Mogelijk	Ja	Nader onderzoek naar haas
Vleermuizen	Mogelijk	Mogelijk	Nader onderzoek is nodig bij fysieke aantasting van de bomenrij langs de Te Veenweg Zuid én bij lichtverstoring gedurende de aanleg- en gebruiksfase
Vogels – jaarrond beschermde nesten	Nee	Nee	
Vogels – functioneel leefgebied nest beschermd	Nee	Nee	
Vogels – broedvogels	Mogelijk	Nee, enkel maatregel	Werken buiten het broedseizoen (loopt van maart t/m augustus). Indien dit niet mogelijk is dient een broedvogelcontrole uitgevoerd te worden voorafgaand aan de start van de werkzaamheden.
Amfibieën	Nee	Nee	
Reptielen	Nee	Nee	Voorkomen van kolonisatie rugstreeppad gedurende de werkzaamheden door het plaatsen van amfibieschermen
Vissen	Nee	Nee	
Vlinders	Nee	Nee	
Libellen	Nee	Nee	
Overige ongewervelden	Nee	Nee	
Zorgplicht	Mogelijk	Nee, enkel maatregel	<ul style="list-style-type: none"> • Stapvoets in één richting werken • Niet werken in watergangen tijdens periodes van vorst

Tabel 2 Samenvatting van de resultaten van de toetsing van effecten op beschermde soorten

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied behoort niet tot NNN gebied. Vervolgstappen zijn niet nodig.

Provinciale beschermingsregimes

Het plangebied behoort niet tot de groene contour en weidevogelkerngebieden. Vervolgstappen zijn niet nodig.

4.2.2 Nader onderzoek haas en vleermuis

Naar aanleiding van de natuurbets (paragraaf 4.2.1) heeft TAUW voor de uitbreiding van Zuidpolder een nader onderzoek opgesteld naar de haas en vleermuizen. Het rapport is bijgesloten als Bijlage 3. In deze paragraaf wordt alleen datgene behandeld dat relevant is voor Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B.

Vleermuis

Bij beide avonden gebruikten circa 10 gewone dwergvleermuizen de bomenrij als vliegroute. De vliegroute wordt gebruikt van noord in de richting van zuid gedurende de gehele avond. Gedurende de avonden werd vooral de westkant van de bomenrij gebruikt, nabij de geluidswal en de watergang. Daarnaast gebruiken meerdere gewone dwergvleermuizen de bomenrij als foerageergebied. Bij zowel het eerste als tweede bezoek zijn enkele overvliegende rosse vleermuizen waargenomen. Eenmalig is een watervleermuis gehoord en er is ook een enkele maal een laatvlieger vastgesteld. Rosse vleermuis, watervleermuis en laatvlieger toonden geen van allen binding met de bomenrij.

Bij het bebouwen van de percelen naast de bomenrij moet rekening worden gehouden met uitstralende verlichting. Dit geldt met name voor het stukje bedrijventerrein in de aanleg- als de gebruiksfase, dit maakt geen onderdeel uit van Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B. Uitgangspunt is dat de lichtintensiteit bij de gehele bomenrij, aan zowel de oost- als westzijde, niet beneemt gedurende de actieve periode van vleermuizen. Indien hieraan vastgehouden wordt, is verstoring voorkomen en is het aanvragen van een omgevingsvergunning voor verstoring van gewone dwergvleermuis niet nodig.

Haas

Er zijn 2 veldbezoeken uitgevoerd, waarin middels een drone (met warmtebeeld camera) onderzoek is gedaan naar voorkomen van de haas. Gedurende het eerste bezoek (24 april 2024) zijn middels de drone 31 hazen waargenomen binnen het gehele plangebied van de uitbreiding van Zuidpolder. Tijdens het tweede bezoek (4 juni 2024) zijn 22 hazen waargenomen binnen het gehele plangebied. Het verschil in aantallen tussen de bezoeken kan komen doordat hazen ook de percelen zuidelijker dan het hele grondgebied van de ontwikkeling van de uitbreiding van Zuidpolder gebruiken. Over de 2 bezoeken is op 29 plekken een haas waargenomen. Door de ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied wordt leefgebied van haas vernietigd. Dit betreft een overtreding van artikel 11.54 lid 1 sub b van het Bal binnen de Omgevingswet. Het nemen van mitigerende en compenserende maatregelen en het aanvragen van een omgevingsvergunning is noodzakelijk.

In aanvulling op de veldbezoeken en resultaten is een oplegnotitie opgesteld door TAUW op 31 oktober 2025 ten behoeve van de ontwikkeling van Fase A en B, opgenomen als Bijlage 4. Het voornemen is in de loop van 2026 te starten met de eerste voorbereidende werkzaamheden. Dit betekent dat, afhankelijk van de daadwerkelijke fasering, er sprake is van de aantasting van rust- en verblijfplaatsen van de haas. In de notitie wordt ingegaan op de haalbaarheid van de benodigde aanvraag van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit.

Gelet op de huidige noodzaak voor meer woningen, het feit dat het een ruimtelijke ontwikkeling betreft en dat woningbouw in het algemeen (maatschappelijk) belang is, kan de benodigde omgevingsvergunning worden aangevraagd én verleend worden in het kader van de volgende belangen:

- In het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.
- In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daaropvolgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied.
- In het algemeen belang.

De te nemen maatregelen moeten nog nader worden uitgewerkt, maar afdoende is al wel in beeld dat er in de directe omgeving voldoende percelen in eigendom zijn van de Gemeente Eemnes om de maatregelen te realiseren. Het realiseren van de benodigde maatregelen kan op zeer korte termijn, omdat de meeste maatregelen vragen om een wijziging van het beheer. Uit de alternatievenafweging blijkt tevens dat er geen gunstigere locatie, planning of werkwijze is ten aanzien van beschermde soorten. Zodoende zijn er geen belemmeringen om op korte termijn de benodigde omgevingsvergunning aan te vragen én te verkrijgen.

Op dit moment wordt door BIJ12 gewerkt aan het opstellen van een nieuw kennisdocument Haas, de verwachting is dat dit kennisdocument op korte termijn beschikbaar komt. Dit kennisdocument Haas vervangt dan het huidige Toetsingskader Haas van de Provincie Utrecht (2024). Het kennisdocument zal ten aanzien van de te nemen maatregelen geactualiseerd zijn op basis van wetenschappelijke studies en raadpleging van experts. Daarom wordt aanbevolen om de daadwerkelijke aanvraag pas in te dienen nadat het kennisdocument beschikbaar is gekomen. Na het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit heeft het bevoegd gezag 8 weken de tijd om tot een besluit te komen. Deze periode kan verlengd worden met 6 weken. De praktijk leert dat in de Provincie Utrecht besluiten voor vergelijkbare projecten binnen de periode van 8 weken worden genomen.

Conclusie

De bomenrij waar de vleermuizen gebruik van maken wordt niet aangetast door Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B. Ten aanzien van vleermuizen worden maatregelen getroffen met betrekking tot het voorkomen van lichtinval. Voor de haas wordt een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteiten aangevraagd. Op basis van de oplegnotitie is het aannemelijk dat een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend kan worden. Het uitvoeren van werkzaamheden begin 2026 is, mits de aanvraag tijdig wordt ingediend en verleend, redelijkerwijs mogelijk. Afhankelijk van de exacte planning kunnen uitvoeringsbegeleiding en controles op (jonge) hazen en/of broedvogels nodig zijn. Deze zullen naar verwachting niet beperkend zijn voor de daadwerkelijke uitvoer van werkzaamheden, maar hoogstens vragen om een beperkte en goed uitvoerbare aanpassing van de werkwijze. Overige mogelijke aanwezige soorten zijn voldoende beschermd door te voldoen aan de specifieke zorgplicht.

4.3 Weging Waterbelang

TAUW heeft het waterstructuurplan voor de hele ontwikkeling van de uitbreiding van Zuidpolder opgesteld. Het rapport is bijgesloten als Bijlage 5. Het planvoornemen maakt onderdeel van het waterstructuurplan voor het gehele ontwikkelgebied.

Onderzoek

De toekomstige waterstructuur van de uitbreiding van Zuidpolder kent een klimaatrobuuste opzet, waarbij Water en Bodem Sturend zijn voor het ontwerp. In het plan wordt nadrukkelijk ingezet op een gescheiden behandeling van schoon hemelwater en afvalwater. Hemelwater wordt bovengronds en zoveel mogelijk oppervlakkig afgevoerd via groenstroken, wadi's, groene greppels en halfverharde parkeerplaatsen. Deze voorzieningen zorgen ervoor dat neerslag tijdelijk wordt vastgehouden en infiltreert waar mogelijk. Omdat de bodem bestaat uit matig doorlatend siltig zand, is infiltratie slechts beperkt effectief. Daarom wordt onder wadi's drainage en bodemverbetering toegepast om tijdige lediging te waarborgen, en zijn noodoverlopen naar het oppervlaktewater voorzien voor extreme situaties.

De primaire berging vindt plaats in het oppervlaktewater. Binnen het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om de maatgevende bui van 70 mm in 1 uur ($T = 100$) te bergen, waarbij alle neerslag binnen het gebied wordt vastgehouden. Afvoer naar het bestaande watersysteem vindt vertraagd plaats via V-stuwen, die de afvoer reguleren conform de stedelijke afvoernorm. De uitteefbare kavels liggen voldoende hoog ten opzichte van het openbaar gebied om wateroverlast te voorkomen. In fase A en B worden met de bestaande en nieuwe watergangen en nieuw aan te leggen wadi's en greppels voldoende capaciteit gerealiseerd.

