UITWERKINGSPLAN
UITWERKINGSPLAN 5, DEELGEBIED 1.3

vastgesteld
11 oktober 2016

ruimte voor ideeën

ruimtelijke denkers

WISSING

Uitwerkingsplan 5, deelgebied 1.3

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit **3**

Toelichting **5**

Bijlagen bij de toelichting **29**

Bijlage 1 Ontheffing flora- en faunawet **30**

Regels **41**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **43**
Artikel 1 Begrippen 43

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **45**
Artikel 2 Wonen 45

Hoofdstuk 3 Algemene regels **49**
Artikel 3 Overige regels 49

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **51**
Artikel 4 Slotregel 51

Vaststellingsbesluit

Toelichting

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 **Inleiding** **1**

1.1 Aanleiding 1
1.2 Ligging plangebied 1
1.3 Planbegrenzing 2
1.4 Bestemmingsplan en uitwerkingsplan 3
1.5 Actueel beleid 4
1.6 Leeswijzer 5

hoofdstuk 2 **Uitwerkingsregels** **6**

2.1 Inleiding 6
2.2 Beoordeling per uitwerkingsregel 6

hoofdstuk 3 **Stedenbouwkundig plan** **7**

3.1 Doelstellingen 7
3.2 Co-creatie 7
3.3 Duurzaamheid 7
3.4 Structuur 7
3.5 Programma 9
3.6 Verkeer 10
3.7 Water en Groen 12
3.8 Beeldkwaliteit 12

hoofdstuk 4 **Omgevingsaspecten** **14**

4.1 Flora en fauna 14
4.2 Waterstructuurplan Zuidpolder 15

hoofdstuk 5 **Juridische planbeschrijving** **17**

5.1 Systematiek bestemmingen 17

hoofdstuk 6 **Economische uitvoerbaarheid** **18**

hoofdstuk 7 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid** **19**

7.1 Ter inzage legging 19

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

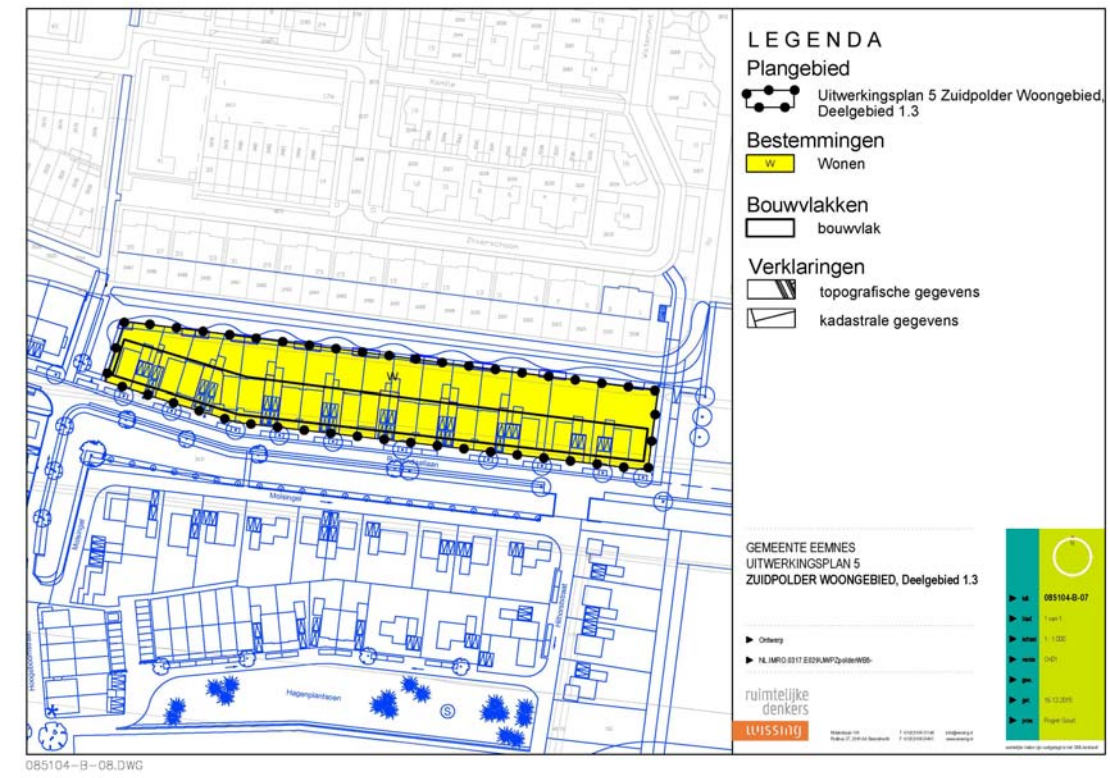
Eemnes heeft een ontwikkelingsopgave voor woningen, met als belangrijkste doel het huisvesten van de eigen groeiende bevolking. De uitbreiding zal in zuidelijke richting plaatsvinden in de Zuidpolder te Veen. Hier zal aansluitend aan het dorp Eemnes een nieuwe woonwijk worden ontwikkeld. Met het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied', zoals dat op 28 januari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt.
Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de ontwikkeling van een woonwijk met de daarbij horende ontsluiting, groen en watervoorziening. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan de realisatie van een geluidwerende voorziening langs de A27 mogelijk gemaakt. Deze voorziening is noodzakelijk voor de nieuw te ontwikkelen woonwijk voor de geluidsreductie van het verkeer van de A27.
In dit bestemmingsplan zijn de woonvelden als 'Wonen uit te werken' bestemd, ten behoeve van maximaal 500 woningen, grondgebonden en gestapeld.
Inmiddels zijn de woningbouwplannen in een dermate vergevorderd stadium dat de bestemming daadwerkelijk uitgewerkt kan gaan worden. Dit is inmiddels het vijfde uitwerkingsplan voor het deelgebied 1.3. Dit uitwerkingsplan bevat in de huidige verkaveling 16 woningen. Binnen het uitwerkingsplan kan deze verkaveling nog worden aangepast.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het totale woongebied van de Zuidpolder ligt in de gemeente Eemnes. Eemnes ligt aan de noordzijde van de provincie Utrecht. Het plangebied ligt in de Zuidpolder te Veen ten zuiden van de bebouwde kom. Ten westen van het plangebied loopt de A27. Deze snelweg is een belangrijke verbinding tussen (de stad) Utrecht en Almere/Lelystad. Ten zuiden van de gehele Zuidpolder te Veen ligt de A1.

