



Eemnes

Goyergracht Noord 12 Eemnes

Ruimtelijke onderbouwing



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

RO Goyergracht Noord 12 Eemnes

identificatie

projectnummer:

44002490.20191947

codering:

NL.IMRO.0317.EMSGoyergrachtN12-Va01

planstatus

datum:

20-12-2019

10-02-2021

status:

concept

definitief

opdrachtgever:

Ing. W. Groenen

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging projectgebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3	Beleid	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Regionaal beleid	14
3.5	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Bedrijven en milieuhinder	17
4.2	Verkeer en parkeren	17
4.3	Wegverkeerslawaaï	19
4.4	Bodemkwaliteit	19
4.5	Archeologie	20
4.6	Water	21
4.7	Ecologie	22
4.8	Luchtkwaliteit	25
4.9	Externe veiligheid	26
4.10	Kabels en leidingen	28
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	28
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	29
5.1	Economische uitvoerbaarheid	29



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel van Goyergracht Noord 12 in Eemnes wordt de huidige woning en bijgebouwen gesloopt en een nieuwe woning gerealiseerd.

De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitenrand 2012'. De gemeente Eemnes is bereid om medewerking te verlenen voor deze ontwikkeling. De ontwikkeling wordt door middel van een omgevingsvergunning op basis artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) planologisch geregeld.

Een voorwaarde is dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit moet aangetoond worden in een zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied globaal aangegeven. Het projectgebied omvat de huidige woning met bijgebouwen en directe omgeving. Het projectgebied wordt begrensd door de A27 aan de oostkant van het projectgebied en de Goyergracht Noord ten westen van het projectgebied.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied indicatief

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitenrand 2012', (gedeeltelijk) vastgesteld door de gemeenteraad op 24 februari 2014.

Op het projectgebied is de deels bestemming 'Wonen' van toepassing. Tevens is het projectgebied aangeduid als archeologisch waardevol gebied. In figuur 1.2 is een uitsnede weergegeven van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitenrand 2012' ter hoogte van het projectgebied.

De gronden die buiten het huidige bouwvlak van de toekomstige woning liggen hebben de bestemming 'Agrarisch-1'. Op deze gronden geldt dat gebouwen en overkappingen niet buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een projectbeschrijving gegeven van de huidige situatie en wordt de gewenste ontwikkeling nader toegelicht. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan verschillende omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid van het project beschreven.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