Het watersysteem sluit aan op de bestaande peilstructuur van de wijk Zuidpolder. Daarbij worden 3 peilvakken onderscheiden:

- het westelijk deel op +0,10 m NAP
- het centrale deel op -0,30 m NAP
- en de zuid- en ooststrand op -0,70 m NAP, gelijk aan het polderpeil

De hoogteverschillen worden gereguleerd met V-stuwen. Dit zorgt voor een robuust en beheersbaar systeem, dat bestand is tegen piekbuien en langere droge perioden.

Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B is gelegen in de 3 peilgebieden, waarbij A1 en B1 liggen in +0,10, A2 en B2 in -0,30 en A3 en B3 in -0,70 m NAP.

Het huishoudelijk afvalwater wordt via een nieuw rioelstelsel afgevoerd. Vanwege het hellende maaiveld is hiervoor een

nieuw rioolgemaal voorzien nabij het laagste punt van het gebied. De persleiding voert het afvalwater af richting het hoofdgemaal in de Noordbuurt van Eemnes. De exacte positionering en vormgeving van het gemaal worden in het vervolgtraject afgestemd op de ruimtelijke inpassing, beheer en onderhoud. De Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B kan gedeeltelijk aansluiten op het bestaande rioolstelsel van Zuidpolder.

Bij de verdere uitwerking wordt rekening gehouden met de bestaande waterkwaliteit in Zuidpolder, waar lokaal sprake is van roestbruin verkleurd water door ijzeroxidatie. Daarnaast zal in overleg met het waterschap een oplossing worden gezocht voor de duiker bij De Deel, die mogelijk moet worden vergroot om aan de toekomstige stedelijke afvoernorm van 3,0 l/s/ha te voldoen.

Met deze inrichting wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van Water en Bodem Sturend en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. De ontwikkeling van de uitbreiding van Zuidpolder levert zo een samenhangend, klimaatrobust en toekomstbestendig watersysteem op dat aansluit bij de bestaande structuren en bijdraagt aan de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van Eemnes.

Conclusie

Bij de realisatie van Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B wordt ook een deel van het watersysteem aangelegd. Het aspect water staat de ontwikkeling van Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B niet in de weg.

4.4 Verkeer

Haskoning heeft een model opgesteld ten behoeve van de verkeersgeneratie van de uitbreiding van Zuidpolder. Het rapport is bijgesloten als Bijlage 6. In deze paragraaf wordt alleen datgene behandeld dat relevant is voor Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B.

Het planvoornemen voor heel de uitbreiding van Zuidpolder zorgt zonder verkeersmaatregelen voor een toename van 50% verkeersintensiteit op de Zuidersingel in 2040. Daarom moeten er geschikte maatregelen worden genomen om de intensiteiten op een verkeersveilige manier te kunnen verwerken. Mogelijk zijn aanvullende maatregelen nodig (minder verkeer uit de wijk/bedrijventerrein) of slimmere verkeersregelinstanties bij de kruispunten om het verkeer beter af te wikkelen. Uit de verkeerssimulatie die gebruikt is in de mer-beoordeling blijkt echter dat de verkeerssituatie pas vanaf 2040 (wanneer geheel de uitbreiding van Zuidpolder is gerealiseerd) verslechtert.

Conclusie

Het ontwikkelen van Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B zorgt voor een beperkte toename in verkeersintensiteiten ten opzichte van de totale ontwikkeling. Het is, gezien de verkeerssimulatie uit de mer-beoordeling (Bijlage 8), niet aannemelijk dat het ontwikkelen van Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B voor een significante verslechtering van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid zorgt.

4.5 Parkeren

De Ontwerp Verkeersvisie 2035 gaat bij de bepaling van parkeerbehoefte bij ruimtelijke ontwikkelingen uit van het op één na laagste cijfer binnen de bandbreedte van de gestelde parkeernormen vanuit de meest actuele CROW publicatie, waarbij 20% reductie kan worden toegepast van de totale parkeereis bij de inzet van deelauto's.

Aangezien het beleid nog niet is vastgesteld, is er een marge in de berekening van de parkeerbehoefte opgenomen.

Voor de uitbreiding van Zuidpolder baseren we de parkeernorm op:

- Het op twee na laagste cijfer binnen de bandbreedte van de gestelde parkeernormen vanuit de meest actuele CROW publicatie;
- Uitgangspunten 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk';
- Een bezoekersnorm van 0,2;
- 10% reductie conform de ambitie 'brons' uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (toepassing van deelmobiliteit) en vanwege het dubbelgebruik.

Toe te passen parkeernormen Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B

Voor Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B wordt uitgegaan van de volgende parkeernorm:

Parkeernormen per woningtype	
koop vrijstaand	1,8
koop twee-onder-een-kap	1,71
koop tussen/hoek	1,62
koop, appartement, >100 m ² bvo	1,62
koop, appartement, 75-100 m ² bvo	1,26
koop, appartement, <75 m ² bvo	1,17
huur, huis, vrije sector	1,26
huur, huis, sociale huur	0,99
huur, appartement, vrije sector, >100 m ² bvo	1,26
huur, appartement, vrije sector, 75-100 m ² bvo	0,9
huur, appartement, vrije sector, <75 m ² bvo	0,81
huur, appartement, sociale huur, >100 m ² bvo	0,9
huur, appartement, sociale huur, 75-100 m ² bvo	0,81
huur, appartement, sociale huur, <75 m ² bvo	0,72
huur, appartement, sociale huur of vs, <30 m ² bvo	0,72
kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	0,54
aanleunwoning, servicflat	0,99
kleine eenpersoonswoning (studio, tiny house)	0,63

Tabel 3 Parkeernormen

Parkeren op eigen terrein

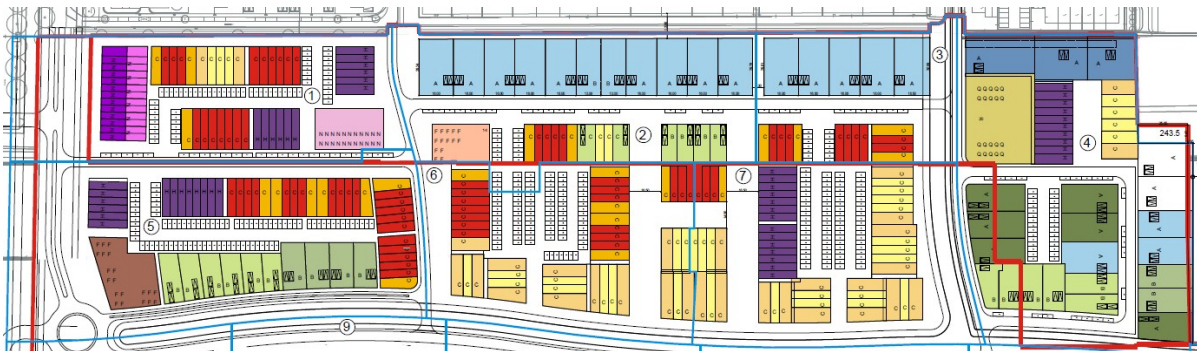
Een deel van het parkeren vindt plaats op eigen terrein. De parkeerplaatsen op eigen terrein tellen niet volledig mee in de parkeerbalans. Dat komt omdat parkeerplaatsen op eigen terrein niet altijd worden benut, bijvoorbeeld omdat ze achter elkaar liggen, waardoor een bewoner de 'tweede auto' niet op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

Tabel 4 Parkeren op eigen terrein

Parkeerbalans Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B

Voor fase A en B is een parkeerbalans opgesteld met het benodigde aantal parkeerplaatsen en het aanbod. Het plangebied is verdeeld in 7 zones (blauwe lijnen). Dit zorgt voor een logische verdeling van parkeerplaatsen en korte loopafstanden.



Figuur 10 Parkeerbalans - tekening

zone	aantal woningen	aanbod openbaar	-	vraag bezoekers	=	saldo rest openbaar	+	aanbod eigen terrein	=	aanbod bewoners	-	vraag bewoners	=	saldo
1	76	87	-	15,2	=	71,8	+	0,0	=	71,8	-	64,4	=	7,4
2	39	45	-	7,8	=	37,2	+	27,6	=	64,8	-	51,2	=	13,6
3	18	25	-	3,6	=	21,4	+	9,0	=	30,4	-	26,5	=	3,9
4	58	51	-	11,6	=	39,4	+	36,0	=	75,4	-	66,7	=	8,7
5	72	93	-	14,4	=	78,6	+	15,0	=	93,6	-	85,3	=	8,3
6	44	85	-	8,8	=	76,2	+	0,0	=	76,2	-	62,5	=	13,7
7	50	81	-	10	=	71,0	+	0,0	=	71,0	-	62,2	=	8,8

Tabel 5 Parkeerbalans - tabel

In alle zones is er een positief resultaat. Dit overschot aan parkeerplaatsen kan ingezet worden voor de vergroening van de openbare ruimte, door parkeerplaatsen te vervangen voor groenvakken met bomen. De parkeerbalans voor deze 7 zones heeft een overschot van 64,4 parkeerplaatsen. Er is dus nog veel ruimte voor extra groen in de parkeerkoffers en in de straten.