Figuur 1.1 Globale ligging gehele plangebied. (bron: Google earth).

Van de totale ontwikkeling van het woongebied Zuidpolder ligt het plangebied van voorliggende uitwerkingsplan in het noordoosten. Het plangebied als onderdeel van het stedenbouwkundig plan staat weergegeven in figuur 1.2. De huidige verkaveling voor dit uitwerkingsplan bevat 16 woningen, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Binnen het uitwerkingsplan kan deze verkaveling nog worden aangepast, maar een verkaveling met woningen in het dure segment blijft het uitgangspunt.



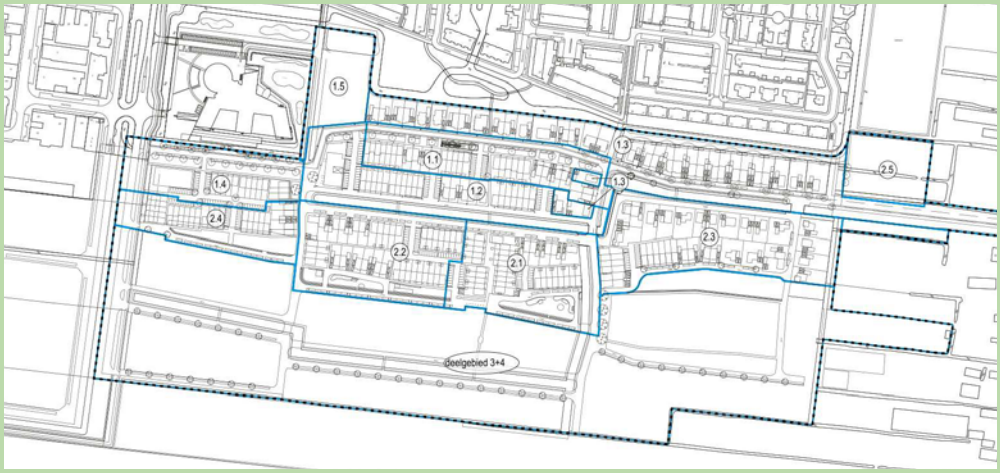
Figuur 1.2 Verbeelding op stedenbouwkundig plan

Huidig gebruik

In de huidige situatie heeft het plangebied een agrarische bestemming en is het ook als zodanig in gebruik. De kavels van de verschillende gebruikers lopen over het algemeen over de hele breedte van het plangebied. Het plangebied wordt onder andere gebruikt als weiland voor paarden en koeien.

1.3 Planbegrenzing

Het plangebied voor dit uitwerkingsplan (deelplan 1.3) ligt in de Zuidpolder in deelgebied 1, ten oosten van uitwerkingsplan 1. In mei 2014 is gestart met het bouwrijp maken van het woongebied Zuidpolder. Rondom is het agrarisch gebied, wat in de komende fasen zal worden ontwikkeld.



Figuur 1.3 Overzicht deelplannen

1.4 Bestemmingsplan en uitwerkingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is een onderdeel van het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied'. Conform dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Wonen – Uit te werken' van toepassing. De bestemming 'Wonen – Uit te werken' maakt, na uitwerking, de realisering van het woongebied Zuidpolder mogelijk. Het bestemmingsplan bevat de uitwerkingsregels op basis waarvan uitwerkingsplannen moeten worden opgesteld. Binnen het gehele woongebied zijn maximaal 500 woningen toegelaten. Daarnaast is er een voorlopig bouwverbod opgenomen. Hierin staat dat er op de gronden met de bestemming 'Wonen – Uit te werken' niet mag worden gebouwd voordat er een uitwerkingsplan is vastgesteld.

Structuurbepalend groen, ontsluitingswegen en waterbergingsgebieden zijn reeds voorzien en bestemd in bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied' en hoeven daarom niet in voorliggend uitwerkingsplan te worden uitgewerkt. Deze zones zijn dan ook buiten het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan gelaten.

In het bestemmingsplan is het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wat van belang is voor de ontwikkeling van de Zuidpolder beschreven. Voor dit uitwerkingsplan gelden in hoofdzaak dezelfde beleidsstukken. In deze toelichting is het hoofdstuk beleid daarom grotendeels achterwege gelaten. Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) vastgesteld. Dit actueel beleid is opgenomen in paragraaf 1.5 van de toelichting. Voor wat betreft de omgevingsaspecten zijn de meeste onderzoeken leidend voor dit uitwerkingsplan, maar worden enkele aanvullingen in deze toelichting beschreven.

Partiële herziening bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied' is een partiële herziening vastgesteld. In de planontwikkeling bleek dat de geplande fasering van gemiddeld 30 woningen per jaar, niet meer passend was. In onder andere de Woonvisie Eemnes is geconstateerd dat er voor Zuidpolder uitgegaan kan worden van een bouwvolume van ca. 40 woningen per jaar met een inhaalslag in de periode 2015 en 2016.
De herziening 'Woongebied Zuidpolder, 1e herziening' is alleen een herziening van de regel over de fasering en voor het overige is het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder' van toepassing. Het maximaal aantal te bouwen woningen per jaar is uit de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan geschrapt (zie paragraaf 2.1 sub b).

Planvorm 'Uitwerkingsplan 5 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 1.3'

Het ontwerp 'Uitwerkingsplan 5 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 1.3' is een uitwerking door middel van een bouwstrook voor een rij van woningen bestaande uit tweekappers en vrijstaande woningen. Hiermee geeft dit uitwerkingsplan een directe bouwtitel. Binnen de bouwstrook zijn meerdere verkavelingen mogelijk.

In het volgende hoofdstuk zal uitgebreid worden ingegaan op de uitwerkingsregels die van toepassing zijn op het plangebied en het planvoornemen. Daarmee wordt aangetoond dat het plan voldoet aan de uitwerkingsregels.

