

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN BUITENRAND 2012,

PARTIËLE HERZIENING OUD EEMNESSERWEG 29

<i>status:</i>	<i>vastgesteld</i>
<i>datum:</i>	<i>14 maart 2016</i>
<i>IDN:</i>	<i>NL.IMRO.0317.EBPOudEemnweg29-Va01</i>
<i>werknr.:</i>	<i>016-OE-01</i>

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Relatie bestemmingsplan – partiële herziening	5
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.4	Opzet van de partiële herziening	6
Hoofdstuk 2	Beschrijving herzieningen	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Oud Eemnesserweg 29	7
Hoofdstuk 3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Milieu- en omgevingsaspecten	9
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting	10
4.1	Algemeen	10
4.2	Partiële herziening	
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	11
5.1	Economische uitvoerbaarheid	11
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor het perceel Oud Eemnesserweg 29 in Eemnes is er in 2005 een vergunning verleend voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning. Deze vergunning is verleend op de mogelijkheden van het toentertijd geldende bestemmingsplan 'Heidehoek 2000'. Als voorwaarde voor het bouwen van de nieuwe bedrijfswoning werd sloop van de oude bedrijfswoning gesteld. Deze oude bedrijfswoning is tot op heden echter niet gesloopt.

Op 24 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Eemnes het bestemmingsplan 'Buitenrand 2012' vastgesteld. Het perceel Oude Eemnesserweg 29 valt binnen dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Buitenrand 2012' is de oude bedrijfswoning per abuis (wederom) als bedrijfswoning aangeduid. Op de nieuwe bedrijfswoning is geen aanduiding gelegd. Zowel in het huidige als in het voorgaande bestemmingsplan is maar één bedrijfswoning toegestaan per bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Op basis van het overgangsrecht mag de nieuw opgerichte woning momenteel ook als bedrijfswoning worden gebruikt. Het is echter momenteel niet mogelijk om handhavend op te treden als het gaat om sloop van de voormalige bedrijfswoning, gezien de positieve bestemming middels een aanduiding. Bovendien is het mogelijk om na de sloop op deze locatie een nieuwe bedrijfswoning te realiseren gezien de locatie van de aanduiding. Deze ontwikkelingen zijn niet wenselijk conform de uitgangspunten van het huidige en het voormalige bestemmingsplan, de in het verleden gemaakte afspraken en het terughoudende beleid van de gemeente aangaande het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied.

Het bestemmingsplan 'Buitenrand 2012' behoeft gezien bovenstaande aanpassing op het perceel Oud Eemnesserweg 29. Dit betekent dat er een herziening dient te worden doorgevoerd. Onderhavige partiële herziening behelst deze technische aanpassingen van het bestemmingsplan.

1.2 Relatie bestemmingsplan – partiële herziening

Deze partiële herziening vervangt het vigerende bestemmingsplan 'Buitenrand 2012' voor zover het het perceel Oud Eemnesserweg 29 betreft. Om na te gaan welke regeling geldt, zal de herziening steeds in samenhang met het oorspronkelijke plan ('moederplan') moeten worden gelezen. Omdat het een partiële herziening van een recent vastgesteld bestemmingsplan betreft, dient de partiële herziening opgesteld te worden conform de vereisten voor digitale beschikbaarheid (RO-standaarden 2012). Deze partiële herziening heeft uitsluitend betrekking op het perceel Oud Eemnesserweg 29. Het moederplan blijft voor het overige deel volledig intact.

De toelichting van deze partiële herziening is beknopt. Het beleid van de hogere overheden en van de gemeente, zoals dat is beschreven in het bestemmingsplan 'Buitenrand 2012' is – voor zover relevant voor onderhavige herziening – nog steeds van toepassing. In hoofdstuk 2 wordt daarom alleen ingegaan op het vigerende bestemmingsplan 'Buitenrand 2012' en op de nieuwe situatie.

Ook de in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde (milieu-)onderzoeken kunnen nog steeds als basis voor deze partiële herziening worden gebruikt. In hoofdstuk 3 wordt hier kort op ingegaan.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het perceel Oud Eemnesserweg 29 in Eemnes. Het perceel ligt ten westen van de Rijksweg A27, in de oksel van knooppunt Eemnes.

1.4 Opzet van de partiële herziening

Het digitale bestemmingsplan 'Buitenrand 2012, partiële herziening Oud Eemnesserweg 29' is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0317.EBPoudEemnweg29-On01) met bijbehorende regels.

De analoge versie bestaat uit een toelichting, regels en een analoge verbeelding.