Conclusie

Op basis van de Ontwerp Verkeersvisie 2035 is met een extra marge voor Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B een parkeerbalans opgesteld, met als resultaat een overschot van 64,4 parkeerplaatsen. Deze overmaat aan parkeerplaatsen kan ingezet worden voor de vergroening van de parkeerkoffers en in de straten.

4.6 Conclusie

De openbare ruimte is zorgvuldig ontworpen in het stedenbouwkundig plan, in lijn met het provinciaal, gemeentelijk en waterschapsbeleid. Een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteiten wordt aangevraagd ten aanzien van de haas. Op basis van de oplegnotitie is het aannemelijk dat een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend kan worden. Maatregelen om lichthinder te voorkomen worden getroffen ten behoeve van de vleermuis. Overige mogelijke aanwezige soorten zijn voldoende beschermd door te voldoen aan de specifieke zorgplicht en een broedvogelcontrole uit te voeren indien binnen het broedvogelseizoen wordt gewerkt.

Op het gebied van water zijn er geen belemmeringen te verwachten. Er wordt begonnen met de aanleg van het waterstructuurplan voor de uitbreiding van Zuidpolder.

Het verkeersmodel laat zien dat de verkeersgeneratie van de uitbreiding van Zuidpolder in zijn geheel zorgt voor een 50% toename in verkeersintensiteit op de Zuidersingel in 2040. Fase A en B van de uitbreiding van Zuidpolder brengt echter een beperkte toename in verkeersintensiteiten met zich mee. Het is daarom niet aannemelijk dat het ontwikkelen van Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B voor een significante verslechtering van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid zorgt.

De parkeerbalans toont een overschot van 64,4 parkeerplaatsen, verdeeld over 7 zones, en is daarmee ruim afdoende. De overmaat aan parkeerplaatsen zal ingezet worden voor de vergroening van de parkeerkoffers en in de straten.

Hoofdstuk 5 Geluid

5.1 Beleid

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.2a instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met geluid. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaanbachtgebied van wegen, spoorwegen en/of industrieterreinen wordt het geluid beoordeeld. De instructieregels in het Bkl bevatten waarden en eisen voor het beoordelen van geluid.

Een woning is een geluidgevoelig gebouw. Voor onderhavig plan zijn de geluidcriteria van de gemeenteweg Zuidersingel en de Rijksweg A27 van toepassing op het planvoornemen.

5.2 Onderzoek

Haskoning heeft het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai voor de uitbreiding van Zuidpolder opgesteld. Het rapport is bijgesloten als Bijlage 7.

Rijkswegen

Vanwege het geluid van rijkswegen is er op diverse locaties sprake van een overschrijding van de standaardwaarde van 50 dB, maar geen overschrijding van de grenswaarde van 60 dB. In onderstaande afbeelding is het resultaat van de toetsing van het geluid opgenomen in de situatie dat het scherm langs de A27 met 200 meter wordt verlengd. Ten aanzien van de woningen waar de wettelijke standaardwaarde overschreden wordt, is het nodig om voorwaarden in de vergunningsvoorschriften op te nemen, ten aanzien van geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimtes conform het gemeentelijk beleid. Wanneer de omgevingsvergunning met een BOPA verwerkt wordt in het omgevingsplan, dienen deze vergunningsvoorschriften opgenomen te worden.



Figuur 11 Geluidsmetingen rijkswegen met verlengd geluidsscherm

Gemeentewegen

Volgens art. 5.78 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) hoeft het geluid van gemeentewegen niet te worden getoetst aan de standaardwaarden als de verkeersintensiteit lager is dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal. In de situatie met alleen de invulling voor de Bopa is alleen de etmaalintensiteit op het wegvak van de Zuidersingel direct ten noorden van het plan hoger: ca. 2.900 motorvoertuigen. Het geluid vanwege gemeentewegen is daardoor nergens hoger dan de standaardwaarde van 53 dB.

Indirecte akoestische effecten

De indirecte akoestische effecten zijn bepaald op basis van emissieverschilberekeningen: door de hoeveelheid verkeer in de plansituatie te vergelijken met de situatie zonder het plan, kan een betrouwbare inschatting worden gemaakt van de toe- of afname van het geluid als gevolg van het plan. Voor het onderzoek zijn de wegvakken beschouwd in de directe nabijheid van het plan met een intensiteit van 2500 motorvoertuigen per etmaal of meer. Op de overige, verder weg gelegen wegvakken zal het effect van het extra verkeer vanwege de aanleg van het plan op de totale intensiteit lager zijn. Uit een vergelijking van de verkeersintensiteiten in de onderzochte situaties met de situatie autonoom in 2040, blijkt er op het noordelijke deel van de Zuidersingel toenames van het verkeer optreden.. In onderstaande tabel is per situatie het aantal motorvoertuigen per etmaal aangegeven en is voor de onderzochte situaties bepaald wat de toename van het geluid is.

Wegvak	autonoom	invulling Bopa		volledig fase 2	
	Mvt/etm	Mvt/etm	Toename geluid	Mvt/etm	toename geluid to.v. bopa
A27 - Witbol	6700	9150	1.4	11.500	1.0
Witbol - Vlierberg	5650	8150	1.6	10.750	1.2
Vlierberg - Scho ^{5.1.2e}	1050	3425	5.1	6650	2.9
Scho ^{5.1.2e} el - Ma ^{5.1.2e}	-	2400	-	5200	3.4
Ten zuiden van de Ma ^{5.1.2e} straat	-	850	-	4350	7.1

Tabel 6 aantal motorvoertuigen per etmaal

In de situatie met de invulling volgens de Bopa treedt op het gedeelte tussen de Witbol en de Scho^{5.1.2e} el een toename van het verkeer op die leidt tot een toename van het geluid met meer dan 1,5 dB. Als vervolgens daarna de situatie met de volledige invulling van fase 2 wordt gerealiseerd, zal er op de wegvakken ten zuiden van de Vlierberg weer een toename optreden met meer dan 1,5 dB. Er is dus in beide situaties op enkele wegvakken sprake van een indirect akoestisch effect. Bij de verdere uitwerking van het plan moet deze situatie nader worden gezien en moet onderzocht worden of er geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om deze toename (deels) ongedaan te maken.

Gecumuleerd geluid

Voor de toetsing van de aanvaardbaarheid van gecumuleerd geluid bestaat geen wettelijk kader. Het is aan het bevoegd gezag om de aanvaardbaarheid te beoordelen. Het bevoegd gezag beschikt hierbij over 'bestuurlijke afwegingsruimte' om eigen afwegingen te maken over activiteiten in de fysieke leefomgeving.

5.3 Conclusie

Ten aanzien van de overschrijdingen van de standaardwaardes voor geluid moet worden voldaan aan het gemeentelijk beleid voor geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimtes. Dit is op te nemen als voorwaarden in de vergunningsvoorschriften. Dit wordt meegenomen in de verdere planuitwerking voor deze woningen. Bij de overige blokken voldoet het geluid aan de standaardwaarden. De toekomstig mogelijke extra 1,5 dB geluidsbelasting voorziet niet in een overschrijding van de grenswaarde. Ten aanzien van het gecumuleerde geluid wordt de aanvaardbaarheid nader bepaald in combinatie met de geluidsmaatregelen.

Hoofdstuk 6 Milieu- en omgevingsaspecten

6.1 Milieueffectrapportage

Om het milieubelang voldoende mee te kunnen nemen in de besluitvorming over projecten of plannen die (mogelijke) nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu, moet in Nederland in sommige gevallen een milieueffectrapportage (mer) procedure worden doorlopen. In sommige gevallen kan eerst beoordeeld worden of dat nodig is.

Er bestaan 3 hoofdsporen die bepalen of een voornemen mer-(beoordelings)plichtig is:

1. Het project staat in kolom 1 van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarbij wordt er voldaan aan de gevallen zoals aangegeven in kolom 2 of kolom 3 én dient er een plan of vergunning gemaakt, dan wel gewijzigd te worden, zoals opgenomen in kolom 4. Er is dan sprake van een project-mer-(beoordelings)plicht. Als er een kaderstellende visie, programma of plan voor een dergelijk project wordt vastgesteld, is sprake van een plan-mer-(beoordelings)plicht.
2. Er moet, vanwege mogelijke nadelige effecten op de instandhoudingsdoelen van een Natura 2000-gebied, een passende beoordeling gemaakt worden in combinatie met een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan. Dan is sprake van een plan-mer-(beoordelings)plicht.
3. Het project is niet opgenomen in kolom 1 van Bijlage V (het valt niet onder hoofdspoor 1), maar er worden wel aanzienlijke effecten verwacht.

6.1.1 Onderzoek

De uitbreiding van Zuidpolder betreft onder andere de bouw van woningen, openbare ruimte en parkeerplaatsen en is daarmee een stedelijke ontwikkeling. Het project valt onder categorie J11 uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Voor deze categorie is geen directe mer-plicht van toepassing op basis van kolom 2. Wel is er sprake van aanleg, wijziging of uitbreiding, waarvoor een BOPA benodigd is. Vanuit kolom 3 en 4 geldt daarom een (project-)mer-beoordelings-plicht. Haskoning heeft de mer-beoordeling voor de uitbreiding van Zuidpolder uitgevoerd. Het rapport is bijgesloten als Bijlage 8. In deze paragraaf wordt alleen datgene behandeld dat relevant is voor Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B.