1.5 **Actueel beleid**

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening 2013-2025

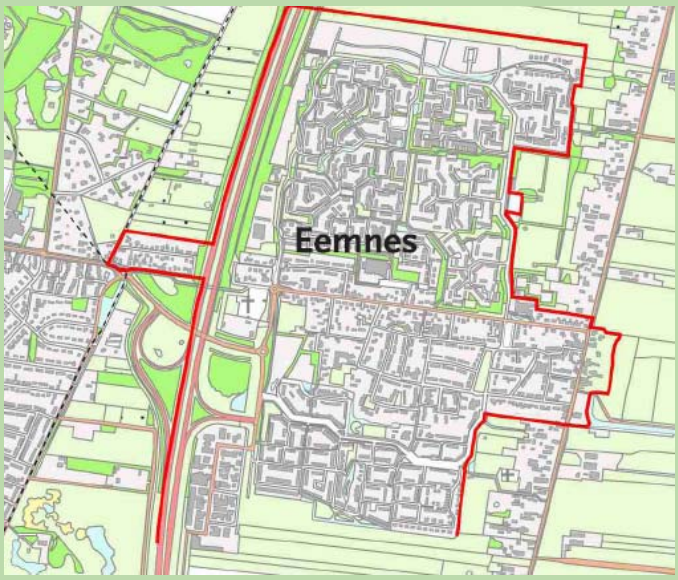
De Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) zijn op 4 februari 2013 door de Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. De PRS en PRV vervangt het oude Streekplan Utrecht 2005 - 2015 en de oude Provinciale ruimtelijke verordening (september 2009). In deze paragraaf zijn de hoofdlijnen, doelstellingen en het van toepassing zijnde beleid uit de PRV en PRS beschreven.

Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen de hoofdlijnen van de Provinciale structuurvisie worden 2 prioritaire keuzes gemaakt: inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Vanuit deze hoofdlijnen zijn de drie volgende pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling opgesteld:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit;

De tweede doelstelling, vitale dorpen en steden, is van belang voor het plangebied. Over binnenstedelijke woningbouw wordt daarbij vermeld: 'In ons ruimtelijk beleid maken we de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Ons streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vinden wij het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. Wij willen stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren'.

Het principe van de rode contour uit de oude Verordening is in de nieuwe Verordening overgenomen. Er is vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten de rode contouren (geen nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies) mag plaatsvinden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren (rode contour) worden aangepast. In de onderstaande figuur is het stedelijke gebied van Eemnes weergegeven, hieromheen ligt de rode contour.



Figuur 1.4 Rode contour Eemnes

De ontwikkeling van het plangebied is een herstructureringsopgave en draagt daarmee bij aan het verbeteren van de vitaliteit en leefbaarheid van de kern Eemnes. Het uitwerkingsplan voorziet in een goede overgang van dichtbebouwd stedelijk gebied naar een landelijk buitengebied. Het plan draagt dan ook bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de kernrandzone. Bij het bouwplan is aandacht voor de kwaliteit van de woningen en de inpassing in de woonomgeving (zie ook Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig plan). Het uitwerkingsplan is daarmee niet in strijd met de Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV).

1.6 **Leeswijzer**

Het uitwerkingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Voorliggend document is de toelichting op de regels en de verbeelding. De toelichting is als volgt ingedeeld.

Het tweede hoofdstuk beschrijft de uitwerkingsregels en de beoordeling van het plan hieraan. De voorziene stedenbouwkundige opzet komt in het derde hoofdstuk aan de orde. In hoofdstuk vier worden de aanvullingen op de omgevingsaspecten uit het vigerend bestemmingsplan besproken, het compensatieplan voor de steenuil en de kerkuil en een aanvulling op het waterstructuurplan. Hoofdstuk vijf geeft een korte toelichting op de financiële aspecten van het plan. In hoofdstuk zes worden de juridische aspecten van het plan uiteengezet, waar onder meer de verschillende bestemmingen worden toegelicht. Hoofdstuk zeven tot slot bevat een beschrijving van de manier waarop omgegaan zal worden met de inspraakreacties .

In de regels van dit uitwerkingsplan worden de bestemmingen vastgelegd en de toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden bepaald. Samen met de regels vormt de verbeelding het juridisch bindende gedeelte van het uitwerkingsplan. Op de verbeelding worden in het renvooi de aanduidingen en bestemmingen aangegeven.

hoofdstuk 2 Uitwerkingsregels

2.1 Inleiding

Voor het uitwerken van de woonbestemming gelden de volgende uitwerkingsregels waaraan (indien van toepassing) voldaan moet worden:

a. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 500 voor het totale plangebied;
b. geschrapt in partiële herziening.
c. van het aantal gebouwde woningen mag ten hoogste 10% uit gestapelde woningen bestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde' mogen ten hoogste 50 woningen worden gebouwd waar een hogere grenswaarde voor is verkregen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'groen', zijn de gezamenlijke gronden, voor een oppervlakte van ten minste 1.000 m2 uitsluitend bestemd voor groenvoorzieningen;
f. de gronden mogen slechts worden gebruikt indien zeker is gesteld dat voldoende parkeerruimte op de gronden met de bestemming 'Verkeer' of 'Wonen - Uit te werken' in het plangebied is gerealiseerd.

2.2 Beoordeling per uitwerkingsregel

Ad. A

Bij de uitwerking van de andere deelgebieden zal het uiteindelijk aantal woningen na realisatie van dit uitwerkingsplan in acht worden gehouden.

Ad. C

In dit deelplan bevinden zich geen appartementen. Bij de uitwerking van de andere uitwerkingsplannen zal het percentage gestapelde woningen in acht worden gehouden.

Ad. D

Uitwerkingsplan 5 valt niet binnen de aanduiding 'zone - hogere grenswaarde'.

Ad. E

Deze regels zijn binnen dit uitwerkingsplan niet van toepassing.

Ad. F

Met voorliggend uitwerkingsplan wordt voldaan aan de parkeernormen uit het moederplan. Alle woningen hebben 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij brede kavels worden deze parkeerplaatsen naast elkaar gesitueerd. Verder komen er langsparkeerplaatsen langs de Ruizendaallaan. Daarmee kunnen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig plan Uitwerkingsplan 5

3.1 Doelstellingen

Uitwerkingsplan 5 is de vijfde uitwerking van de Zuidpolder. Het stedenbouwkundig raamwerk ligt vast waarin de woonvelden moeten worden ingevuld. Het programma zoals in het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied' beschreven vormt de basis. Daarnaast is door co-creatie met toekomstige bewoners gezorgd dat de invulling aansluit op de behoeften die in Eemnes bestaan, zowel kwantitatief als kwalitatief.