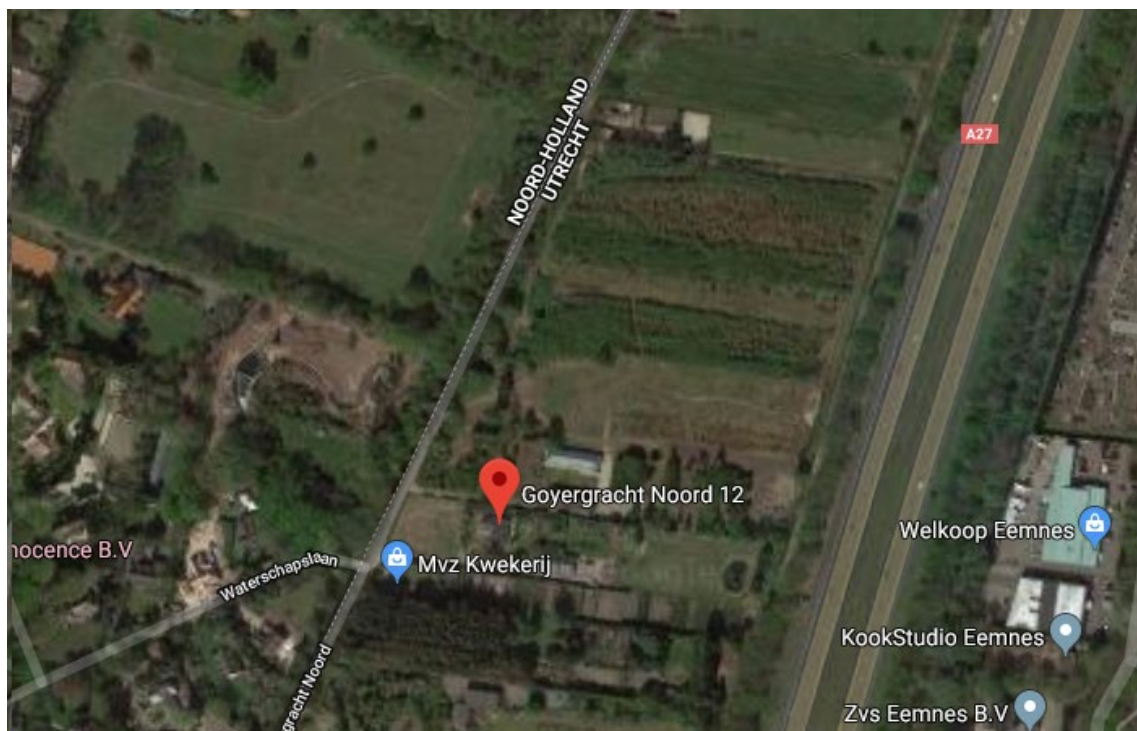
2.1 Huidige situatie

Het projectgebied ligt tussen Laren, Blaricum en Eemnes in de provincie Utrecht ten westen van de A27.

Het projectgebied wordt omringd door het landelijke gebied met enkele woningen aan de Goyergracht Noord en Waterschapslaan. De meeste van deze woningen zijn beeldbepalend voor de omgeving.

Het projectgebied ligt aan de Goyergracht Noord, een smalle erftoegangsweg in het buitengebied van Eemnes.

In figuur 2.1 is meer gedetailleerd de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 2.1 Ligging projectgebied



Figuur 2.2 Huidige woning projectgebied

2.2 Toekomstige situatie

De ontwikkeling heeft betrekking op het bouwen van een vervangende woning op de plaats van de huidige woning in het buitengebied van Eemnes. De bestaande woning wordt gesloopt.

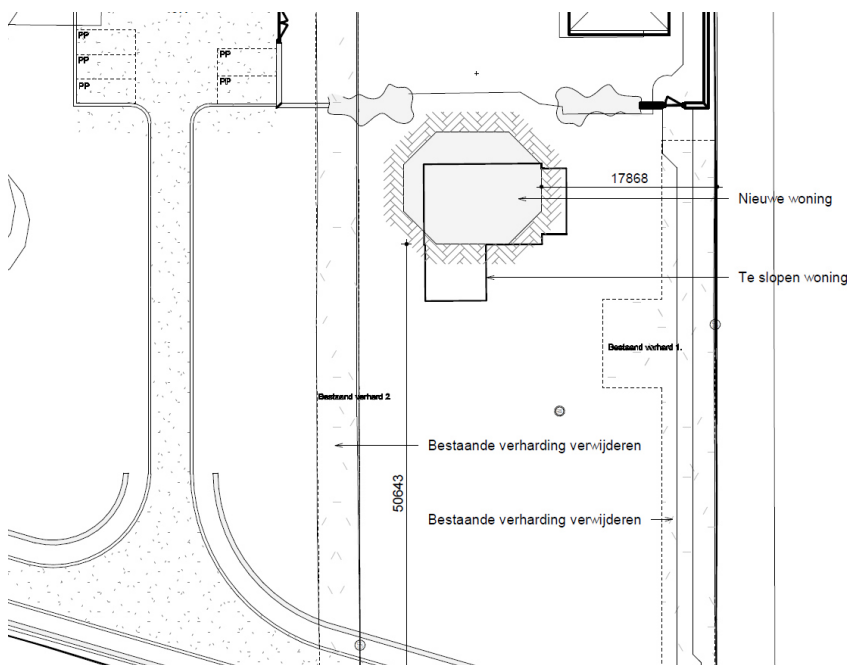
Stedenbouwkundige opzet

Het woonhuis wordt - evenals de bestaande woning - op enige afstand van de Goyergracht gebouwd, te weten circa 55 meter. Vanaf de Goyergracht is een smalle toegangsweg naar de woning. Hierdoor is er geen directe relatie tussen het woonhuis en de straat/Goyergracht, wat nog wordt versterkt door de opgaande beplanting tussen woonhuis en straat. Er is daarom gekozen het woonhuis te situeren in samenhang met de bestaande bijgebouwen en het omliggende landschap. Daarmee ontstaat een landschappelijk geheel. Dit is van belang bij de huidige open groenstructuur die door de vigerende bestemming 'Agrarisch -1' geborgd wordt.