Uit de mer-beoordeling volgt dat de uitvoering van het planvoornemen geen significant negatieve gevolgen zal hebben. Wel moeten voor de beoordelingsaspecten verkeer (paragraaf 4.4), geluid (Hoofdstuk 5, omgevingsveiligheid (paragraaf 6.10) en ecologie (4.2.1) (mogelijk) mitigerende maatregelen worden getroffen.

6.1.2 Conclusie

De beoordelingsaspecten waarbij mogelijk mitigerende maatregelen nodig zijn, worden behandeld in de volgende paragrafen: verkeer paragraaf 4.4, geluid Hoofdstuk 5, omgevingsveiligheid paragraaf 6.10 en ecologie Hoofdstuk 4. Uit de paragrafen volgt dat deze aspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Ook het aspect milieueffectrapportage vormt hierdoor geen belemmering voor het planvoornemen.

6.2 Archeologie & cultureel erfgoed

6.2.1 Beleid

Het wettelijk kader voor Archeologie & cultureel erfgoed bestaat uit de Erfgoedwet en de Omgevingswet. Bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord kan door de overheid verplicht worden een rapport te overleggen waaruit de archeologische waarde van het te verstoren terrein (het plangebied) blijkt. Voor een dergelijk rapport is archeologisch onderzoek vereist het archeologisch vooronderzoek. Dit onderzoek heeft tot doel vast te stellen of in het plangebied waardevolle vindplaatsen voorkomen. Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.5 instructieregels voor het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.

BAAC heeft het inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is bijgesloten als Bijlage 9.

6.2.2 Onderzoek

In 2007 is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd dat een grote overlap met onderhavig plangebied heeft. Volgens de gemeentelijk archeologische waarden- en verwachtingenkaart is voor het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde van toepassing.

Specifiek worden op basis van de resultaten van het vooronderzoek dat voor onderhavig veldonderzoek is uitgevoerd, archeologische resten uit het laat paleolithicum tot in het neolithicum verwacht. Vanaf het neolithicum tot in de nieuwe tijd is het plangebied met veen overgroeid geweest.

Uit het voor- en veldonderzoek blijkt dat vrijwel het gehele plangebied in een relatief laag gelegen dekzandvlakte ligt, waarop een gooreerdgrond voorkomt of dat de bodem tot (ruim) in het dekzand is verstoord. De bodemverstoringen die in het oostelijke deel zijn aangetroffen dateren, gezien de vondst van een fragment roodbakkerd aardewerk, uit de 17e eeuw of later. In de bouwvoor van een boring in het noordwestelijke deel van het plangebied is een fragment steengoed uit de late middeleeuwen gevonden. Verder zijn bij controle van het opgeboorde materiaal geen archeologische indicatoren aangetroffen.

In het noordelijke deel van het plangebied zijn in een tweetal boringen beekafzettingen aangetroffen. Mogelijk komt hier een (voormalige) kwelbron voor. Een bodem met een potentieel archeologisch niveau is niet aangetroffen. De kans dat in-situ archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn, is op basis van de ligging op een relatief laag gelegen dekzandvlakte, de aflopping van de bodem en de lokale bodemverstoringen, niet reëel. Een archeologisch vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

6.2.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultureel erfgoed is onderzocht in 2007 en vervolgens verder onderzocht in een veldonderzoek door BAAC in 2025, waaruit blijkt dat het geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

6.3 Bodem

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.5 instructieregels voor bodemkwaliteit. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit. Voor een nieuwe ontwikkeling geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit, waarbij wordt getoetst aan de geldende grenswaarden.

Terrascan B.V. heeft de bodemonderzoeken voor de uitbreiding van Zuidpolder uitgevoerd. De rapporten zijn bijgesloten als Bijlage 10 en Bijlage 11. In deze paragraaf wordt alleen datgene behandeld dat relevant is voor Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B.

6.3.1 Onderzoek

Bodem

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is de bovengrond, die in gebruik is als grasland, licht verontreinigd met zink, kwik, koper, lood en PAK. Ter plaatse van het landbouwpad is de grond sterk verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met lood en PCB. In de overige mergmonsters heeft geen van de concentraties van de geanalyseerde parameters de achtergrondwaarde overschreden. Nader onderzoek naar de sterke verontreiniging met PAK wordt momenteel uitgevoerd.

De grond wordt op basis van het indicatieve onderzoek grotendeels ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur en deels in de bodemkwaliteitsklasse wonen of industrie. Uit de toetsing blijkt dat geen van de onderzochte stoffen de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse industrie heeft overschreden.

Grondwater

In het grondwater zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetoond met barium, koper, nikkel, zink en naftaleen. In het slib en de vaste waterbodem heeft geen van de onderzochte stoffen de achtergrondwaarde overschreden.

Asbest

Bij het onderzoek naar asbest in de bodem is in zowel de fractie >20 mm als de fractie <20 mm geen asbest aangetroffen. De grond onder het landbouwpad wordt daardoor ook niet verdacht beschouwd op het voorkomen van een verontreiniging met asbest.

PFAS

Momenteel wordt een onderzoek uitgevoerd naar PFAS.

6.3.2 Conclusie

Een klein hoekje aan de noordoostzijde (circa 500 m²) van Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B is niet op alle aspecten onderzocht. De verontreiniging is echter niet vlakbij de niet onderzochte gedeelten aangetroffen. Het is daarom aannemelijk dat de bodemkwaliteitsklasse aansluit op die van de naastgelegen gebieden, welke kwaliteitsklasse landbouw/natuur, wonen of industrie betreffen. Nader onderzoek is benodigd naar de sterke verontreiniging met PAK en de mogelijke aanwezigheid van PFAS. Deze onderzoeken worden momenteel uitgevoerd.

6.4 Duurzaamheid

De gemeente Eemnes heeft zich per 4 oktober 2024 aangesloten bij het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Het Convenant geeft richtlijnen voor verschillende thema's van duurzaam bouwen, zoals energie, circulaire economie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit & biodiversiteit en een gezonde leefomgeving. Per thema worden de verschillende ambitieniveaus toegelicht (Goud, Zilver en Brons).

6.4.1 Convenant Toekomstbestendig Bouwen

De gemeente Eemnes zet in op ambitie 'brons' en focust zich daarbij op het stimuleren van duurzame vormen van vervoer, met mogelijkheid tot het verlagen van de parkeernorm. Er wordt nieuwbouw gerealiseerd die bestand is tegen wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. De woningen hebben daardoor een prettig binnenklimaat, vrij van schadelijke stoffen. De gebouwen en openbare ruimte vergroten ook de biodiversiteit en de algemene natuurwaarden. Deze principes zijn meegenomen in het planvoornemen van de uitbreiding van Zuidpolder en verwerkt in de planopzet en openbare ruimte, zie ook paragraaf 2.2.

Het Convenant richt zich op zes thema's die gezamenlijk bijdragen aan een toekomstbestendige leefomgeving. Binnen deze thema's zijn ambities opgesteld om duurzaam bouwen concreet toe te passen:

1. **Energie:** Onderneemt acties om woningen en gebouwen energiezuinig te maken, bijvoorbeeld via goede isolatie, minder fossiel energieverbruik, toepassing van lokale duurzame opwekking (zoals zonnepanelen) en slimme netbewuste oplossingen.
2. **Circulariteit:** Stimuleert hergebruik van bouwmaterialen, vermindering van restafval, recycling van grondstoffen en aandacht voor het ontwerp van gebouwen zodat ze makkelijker aanpasbaar zijn in de toekomst.
3. **Duurzame mobiliteit:** Zorgt dat bij woningbouwontwikkeling ook het vervoer en infrastructuur meegroeien: bijvoorbeeld weinig parkeerdruk, stimulering van deelmobiliteit en openbaar vervoer, plus minder afhankelijkheid van de auto.
4. **Klimaatadaptatie:** Richt zich op het toekomstbestendig maken van de leefomgeving voor veranderend klimaat: denk aan waterberging, hittebestendig ontwerp, groen-blauwe infrastructuur, maatregelen tegen extreme weersomstandigheden en waterbesparing.
5. **Natuurinclusiviteit & Biodiversiteit:** Zorgt ervoor dat bij bouw en inrichting ook de natuur een plek krijgt: vergroening, ruimte voor flora & fauna, het herstellen van biodiversiteit en behoud van landschappelijke kwaliteiten.
6. **Gezonde leefomgeving:** Focust zich op het welzijn van bewoners: goede binnenlucht, minder geluidsoverlast, voldoende groen, veiligheid en woonomstandigheden die gezondheid bevorderen.

Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B draagt bij aan een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving door toepassing van energiezuinige voorzieningen, klimaatadaptieve maatregelen en het stimuleren van duurzame mobiliteit. Daarnaast wordt gezorgd voor een groen ingerichte buitenruimte met ruimte voor waterinfiltratie en een bijdrage aan biodiversiteit. Hiermee sluit het initiatief aan op de gemeentelijke ambities en wordt bijgedragen aan een gezonde, klimaatbestendige en leefbare woonomgeving.

6.4.2 Conclusie

Door aan te sluiten op het Convenant Toekomstbestendig Bouwen zal Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B duurzaam ontwikkeld worden en aansluiten op de gemeentelijke ambities.

6.5 Ecologie: gebiedsbescherming

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels met betrekking tot ecologie. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een ETFAL aangeboden moeten worden wat het effect is op flora en fauna en natuurgebieden (zoals Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland, houtopstanden).