3.2 Co-creatie

De invulling van de woonvelden is mede bepaald door toekomstige bewoners in diverse co-creatie avonden. Tijdens deze avonden konden de toekomstige bewoners hun mening geven over verschillende onderwerpen, onder andere over de gewenste woningtypen, de plaatsing van woningtypen in het stedenbouwkundig plan en de plaatsing van de woning op de individuele kavel.. De resultaten van deze gesprekken zijn input geweest voor het uiteindelijke stedenbouwkundige plan van dit vierde deelplan.
Een gevarieerd aanbod van woningen en flexibiliteit voor de invulling van de kavel binnen dit uitwerkingsplan is het resultaat.
Daarnaast is er op deze avonden veel gesproken over de gewenste beeldkwaliteit wat heeft geresulteerd in het Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen voor het totale plangebied van de Zuidpolder.

3.3 Duurzaamheid

In het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied' is uitgebreid gesproken over de doelstelling om de Zuidpolder duurzaam te ontwikkelen. Dit doel is in het Programma van Eisen voor het stedenbouwkundig plan vertaald in criteria waaraan de planontwikkeling moet voldoen. Deze criteria richten zich op:

- Duurzame gebiedsontwikkeling
- Duurzaam wonen (prettig wonen afgestemd op de behoefte met de mogelijkheid tot aanpassingen)
- Gebruik van duurzame materialen
- Toepassing van duurzame energie

Ook dit onderwerp is uitgebreid aan bod gekomen tijdens de co-creatie avonden. Uitgangspunten voor de toepassing van duurzame materialen en duurzame energie is onder andere in het beeldkwaliteitsplan opgenomen.
In dit deelgebied worden de projectmatige woningen uitgevoerd met een EPC van 0. Dit wordt onder andere gerealiseerd door de woningen uit te voeren met hoogwaardige isolatie en energiezuinige installaties, zoals bijv. zonnepanelen. Bij de woningen die door particulieren worden gebouwd is het aan de bewoners of ze willen volden aan een EPC van 0.

3.4 Structuur

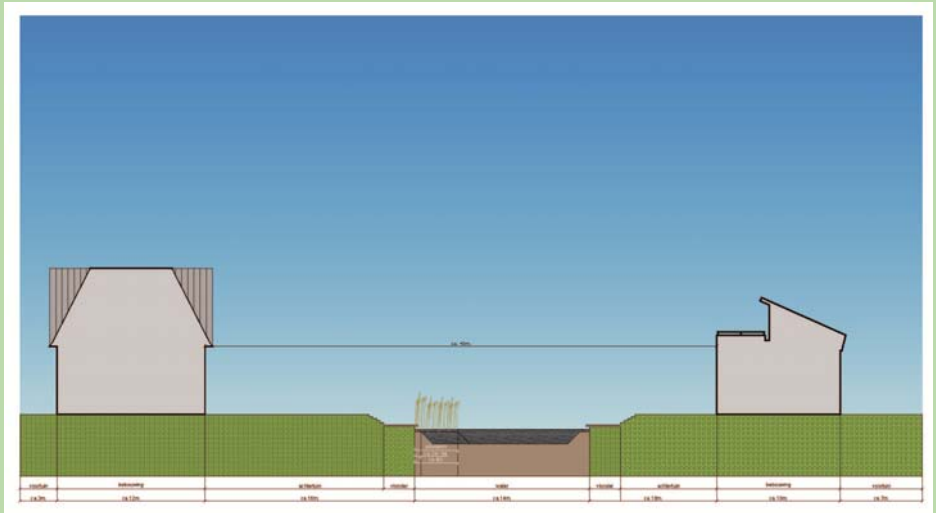
Dit vijfde uitwerkingsplan, deelplan 1.3, is de noordoosthoek van het woongebied van de Zuidpolder. Het is onderdeel van een smalle strook aan de noordzijde van het plangebied aan de Ruizendaallaan, waarin de structuur van het totale plangebied al duidelijk afleesbaar is. De west-oost georiënteerde kavelrichting van de landschappelijke onderlegger vormt de basis van de stedenbouwkundige structuur en dit klinkt door in de verschillende elementen, zoals de ontsluiting, het water en het groen. De watergangen behouden de oorspronkelijke richting, maar zijn nu onderdeel van de stedenbouwkundige structuur, zoals de watergangen aan de noord- en zuidzijde van deze vijfde uitwerking. De watergang aan de noordzijde is een bestaande watergang die verbreed wordt.

De combinatie van water en groen is mede bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte in Eemnes. Deze vormen samen met de ontsluiting het raamwerk wat is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied'. Hierbinnen bevinden zich de woonvelden.

Dorpse sfeer in de woonvelden

Het dorpse woonmilieu dat gecreëerd is door de vertaling van de landschappelijke onderlegger in een gevarieerde stedenbouwkundige structuur wordt doorvertaald in de woonvelden. De woonvelden liggen binnen het raamwerk van deze structuur. De gewenste dorpse sfeer wordt versterkt door diverse elementen die bepalend zijn voor een dorps karakter.
In dit deelplan worden tweekappers en vrijstaande woningen afwisselend gerealiseerd. Dit zorgt voor het gevarieerde dorpse beeld. De singel langs de Ruizendaallaan wordt ingericht met verschillende bomen, aansluitend op het landelijke karakter van de Wakkerendijk en de groenzone tussen de Zuidpolder en de Wakkerendijk.
Ook aan de achterzijde van het deelgebied ligt een watergang, tussen de bestaande en de nieuwe woningen. Dit een bestaande watergang die verbreed is. De afstand tot de bestaande woningen aan de Zilverschoon is 40 meter op het rechte deel. Om de privacy van de bestaande en nieuwe woningen te vergroten wordt er bijvoorbeeld deels riet aangebracht aan de zijde van de nieuwe woningen (de gemeente zal hiervoor maatwerk leveren in overleg met de bewoners van de Zilverschoon). Ook dit draagt bij aan het landelijke karakter van de wijk.
Dit alles resulteert in een ontspannen woonmilieu met een dorps en landelijk karakter. De vrijstaande woningen zullen als vrije kavels worden ontwikkeld, wat zorgt voor een variatie aan architectuur, maar allen passend in de architectuur van de wijk (zie paragraaf 4.8 Beeldkwaliteit). Ook de groene tuinen dragen bij aan het groene landschappelijke karakter.

Figuur 3.1 Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan deelplan 1.3



Figuur 3.2 Profiel watergang tussen bestaande woningen Zilverschoon en nieuwe woningen deelplan 1.3

3.5 **Programma**

Het woonveld van het deelplan 1.3 is in zijn geheel bestemd voor woningen. Parkeren vindt plaats op straat of op eigen terrein.