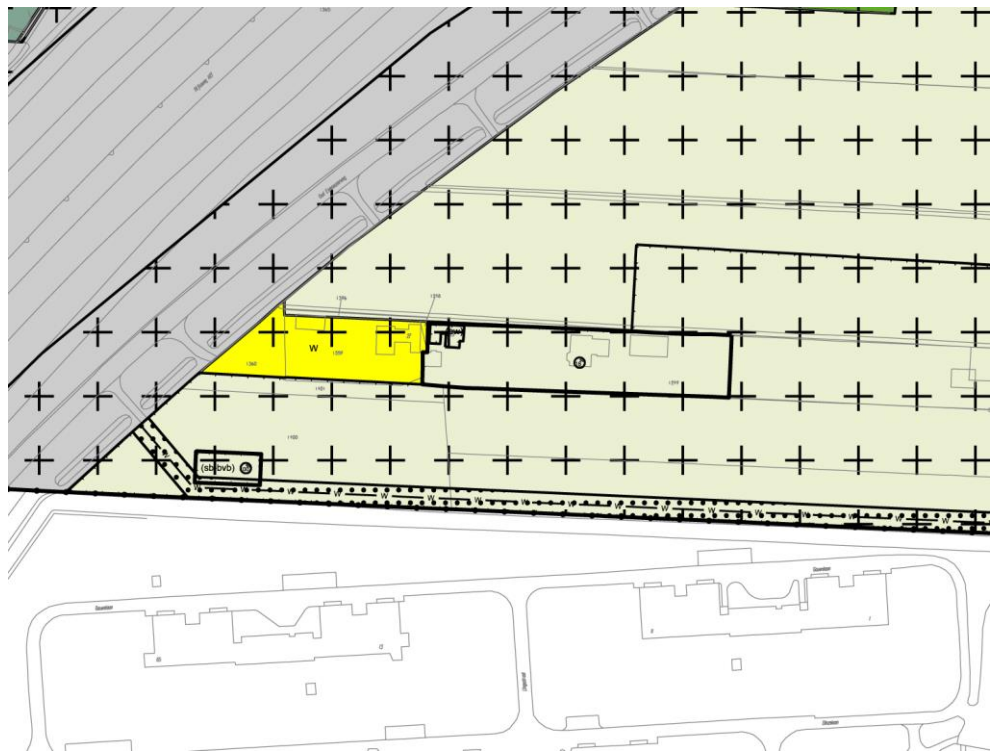
Hoofdstuk 2 Beschrijving herzieningen

2.1 Algemeen

Door middel van deze partiële herziening wordt er een wijziging doorgevoerd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Buitenrand 2012'. Deze wijziging heeft betrekking op het perceel Oud Eemnesserweg 29 in Eemnes. In dit hoofdstuk wordt de herziening ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beschreven.

2.2 Oud Eemnesserweg 29

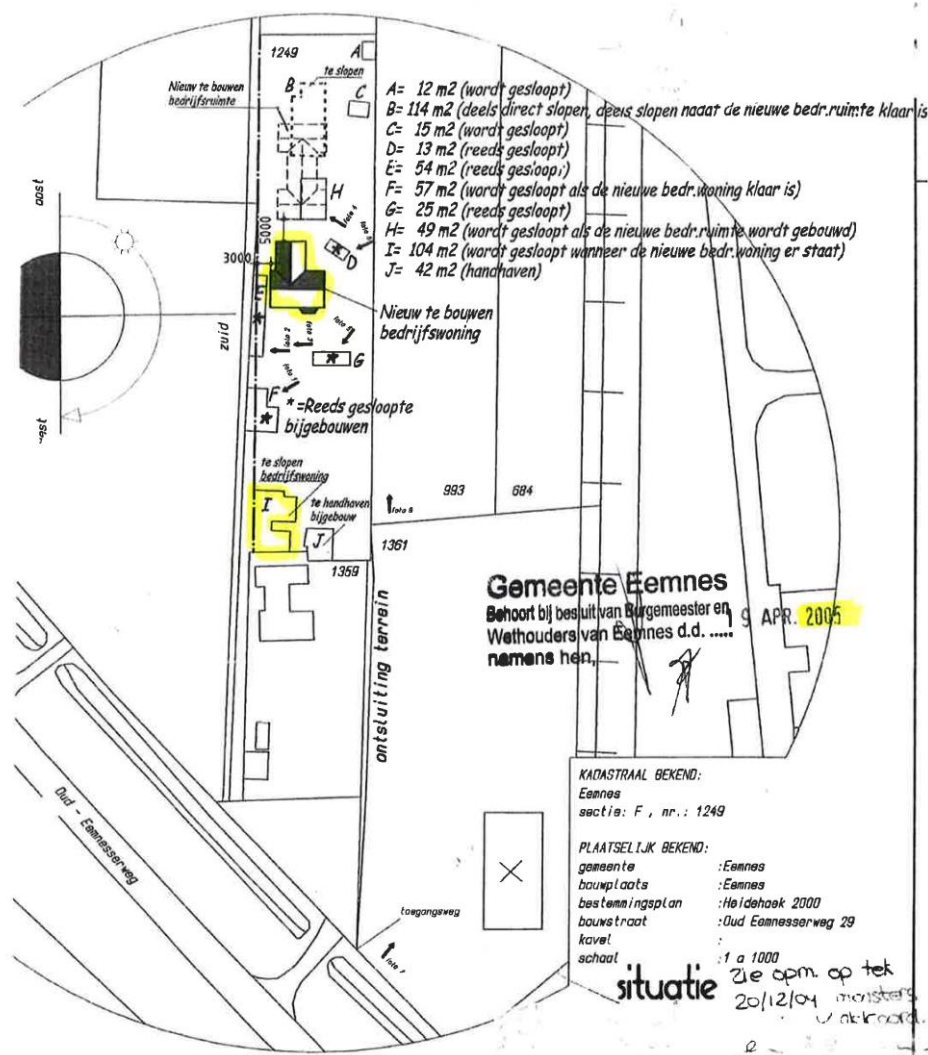
Het perceel Oud Eemnesserweg 29 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Agrarisch – 2, met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kwekerij'. De oude bedrijfswoning is binnen deze bestemming aangeduid als bedrijfswoning (zie figuur 1).