Het toelaten van een nieuwe ontwikkeling kan immers hinder en schade opleveren voor de natuur. Dit wordt onderzocht door middel van een stikstofberekening.

De bouw en het gebruik van de woningen kunnen gevolgen hebben voor een Natura 2000- of ander natuurgebied. Denk hierbij aan de depositie van stikstof in een Natura 2000-gebied vanwege de aanleg- en/of gebruiksfase.

Stantec heeft het Onderzoek stikstofdepositie voor de Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B uitgevoerd. Het rapport is bijgesloten als Bijlage 12.

6.5.1 Onderzoek

De berekening van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitatype binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator 2025.0.1 releasedatum 7 oktober 2025). De calculator rekent op basis van de meest recente versie van het Operationele Prioritaire Stoffen model (OPS) van het RIVM. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn voor de zichtjaren 2026 t/m 2033.

Wat betekent dat in de verschillende zichtjaren geen stikstofdepositie is berekend op de omliggende Natura 2000-gebieden. Dit houdt in dat, met betrekking tot stikstofdepositie, negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden zijn uit te sluiten. De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaantast. Hieruit wordt geconcludeerd dat de bouwfase en de toekomstige gebruiksfase van de woningen van de uitbreiding van Zuidpolder in Eemnes wordt uitgezonderd van de vergunningplicht.

6.5.2 Conclusie

Het aspect ecologie: gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor het planvoornemen, omdat er geen sprake is van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden.

6.6 Geur

Voor de ontwikkeling van Zuidpolder is in een eerder stadium een geuronderzoek uitgevoerd, dit onderzoek is toegevoegd als Bijlage 13. Uit dit onderzoek is gebleken dat in en rondom het plangebied geen intensieve veehouderijen of andere geurbronnen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor woningbouw. De destijds berekende achtergrondbelasting aan geur lag onder de wettelijke grenswaarden, zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

Sinds de vaststelling van dat onderzoek heeft zich in de omgeving geen wijziging in agrarische bedrijvigheid voorgedaan die mogelijk kan leiden tot een toename van de geurbelasting. Verder zijn er planologisch geen geurhinderlijke functies nabij het plangebied van de uitbreiding van Zuidpolder.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.7 Gezondheid

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4 instructieregels voor het beschermen van de gezondheid en van het milieu. Een omgevingsvergunning voor een BOPA kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet de kwaliteit van de fysieke leefomgeving worden gewaarborgd. Dit vereist een brede belangenafweging, waarbij ook het belang van de gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering wordt afgewogen. Gezondheid is een containerbegrip waar veel thema's samenkomen. Het gaat hierbij om thema's die in hoofdstuk 5 van het Bkl expliciet zijn genoemd, zoals geluid, geur en bodem die van invloed kunnen zijn op de gezondheid.

6.7.1 Onderzoek

Voor de volledigheid is ook gekeken naar de ontwerp Omgevingsvisie Eemnes 2040, waarin gezondheid meerdere keren expliciet wordt benoemd als centraal thema. De gemeente streeft naar een gezonde en veilige leefomgeving voor alle generaties, waarin luchtkwaliteit, geluidsoverlast, veiligheid en klimaatadaptatie samen worden aangepakt. Ze sluit aan bij het Schone Luchtakkoord, met als doel 50% gezondheidswinst in 2030 ten opzichte van 2016. Ook worden houtstook, verkeersgeluid, en luchtvervuiling actief verminderd door bron- en overdrachtsmaatregelen en bewustwording.

Daarnaast wordt gezondheid als integraal uitgangspunt gezien in ruimtelijke ontwikkelingen: een leefomgeving moet uitnodigen tot bewegen, ontmoeten en ontspannen, met aandacht voor stilte, groen, water, en veilige mobiliteit. Monitoring van de leefomgevingskwaliteit gebeurt via een vierjaarlijkse "Leefomgevingsfoto", waarmee gezondheid en veiligheid structureel worden gevolgd en geëvalueerd.

De openbare ruimte, zoals beschreven in paragraaf 2.2, wordt groen en aantrekkelijk ingericht wat stimuleert om te gaan bewegen. Daarnaast wordt het STOMP-principe toegepast om lopen, het gebruik van de fiets, openbaar vervoer en deelmobiliteit te stimuleren, voordat als laatste stap de auto gefaciliteerd wordt.

In het Bkl zijn instructieregels opgenomen voor het beschermen van gezondheid. Vanuit de milieuaspecten luchtkwaliteit (6.8), geluid (Hoofdstuk 5), omgevingsveiligheid (6.10) en waterkwaliteit (4.3) is geen sprake van een negatieve invloed op de leefomgeving van de bewoners. Het plan leidt niet tot een wijziging van de luchtkwaliteit en treden er geen effecten op vanuit omgevingsveiligheid en waterkwaliteit. Voor bodem loopt nog een nader onderzoek naar PAK en de mogelijke aanwezigheid van PFAS, zie ook paragraaf 6.3.

6.7.2 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt vooralsnog geen belemmering voor het planvoornemen.

6.8 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.1 instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit van de buitenlucht. Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling moet in een aantal situaties worden getoetst aan omgevingswaarden voor lucht.

Haskoning heeft het onderzoek naar luchtkwaliteit voor de uitbreiding van Zuidpolder uitgevoerd. Het rapport is bijgesloten als Bijlage 14. In deze paragraaf wordt alleen datgene behandeld dat relevant is voor Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B.

6.8.1 Onderzoek

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het Bkl biedt de volgende grondslagen voor de onderbouwing dat een plan of project voldoet aan de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit:

1. De projectlocatie bevindt zich niet binnen een aandachtsgebied voor NO₂ of PM₁₀. De beoordeling van de luchtkwaliteit is beperkt tot deze aandachtsgebieden, omdat er buiten de aandachtsgebieden geen sprake is van een dreigende overschrijding van NO₂ en PM₁₀ (art. 5.51 Bkl).
2. Het plan of project leidt niet tot overschrijding van (rijks)omgevingswaarden, zoals vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
3. Het plan of project draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 5.53 en 5.54 Bkl).

Wanneer een plan of project voldoet aan één van bovenstaande grondslagen, kan het wat luchtkwaliteit betreft doorgang vinden.

De gemeente Eemnes ligt niet binnen een aandachtsgebied voor NO₂ of PM₁₀. Formeel is voor de woningbouw daarom geen berekening en beoordeling voor luchtkwaliteit noodzakelijk.

Voor de volledigheid is wel gekeken naar de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} rondom het plangebied, op basis van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). De maximale concentratiewaarden zijn voor 3 zichtjaren weergegeven in onderstaande tabel.

Zichtjaar	Concentratie NO ₂ [µg/m ³]	Concentratie PM ₁₀ [µg/m ³]	Concentratie PM _{2,5} [µg/m ³]
Omgevingswaarde (tot 2030)	40	40	25 ³
Nieuwe EU-richtlijn (vanaf 2030)	20	20	10
2023	19,9	16,1	8,5
2025	20,1	15,8	8,3
2030	16,8	15,0	7,5
WHO-advieswaarden	10	15	5

Tabel 7 Maximale concentratie waarden rond plangebied uit het CIMLK

Uit de tabel blijkt dat rond de uitbreiding van Zuidpolder geen overschrijdingen van de jaargemiddelde omgevingswaarden voor NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} voorkomen en dat de concentraties in de toekomst zullen dalen. Vanaf 2030 is ook te zien dat de waarden voldoen aan de nieuwe EU-richtlijn die vanaf 2030 ingaat.

Op het gebied van de WHO-advieswaarden voldoen de concentraties NO₂ en PM_{2,5} niet in 2030. Maar zoals is aangegeven blijven de concentraties binnen de wettelijke grenswaarden en voldoen aan de normen. Hoewel de gemeten waarden lokaal iets hoger liggen dan de achtergrondniveaus die gebruikelijk zijn in stedelijke gebieden, is er geen sprake van een overschrijding of een significante toename door de ontwikkeling zelf en neemt de luchtkwaliteit op termijn toe.

De gemeente Eemnes is ook aangesloten bij het Schone Luchtakkoord waarin is afgesproken om in 2030 50% gezondheidswinst te boeken ten opzichte van 2016. Daarvoor zet de gemeente zich in om de luchtkwaliteit te verbeteren door luchtvervuiling door houtstook te verminderen en wordt het aanleggen van de rookkanalen in de uitbreiding van Zuidpolder verboden.

Op basis van de wettelijke grenswaarden en de ambitie van de gemeente Eemnes wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit bij de uitbreiding van Zuidpolder als aanvaardbaar kan worden beschouwd en geen belemmering vormt voor een goed woon- en leefklimaat.

Woningen en kantoren zijn Niet In Betekenende Mate (NIBM), als de omvang onder een vastgelegde grens ligt. Ook voor een combinatie van woningen en kantoren geeft het Bkl in artikel 5.54 een NIBM-grens.

Voor woningen ligt de NIBM-grens op 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Voor bedrijventerreinen is geen vastgestelde categorie opgenomen. Om toch een inschatting van de bijdrage (voornamelijk wegverkeer) te krijgen, wordt hiervoor aangesloten bij de categorie kantoren. Voor kantoren ligt de NIBM-grens 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

Voor een plan met woningen én kantoren, bij 1 ontsluitingsweg, kan de bijdrage bepaald worden met de volgende relatie (uit artikel 5.54 Bk): $Planbijdrage = 5.1.2f \cdot \text{aantal woningen} + 5.1.2f \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2$.