3.5.1 **Woningbouw**

Op 21 september 2015 is de nieuwe woonvisie van Eemnes voor 2015 vastgesteld. Deze nieuwe woonvisie geeft het nieuwe beleid voor de komende jaren op het gebied van de woningontwikkeling. Dit vervangt het in 2011 vastgestelde Programma van Eisen voor de Zuidpolder op basis van de Woonvisie uit 2007.
In de Woonvisie 2015 staat dat er ruimte is voor de nieuwbouw van 70 woningen per jaar in Eemnes. Zuidpolder mag daar een groot deel van invullen. De gemeente gaat uit van gemiddeld 40 woningen per jaar en een inhaalslag in 2015 en 2016 (zie onderstaande figuur 3.2).

Origineel plan, Situatie maart 2015

segment	prijs	%	aantal
betaalbaar	< €200.000	35%	170
middelduur	€200.000-€350.000	15%	74
duur	€350.000-€500.000	25%	123
topduur	> €500.000	25%	123
	totaal	100%	490

Aangepast plan, woonvisie aanbevelingen en inclusief al geplande woningen voor 2015 en 2016

segment	prijs	%	aantal	2015	2016	2017-2025
betaalbaar	< €200.000 (12%) en sociale huur (13%)	25%	123	35	4	85
middelduur	€200.000-€350.000	25%	123	17	48	58
duur	€350.000-€500.000	35%	170	25	17	128
Topduur	> €500.000	15%	74	9	1	64
	totaal	100%	490	86	70	335

Figuur 3.2 Woningbouwprogramma (bron: Woonvisie Eemnes 2015)

Op basis van de maatregelen in de Woonvisie kunnen er in totaal circa 490 woningen worden ontwikkeld.

Binnen dit vijfde uitwerkingsplan wordt een deel hiervan gerealiseerd in het onderstaande programma:
- 16 Duur

Dit is het aantal opgenomen in de huidige verkaveling. Binnen het bouwvlak kan deze verkaveling nog worden aangepast, maar een verkaveling met woningen in het topdure segment blijft het uitgangspunt.

Als er wordt gekeken naar alle uitwerkingsplannen die tot nu toe zijn vastgesteld (UWP 1 t/m 5) is de verdeling als volgt:
- 39 woningen Goedkoop
- 8 woningen Goedkoop/midden
- 56 woningen Middelduur
- 69 Duur

Geluidwerende voorziening

Voor de ontwikkeling van woningbouw is het noodzakelijk om een geluidwerende voorziening langs de A27 aan te leggen. Hiervoor is de strook langs de A27 opgenomen in het bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied'. Mogelijk is de geluidwering nog niet gerealiseerd bij de bouw van de eerste woningen, maar deze zal in de loop van de ontwikkeling van het woongebied worden uitgevoerd.

In het bestemmingsplan Zuidpolder is een gebied hogere grenswaarden aangegeven waarbinnen, als er vergunningen worden aangevraagd, nader onderzoek moet plaatsvinden met betrekking tot geluid. Dit uitwerkingsplan ligt buiten dit gebied.

3.6 Verkeer

3.6.1 Autoverkeer

Voor de ontsluiting van de nieuwe wijk is de Zuidersingel aangewezen als de belangrijkste verkeersader. Vanaf de Zuidersingel lopen de ontsluitingswegen het plangebied in.
De eerste wijkontsluiting, de Ruizendaallaan, ligt ten zuiden van het gemeentehuis en komt uit in het eerste deelgebied. Vanaf deze wijkontsluiting wordt de rest van het eerste deelgebied, zo ook deelplan 1.3, ontsloten. De Ruizendaallaan loopt tot de oostgrens van dit deelgebied. Daar kan de brug worden overgestoken naar het 2e deelgebied.

Figuur 3.3 ontsluiting voor vijfde uitwerkingsplan

De inrichting van de wegen in de Zuidpolder is afhankelijk van de functie van die wegen binnen het systeem. De wijkontsluiting krijgt een andere inrichting en profilering dan de erftoegangswegen. De wegen worden ingericht volgens de eisen van 'duurzaam veilig'. Binnen de wijk zullen alle wegen een maximale toegestane snelheid van 30 kilometer per uur hebben. De auto is waar mogelijk 'te gast': Elk profiel moet tenminste een bepaalde mate van verblijfskwaliteit in zich hebben.

Parkeren

In het plan wordt uitgegaan van een parkeernormering die gekoppeld is aan het prijsniveau van de woning, overeenkomstig de aanbevelingen uit de ASVV 2004 (conform bestemmingsplan 'Zuidpolder Woongebied'). Voor het bepalen van de te hanteren parkeernormen is het plangebied getypeerd als een 'weinig stedelijk gebied'.

Type	Eenheid	Min.*	Bezoekers aandeel**
Goedkoop	woning	1,7	0,3
Middelduur	woning	1,9	0,3
Duur	woning	2,2	0,3
Serviceflat/aanleunwoning	woning	0,6	0,3
Onderwijsvoorzieningen	per lokaal	0,5-1,0	excl. Kiss & Ride
Bedrijven	100 m² bvo	0,9	-

*) norm per woning inclusief bezoekers aandeel
**) minimum aantal per woning op de openbare weg t.b.v. bezoekers

Parkeren op eigen terrein

Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein, maar alleen bij woningen die hiervoor de ruimte hebben. Binnen uitwerkingsplan 5 hebben alle woningen parkeren op eigen terrein. De parkeerplaatsen op eigen terrein tellen niet volledig mee in de parkeerbalans. Hiervoor zal gerekend worden met de berekeningsaantallen uit de ASVV 2004 (CROW, 2004):

Parkeervoorziening*	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0m diep
Lange oprit zonder garage	2	1,0	Oprit min. 11,0m diep
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox niet bij woning	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min. 5,0m diep
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit min. 11,0m diep
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 4,5m breed

