GEMEENTE
EEMNES

Dit is een kopie van enkele pagina's van het onderzoek Zuidpolder Zuid. Het volledige onderzoek is een bijlage bij de zienswijze van de gemeente Eemnes op het ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023.

Eemnes heeft in de zienswijze verzocht om de locatie Zuidpolder Zuid als nog op te nemen in het programma. Door een misverstand in de communicatie is dit nog niet gebeurd voor deze '2de ronde'.

Het stuk ondersteunt inspreker wethouder Th. Reijn in de Statencommissie-Ruimte-Groen-Water-en-Wonen d.d. 17 mei 2023.

ZUIDPOLDER-ZUID

Noodzaak
Programma
Plan &
Beoordeling

Eemnes, 14 april 2023
Versie 0.4 20230414-rvk

INHOUDSOPGAVE

Het onderzoek Zuidpolder Zuid bevat een uitgebreide toelichting op:

- **de noodzaak om te bouwen**
- **de locatiekeuze**
- **het bouwprogramma**
- **het stedenbouwkundig plan**
- **de milieu-effecten van het plan**
- **een beoordeling aan provinciaal beleid, en**
- **beschouwing aan de thema's uit de plan-MER**

1. INLEIDING ...

1.1. Aanleiding en doel ...

1.2. Opbouw notitie ...

2. BEHOEFTE, LOCATIE EN PROGRAMMA ...

2.1. Behoefte aan woningen en bedrijventerrein ...

2.2. Locatiekeuze ...

2.3. Ruimtegebruik en programma ...

2.4. Bouwtempo en looptijd ...

2.5. Regionale afstemming ...

3. PLANGEBIED ZUIDPOLDER-ZUID ...

3.1. Visievorming ...

3.2. Hoofdstructuur ... 11

3.3. Mobiliteit: van auto naar fiets en (H)OV ... 13

3.4. Geluidwerende voorziening ... 17

3.5. Water- en groenstructuur ... 17

3.6. Convenant duurzame woningbouw ... 19

3.7. Groen groeit mee ... 21

4. MILIEU-ASPECTEN ... 22

4.1. Inleiding ... 22

4.2. Verkeersafwikkeling ... 22

4.3. Verkeersveiligheid ... 24

4.4. Geluid (wegverkeerslawaai) ... 26

4.5. Externe veiligheid ... 28

4.6. Lucht ... 30

4.7. Archeologie en cultuurhistorie ... 32

4.8. Cultuurhistorie ... 32

4.9. Bodem ... 32

4.10. Watersysteem ... 33

4.11. Flora en fauna ... 33

4.12. Bedrijven en milieuzonering ... 33

4.13. Stikstof ... 33

4.14. M.e.r.-beoordeling ... 34

5. BEOORDELING AAN PROVINCIAAL BELEID ... 35

5.1. Omgevingsverordening ... 35

5.2. Omgevingsvisie ... 40

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Sinds 2000 zijn door de gemeente Eemnes, de in Eemnes actieve woningcorporatie en drie ontwikkelende partijen in de Zuidpolder Te Veen gronden aangekocht. In een 'dorpse dichtheid' kunnen op deze gronden circa 1.000 woningen worden gebouwd en circa 4 ha. aan bedrijfskavels worden uitgegeven. In 2012 en 2013 heeft de gemeenteraad besloten om deze gronden niet in één keer in ontwikkeling te nemen maar in de eerste instantie de wijk Zuidpolder (fase 1) voor circa 500 woningen en 2 ha. bedrijfskavels te realiseren. Fase 2 wordt dan later in ontwikkeling genomen. Op afbeelding 1.1 is de locatie en de fasering van Zuidpolder in de Zuidpolder Te Veen weergegeven.

Figuur 1.1 Zuidpolder te Veen, met Zuidpolder (1) en Zuidpolder Zuid (2)en de HOV haltes

Planning

- **aansluitend op Zuidpolder 1**
- **eerste uitgifte van bouwrijpe gronden najaar 2025**
- **woningbouwplannen maken in 2024**
- **planologische verankering eind 2023 is noodzakelijk**

Zuidpolder fase 2 volgt in 2025 op fase 1

Zuidpolder fase 1 gaat uit van ca. 25 woningen per hectar per jaar en een differentiatie van circa 33% sociaal, 33% m woningbestand is sociale huur. Om relatief grote groen- e percentage uitgeefbaar met ca. 50% relatief laag. De eerst opgeleverd. In het najaar van 2025 worden de laatste wor Aansluitend worden de woonrijp werkzaamheden in het v grondexploitatie wordt gesloten en de 1e fase gereed is. A Zuid – gestart zodat er de komende jaren voldoende woni Eemnessers beschikbaar zijn. De gemeenteraad heeft daa van de grondexploitatie, besluiten over genomen. Dit bete 2025 de eerste gronden bouwrijp worden geleverd voor de bouw van woningen. De planning van het bedrijventerrein 2de fase loopt parallel aan de planning van de woonwijk. Op het bedrijventerrein Zuidpolder 1e fase is momenteel geen grond meer beschikbaar. Om lokale ondernemers te kunnen faciliteren is het wenselijk om tevens in het najaar van 2025 – en zo mogelijk eerder – bouwrijpe bedrijfskavels op Zuidpolder Zuid beschikbaar te hebben. Net als de 1e fase zijn deze kavels hoofdzakelijk voor Eemnesser bedrijven die geen ruimte meer hebben of tot overlast leiden op hun huidige vestigingsplaats.