Bij 500 woningen en 20.000 m² bruto vloeroppervlak bedrijvigheid volgt een bijdrage van 0,64 µg/m³.

Deze bijdrage leidt, opgeteld bij de maximale concentraties uit bovenstaande tabel, niet tot het bereiken van de rijksomgevingswaarden of de nieuwe EU-richtlijn die vanaf 2030 geldt. Ook inclusief de bijdrage van de woningen en het bedrijventerrein is er nog een ruime marge over.

6.8.2 Conclusie

De luchtkwaliteit bij de uitbreiding van Zuidpolder voldoet aan de grenswaarden, daarbij is Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B maar een gedeelte is van de totale ontwikkeling van de uitbreiding van Zuidpolder. Daarmee voldoet ook de ontwikkeling van fase A en B aan de regels voor luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.9 Milieuzonering

Voor het behoud en de versterking van de woon- en leefkwaliteit is een goede afstemming tussen de verschillende functies in het gebied essentieel.

In de directe omgeving bevinden zich onder andere een bouwcentrum, hondenopvang, agrarisch bedrijf, import- en exportbedrijf en een partyverhuurbedrijf. Bij de planvorming is rekening gehouden met de VNG-richtafstanden, zodat de bedrijfsvoering van deze bestaande bedrijven gewaarborgd blijft.

Het bedrijventerrein Zuidpolder wordt in een toekomstige fase uitgebreid richting het zuiden, gelijk met de woningbouw, en kent een inwaartse zonering die milieuhinder richting de omgeving beperkt. Alleen bedrijven met beperkte milieuhinder zijn toegestaan (vergelijkbaar met de voormalige milieucategorie 1 en 2, met richtafstanden tot woningen van respectievelijk 0–10 meter en 30 meter). Ook is er geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de zittende bedrijven in de omgeving.

Spuitzones

Hoewel op basis van het omgevingsplan formeel sprake is van spuitzones rondom het plangebied (behalve aan de noordzijde), vormt dit in de praktijk geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De zuidelijk aangrenzende gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer, waardoor het gebruik ter plaatse kan worden gereguleerd. Hierdoor is uitgesloten dat op deze percelen agrarische activiteiten met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen plaatsvinden. Daarnaast is het feitelijke gebruik van de omliggende gronden in het oosten en westen geïnventariseerd. Uit deze inventarisatie blijkt dat op de nabijgelegen percelen geen toepassing van bestrijdingsmiddelen plaatsvindt.

Gelet op zowel de eigendomssituatie als het actuele, feitelijke gebruik kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een reëel risico op drift of hinder. De aanwezige planologische spuitzones hebben daarom geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Conclusie

De bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven blijft gewaarborgd. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.10 Omgevingsveiligheid

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.2. instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid. Bij het toelaten van een activiteit spelen vaak veiligheidsrisico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Ook zal moeten worden gemotiveerd hoe voor risico's van branden, rampen en crises rekening gehouden wordt met het belang van:

- het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
- de geneeskundige hulpverlening.

Haskoning heeft het onderzoek naar omgevingsveiligheid voor de uitbreiding van Zuidpolder opgesteld. Het rapport is bijgesloten als Bijlage 15. In deze paragraaf wordt alleen datgene behandeld dat relevant is voor Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B.

6.10.1 Onderzoek

Op basis van de Atlas leefomgeving is onderzocht welke risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied relevant zijn in het kader van omgevingsveiligheid. Op onderstaande afbeelding is de ligging van deze activiteiten ten opzichte van de gehele uitbreiding van Zuidpolder aangegeven. Als de afstand tot het plangebied groter is dan het grootste aandachtsgebied en de PR10⁻⁶ contour, dan vormt de risicovolle activiteit geen belemmering voor het planvoornemen.



Figuur 12 Risicovolle activiteiten

1. Basisnetroute A27

Deze activiteit heeft een brandaandachtsgebied van 30 meter, een explosieaandachtsgebied van 200 meter en een gifwolkaandachtsgebied van 300 meter. De minimale afstand tot de uitbreiding van Zuidpolder is ca. 80 meter. Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B ligt verder naar het oosten, op ca. 250 meter. Het plangebied ligt daarmee alleen binnen het gifwolkaandachtsgebied. Deze activiteit is dus deels relevant voor het plangebied. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn maatregelen ten aanzien van het gifwolkaandachtsgebied al verplicht gesteld bij nieuwbouw. Hiermee worden voldoende maatregelen getroffen ten aanzien van het gifwolkaandachtsgebied.

Ter plaatse van de uitbreiding van Zuidpolder is verder geen PR10⁻⁶ contour aanwezig van deze activiteit. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

2. Kuipers Gassen Eemnes VOF

Deze activiteit heeft een brandaandachtsgebied van 20 meter en een explosieaandachtsgebied van 30 meter. De minimale afstand tot het plangebied is ca. 300 meter. Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B ligt niet binnen een van de aandachtsgebieden.

Ter plaatse van de uitbreiding van Zuidpolder is verder geen PR10⁻⁶ contour aanwezig van deze activiteit. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Deze activiteit is dus niet relevant voor het plangebied.

3. Servicestation "Koot" Bramenberg

Deze activiteit heeft een brandaandachtsgebied van 60 meter en een explosieaandachtsgebied van 160 meter. De minimale afstand tot het plangebied is ca. 560 meter. Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B ligt niet binnen één van de aandachtsgebieden.

Ter plaatse van de uitbreiding van Zuidpolder is verder geen PR10⁻⁶ contour aanwezig van deze activiteit. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Deze activiteit is dus niet relevant voor het plangebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico is kwalitatief beschouwd voor het gedeelte van de uitbreiding van Zuidpolder dat binnen het aandachtsgebied verantwoording van het groepsrisico ligt. Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B ligt ook gedeeltelijk binnen dit aandachtsgebied. Uit de beoordeling voor de uitbreiding van Zuidpolder volgt dat het groepsrisico door het planvoornemen niet voldoende toeneemt om tot een significante hoogte te stijgen.

Ten aanzien van het groepsrisico zijn de volgende mitigerende maatregelen aanbevolen:

1. Accepteren van het risico, waarbij de kans of het effect van het risico voldoende klein is om geaccepteerd te worden.
2. Reduceren van het risico, waarbij maatregelen ter bescherming binnenshuis getroffen worden of het aantal mensen wat zich binnen het aandachtsgebied bevindt wordt beperkt.

6.10.2 Aandachtspunten Omgevingstafel

Na de behandeling van de BOPA tijdens de Omgevingstafel zijn door de VRU, RUD en GGD een aantal aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking van de uitbreiding van Zuidpolder. Veel van de opmerkingen hebben betrekking op de verdere inrichting van de openbare ruimte en de gebouwen en zullen daarin worden meegenomen.

Energietransitie


- Bij de inrichting van de openbare ruimte rekening houden met mogelijke risicocontouren van bijvoorbeeld buurtbatterijen.
- Bij toekomstige ontwikkelingen op het gebied van energiewinning en -opslag de samenwerking zoeken met de veiligheidsregio voor een veilige toepassing in de wijk.

Verminderde zelfredzaamheid

- Laat de gevolgen van vergrijzing en toenemende extramurale zorg meenemen in de ontwerpen van de woningen en woongebouwen.

Bluswatervoorziening en bereikbaarheid

In 2.2.5.7 Calamiteiten is een aanvullende toelichting over de bereikbaarheid bij calamiteiten opgenomen in deze motivering. Aanvullend zijn de volgende aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking:

- De waterwegen in het gebied zodanig uitvoeren dat deze op strategische plekken gebruikt kan worden als bluswatervoorziening voor grootschalige en langdurige inzet van de brandweer.
- De brandweer te betrekken bij het bepalen van het verloop van de infrastructuur van de waterleiding voor het bepalen van de brandkranen.
- Bij de herinrichting van de Zuidersingel de doorstroming te verbeteren om de brandweer een snellere aanrijdtijd naar de Zuidpolder te geven, maar ook de opkomst van vrijwillige brandweerpersoneel naar de kazerne te bevorderen.
- Voor de maatregelen om de bereikbaarheid en bluswatervoorziening in een vroeg stadium met het team Operationele voorbereiding van de veiligheidsregio i overleg te treden. Dit team is te bereiken via het mailadres @vru.nl. Vermeld daarbij graag het kenmerk van deze brief.

6.10.3 Conclusie

Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B is alleen gelegen binnen het gifvolkaandachtsgebied van de Basisnetroute A27. Maatregelen ten aanzien van het gifvolkaandachtsgebied zijn reeds verplicht op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hiermee is Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B voldoende beschermd tegen gifvolkcalamiteiten. Een voorschriftengebied is niet benodigd. Het aspect omgevingsveiligheid vormt verder geen risico voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 7 Integrale afweging

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet de aanvraag omgevingsvergunning BOPA aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voldoen. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder zijn de beleidskaders en instructieregels vanuit het Rijk, de provincie en de gemeente van toepassing.

Uit de ladderonderbouwing in hoofdstuk 3 blijkt dat de locatie en het woningaantal voldoen aan het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 en dat het aansluit op de gemeentelijke omgevingsvisie en de Woonvisie met zorgcomponent Eemnes 2024-2028. Het planvoornemen voldoet hiermee aan het gemeentelijk en provinciaal woonbeleid.