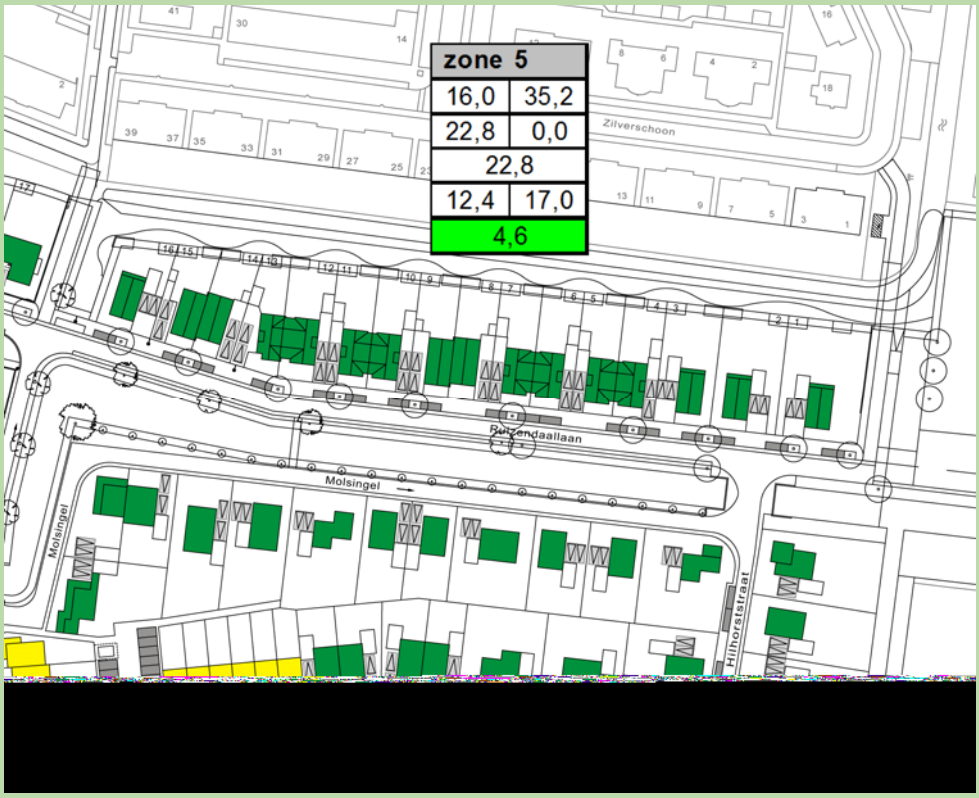
*) een carport telt als garage

Parkeren op straat

De rest van het parkeren wordt in het openbaar gebied op straat opgelost. Aan de zuidzijde van dit deelplan zal langsparkeren worden gerealiseerd aan de Ruizendaallaan.

Parkeerbalans

Onderstaande parkeerbalans laat de benodigde aantal parkeerplaatsen zien in verhouding tot de ingetekende parkeerplaatsen in het stedenbouwkundig plan. Deze parkeerbalans is gemaakt voor deelgebied 1 en 2 en onderverdeeld in zones, waarbij de loopafstand tot de parkeerplaatsen niet te groot wordt. Het plangebied voor uitwerkingsplan 5 bestaat uit één zones (5). De balans is positief, + 5,1. Dit overschot kan ingezet worden ter compensatie van het tekort in zone 13 ten zuiden van dit uitwerkingsplan.



Figuur 3.4 Parkeerbalans Deelplan 1.3

Belang van de ingreep
U heeft ontheffing van verbodsbepalingen aangevraagd op grond van het belang: "de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling".
Het belang genoemd in artikel 2, derde lid, aanhef en onder j, van het Vrijstellingsbesluit kan in dit geval dan aan de ontheffingverlening ten grondslag liggen, er is immers geen sprake van verstoring met wezenlijke invloed. De werkzaamheden die nodig zijn voor de realisatie van het project worden uitgevoerd in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling. Ten behoeve van dit belang kan ontheffing worden verleend, mits geen benutting of economisch gewin plaatsvindt en zorgvuldig wordt gehandeld. Van benutting of economisch gewin van de betrokken strikt beschermde soorten is geen sprake. Ik verwacht dat er door het realiseren van het project 'Steenuil en kerkuil Zuidpolder Eemnes' geen permanent negatieve effecten optreden ten aanzien van de aanwezige populatie van de strikt beschermde soorten. Gelet op het voorgaande en de onverminderde actualiteit van de naar voren gebrachte omstandigheden ben ik van oordeel dat het belang "de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling" aanwezig is en dat dit belang de negatieve effecten op beschermde dier- en plantensoorten, die als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, rechtvaardigen.

Andere bevredigende oplossing
Het voornemen betreft de uitbreiding van de bebouwde kern van Eemnes door de realisatie van een nieuwe woonwijk. Daarmee is de locatie van het voornemen gebonden aan het huidige bebouwde gebied (noord- of zuidzijde). Gezien de homogeniteit van het landschap in de omgeving van Eemnes, is het zeer aannemelijk dat het uitvoeren van het project op een nadere locatie nabij Eemnes tot vergelijkbare aantasting van beschermde soorten, zoals de kerkuil en de steenuil, zal leiden. Ten westen van Eemnes ligt de snelweg en ten oosten ligt een agrarisch open gebied, wat deze twee zijden van het dorp ongeschikt maakt voor de uitbreiding. Het project is daarmee locatiegebonden. Bij het project is het gelukt om de effecten op de kerkuil en de steenuil zo goed mogelijk te voorkomen. De gebouwen en erven waar deze in aanwezig zijn, liggen buiten het plangebied. Hiermee is het voldoende aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is.

Zorgplicht
Voor de soorten waarvoor ik u ontheffing verleen, bent u gehouden aan de in de ontheffing opgenomen voorschriften. Voor alle soorten echter, geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten, ongeacht vrijstelling of ontheffing. Op grond hiervan dient u zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan deze soorten te voorkomen.

Vogels
U dient gedurende de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren.

Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied.
Ik wijs u erop dat voor het broedseizoen geen standaardperiode wordt gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Conclusie

Gelet op het voorgaande verleen ik u ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden.

De ontheffing en de voorschriften treft u hierbij aan.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met deze beslissing, kunt u binnen zes weken na verzending van deze brief een bezwaarschrift indienen. Stuur het ondertekende bezwaarschrift naar Dienst Regelingen, afdeling Recht en Rechtsbescherming, Postbus 20401, 2500 EK Den Haag.

Vermeld in uw bezwaarschrift in ieder geval het aanvraagnummer FF/75C/2012/0317 en de datum van de beslissing.

Op de internetsite www.drloket.nl/bezwaar vindt u meer belangrijke informatie over het indienen van een bezwaarschrift.

Meer informatie

Heeft u vragen, kijk dan op de website: www.drloket.nl. Of bel met het DR-Loket: 0800 - 22 333 22 (op werkdagen tussen 8.30 en 16.30 uur).