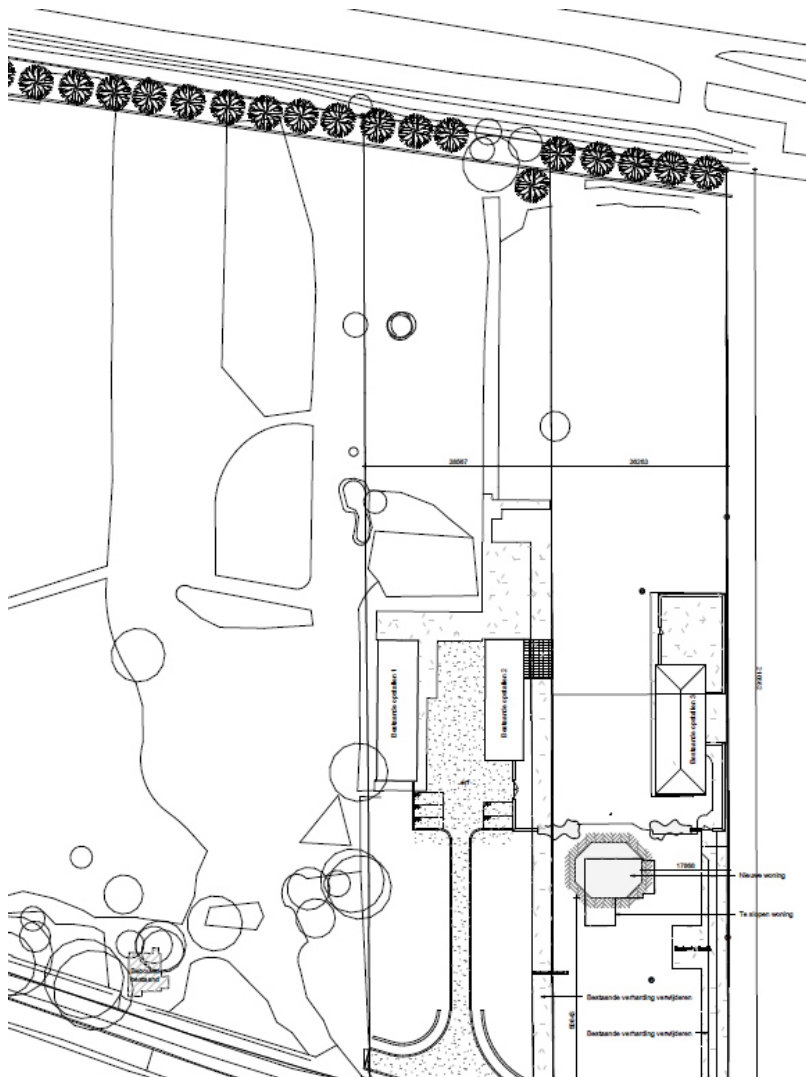
Een boerenhoeve/vrijstaande landelijke woning is vaak zodanig vormgegeven dat er nergens een volledig zicht is op het gehele gebied met al zijn elementen. Ook bij voorliggend ontwerp is hiervan uitgegaan. Dit komt met name tot uitdrukking in de ontsluiting:

1. Zoals aangegeven is er geen directe zichtrelatie tussen de Goyergracht en de woning. Vanaf de Goyergracht is er met name zicht op het opgaand groen, dat de randen van het perceel vormt. Er is mogelijk enig zicht op de gebouwen, die boven dat groen uitsteken.
2. De entree van het perceel is gesitueerd ter hoogte van de bestaande entree. De poort ligt op enige afstand van de Goyergracht, zodat verkeer dat wacht tot het opengaan ervan niet op de openbare Goyergracht hoeft te wachten.
3. Het eerste deel van de oprijlaan ligt evenwijdig aan de Goyergracht, begeleid door opgaand groen. Daarna maakt de oprijlaan een bocht naar rechts in de richting van het erf met het woonhuis en de bijgebouwen. Vanaf dat moment is er zicht op de achterzijde van het woonhuis.
4. Een tweede bocht brengt de bezoeker op een door gebouwen en hagen omsloten court.

In figuur 2.3 tot en met 2.5 zijn weergaven van het stedenbouwkundig plan weergegeven.



Figuur 2.3 Stedenbouwkundige schets toekomstige situatie woning



Figuur 2.4 Stedenbouwkundige schets toekomstige situatie

Bouwvolume en -hoogte

De nieuwe woning krijgt een inhoud van 800 m³ en is daarmee 65 m³ groter dan de bestaande woning van 735 m³. Het vigerend bestemmingsplan staat maximaal de bestaande inhoud toe. Er moet derhalve worden afgeweken van de inhoudsmaat.

De nieuwe woning wordt 2 lagen met een kap. Volgens de vigerende bestemming 'Wonen' is een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Dit geldt tevens voor bedrijfswoningen binnen de bestemming 'Agrarisch -1'. De beoogde hoogtes voor de woning zijn dan ook direct toegestaan binnen het projectgebied en in de directe omgeving.



