



# GEMEENTE EEMNES

## BESLISVOORSTEL RAAD EEMNES

### Besluitvormend orgaan

Gemeente Eemnes – Gemeenteraad

### Gemeentecode

Eemnes

### Onderwerp

Uitbreiding Zuidpolder; beeldkwaliteit, inrichting openbare ruimte, planologisch kader en m.e.r.-beoordeling

### Portefeuillehouder?

5.1.2e (Eemnes)

### Openbaar

Ja

### Korte inhoud

Voor de uitbreiding van Zuidpolder is op 30 juni 2025 een masterplan door de gemeenteraad vastgesteld. Als vervolg op dit masterplan is een planologisch kader voorbereid dat voor advies wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit is een procedure die in de Omgevingswet is opgenomen. Ook heeft een m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. In dit onderzoek is geconcludeerd dat het plan voor de uitbreiding van Zuidpolder geen significante effecten heeft op de omgeving waardoor een Milieueffectrapportage niet nodig is. De gemeenteraad moet in haar rol als bevoegd gezag voor het planologisch kader een besluit over de m.e.r.-beoordeling nemen. Naast het planologisch kader en de m.e.r.-beoordeling zijn als vervolg op het masterplan richtlijnen opgesteld voor de vormgeving en het materiaalgebruik voor de woningen en voor de openbare ruimte. Deze richtlijnen worden ook aan de raad voorgelegd.

## **Besluiten**

1. Een positief advies te geven op het ontwerp-Buitenplanse omgevingsactiviteit uitbreiding Zuidpolder fase A en B, zoals weergegeven in bijlagen 1a en 1b
2. In te stemmen met de resultaten uit de m.e.r.-beoordeling, zoals opgenomen in bijlagen 1a en 1b, dat een m.e.r.-plicht niet aan de orde is
3. In te stemmen met het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zoals weergegeven in bijlage 2 'BKP & IPOR Uitbreiding Zuidpolder'

## **Aanleiding voorstel**

Voor de uitbreiding van Zuidpolder is op 30 juni 2025 een masterplan door de gemeenteraad vastgesteld. Dit masterplan is uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan voor de woningen en de bedrijven (verder: BKP) en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte (verder: IPOR). Het BKP en het IPOR zijn gebundeld in één document en thans gereed zodat de gemeenteraad kan worden gevraagd in te stemmen met het plan.

Verder is een BOPA opgesteld voor circa 2/3 van het toekomstig woongedeelte. Deze BOPA zorgt ervoor dat op een later moment vergunningen kunnen worden aangevraagd voor bijvoorbeeld de bouw van woningen of het bouwrijp maken. De BOPA is momenteel zo ver gevorderd dat het voor advies aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd. Dit is een procedure die in de Omgevingswet is opgenomen.

Ook moet de gemeenteraad in haar rol als bevoegd gezag voor de BOPA een besluit nemen over de m.e.r.-beoordeling. Deze m.e.r.-beoordeling geeft aan dat een Milieueffectrapportage niet nodig is. Ook dit is een procedure die in de Omgevingswet is opgenomen.

Besluitvorming rond de BOPA, de m.e.r.-beoordeling, het IPOR en het BKP zijn noodzakelijk om in het tweede kwartaal van 2026 de uitvoering te kunnen starten.

## **Doel**

Besluitvorming over de BOPA zorgt ervoor dat er een kader is om vergunningen aan te kunnen vragen gericht op de bouw van woningen en de aanleg van het openbaar gebied. Besluitvorming over de m.e.r.-beoordeling zorgt ervoor dat is voldaan aan de m.e.r.-beoordelingsplicht zoals opgenomen in het Omgevingsbesluit.

Besluitvorming over het BKP zorgt ervoor dat de supervisor en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een beoordelingskader hebben voor de ontwerpen van de woningen en andere gebouwen.

Besluitvorming over het IPOR zorgt ervoor dat er een duidelijke leidraad is voor de inrichting van de openbare ruimte voor wat betreft vormgeving en materiaalgebruik.

## **Toelichting besluit (argumenten)**

### *1.1 De gemeenteraad heeft al een masterplan vastgesteld*

De gemeenteraad is nauw betrokken bij de planvorming. Zij heeft op 30 juni 2025 een masterplan voor de uitbreiding van Zuidpolder vastgesteld. In het raadsbesluit is opgenomen dat het masterplan wordt uitgewerkt in een BOPA, een IPOR en een BKP. Ook de m.e.r.-beoordeling is aangekondigd. Deze stukken liggen nu voor.

### *1.2 De ketenpartners zijn in het proces betrokken*

De provincie, de RUD, Stedin, Vitens, waterschap Vallei en Veluwe en de nutspartijen zijn als overlegpartner voor de uitbreiding van Zuidpolder al geruime tijd betrokken bij de planvorming. Op 18 november jl. vond als laatste stap voor de BOPA-procedure een omgevingstafel plaats waaraan naast deze partijen ook de VRU en de GGD deelnamen. De feedback van de overlegpartners was constructief en in lijn met de plannen voor de uitbreiding.