Met vriendelijke groet,

De Staatssecretaris van Economische Zaken,
namens deze:

Deetman

Bea Deetman
De teammanager Vergunningen Dienst Regelingen

DE STAATSSECRETARIS[1] VAN ECONOMISCHE ZAKEN

Naar aanleiding van het verzoek van de heer W. Tiessens
namens de gemeente Eemnes, op 7 november 2012
en de aanvulling hierop van 21 januari 2013

gelet op artikel 75, lid 3, van de Flora- en faunawet

Verleent hierbij aan:	Gemeente Eemnes
Adres:	Zuidersingel 5
Postcode en woonplaats:	3755 HZ EEMNES
Voor het tijdvak van:	1 mei 2014 tot en met 31 maart 2019

ONTHEFFING

FF/75C/2012/0317

Van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de kerkuil (*Tyto alba*) en de steenuil (*Athene noctua*).

Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, betreft het plangebied voor de realisatie van het project "Steenuil en kerkuil Zuidpolder Eemnes", gelegen in de gemeente Eemnes, ten zuiden van Eemnes, één en ander zoals is weergegeven in figuur 3.2 van het bij de aanvraag gevoegde rapport "Ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet steenuil en kerkuil Zuidpolder Eemnes" van 1 november 2012.

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemene voorschriften

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soorten en beschreven verboden handelingen verleend.
2. Deze ontheffing geldt alleen voor de werkzaamheden die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
3. De demeente Eemnes (hierna te noemen: de ontheffinghouder) dient onverwijld contact op te nemen met Dienst Regelingen indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen als bedoeld in voorschrift 1 noodzakelijk zijn.
4. Deze ontheffing kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de ontheffinghouder of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder blijft daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze ontheffing.
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing en de bijbehorende brief op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.

[1] Krachtens de wettekst is de Minister bevoegd tot het afgeven van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Op basis van de portefeuilleverdeling tussen de Minister van EZ en de Staatssecretaris van EZ is deze bevoegdheid belegd bij de Staatssecretaris.

6. De ontheffinghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden zullen aanvangen bekend is, het bijgevoegde meldingsformulier volledig in te vullen en naar Dienst Regelingen te zenden.

Specifieke voorschriften

7. Voor de kerkuil en de steenuil dienen voor elk 3 nestkasten opgehangen te worden ten zuiden van het plangebied, op enkele erven langs de Wakkerendijk. De nestkasten aan de Wakkerendijk 45, 176 en 260 bis dienen bedoeld te zijn voor de kerkuil en de nestkasten aan de Wakkerendijk 33-35, 174 en 260 bis dienen bedoeld te zijn voor de steenuil. De nestkasten dienen minimaal 3 maanden voorafgaand aan de werkzaamheden aanwezig te zijn.
8. Bij het plaatsen van de nestkasten dient rekening gehouden te worden met de beschikbaarheid. De nieuwe plekken dienen alleen gerealiseerd te worden op plaatsen waar geen andere uilenterritoria bekend zijn.
9. Naast de aanleg van de nestkasten dient ook aandacht besteed te worden aan het aanleggen van kleinschalige maatregelen, die een grote meerwaarde hebben voor beide soorten. De volgende maatregelen dienen voorafgaand aan de werkzaamheden getroffen te worden:
    a. Realiseren van hagen en houtrillen;
    b. Realiseren van overhoeken met graan;
    c. Waterbakken slim afdekken, zodat jonge steenuilen niet kunnen verdrinken;
    d. Realiseren van voldoende schuilmogelijkheden binnen de fusieafstand van de kerkuil en de steenuil.
10. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van één deskundige[2] op het gebied van de kerkuil en de steenuil.
11. U dient een ecologisch werkprotocol op te stellen met daarin bovengenoemde voorschriften. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de bouw- of projectlocatie, dienen van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden.

[2] Het Ministerie van Economische Zaken verstaat onder een deskundige een persoon die voor de situatie en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soortspecifieke ecologie. De ervaring en kennis dient te zijn opgedaan doordat de deskundige:

- op HBO-, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of
- op MBO niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt de Flora- en faunawet, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten; en/of
- als ecoloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals bijvoorbeeld een bureau welke is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus; en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals bijvoorbeeld Zoogdiervereniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied) en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of - bescherming.

Overige voorschriften

12. Deze ontheffing kan worden ingetrokken, indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorschriften.
13. Indien blijkt dat de in de ontheffing gestelde termijn niet voldoende is om de werkzaamheden waarop de ontheffing betrekking heeft uit te voeren, dient u, zeker vier maanden voor het verstrijken van deze termijn een nieuwe aanvraag indienen. Dit voorkomt onnodige vertraging van het project.
14. Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorschriften is Dienst Regelingen, Postbus 19530, 2500 CM Den Haag.

Den Haag, 4 februari 2013

De Staatssecretaris van Economische Zaken,
namens deze:

Bea Deetman
De teammanager Vergunningen, Dienst Regelingen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Zuidpolder Woongebied met identificatienummer NL.IMRO.0317.E10BPZuidpolderWB-1242 van de gemeente Eemnes.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 uitwerkingsplan

het uitwerkingsplan Uitwerkingsplan 5, deelgebied 1.3 met identificatienummer NL.IMRO.0317.E029UWPZpolderWB5-Va01 van de gemeente Eemnes. Het uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Zuidpolder Woongebied".

1.4 aanduiding

Een geometisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.7 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Wonen

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, met dien verstande dat:
   1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
   2. het vloeroppervlak in gebruik voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, met een maximum van 40 m^2;
   3. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
   4. er geen horeca, detailhandel en ingevolge de Wet milieubeheer vergunningsplichtige activiteiten plaatsvinden;
   5. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner mag worden uitgeoefend;
   6. er geen gevelreclame is toegestaan.
b. nutsvoorzieningen;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, groen-, speel- en parkeervoorzieningen, voorwerpen van beeldende kunst en water.

2.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

2.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
b. uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen mogen worden gebouwd;
c. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt respectievelijk 6 en 11 m;
d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt
   1. minimaal 3,5 m aan één zijde;
   2. bij een vrijstaande woning minimaal 1,5 m aan de andere zijde;
e. alvorens een omgevingsvergunning, gericht op (bouw)werkzaamheden in het kader van de doeleinden zoals bedoeld in 2.1 verleend kan worden, dient inzichtelijk te worden gemaakt dat zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, waarbij geldt dat de door de gemeente vastgestelde parkeernormen, die ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning van kracht zijn, in acht moeten worden genomen.