In Hoofdstuk 4 zijn de aspecten met betrekking tot de openbare ruimte toegelicht. De bomenrij waar de vleermuizen gebruik van maken wordt niet aangetast door Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B. Ten aanzien van vleermuizen worden maatregelen getroffen met betrekking tot het voorkomen van lichthinder.

Voor de haas wordt een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteiten aangevraagd. Op basis van de oplegnotitie is het aannemelijk dat een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend kan worden. Het uitvoeren van werkzaamheden begin 2026 is, mits de aanvraag tijdig wordt ingediend en verleend, redelijkerwijs mogelijk. Afhankelijk van de exacte planning kunnen uitvoeringsbegeleiding, controles op (jonge) hazen en/of broedvogels nodig zijn. Deze zullen naar verwachting niet beperkend zijn voor de daadwerkelijke uitvoer van werkzaamheden, maar hoogstens vragen om een beperkte en goed uitvoerbare aanpassing van de werkwijze.

Overige mogelijke aanwezige soorten zijn voldoende beschermd door te voldoen aan de specifieke zorgplicht.

Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B maakt onderdeel uit van het waterstructuurplan voor de uitbreiding van Zuidpolder met een in een later stadium te realiseren afvoer richting het zuiden.

De toename van verkeersintensiteiten door Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B is beperkt en zorgt niet voor een significante verslechtering van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. In Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B is voldoende ruimte voor parkeren opgenomen. Er is sprake van een overschot van 64,4 parkeerplaatsen en daarmee is er zelfs ruimte voor een verdere vergroening van de openbare ruimte.

Hoofdstuk 5 bespreekt de geluidsbelasting van het wegennetwerk op de nieuwbouwwoningen. Ten aanzien van de overschrijdingen van de standaardwaardes voor geluid bij de blokken R1 en R17 moet worden voldaan aan het gemeentelijk beleid voor geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimtes. Dit is op te nemen als voorwaarden in de vergunningsvoorschriften en wordt meegenomen in de verdere planuitwerking voor deze woningen. Ten aanzien van het gecumuleerde geluid wordt de aanvaardbaarheid nader bepaald in combinatie met de geluidsmaatregelen.

Uit Hoofdstuk 6 blijkt dat er vanuit de omgevingsaspecten archeologie, duurzaamheid, geur, gezondheid, luchtkwaliteit, milieuzonering en omgevingsveiligheid geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

Voor het aspect bodem wordt nog nader onderzoek uitgevoerd naar verontreiniging met PAK en de mogelijke aanwezigheid van PFAS.

In Hoofdstuk 8 is gemotiveerd dat het planvoornemen ook economisch en maatschappelijk verantwoord en uitvoerbaar is.

Conclusie

Op basis van deze motivering wordt gesteld dat de ontwikkeling van Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De realisatie van de woningen op de locatie en het bestaan van de activiteiten, behorende bij deze functie, voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Kostenverhaal

De gemeente Eemnes is eigenaar van de grond van het woongedeelte en voert de grondexploitatie. Zij geeft bouwrijpe grond uit aan een te contracteren partij en aan BPD en de Alliantie, omdat deze twee partijen een bouwclaim hebben. Er zijn in de uitbreiding van Zuidpolder circa 500 woningen voorzien. De meeste woningen worden door BPD en de Alliantie ontwikkeld, waarna zij zelf een bouwer zoeken. De gemeente Eemnes ontwikkelt in 2 of 3 keer de woningen waarvoor zij verantwoordelijk is. Dat gebeurt op basis van een aanbestedingsprocedure. De selectiecriteria zullen waarschijnlijk ontleend worden aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. De ontwikkelaars die het ook tekenden hebben aansluiting op de ambitie van het masterplan. De 30 vrije kavels worden door de gemeente Eemnes via een makelaar te koop aangeboden. In de eerste fase gaat het al om 16 stuks.

Alle delen die openbaar gebied blijven in de uitbreiding, worden in opdracht van de gemeente aangelegd door een aannemer. Dat gebeurt door middel van aanbestedingen. De kosten worden vergoed uit de grondexploitatie.

Alle kosten en opbrengsten worden verantwoord in een grondexploitatie. Het eerder opgestelde masterplan is financieel haalbaar. De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien en vastgesteld door de gemeenteraad, waarbij een positief saldo een randvoorwaarde is. Er worden door het jaar heen verschillende instrumenten ingezet om de grondexploitatie te beheersen en te kunnen anticiperen op veranderingen die binnen en buiten de invloedssfeer liggen van de gemeente.

8.1.2 Nadeelcompensatie

Dit besluit betreft een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet. Op grond van afdeling 15.1 van de Omgevingswet en het bijbehorende Nadeelcompensatiebesluit kan een belanghebbende, die onevenredige schade lijdt als gevolg van dit rechtmatig overheidshandelen, een verzoek om nadeelcompensatie indienen. Schade van tijdelijk en beperkt karakter, behorend tot het normaal maatschappelijk risico, komt niet voor vergoeding in aanmerking. Een verzoek om nadeelcompensatie kan worden ingediend na het ontstaan van de schade. Het bevoegd gezag beoordeelt de aanvraag conform de wettelijke procedure. Hierbij kan onafhankelijke deskundigheid worden ingeschakeld. Eventuele vergoeding vindt plaats op basis van het daadwerkelijk geleden en aantoonbare nadeel. Belanghebbenden kunnen via het digitale loket of schriftelijk een verzoek om nadeelcompensatie indienen bij het bevoegd gezag. Nadere informatie over de procedure en voorwaarden is beschikbaar op de website van het bevoegd gezag.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Participatie

De uitbreiding van Zuidpolder is de afgelopen jaren besproken met organisaties als de Regio Amersfoort, verschillende afdelingen van de provincie Utrecht en de BEL-Combinatie en vertegenwoordigers van Waterschap Vallei en Veluwe, Vitens en Stedin. Eind 2024 is het overleg gestart met Rijkswaterstaat over het verlengen van het bestaande geluidsschermband. Het masterplan heeft draagvlak bij deze organisaties, wat inhoudt dat zij meewerken aan de uitwerking en de uitvoering. Stedin neemt hier een bijzondere positie in, omdat zij per medio april 2025 niet kan garanderen dat woningen en bedrijven over stroom beschikken bij oplevering.

De afgelopen jaren is informatie, relevant voor de uitbreiding van Zuidpolder, opgehaald bij inwoners van Eemnes, de ondernemersvereniging Oké, ondernemers die op Zuidpolder een bedrijf hebben en de Woonadviescommissie Eemnes. Op 10 april jl. is een bijeenkomst georganiseerd waarin aan zo'n 120 bezoekers de hoofdstructuur van de uitbreiding is

gepresenteerd en feedback is opgehaald over thema's als woonwensen, groeninrichting, energie- en waterbesparing, mobiliteit en gewenste voorzieningen. Het is niet mogelijk om aan alle wensen tegemoet te komen, veelal omdat het financieel niet haalbaar is of omdat het voor de één voordeel oplevert, maar een nadeel voor de ander. Uit de bijeenkomsten is niet naar voren gekomen dat er met de uitbreiding van Zuidpolder grote maatschappelijke belangen in het geding zijn waardoor het plan niet haalbaar is.

Tijdens het participatieproces voor de uitbreiding van Zuidpolder is ook input gekomen voor Uitbreiding Zuidpolder - Fase A en B. Hoogbouw is gewenst tot een maximum van 4 bouwlagen, met voldoende ruimte rondom de hoogbouw. Een groene invulling van de ruimte is daarbij gewenst, met voldoende ruimte voor spelen en verblijven. Verder is er behoefte aan een gevarieerd woningprogramma in een bouwstijl die aansluit op Zuidpolder. Daarnaast is de wens om duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Deze aandachtspunten zijn of worden nog verder onderzocht en mogelijk opgenomen in het planvoornemen.

Participatie november 2025

In november 2025 is een bewonersavond georganiseerd om de omwonenden en andere belanghebbende te informeren over de voortgang van het project en de geplande vervolgstappen. De avond startte met een plenaire presentatie over diverse onderwerpen.

Tijdens de bijeenkomst zijn dwarsprofielen gepresenteerd die de overgang tussen de woningen van de huidige bewoners aan de rand van de wijk en de Uitbreiding Zuidpolder weergeven. Deze gemaatvoerde profielen geven een adequaat inzicht in de toekomstige inrichting. Hiermee is toegelicht hoe de bestaande structuur aansluit op de geplande ontwikkeling van de Zuidpolder.

Daarnaast is een stedenbouwkundig plan van het gebied gepresenteerd. Dit overzicht bracht de verschillende onderdelen van de ontwikkeling samen en verduidelijkt de onderlinge samenhang tussen de huidige situatie en de toekomstige inrichting. Hiermee is een compleet beeld gegeven van de ruimtelijke structuur en de belangrijkste elementen binnen de Uitbreiding Zuidpolder.

Ook zijn de verschillende woningtypologieën gepresenteerd die binnen de Uitbreiding Zuidpolder worden gerealiseerd. Dit gaf een overzicht van de variatie in woningvormen, waaronder de beoogde bebouwingshoogtes en de situering binnen het plangebied. Hierdoor is duidelijk geworden dat er een zachte overgang is tussen de huidige Zuidpolder en de uitbreiding. Verder gaf het inzicht in de verschillende woonvelden en de variatie in uitstralingen hierbinnen.