Planologische verankering

Zuidpolder Zuid woningbouw en het bedrijventerrein zijn ontwikkelingen over meerdere jaren. De looptijd is nu voorzien van 2025 tot 2035. De contouren voor de uitbreiding liggen vast, er zijn echter nog diverse aspecten die de komende tijd uitgezocht moeten worden. Ter illustratie: hoe is de fasering in relatie tot de gewenste woningtypologie, hoe wordt invulling gegeven aan het Convenant duurzame woningbouw en het programma 'Groen groeit mee', etc. etc. Deze vraagstukken worden geagendeerd in een plan van aanpak dat in voorbereiding is. Naast deze meer inhoudelijke issues dient de wijk planologisch te worden verankerd. Deze verankering komt tot stand via het proces van regionaal programmeren dat onder regie van de provincie Utrecht plaatsvindt. Via de regionale programmering kan op regionaal niveau kwalitatief en kwantitatief worden afgestemd, zodat concurrentie dan wel over- of onder aanbod in verschillende segmenten zoveel mogelijk wordt tegengegaan en ontstaat overzicht. Het proces van regionaal programmeren leidt uiteindelijk tot een provinciaal programma en plan waarin de uitbreidingslocaties zijn opgenomen wat weer de basis is voor een gemeentelijk omgevingsplan.

Zuidpolder Zuid bedrijventerrein is in het kader van het programmeren eerder ambtelijk beoordeeld door de provincie. Zuidpolder Zuid woningbouw is dat niet. Beide locaties worden via deze nota bij de provincie Utrecht aangemeld zodat een volgende stap in het proces van regionaal programmeren kan worden gezet. Daartoe beoogd deze nota aan de hand van een aantal thema's voldoende informatie te leveren voor een ambtelijke toets en de vervolgstappen in het proces van regionaal programmeren met als doel opname in het provinciaal programma wonen en werken.

Van belang is verder de zienswijze die de raad van Eemnes 11 april jl. heeft ingediend op het Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken (zie bijlage 2). De raad vraagt Zuidpolder-Zuid bij de vaststelling op te nemen in het programma.

2. BEHOEFTE, LOCATIE EN PROGRAMMA

2.1. Behoefte aan woningen en bedrijventerrein

Wonen

Om het woningtekort in te lopen staan we landelijk voor een grote ambitie. Uit de Nationale Bouw- en Woonagenda van het Rijk blijkt dat er 900.000 woningen nodig zijn in de periode tot 2030, waarvan er 83.500 in de provincie Utrecht gerealiseerd dienen te worden. In de op 13 maart jl. ondertekende Woondeal betekent dit dat de gemeenten in de regio Amersfoort gezamenlijk toe werken naar 27.000 woningen tot 2030. De gemeente Eemnes realiseert met de huidige nieuwbouwplannen 2% van de totale opgave en heeft de ambitie, gelet op de enorme vraag naar woningen, circa 45 woningen per jaar toe te voegen op de loca

Behoefte aan woningen is groot

Uit de huidige Woonvisie Eemnes 2019-2023 blijkt dat er confo prognoses behoefte is aan betaalbare woningen in zowel het h en tweepersoons huishoudens groeit waardoor de vraag naar g Ook de vergrijzing speelt een rol waardoor tevens de vraag naa (appartement of grondgebonden) toeneemt.

Bij de laatste verkoop van woningen in 2022 hebben zich bijna 1.000 mensen ingeschreven waarvan een groot deel Eemnessers

Eind 2020 heeft de gemeente een woningbehoefteonderzoek l kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar woningen in beeld te brengen. Uit dit rapport blijkt dat de kwantitatieve woningbehoefte voor Eemnes tot 2040 ruim 560 extra woningen bedraagt. Hoewel de grootste opgave vooral zit op de korte termijn tot 2025 (circa 320 woningen) blijkt ook in de periode daarna behoefte aan nog circa 240 woningen. Het woonbehoefte onderzoek wordt momenteel geactualiseerd. De verwachting is dat de kwantitatieve behoefte groter is dan zoals weergegeven in het behoefte onderzoek uit 2020. Voor de laatste verkoop in Zuidpolder fase 1 in 2022 hebben zich bijna 1.000 woningzoekenden ingeschreven waarvan een groot deel Eemnessers.

Bij de kwalitatieve behoefte is niet alleen gekeken naar de ontwikkeling van het totaal aantal huishoudens maar ook naar de verschuiving in de samenstelling. Uit de analyse blijkt dat jonge starters moeite hebben om een stap te maken op de Eemnesser woningmarkt. Zij wensen vooral een rij- of hoekwoning of appartement in het goedkope koopsegment of huurwoning tot de aftoppingsgrens. Door de vergrijzing neemt het aantal één- en tweepersoonshuishoudens de komende jaren toe en stijgt de vraag naar gelijkvloerse-, nultredenwoningen of appartementen in de huursector. Uit de prognoses blijkt dat het aandeel gezinnen in Eemnes onverminderd groot blijft. Met name vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen zijn populair bij deze doelgroep en zij zoeken het vaakst een koopwoning in het dure segment boven de € 450.000,-.

