Plan

UITWERKINGSPLAN
UITWERKINGSPLAN 8 ZUIDPOLDER WOONGEBIED, DEELGEBIED 2.3

GEMEENTE EEMNES
vastgesteld
7 augustus 2018

ruimte voor ideeën

ruimtelijke denkers

WISSING

Uitwerkingsplan 8 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 2.3

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit **5**

Toelichting **7**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Planbegrenzing 9
1.4 Bestemmingsplan en uitwerkingsplan 9
1.5 Actueel beleid 10
1.6 Leeswijzer 12

Hoofdstuk 2 Uitwerkingsregels **13**
2.1 Inleiding 13
2.2 Beoordeling per uitwerkingsregel 13

Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig plan **15**
3.1 Doelstellingen 15
3.2 Co-creatie 15
3.3 Duurzaamheid 15
3.4 Structuur 15
3.5 Programma 16
3.6 Verkeer 18
3.7 Water en Groen 21
3.8 Beeldkwaliteit 21

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **23**
4.1 Waterstructuurplan Zuidpolder 23

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **27**
5.1 Systematiek bestemmingen 27

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **29**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **31**
7.1 Ter inzage legging 31

Bijlagen toelichting **33**

Bijlage 1 Ontheffing flora- en faunawet **34**

Regels **45**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **47**
Artikel 1 Begrippen 47

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **49**
Artikel 2 Verkeer 49
Artikel 3 Wonen 50

Hoofdstuk 3 Algemene regels **53**
Artikel 4 Overige regels 53

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 55
Artikel 5 Slotregel 55

Vaststellingsbesluit

GEMEENTE
EEMNES

Besluit vaststelling Uitwerkingsplan 8, Zuidpolder Woongebied, deelgebied 2.3

Het college van B&W van de gemeente Eemnes;

overwegende dat;

de gemeenteraad op 28 januari 2013 het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder heeft vastgesteld en op 15 februari 2016 het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder 1e herziening, welk bestemmingsplannen in werking zijn getreden en onherroepelijk zijn;

de bestemmingsplannen Woongebied Zuidpolder en Woongebied Zuidpolder 1e herziening het mogelijk maken om voor elke bouwfase een uitwerkingsplan te maken;

het in verband met de voorgenomen bouw van een nieuwe woonwijk, wenselijk wordt geacht om een uitwerkingsplan vast te stellen voor de 8e fase van het woongebied van de Zuidpolder;

het ontwerpuitwerkingsplan vanaf 19 juni 2018 tot en met 30 juli 2018 ter inzage heeft gelegen bij het kantoor van de BEL Combinatie en via ruimtelijkeplannen.nl ter beschikking is gesteld;

de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan op 19 juni 2018 in de Staatscourant en www.overheid.nl bekend is gemaakt, waarbij tevens bekend is gemaakt dat gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen bij het college kenbaar gemaakt konden worden;

er geen zienswijzen zijn ingediend;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

Het Uitwerkingsplan 8, Zuidpolder Woongebied, deelgebied 2.3 bestaande uit de plantoelichting, planregels en verbeelding, nummer NL.IMRO.0317.E029ZpolderWB8-Va01, vast te stellen.

Vastgesteld door B&W in de vergadering van 7 augustus 2018.

Mw. E. Ruizeveld de Winter
secretaris

R. van Benthem RA
Burgemeester

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 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.0317.EBPZuidpolder2herz-Va01 van de gemeente Eemnes.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 uitwerkingsplan

het uitwerkingsplan Uitwerkingsplan 8 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 2.3 met identificatienummer NL.IMRO.0317.E029UWPZpolderWB8-Va01 van de gemeente Eemnes. Het uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening'.

1.4 aanduiding

Een geometrisch 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.

1.8 parkeernormen

Type / Segment ***	**Eenheid**	**Min.***	**Bezoekersaandeel****
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
Seniorenwoning	woning	1,4	0,3
Bedrijf, beroep aan huis	40 m² bvo	0,4	-

*) norm per woning inclusief bezoekersaandeel

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

***) segment volgens het bouwprogramma Zuidpolder zoals opgenomen in de laatst vastgestelde Woonvisie van de gemeente Eemnes.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Verkeer

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeersruimte met de daarbij behorende voorzieningen;
b. parkeervoorzieningen;
c. speelvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. waterhuishoudkundige doeleinden;
f. nutsvoorzieningen.

2.2 Bouwregels

a. op de voor Verkeer bestemde gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder in elk geval straatmeubilair is begrepen, waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 8 m;
b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 m en een maximaal vloeroppervlak per gebouw van 50 m^2.

2.3 Specifieke gebruiksregels

Als verboden gebruik wordt in elk geval aangemerkt de verkoop en opslag van motorbrandstoffen.

Artikel 3 Wonen

3.1 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. parkeren, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
c. nutsvoorzieningen;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, groen-, speel- en parkeervoorzieningen, voorwerpen van beeldende kunst en water.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak, maar niet ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
b. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt respectievelijk 6 en 11 m;
c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
   1. voor twee-onder-een-kapwoningen minimaal 3,5 m aan één zijde;
   2. voor vrijstaande woningen minimaal 3,5 m aan de ene zijde en 1,5 m aan de andere zijde.
d. alvorens een omgevingsvergunning, gericht op (bouw)werkzaamheden in het kader van de doeleinden zoals bedoeld in 3.1 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.