### *1.3 Er is met bewoners en andere geïnteresseerden geparticipeerd*

Bewoners van Zuidpolder, ondernemers van het bedrijventerrein en andere geïnteresseerden zijn via social media en bijeenkomsten op onder andere 10 april 2025 en 18 november 2025 bevestigd respectievelijk geïnformeerd over de plannen. Onderwerpen waren de verkaveling, de ontsluiting, de woningtypologie, de bouwhoogte, de architectuur, voorzieningen, de VON-prijzen, de fasering en de planning.

Om de bewoners van de randen van de huidige woonwijk inzicht te geven in hun toekomstig uitzicht naar het zuiden zijn voor de bijeenkomst van 18 november jl. drie typen dwarsprofielen gemaakt waarin hoogte en afstand van de nieuwe woningen heel nauwkeurig in beeld zijn gebracht. De feedback was over het algemeen positief. In bijlage 3 is de presentatie weergegeven.

### *2.1 Er is geen mer-procedure nodig voor de uitbreiding van Zuidpolder*

De uitbreiding van Zuidpolder betreft onder andere de bouw van woningen, bedrijven 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 m.e.r.-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-)m.e.r.-beoordelingsplicht. In bijlage 1a is de samenvatting van de m.e.r.-beoordeling opgenomen. In bijlage 1b is het volledige rapport opgenomen. Er wordt geconcludeerd dat "de uitvoering van het planvoornemen geen significant negatieve gevolgen zal hebben. Wel moeten voor de aspecten verkeer, geluid, omgevingsveiligheid en ecologie mogelijk mitigerende maatregelen worden getroffen". Een milieu-effectrapportage is daarom niet nodig. De gemeenteraad wordt gevraagd dit te bevestigen.

## *2.2 De aanbevelingen uit de m.e.r.-beoordeling en het effectenonderzoek uit de BOPA zijn in uitvoering*

In het verkeerskundig onderzoek wordt onder andere aangegeven dat er maatregelen onderzocht moeten worden om de verkeersafwikkeling te verbeteren omdat bij een volledige ontwikkeling van Zuidpolder (wonen en bedrijven) en de Groen Groei Mee zone de wachttijden voor de verkeerslichten en op de aansluitingen van het bedrijventerrein naar de Zuidersingel toenemen. Dit onderzoek vindt momenteel plaats (zie ook 1.2 bij 'kanttekeningen').

In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat bij volledige ontwikkeling van Zuidpolder (wonen en bedrijven) voor de nieuwe woningen geen grenswaarden worden overschreden maar dat wel onderzocht moet worden hoe de toename in geluidsbelasting op bestaande woningen langs de Zuidersingel onder de 1,5 dB kan worden gehouden. Dit onderzoek wordt in de loop van 2026 uitgevoerd.

In het onderzoek naar omgevingsveiligheid wordt geconcludeerd dat er geen risicovolle activiteiten in de omgeving zijn die tot beperkingen leiden voor het plan. Er zijn vanuit de omgevingstafel wel een aantal aandachtspunten meegegeven voor de inrichting waaronder: een goede bereikbaarheid van bluswatervoorzieningen en een betere doorstroming op de Zuidersingel zodat een snellere aanrijtijd voor de hulpdiensten mogelijk is. Onderzoek naar een betere aanrijtijd vindt momenteel plaats.

In de ecologische onderzoeken wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit beschermde soorten, mits wordt voldaan aan de voorwaarden uit een aan te vragen natuurvergunning ter compensatie van het verlies aan leefgebied van de haas. Deze vergunning wordt in januari 2026 aangevraagd.

## *3.1 Het IPOR en BKP zijn afgestemd binnen de BEL-combinatie*

Het IPOR en het BKP zijn opgesteld in nauw overleg met alle betrokken diensten van de BEL-combinatie. Dit betekent dat de vormgeving en de inrichting van het openbaar gebied is afgestemd op de inrichtings- en beheersnormen van de BEL waardoor inrichting, overdracht en beheer voorspoedig moet verlopen.

### **Vastgesteld wettelijk- en beleidskader**

Het door de gemeenteraad op 30 juni 2025 vastgestelde 'Masterplan uitbreiding Zuidpolder' is de basis voor de uitwerking naar een BOPA waar de Omgevingswet voorschrijft welke procedure gevolgd kan worden. Een IPOR en een BKP zijn vormvrij.

### **Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie**

Het IPOR en het BKP zijn opgesteld in nauw overleg met alle betrokken diensten van de BEL-combinatie.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Op de ontwerp BOPA kunnen zienswijzen worden ingediend*

De BOPA gaat na het advies van de gemeenteraad voor zes weken als ontwerp ter inzage. Er kunnen dan zienswijzen worden ingediend. Dit kan tot vertraging leiden of tot aanpassingen in het plan. Dit risico is zo goed als mogelijk beheerst door het plan met alle overlegpartners, omwonenden en belanghebbenden af te stemmen. De bewoners van Zuidpolder worden uitgenodigd voor de bespreking in de Commissie Ruimte d.d. 12 januari 2026.