Gelet op het bovenstaande streeft de gemeente Eemnes naar een gedifferentieerd woningbouwprogramma in zowel de huur- als koopsector. Elk nieuwbouwprogramma dient aan te sluiten bij het in de Woonvisie opgenomen kwalitatieve kader. Het programma bij locatie Zuidpolder Zuid bestaat uit van circa 45 woningen per jaar grofweg in een verdeling 33% sociaal, 33% midden en 33% duur. Binnen sociaal is de helft huur. Dit programma sluit uit bij de behoefte zoals blijkt uit de Woonvisie, het woningbehoefteonderzoek én de doelstellingen uit de Woondeal (2/3 betaalbaar). De woningen in het sociale huursegment zullen door de corporatie worden geëxploiteerd.

Bedrijven

De vraag naar bedrijfskavels en bedrijfsruimten in Eemnes is divers. In de eerste plaats kent Eemnes relatief veel zelfstandigen en bedrijfjes waar 2 tot 3 personen werkzaam zijn in de bouw, de automotive, de groenvoorziening en de agrarische dienstverlening. Op Zuidpolder bedrijventerrein fase 1 hebben veel van deze ondernemingen ruimte gevonden in een unit die deel uitmaakt van een groter gebouw. Er is nog steeds vraag aanwezig van deze bedrijven die bij voorkeur een unit willen kopen. Het gaat om ruimtes tussen 50 en 100 m2 met enkele parkeerplaatsen. In de tweede plaats kent Eemnes een paar bedrijven die graag verplaatsen naar Zuidpolder bedrijventerrein fase 2 omdat zij op hun huidige plaats wat overlast veroorzaken of niet goed meer passen bij belendende bestemmingen. Deze bedrijven zoeken kavels tussen 500 en 1000m2. Verder is er een vraag van succesvolle ondernemingen in Eemnes die willen uitbreiden.

De bedrijfsactiviteit is divers en varieert van houthandel en -verwerking, automotive, tussenhandel tot kleinschalige productie. Afhankelijk van de mogelijkheid om met het gehele bedrijf te verplaatsen zoekt men kavels tussen 700 en 2000m2. Er is geen onderzoek gedaan naar de kwantitatieve vraag. Het is de verwachting dat de 2 hectare die in fase 2 wordt aangeboden past bij de vraag.

2.2. Locatiekeuze

Geen locaties in de kern

Na 2025 heeft Eemnes geen mogelijkheden meer in de kern. Deze zijn de afgelopen jaren bebouwd of worden nu bebouwd.

De ruimte binnen het stedelijk gebied van Eemnes is zeer b
worden vrijwel alle locaties waar meer dan ca. 5 woningen
woningen. Het betreft:

- herontwikkeling winkelplint de Eemhof naar 24 apı in 2020
- herontwikkeling garagebedrijf Koot naar 14 appart
- herontwikkeling school de HinkStapSprong naar 29 sociale huur en 9 betaalbare koop woningen in 2022/2023
- herontwikkeling sportcentrum de Hilt naar 57 woningen waarvan 16 betaalbare en de overige dure koop in 2023
- herontwikkeling voormalig gemeente opslag Barbeelstraat naar 40 flexwoningen voor tijdelijke huisvesting voor Oekraïners en starters
- herontwikkeling Streefoordlaan naar 10 sociale- en midden huur woning en 1 dure koopwoning in 2024
- de laatste relatief grote ontwikkeling betreft de omvorming van het voormalig industrieterrein Ocriet naar woningen waarvan de planning startbouw in 2024 is. Het programma is nog niet vastgesteld. Het betreft ca. 90 woningen

Gezien de grote vraag naar woningen van in de eerste instantie Eemnessers, geen tot zeer beperkte beschikbaarheid in de kern en de afronding van Zuidpolder 1e fase komt logischerwijze Zuidpolder fase 2 aan de zuidzijde van de kern na 2025 in aanmerking. Parallel wordt aan de noordzijde van Eemnes – in aansluiting op de Barbeelstraat – extra ruimte gezocht voor de tijdelijke huisvesting van starters, Oekraïners en andere doelgroepen.

Voor wat betreft bedrijfskavels is als sinds 2020 geen beschikbaarheid meer in Eemnes. De terreinen aan de Noordersingel, de Zuidersingel en de Eemweg zijn uitgegeven en het Ocrietterrein wordt herontwikkeld naar woningbouw. Locaties in de kern zijn niet beschikbaar en als er iets vrijkomt verdient herontwikkeling naar woningen de voorkeur. Ook hier geldt dat het gezien de vraag en geen beschikbaarheid logisch is om op Zuidpolder fase 2 bedrijfskavels uit te geven.

2.3. Ruimtegebruik en programma

Ruimtegebruik

In tabel 2.1 is het ruimtegebruik van Zuidpolder fase 2 weergegeven. Het betreft een plan dat zich steeds verder ontwikkeld. De aantallen kunnen dus nog wijzigen. Daarnaast worden de mogelijkheden voor maatschappelijke en commerciële functies onderzocht.