3.2.2 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. in afwijking van het bepaalde onder c mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels' slechts uitbouwen gebouwd worden tot de beschoeiing en/of kant water;
e. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 5 m;
f. 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;
g. 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;
h. 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;

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

3.2.3 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, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels' gebouwd mag worden tot de erfgrens;
   2. de breedte van een erker, veranda, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 65% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
   3. de goothoogte van een erker, veranda, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 3 m of 0,3 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m, met dien verstande dat voor balkons geldt dat de hoogte van de balustrade niet meer mag bedragen dan 1,5 m gemeten vanaf de bovenzijde van de grondvloer van het balkon.

3.2.4 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.

3.2.5 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.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken voor zwembaden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 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.

3.4 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.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Parkeren

a. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mag de aanduiding in zijn geheel of voor een deel tot maximaal 10 meter worden verschoven;
b. 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 zoals aangegeven in parkeernormen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Overige regels

Het bepaalde in de genoemde volgende paragrafen van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening' van de gemeente Eemnes is onverkort van toepassing op het uitwerkingsplan “Uitwerkingsplan 8 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 2.3”:

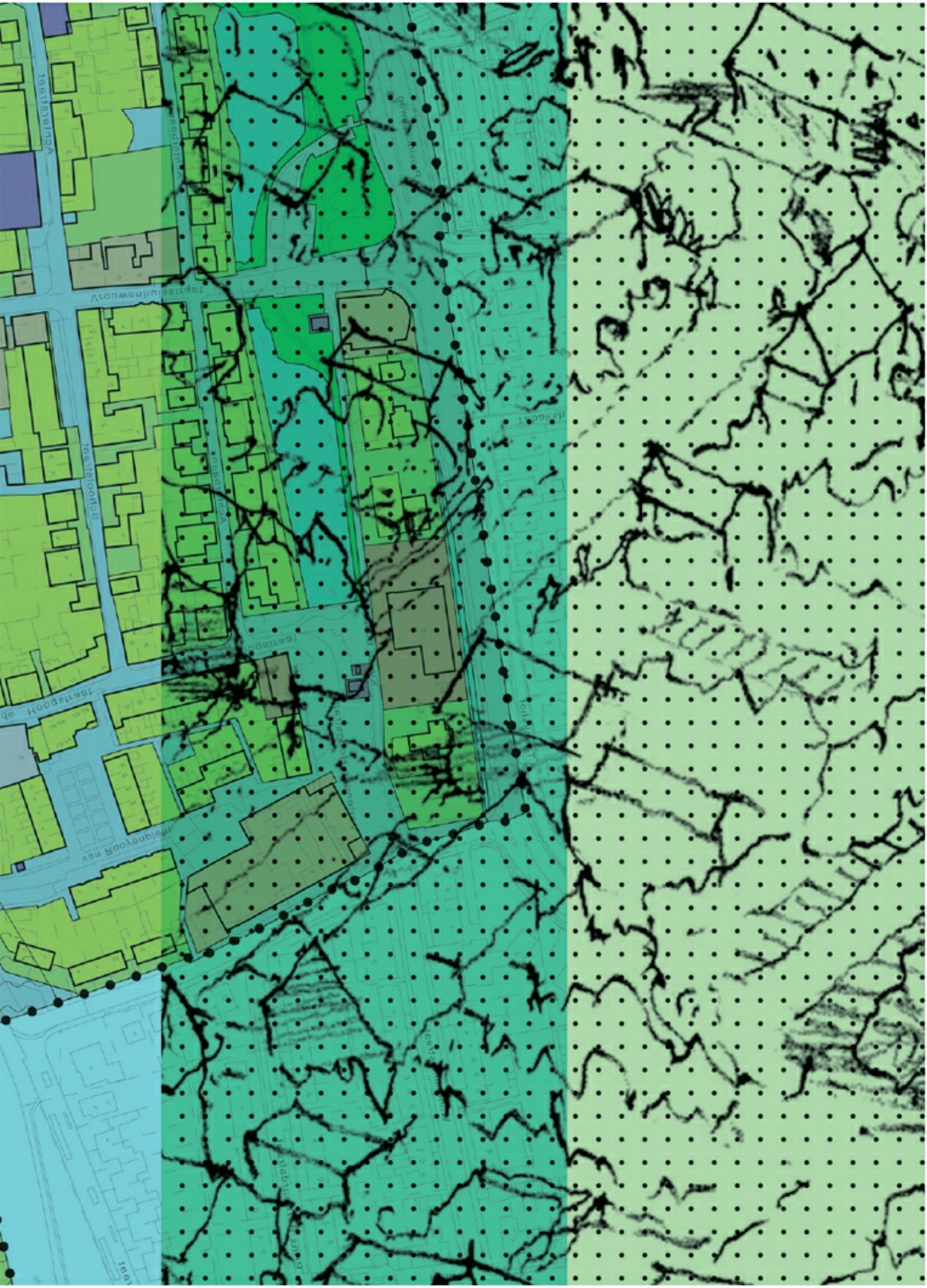
Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Artikel 7 Wonen - Uit te werken

Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling
- Artikel 9 Algemene bouwregels
- Artikel 10 Algemene aanduidingsregels
- Artikel 11 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Artikel 13 Overgangsrecht

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening', 'Uitwerkingsplan 8 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 2.3'.