Figuur 1: vigerend bestemmingsplan

Ten oosten van de oude bedrijfswoning is enkele jaren geleden een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. De oude bedrijfswoning is tot op heden niet gesloopt waardoor er twee bedrijfswoningen op één perceel aanwezig zijn. Het bestemmingsplan staat echter maar één bedrijfswoning toe; zo staat ook deze partiële herziening wederom maar één bedrijfswoning toe. De aanduiding bedrijfswoning wordt echter verplaatst naar de nieuw gerealiseerde bedrijfswoning. De voormalige bedrijfswoning, zolang deze nog niet is gesloopt, komt daardoor onder

de categorie bedrijfsbebouwing met de daarbij behorende gebruiksmogelijkheden te vallen. Daarmee wordt recht gedaan aan de verleende bouwvergunning uit 2005 (zie figuur 2).



Figuur 2: situatietekening bouwvergunning 2005

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Milieu- en omgevingsaspecten

De partiële herziening is conserverend van aard en legt de huidige situatie juridisch en planologisch vast. De herziening is dan ook 'technisch' en heeft geen directe gevolgen voor diverse milieu- en omgevingsaspecten. Verschillende aspecten worden kort toegelicht.

Geluid

Deze partiële herziening ziet op de bestaande situatie en voegt derhalve geen gevoelige bestemmingen op grond van de Wet geluidhinder toe. Tevens worden geen geluidhinder veroorzakende ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Luchtkwaliteit

Onderhavige partiële herziening maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de verkeersintensiteit verhogen. Derhalve is er geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit.

Bedrijven en milieuzonering

Onderhavige partiële herziening maakt geen milieubelastende bedrijfsmatige ontwikkelingen mogelijk.

Externe Veiligheid

De partiële herziening laat geen gevoelige ontwikkelingen toe binnen het invloedsgebied van inrichtingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Ecologie

Er worden in onderhavige partiële herziening geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die direct van invloed kunnen zijn op beschermde natuurgebieden en/of beschermde flora en fauna.

Water

De partiële herziening ziet op de bestaande situatie en maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een negatieve invloed hebben op de waterhuishouding.

Archeologie

Het perceel Oud Eemnesserweg 29 kent een dubbelbestemming 'Waarde - archeologie hoge verwachting'. Met het conserveren van de huidige situatie worden er geen extra bouwmogelijkheden toegevoegd waardoor de aanwezige archeologische waarden beschermd blijven.

Bodem

Onderhavige partiële herziening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het aspect bodem is derhalve niet relevant.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen en partiële herzieningen daarvan digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Sinds 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) verplicht.

4.2 Partiële herziening

Het digitale plan 'Buitenrand 2012, partiële herziening Oud Eemnesserweg 29' is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (GML-bestand NL.IMRO.0317.EBPOudEemnweg29-On01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. De digitale partiële herziening treedt gedeeltelijk in de plaats van het bestemmingsplan 'Buitenrand 2012'.

Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het plan, het moederplan en de partiële herziening en bijbehorende analoge verbeelding (plankaart) wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het moederplan 'Buitenrand 2012' vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening.

In de regels van de herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbelbepaling (artikel 3) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 4). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening. De citeertitel staat tenslotte in artikel 5.

Verbeelding

Op de analoge verbeelding bij deze partiële herziening zijn voor het perceel Oud Eemnesserweg 29 de daar geldende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen weergegeven. Deze bestemmingen en aanduidingen komen in de plaats van de dubbelbestemming en aanduiding van het moederplan. Behoudens de locatie van de aanduiding bedrijfswoning veranderd er niets ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitenrand 2012'. Deze verbeelding dient in alle in samenhang met de planregels van het moederplan gelezen te worden.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn. Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1 a Bro).

De 'Grexx-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

Voorliggende partiële herziening omvat geen ontwikkelingen waarbij voor de gemeente kostenverhaal aan de orde is. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspiraak en Vooroverleg

Gezien de conserverende aard van onderhavige partiële herziening wordt afgezien van een inspraakprocedure op grond van het voorontwerp.

Ontwerp terinzagelegging

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitenrand 2012, partiële herziening Oud Eemnesserweg 29' wordt overeenkomstig artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen. In deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk te reageren op de inhoud van het ontwerp van de partiële herziening. De resultaten van (de beantwoording van) eventuele zienswijzen worden in de vast te stellen partiële herziening verwoord.