Fase 2 omvat circa 18ha, waarvan bijna 2,0 ha netto uitgeefbaar voor bedrijfskavels en 7,0 ha. voor woningen. Vanwege relatief grote groen- en waterstructuren en daarnaast de benodigde infra is het percentage uitgeefbaar voor het woongedeelte ca. 50%. Voor bedrijventerrein is dat met 58% iets hoger. In figuur 2.1 is een voorbeeld van een verkaveling opgenomen die de komende jaren verder wordt geoptimaliseerd. Een duidelijke scheiding van de functies wonen (oostelijk) en werken (westelijk) is zichtbaar.

	wonen		bedrijven		totaal	
	m2	%	m2	%	m2	%
Uitgeefbaar	72.545	50	18.100	58	90.645	51
Groen	23.103	1	4.541	15	27.644	16
Water	8.761	6	2.335	7	11.096	6
Verharding	24.133	17	6.279	20	30.412	17
Parkeren	17.610	12	0	0	17.610	12
Totaal	146.152	100	31.254	100	177.406	100

Tabel 2.1 Ruimtegebruik

Programma

Het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven uit de cat
milieuzonering. Bedrijven uit hogere categorieën zijn mo
milieuhinder gelijkwaardig zijn aan de beoogde categori
Zuidpolder fase 1 ook gehanteerd. Zoals eerder aangege
Eemnesser bedrijven met uiteenlopende bedrijfsactivite
wordt onwenselijk geacht. Een nader te bepalen plaats v
voor vrachtwagens die nu elders verspreidt in Eemnes s

Programma

- **dorpse dichtheid**
- **ca. 40 woningen per jaar**
- **33% sociaal (waarvan de helft huur)**
- **33% midden**

Figuur 2.1 Zuidpolder fase 2 met aan de westzijde van de Verlengde Zuidersingel bedrijvigheid en aan de oostzijde wonen

Het woonprogramma gaat naast een aantal vrije kavels voor particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap uit van ca. 450 projectwoningen. De fasering is zodanig dat met de projectwoningen in de periode 2025 tot 2030 wordt voldaan aan de '66% betaalbaarheid' van € 355.000,-. v.o.n. Binnen deze 66% valt de helft in het segment sociaal (nb. 33% van de projectwoningen). Hiermee wordt bedoeld vrije sector koop tot € 245.000,- v.o.n. en sociale huur met een huur tot € 808,06 per maand, beide prijspeil 2023. De verhouding tussen sociale huur en sociale koop is 50%-50%. Circa 33% van het aantal projectwoningen valt in het segment duur.

Voor de periode van 2031 tot en met 2035 moet het programma nog verder uitgekristalliseerd worden. Het percentage betaalbaar zal hier lager liggen dan 66% omdat er in de eerste jaren van fase 2 relatief veel in het betaalbare segment is gebouwd. Het programma wordt periodiek geactualiseerd in de Planmonitor Wonen.

Voor het woongedeelte wordt verder onderzocht of er behoefte is aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Gedacht kan worden aan een kinderdagverblijf, horeca, onderwijs, locaties waar boodschappen afgehaald kunnen worden, etc..

2.4. Bouwtempo en looptijd

Het bouwtempo van het woongedeelte bedraagt circa 40 tot 45 woningen per jaar waarbij de uitbreiding geleidelijk opschuift naar het zuiden. Op deze wijze blijft het weidegebied zo lang mogelijk open. De eerste fysieke werkzaamheden vinden plaats in de zomer van 2025 en de laatste 10 jaar later. Het bedrijventerrein heeft hetzelfde startmoment en heeft een looptijd van 4 jaar. Dit is gebaseerd op de uitgifte van het bedrijventerrein in Zuidpolder fase 1.

2.5. Regionale afstemming

Binnen de regio Amersfoort wordt bestuurlijk en ambtelijk samengewerkt op o.a. het beleidsveld wonen. Zo hanteren de regiogemeenten eenzelfde woonruimte verdeelsysteem en werken we aan een eerlijke en transparante verdeling van schaarse sociale huurwoningen. De gemeenten in de regio vullen ook sinds enkele jaren de Planmonitor Wonen in waarin de nieuwbouwplannen zijn opgenomen. Hierdoor is inzichtelijk welke kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwplannen er in de regio zijn en kunnen gemeenten ook de plannen met elkaar afstemmen. De ambitie van de gemeente Eemnes om op de locatie Zuidpolder Zuid woningen te realiseren is vanaf medio 2021 in de Planmonitor opgenomen. In het kader van het provinciale bod richting het Rijk heeft gemeente Eemnes bij de uitvraag reality check van de Provincie Utrecht in juli 2022 ook de plannen van Zuidpolder Zuid opgegeven. Tijdens de ambtelijke en bestuurlijke overleggen in het kader van het 2e regionale programma heeft Eemnes Zuidpolder Zuid ook aangedragen, echter bleek later dat de gemeente deze locatie al voor april 2022 voor de ambtelijke toets bij de provincie had moeten aanmelden.

Regio Amersfoort

Zuidpolder Zuid is opgenomen in het aanbod van de Regio Amersfoort

plekken en ruimtes. Daarbij is in deze buurt een mooie centrale plek gecreëerd, aan het water en met extra ruimte voor groen.
De Groene Buffer tussen het historische lint aan de Wakkerendijk en de uitbreidingen van Eemnes door de loop van de jaren zal ook bij deze uitbreiding worden doorgezet.

Figuur 3.1 Structuur aansluiten op Eemnes (landschapsrichting) en Zuidpolder (water, groen en infra)

Dorpse sfeer
De gewenste dorpse sfeer wordt bereikt door de l landschapspatroon met subtiele verdraaiingen, ve Hierdoor ontstaan plezierige stedenbouwkundige menselijke schaal, met gebogen straten, en divers woningen georiënteerd op de verschillende kwalit van de wijk, waaronder singels, groenstroken, pla landschap.