#### *1.2 De BOPA regelt nog geen tweede ontsluiting maar houdt er wel rekening mee*

Er vindt momenteel een onderzoek plaats naar een tweede ontsluiting. Alternatieven zijn via de Te Veenweg Zuid en de Eikenlaan naar de Wakkerendijk en via de Te Veenweg Zuid, de tunnel onder de A27, de Rijksweg naar de aansluiting A1 bij de Witte Bergen. Het onderzoek is geagendeerd voor de raadsbehandeling op 16 februari 2026. Na de bespreking in de gemeenteraad wordt het onderzoek een stap verder gebracht, mogelijk door een voorkeursalternatief uit te werken.

#### *1.3 Het woonprogramma voor het BOPA-gebied voldoet niet aan de 66%*

*betaalbaarheidsnorm maar het gehele gebied van de uitbreiding van Zuidpolder wel*  
De uitbreiding van Zuidpolder gaat uit van 66% in het betaalbare segment waarvan 35% in het segment sociaal en 31% in het segment midden. Het 'BOPA-gebied' bevat 35% sociaal en 25% uit het middensegment, terwijl het middensegment op 31% moet sluiten. In de komende jaren worden de deelplannen van het BOPA-gebied ontwikkeld. Er kan dan voor worden gekozen om het aantal woningen in het middensegment te verhogen. Er kan ook voor worden gekozen om in het resterende deel van de uitbreiding van Zuidpolder meer middensegment te maken. We overleggen dit ook met de ontwikkelpartners BPD en de Alliantie. Uiteindelijk sluit het programma op ca. 66% betaalbaar.

#### *1.4 De BOPA bestrijkt niet het gehele gebied van de uitbreiding Zuidpolder*

Er is nog geen BOPA opgesteld voor het bedrijvengedeelte vanwege de problematiek rondom netcongestie. Ook de beschikbare stikstofruimte is voor dit deel een beperkende factor. Het juiste moment wordt bepaald in overleg met de netbeheerder. Er dient dan ook voldoende stikstofruimte te zijn.

Het planologisch kader voor het resterende 1/3 deel van het woongedeelte wordt over een aantal jaar opgesteld als het Omgevingsplan voor Eemnes gereed is. Dan bestaat ook een beter beeld van de dan geldende woonwensen en mogelijkheden voor bijvoorbeeld industrieel bouwen en duurzaamheidsmaatregelen.

De Groen Groeit Mee zone wordt nog verder uitgewerkt en begrensd en zal op enig moment ook planologisch geregeld worden.

### **Financiën**

De uitbreiding van Zuidpolder kent zijn eigen grondexploitatie waarin de kosten en baten worden opgenomen. Deze grondexploitatie wordt éénmaal per jaar in het voorjaar in beslotenheid met de raad besproken.

### **Uitvoering**

Na advisering van de raad over de BOPA wordt deze voor zes weken ter inzage gelegd.

Het BKP en het IPOR en de m.e.r.-beoordeling doorlopen geen procedure.

Nadat de BOPA onherroepelijk is wordt het gebied de komende jaren in verschillende deelplannen uitgewerkt. Voor deze deelplannen worden vergunningen aangevraagd. De Omgevingswet voorziet voor deze vergunningaanvragen niet in een procedure waarin ze aan de raad wordt voorgelegd voor advies en/of vaststelling. Net zoals in de huidige Zuidpolder wordt een uitgewerkt deelplan voorafgaand aan de vergunningaanvraag voor advies aan de raad voorgelegd. Dit is een vormvrije werkwijze waarbij de raad adviezen kan geven die vervolgens worden beoordeeld aan het masterplan, de BOPA, het BKP & IPOR en het op dat moment vigerend beleid.

### **Communicatie**

De periode waarin de BOPA ter inzage wordt gelegd wordt aangekondigd in de Rotonde en in de voortgangsbrief die aan de bewoners van Zuidpolder wordt gestuurd.

### **Bijlagen**

- Bijlage 1a BOPA motivering uitbreiding Zuidpolder Fase A en B
- Bijlage 1b BOPA motivering uitbreiding Zuidpolder Fase A en B bijlage
- Bijlage 2 BKP en IPOR Uitbreiding Zuidpolder
- Bijlage 3 Presentatie 18 november 2025 hoofdpunten BOPA, BKP en IPOR voor de uitbreiding Zuidpolder

Raadsbesluit Uitbreiding Zuidpolder; beeldkwaliteit, inrichting openbare ruimte en planologisch kader

### **Steller**

5.1.2e (rkloo)

### **Registratiedatum**

10 december 2025

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 6