Tijdens de bijeenkomst zijn zowel het beeldkwaliteitsplan als de inrichting van de openbare ruimte toegelicht. In het beeldkwaliteitsplan zijn de uitgangspunten voor de architectonische uitstraling en de ruimtelijke samenhang binnen de Uitbreiding Zuidpolder beschreven, waaronder richtlijnen voor materiaalgebruik, kleurstelling en bouwvormen. Daarnaast is de inrichting van de openbare ruimte gepresenteerd, met aandacht voor de opzet van groenstructuren, waterpartijen, paden, wegen en overige voorzieningen. Gezamenlijk bieden deze onderdelen een overzicht van de beoogde kwaliteit en structuur van het gebied en laten zij zien hoe de gebouwde omgeving en het openbaar gebied op elkaar aansluiten.

Verder is een toelichting gegeven op het lopende onderzoek over alternatieve ontsluitingen. In dit onderzoek worden vier alternatieven beschouwd, waaronder zowel aanpassingen aan bestaande routes als het mogelijk aanleggen van nieuwe verbindingen. Deze opties richten zich op het verbeteren van de verkeersafwikkeling en het waarborgen van een veilige en toekomstbestendige bereikbaarheid van het gebied. De resultaten van dit onderzoek worden in een later stadium verder uitgewerkt, besproken met belanghebbenden en vastgesteld door de gemeenteraad.

De bezoekers zijn ook in grote lijnen meegenomen in de fasering en planning van de ontwikkeling. Hierbij zijn de belangrijkste stappen binnen de ontwikkeling van de Uitbreiding Zuidpolder gepresenteerd, waaronder de voorbereidingsfase, de aanleg van de benodigde infrastructuur en de daaropvolgende bouwfasen. De planning geeft een indicatief tijdspad weer en dient als richtinggevend overzicht voor de realisatie van het project.

8.2.2 Vooroverleg

Omgevingstafel

Het plan is op 18 november 2025 op de omgevingstafel behandeld. Bij deze omgevingstafel waren de volgende ketenpartners: RUD, waterschap Vallei en Veluwe, Provincie Utrecht, Kpn, Veiligheidsregio Utrecht en de Ziggo. Daarnaast waren er verschillende disciplines van de gemeente aanwezig zoals milieu, civiel, ruimtelijke ordening en vergunningverlening. Vanuit de gemaakte en aangeleverde opmerkingen zijn verschillende aanpassingen in de motivering doorgevoerd.

Adviesrecht raad

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

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

Hoofdstuk 9 Vergunningvoorschriften

Voor deze ontwikkeling wordt een omgevingsvergunning met een BOPA aangevraagd. Met deze vergunning wordt een planologisch basisbesluit genomen waarmee wordt afgeweken van het geldende omgevingsplan. Dit basisbesluit vormt het planologisch-juridische kader voor de verdere uitwerking van het planvoornemen van fase A en B. In de vervolgfase moeten diverse aspecten nader worden uitgewerkt voordat tot realisatie van het planvoornemen kan worden overgegaan. Op basis van deze motivering dienen de volgende vergunningvoorschriften te worden opgenomen in de omgevingsvergunning voor de vervolg omgevingsvergunningen of bij de verwerking in het omgevingsplan:

Vervolg omgevingsvergunningen en verwerking omgevingsplan:

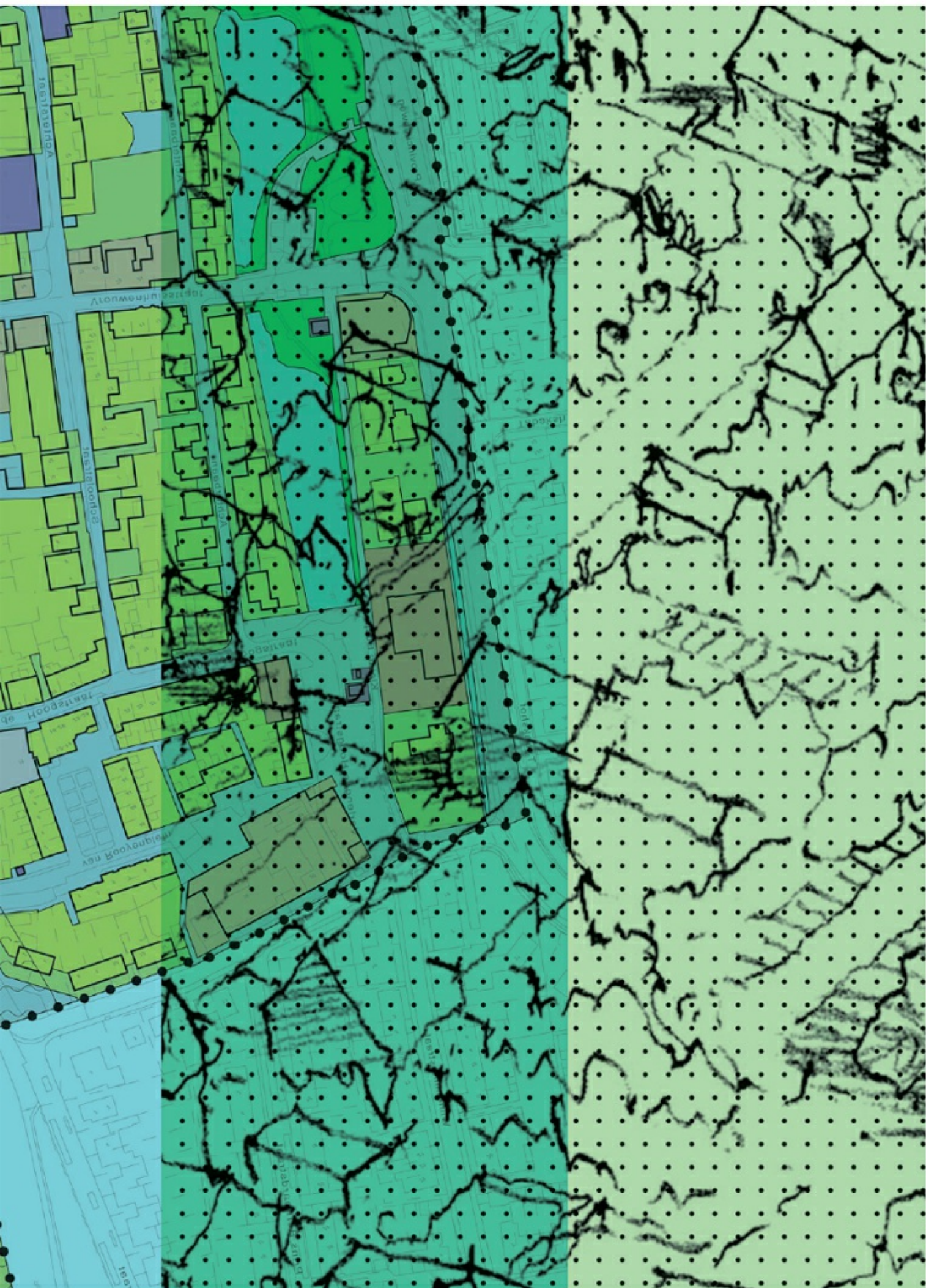
- Het treffen van maatregelen om de bereikbaarheid voor calamiteitendiensten te verbeteren en het in een vroeg stadium regelen van de bluswatervoorziening. De verdere uitwerking hiervan vindt plaats in overleg met het team Operationele Voorbereiding van de veiligheidsregio.
- Bij de verdere planuitwerking dient beoordeeld te worden of het ontwerp van de woningen kan voorzien in een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte, conform het gemeentelijk geluidbeleid.
- Het aanleggen van rookkanalen wordt verboden om luchtvervuiling door houtstook binnen de gemeente te beperken.
- Voor de woningen waar de wettelijke standaardwaarde wordt overschreden, moeten vergunningsvoorschriften worden opgenomen over het realiseren van de geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimtes, conform het gemeentelijk beleid en dit dient ook daarna opgenomen te worden in het omgevingsplan. de vergunningsvoorschriften kunnen onder andere inhouden:
 1. Iedere woning moet een geluidluwe gevel hebben. Geluidluw betekent een geluidbelasting die kleiner of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde, ook indien er rekening wordt gehouden met cumulatie.
 2. Er is ten minste één te openen deel in de geluidluwe gevel aanwezig.
- In de verdere planuitwerking moet de geluidsituatie opnieuw worden beoordeeld en onderzocht worden of geluidbeperkende maatregelen de gemeten toename (gedeeltelijk) kunnen compenseren voor de bestaande woningen aan de Zuidersingel.

Vervolg omgevingsvergunningen:

- Het uitvoeren van nader onderzoek naar de sterke PAK-verontreiniging en de mogelijke aanwezigheid van PFAS.
- Actualiseren van de bodemonderzoeken in de planuitwerking.
- Voor de aanwezigheid van de haas is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteiten vereist.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een broedvogelcontrole te worden uitgevoerd.

Verwerking in het omgevingsplan:

- Bij het verwerken van het planologisch basisbesluit in het omgevingsplan wordt samenwerking gezocht met de veiligheidsregio in verband met mogelijke aandachtsgebieden. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Handreiking Omgevingsplanregels Fysieke Veiligheid.



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	20, 38, 48
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	45
Burgerlijk wetboek 6	Art. 6:230b BW	BTW-nummer	16, 19, 51