Hoofdstructuur

De hoofdstructuur van de wijk is gebaseerd op de karakteristiek van het landschap

Het dorpse woonmilieu dat gecreëerd is door de vertaling van de landschappelijke onderlegger in een gevarieerde stedenbouwkundige structuur wordt doorvertaald in de woonvelden en beeldkwaliteit. Ook hier kunnen we doorpakken op de successen van Zuidpolder met gevarieerde invulling van de woonvelden met een variatie aan woningtypen en landelijke dorpse architectuur. Dit alles resulteert in een ontspannen woonmilieu met een dorps karakter.

Bedrijventerrein
Het nieuwe bedrijventerrein is een voortzetting van het huidige bedrijventerrrein Walnootberg. Een compacte bedrijvenlocatie als buffer tussen de woonwijk en de snelweg. Door het behoud en doorzetten van bestaande groen-blauwe structuren vormt het bedrijventerrein een logische inrichting voor dit plandeel. De bestaande bomen aan de Te Veenweg Zuid blijven behouden en het groen-blauwe profiel van de Zuidersingel wordt doorgezet. Binnen het bedrijventerrein is de indeling van percelen nog flexibel.

richtingen waardoor de reistijden naar bijvoorbe
verkort. Zie hiervoor afbeelding 1.1 en afbeeldin

Afbeelding 3.4 HOV-haltes Eemnes Zuidbuurt

Nood- en hulpdiensten

Naast de directe aansluiting op de Zuidersingel is de wijk Zuidpolder fase 2 bereikbaar via de wijk Zuidpolder. Binnen deze wijk is een eenvoudige extra calamiteitenontsluiting gemaakt richting de Wakkerendijk door middel van een pad met een hek dat kan worden opengesteld. Het is wenselijk dat er een volwaardige calamiteitenontsluiting wordt gemaakt, bijvoorbeeld in de vorm van de Verlengde Zuidersingel. Deze calamiteitenontsluitingen zorgen voor een meervoudige ontsluiting van de nieuwe woonwijk.

Parkeren

Gestreefd wordt naar zo min mogelijk parkeren in het straatbeeld, zodat er een dorps beeld ontstaat met kleinschalige straten met veel groen en beperkte verharding. Enerzijds gebeurd dat door in te zetten op parkeren op eigen terrein en parkeren in verscholen parkeerkoffers tussen de woningen. Anderzijds gebeurd het door het terugdringen van het autogebruik door alternatieven te bieden in de vorm van bijvoorbeeld de HOV en ontwikkeling van het netwerk van fietspaden.

Deelmobiliteit

Verder worden in Eemnes en in Zuidpolder fase 2 de mogelijkheden voor deelmobiliteit onderzocht. We stimuleren deelmobiliteit als alternatief voor de eigen auto. Gebruiksgemak en toegankelijkheid staan hierbij voorop, zeker voor mensen met een kleine portemonnee. Onze ambitie is dat een deel-auto in 2030 normaler is dan een eigen auto. In Leusden, Soest en Soesterberg start een proef met deelscooters, we gaan onderzoeken of dit voor Eemnes, in combinatie met Laren en Blaricum-dorp, een oplossing kan zijn. Vooral het vervoer naar de HOV-haltes kan zo fijnmaziger worden.

3.7. Groen groeit mee

Eemnes heeft zich in 2022 verbonden aan het programma 'Groen groei mee'. Hiermee geeft de gemeente aan dat we bij de start van een ruimtelijk project groen én blauw gelijkwaardig mee laten groeien met de overige ontwikkelingen. Groen wordt hiermee een randvoorwaardelijk onderdeel van de ruimtelijke programmering. Belangrijke waarden in het programma zijn dat groen toegankelijk is, dat er sprake is van landschapsinclusieve landbouw, de natuur veerkrachtig wordt aangelegd, het landschap beleefbaar is en het water zichtbaar.

Vooralsnog denken we voor Zuidpolder Zuid aan h
in de Zuidpolder en/of de Noordpolder Te Veen e
Soest) of de omvorming van een perceel met over
voedselbos of pluktuin. Hiermee nemen we de wa

Het programma "Groen groeit mee" staat nog in c
bovenstaande plannen in overleg met medewerke
bovenstaande opties nog niet in beton gegoten zij