2.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd of onoverdekt dient te zijn;
b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van erkers, veranda's, luifels en balkons;
c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op het zij- en achtererf grenzend aan water op een afstand van ten minste 5 m uit de beschoeiing en/of kant water te worden gebouwd ;
d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 4 m;
e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet wordt overschreden;
f. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met uitzondering van erkers, veranda's, luifels en balkons, bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt, met uitzondering van erkers,

veranda's, luifels en balkons, ten hoogste 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet wordt overschreden;

h. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

2.2.3 Erkers, veranda's, luifels en balkons

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

2.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de voorgevel en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

2.2.5 Nutsvoorzieningen

a. de oppervlakte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m^2;
b. de goothoogte van een nutsgebouw bedraagt niet meer dan 5 m.

2.3 Afwijken van de bouwregels

2.3.1 Afwijken voor zwembaden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 voor de bouw van zwembaden en de daarbij behorende afscheidingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. het zwembad dient achter de achtergevel van de woning te zijn gelegen;
b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 3 m te bedragen;
c. de oppervlakte van het zwembad mag ten hoogste 15% van de totale perceelsoppervlakte bedragen, met een maximum van 50 m^2;
d. het zwembad mag ten hoogste 0,2 m boven het maaiveld uitsteken;
e. de afstand tussen het zwembad en de woning dient ten minste 2,5 m te bedragen.

2.4 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, dakbeëindiging, de

kapvorm en de goot- en bouwhoogte van de in dit artikel genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

1. het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
2. de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

b. Nadere eisen zoals bedoeld in dit lid onder a kunnen ook worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

2.5 Specifieke gebruiksregels

a. nieuwe hoofdgebouwen mogen niet eerder in gebruik worden genomen ten behoeve van de functie(s), die op grond van de desbetreffende bestemming is (of zijn) toegelaten, dan nadat ten behoeve van die hoofdgebouwen voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, conform de parkeernormen als bedoeld in 2.2.1 sub d.

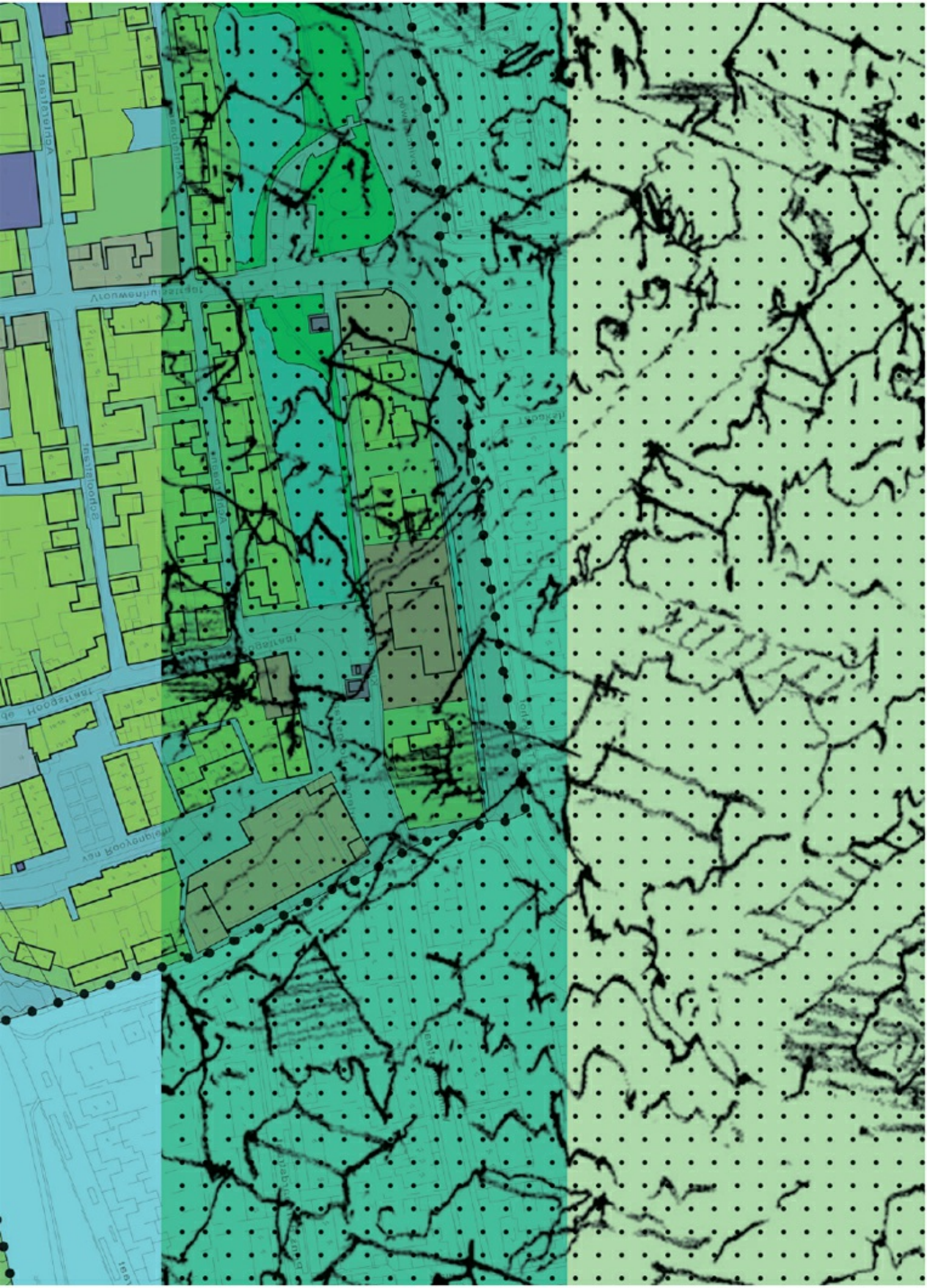
Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 Overige regels

Het bepaalde in de genoemde volgende paragrafen van het bestemmingsplan “Zuidpolder Woongebied” van de gemeente Eemnes is onverkort van toepassing op het uitwerkingsplan “Uitwerkingsplan 5, deelgebied 1.3”:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Artikel 1 Begrippen
Artikel 2 Wijze van meten
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Artikel 6 Wonen - Uit te werken
Hoofdstuk 3 Algemene regels
Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel 11 Overgangsrecht

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Zuidpolder Woongebied", uitwerkingsplan "Uitwerkingsplan 5, deelgebied 1.3".