Eemnes heeft getekend voor

Groen groeit mee

&

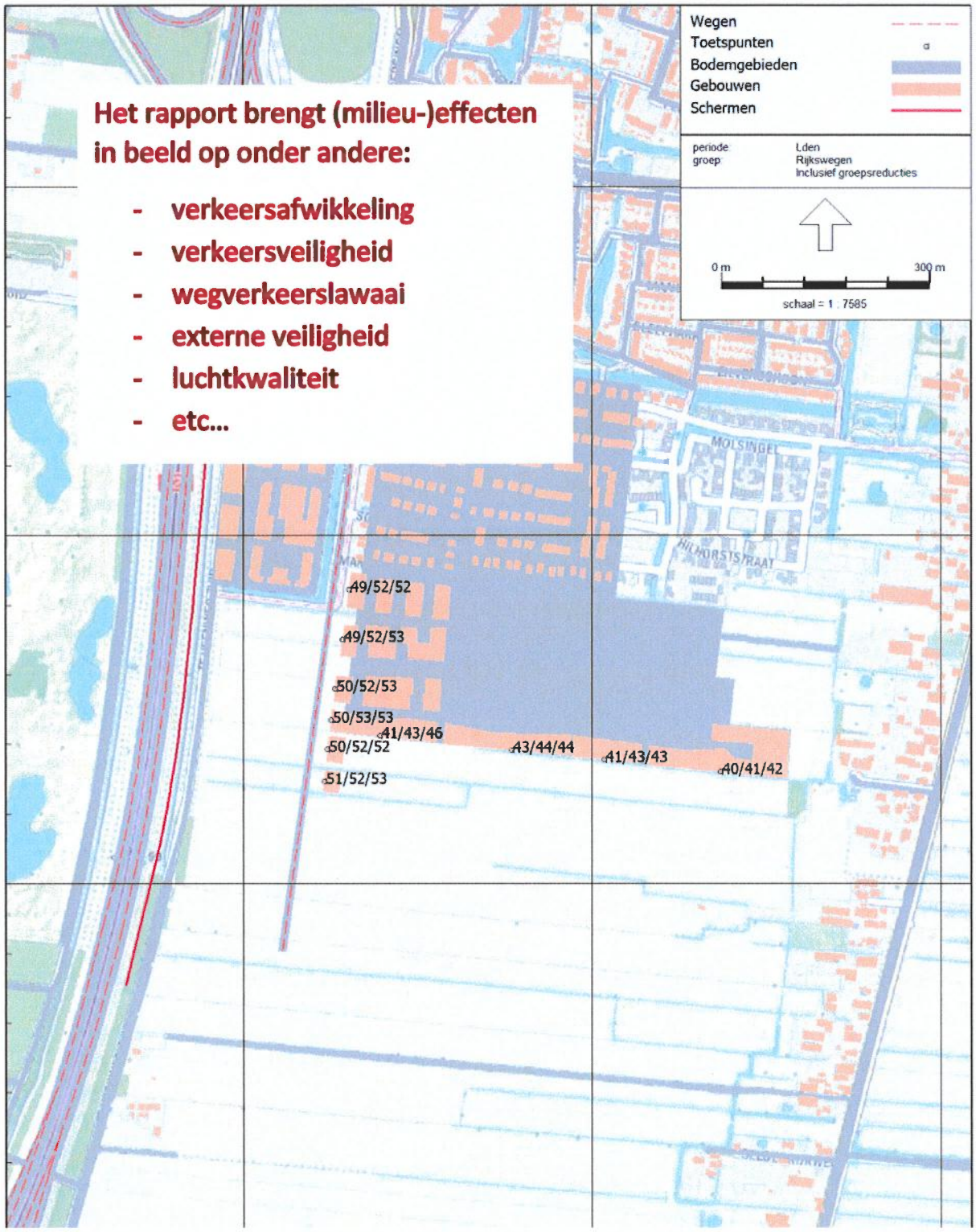
Convenant duurzame woningbouw

3.8. Convenant duurzame woningbouw

Zuidpolder Zuid wordt net als Zuidpolder fase 1 als duurzame wijk ontwikkeld. Duurzame gebiedsontwikkeling is het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, gebruiken en beheren van de stedelijke omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt.

In Zuidpolder fase 1 is er ervaring opgedaan met het invulling geven aan duurzaamheid. Zo was de wijk in 2016 één van de eerste in de provincie Utrecht waar een EPC=0,0 is afgesproken met alle ontwikkelende partijen. Ook voor de fase 2 zijn er verschillende accenten die bijdragen aan een duurzame wijk. Deze moeten nog worden uitgewerkt in overleg met alle betrokken partijen.

Eemnes heeft in 2022 het 'Convenant duurzame woningbouw' ondertekend op niveau brons. Het komende jaar vinden conform de opzet die die provincie heeft voorgesteld sessies plaats om duurzaamheid voor de 2de fase concreet te maken.



Figuur 4.4: Berekening geluidimmissie eerste lijnsbebouwing Zuidpolder fase 2 bij een verlenging van het scherm met ca. 200m1

5. BEOORDELING AAN PROVINCIAAL BELEID

Beoordeling aan provinciaal beleid

Conclusie: past in het provinciaal beleid

In het kader van het regionaal programmeren zijn vc beleid en regels van toepassing. Deze zijn verwoord Verordening en de beleidsthema's uit de Omgevings beoordeling opgenomen.

5.1. Omgevingsverordening

Hoofdstuk / paragraaf / artikel	Plangebied	Onderbouwing / vervolg
Is het gelegen in het stedelijk gebied (art 9.15)	Plangebied ligt niet in stedelijk gebied.	In hoofdstuk 2 van deze notitie zijn de keuzes m.b.t. de behoefte, de locatiekeuze, het programma en de regionale afstemming uiteengezet. Hieruit blijkt dat er in het stedelijk gebied geen tot maar zeer beperkt ruimte meer is. In het op te stellen omgevingsplan wordt de ladder van duurzame verstedelijking opgenomen.
Is gelegen in aangeduid gebied 'uitbreiding onder voorwaarden mogelijk' (art 9.13)	Plangebied ligt in de 'uitbreiding onder voorwaarden mogelijk'	In hoofdstuk 2 van deze notitie zijn de keuzes m.b.t. de behoefte, de locatiekeuze, het programma en de regionale afstemming uiteengezet. De voorwaarden waar aan voldaan moet worden voor mogelijke uitbreiding zijn hieronder één voor één behandeld.
Is gelegen aansluitend aan stedelijk gebied (art 9.13)	Plangebied ligt aansluitend op stedelijk gebied.	Zuidpolder Zuid is gelegen in aansluiting op de woonwijk Zuidpolder. Deze is bijna afgerond. Op de afbeelding 1.1 is dit in beeld gebracht.
Voor bedrijventerrein: is bij voorkeur gelegen aansluitend aan bestaand bedrijventerrein (art 9.14 lid 1 onder d)	De uitbreiding van het bedrijven terrein ligt aansluitend op het bestaande bedrijventerrein en ligt in de zone 'uitbreiding bedrijventerrein onder voorwaarden mogelijk'	Ook het bedrijventerrein van Zuidpolder Zuid sluit aan op stedelijk gebied, het ligt in het verlengde van het bedrijventerrein Walnootberg. Op de afbeelding 1.1 is dit in beeld gebracht.
De ontwikkeling leidt niet tot extra bodemdaling (art 9.13 lid 1 onder c, art. 9.15 lid 2 onder b. art. 9.16 lid 1 onder d)		In paragaaf 4.9 van deze notitie wordt uitleg gegeven over bodem. Voor het omgevingsplan zal een grondmechanisch bodemonderzoek in het plangebied worden uitgevoerd zodat ingespeeld kan worden op de huidige bodemsituatie en bodemdaling wordt voorkomen. Op de bodemkaart is te lezen dat de locatie 'Gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand' is en daarmee geen hoog risico heeft op bodemdaling. Dit is ook de ervaring in de huidige Zuidpolder.

5.2. Omgevingsvisie

Beoordeling aan thema's Plan-MER

Conclusie: geen conflicten met de thema's

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richtin onze gezonde en veilige leefomgeving. De 7 thema's

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur; en
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

De thema's zijn hieronder weergegeven waarbij steeds de link is gemaakt met Zuidpolder Zuid.

Stad en land gezond

De leefomgeving van de provincie Utrecht biedt veel kansen voor gezond leven. De steden en dorpen worden omringd door groene landschappen. De provincie heeft een samenhangend hoofdroutenetwerk voor wandelen, fietsen en varen. Dit netwerk verbindt de woon-, werk- en leefgebieden met het ruime vrijetijdsaanbod, aantrekkelijke recreatiegebieden, landschappen en natuurgebieden. De provincie heeft per saldo de schoonste economie van Nederland door het dienstverlenende karakter met relatief weinig vervuilende bedrijven.

De provincie gebruikt onze leefomgeving echter steeds intensiever. Dit leidt tot afname van de bodem-, water- en milieukwaliteit. De veerkracht van het bodem- en watersysteem staat onder druk. Er is een toenemende vraag naar drinkwater. Tegelijkertijd neemt de verontreiniging van het drink- en oppervlaktewater door medicijnresten, hormonen en microplastics toe. De afname van fijnstof in de lucht die de afgelopen jaren is opgetreden, vlakt af. Stikstofoxiden in de atmosfeer leiden tot de vorming van fijnstof en smog. Dit leidt onder andere tot verschraling van natuurgebieden en afname van biodiversiteit. Zonder extra inspanningen nemen geluid- en lichthinder verder toe. Mensen ervaren, door de toename van inwoners en bezoekers, steeds vaker een gevoel van drukte.

Hierbij wordt ingezet op de ontwikkeling van een groenblauwe en recreatieve structuur die robuust is langs bestaande doorgaande waterlopen. En wordt de verbinding tussen stad / land versterkt en investeert de provincie in groen in en om bebouwd gebied, recreatieve verbindingen, recreatiezones en terreinen.

<u>Planspecifiek</u>

Zuidpolder Zuid wordt ontwikkeld met een robuuste groenblauwe structuur en een langzaam verkeersnetwerk die aansluit op het regionale netwerk richting recreatie en natuurgebieden. In paragraaf 3.3, 3.4 en 3.5 van deze notitie worden de langzaam verkeersstructuur en de groenblauwe structuur van het planvoornemen toegelicht.

Klimaatbestendig en waterrobuust

Utrecht is rijk aan water. De grote variëteit van het watersysteem in de provincie (bestaande uit rivieren, kanalen, sloten en beken) heeft een belangrijke functie in de wateraanvoer en -afvoer. Op de Utrechtse Heuvelrug infiltreert veel regenwater, een belangrijke bron voor drinkwaterwinning, de (levensmiddelen-) industrie en de natuur- en landbouwgebieden langs de flanken. Met de Klimaatbestendige Wateraanvoer kan bij droogte vanuit het Amsterdam-Rijnkanaal en de Lek extra zoetwater naar West-Nederland worden aangevoerd. Dit ter voorkoming van onder andere bodemdaling in het veenweidegebied en verzilting in de Hollandsche IJssel. De uiterwaarden langs de

GEMEENTE
EEMNES

Provincie Utrecht
College van Gedeputeerde Staten
t.a.v. Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023,
mw. L. Overweg
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Zuidersingel 1
3755 AZ Eemnes

Postbus 71
3755 ZH Eemnes

Telefoon 14 035
Fax 035 – 751 31 01

info@eemnes.nl
www.eemnes.nl

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Doorkiesnummer
	2023-	14 035
Uw brief van	**Behandeld door**	**Bijlage(n)**
	B. Epema	1

De zienswijze die Eemnes heeft ingediend

Datum

11 april 2023

Betreft

Zienswijze Programma Wonen en Werken

Momenteel ligt het tweede programma Wonen en Werken Regio Amersfoort voor. Gemeente Eemnes spant zich maximaal in en draagt graag haar steentje bij om de woningnood tegen te gaan.

Wij betreuren het daarom dat onze uitleglocatie Zuidpolder Zuid niet is opgenomen in het concept tweede programma. In Zuidpolder Zuid willen wij in totaal ca. 450 woningen bouwen in een tempo van ca. 40 woningen per jaar. Door een onfortuinlijk misverstand in de communicatie tussen de provincie Utrecht en de gemeente Eemnes zijn deze gemeentelijke plannen voor woningbouw en de uitbreiding van het bedrijventerrein (Zuidpolder Zuid) met 2 ha. niet meegenomen. Het door ons missen van één mailbericht leidt tot grote gevolgen, zowel voor de woningmarkt als de lokale economie.

Nadat wij in oktober 2022 deze omissie hadden ontdekt hebben wij direct overleg gevoerd met de betrokken gedeputeerden met het verzoek deze uitbreidingen alsnog op te nemen in het tweede programma Wonen en Werken. Bestuurlijke besluitvorming moest toen immers nog plaatsvinden. In het Bestuurlijk overleg Economische Zaken en het bestuurlijk overleg Ruimte, Wonen en Woondeal van de Regio Amersfoort, gehouden op 10 november 2022, hebben wij ons verzoek besproken om zo ook te voldoen aan de afgesproken regionale afstemming. De regiogemeenten konden instemmen met het toevoegen van deze twee uitbreidingen aan het tweede programma Wonen en Werken. Zeker gelet op de spanningen op de woningmarkt is het jammer dat de provincie hierin niet is meegegaan.

De BEL Combinatie verzorgt de gemeentelijke dienstverlening voor Blaricum, Eemnes en Laren.

GEMEENTE
EEMNES

Samen met de provincie Utrecht en de regiogemeenten richten wij ons op realistische, goede en betaalbare woningbouwplannen, waarmee we een deel van de problematiek op de woningmarkt kunnen aanpakken. Daarnaast zijn de plannen ook nodig voor Eemnes om een vitale samenleving te kunnen blijven: woningbouw gericht op de momenteel nog ondervertegenwoordigde onderdelen van de woningmarkt en er is al geruime tijd een tekort aan bedrijfsruimte in Eemnes.

Over beide plannen is al geruime tijd gesproken, niet alleen binnen de politieke context van de gemeente Eemnes, maar ook met de provincie Utrecht op diverse niveaus en in diverse gremia. Regionaal is er ook al afgestemd met de regiogemeenten en is instemming met de plannen bereikt. Integrale ambtelijke beoordeling door de provincie van de bedrijvenlocatie Zuidpolder fase 2 heeft al plaats gevonden en is als kansrijk bestempeld, indien dit gelijk opgaat met de woningbouwplannen. Dat is ook precies onze bedoeling. Zowel de uitbreiding woningbouw Zuidpolder-Zuid als het bedrijventerrein zijn opgenomen in het inmiddels vastgestelde Ontwikkelbeeld Amersfoort. Eemnes meldt 15 april 2023 het plan Zuidpolder Zuid aan voor het regionaal programmeren. De aanmelding bevat naast een beschrijving van het plan een uitgebreide beoordeling die aansluit op de systematiek uit de Plan MER voor het provinciaal programma.

Wij blijven de werkwijze van het regionaal programmeren ondersteunen, maar missen wel de flexibiliteit die ook voor de versnelling van woningbouw noodzakelijk is. Het lijkt ons niet de bedoeling dat deze werkwijze gemeenten bureaucratisch in de weg gaat zitten.

Met de afronding van de plannen Hink Stap Sprong dit jaar (29 sociale appartementen) en de Hilt (deels in 2023 en deels in 2024) en de oplevering van een wooncomplex aan de Laarderweg (begin 2023) en aan de Streefoordlaan (vooral sociaal en midden duur) zijn wij door onze inbreidingsmogelijkheden heen. Dan ligt een uitbreiding, direct aansluitend aan de bestaande woonkern (noord en/of zuidzijde) voor de hand.

Naar onze overtuiging is er geen enkele belemmering om de plannen van de gemeente Eemnes alsnog op te nemen in het regionaal programma Wonen en Werken.
Dus ons verzoek luidt: neem de plannen van de gemeente Eemnes voor de uitbreiding aansluitend aan de zuidkant van de bestaande woonkern (incl. het bedrijventerrein) op in het programma en tevens de plannen aan de noordzijde, ook aansluitend aan de bestaande woonkern. Deze laatste in ieder geval voor de korte termijn ten behoeve van ca. 50 flexwoningen voor met name starters, urgente woningzoekenden en overige aandachtsgroepen.

Nog net binnen het stedelijk gebied hebben wij binnen 1 jaar met succes 40 flexwoningen kunnen realiseren. Deze woningen worden in april opgeleverd aan starters en vluchtelingen uit Oekraïne. Met hetzelfde tempo willen we nog ca. 50 flexwoningen aan onze woningmarkt toevoegen.

GEMEENTE
EEMNES

Alsnog opname in het programma Wonen en Werken biedt ons zekerheid. We kunnen dan samen met onze partners door met de voorbereidingen, zodat we op redelijk korte termijn de zo nodige sociale woningen, midden-duur en flexwoningen kunnen realiseren.

Wij zien uw reactie hierop graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
De raad van Eemnes,

R. van Benthem RA
burgemeester

A.H. de Graaf-Gerrits
griffier

cc.: Provinciale Staten provincie Utrecht