Figuur 2.5 Stedenbouwkundige schets voorgevel woning

De inhoudsmaat van de nieuwe woning is afgestemd op de provinciale maten voor het landelijk gebied. Door het aanwezige groen is geen direct zicht op de woning vanaf de Goyergracht. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de woning iets naar achteren geplaatst, hierdoor sluit de toekomstige woning beter aan op het landschappelijke karakter van de directe omgeving. De hoogte van de woning valt door het groen en de afstand tot de weg niet op in het landelijke landschap. De nieuwe rooilijn sluit aan bij de naastgelegen woning (afstand van 80 meter tussen de woningen). De woning is op deze manier ingepast in het landelijk landschap.

Groen

De bestaande groenstructuur rondom het projectgebied blijft behouden. De voortuin en bijhorende gronden worden parkachtig ingericht met een combinatie van grote struiken en bomen.

Welstand

Het ontwerp van de woning is op 12 september 2019 reeds beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie heeft aangegeven in principe akkoord te zijn met het ontwerp. Wel wordt aandacht gevraagd voor een zorgvuldige uitwerking van de details en materialisering. Het ontwerp is hierna nog aangepast met onder andere betrekking tot de inhoudsmaat.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Inleiding

Het planvoornemen moet worden getoetst aan het vigerend rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hieronder is dit beleid nader beschreven.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De richting die hierin wordt aangegeven is: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De SVIR heeft het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte nog meer bij de provincie en gemeenten gelegd. De ambities die tot 2028 zijn geformuleerd in de SVIR luiden als volgt:

- a. het vergroten van de concurrentiepositie door de ruimtelijk-economische structuur te versterken;
- b. het verbeteren van de bereikbaarheid;
- c. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving, met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in het SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainportontwikkeling van Rotterdam, het kustfundament en defensie.

Toetsing

Vanwege de kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake strijd met het SVIR en het Barro, die gekenmerkt worden door een hoog abstractie- en schaalniveau. Er zijn geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's op het voorliggende ontwikkeling van toepassing.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Op 1 juli 2017 is een wijziging van de ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat

nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Toetsing

Uit jurisprudentie blijkt dat het vervangen en vergroten van 1 woning niet wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. Aangegeven wordt welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe de provincie Utrecht uitvoering geeft aan dit beleid. Deels geeft de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) uitvoering aan dit beleid, deze is tegelijk met de PRS opgesteld.

De PRS beschrijft de ambitie voor Utrecht: de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizier is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in vier pijlers: duurzame leefomgeving, beschermen kwaliteiten, vitale dorpen en steden, dynamisch landelijk gebied.

Toetsing

De ontwikkeling is vanwege de kleinschaligheid niet in strijd met de PRV. Met de ontwikkeling van een duurzame leefomgeving sorteert de provincie Utrecht voor op de klimaatverandering. De ambitie is om in 2040 als provincie klimaatneutraal en klimaatbestendig te zijn. Het vernieuwen van de woning volgt deze ambitie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (geconsolideerde versie maart 2017 en 2^e partiële herziening 2018)

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) wordt voor een aantal onderwerpen regels gesteld die door Rijksoverheid bij de provincies zijn neergelegd ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Op deze wijze komen de rijksregels 'getrapt' in bestemmingsplannen terecht.

Hierna is de ontwikkeling getoetst aan de relevante regels.

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5a sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door het uit de PRV halen van regels die samenvallen met de bepalingen uit artikel 3.1.6 Bro komt het accent in de PRV te liggen op datgene wat niet in de wet is vastgelegd.

Artikel 3.4 Woningen en woonschepen in landelijk gebied

1. uitbreiding van bestaande woningen mogelijk maken onder de voorwaarde dat de regels voorzien in een maximale inhoudsmaat, zodanig dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is.

De maximale inhoudsmaat van een woning in het landelijk gebied moet landschappelijk goed inpasbaar zijn. Hierbij moet gedacht worden aan 600 tot 800 m³.

Toetsing

Uit jurisprudentie blijkt dat de realisatie en vergroting van één woning niet wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van artikel 3.1.6 Bro. De nieuwe woning heeft een inhoudsmaat van 800 m³. Hierdoor is de woning inpasbaar binnen het landelijke gebied, zie paragraaf 2.2. Dit is ook beoordeeld en toegezegd door de onafhankelijke commissie voor ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Eemnes. De ontwikkeling is niet in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.4 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030

In de regio Gooi en Vechtstreek is sprake van een krappe woningmarkt, die gekenmerkt wordt door schaarste: de dynamiek op de woningmarkt is dan ook gering. Door de beperkte nieuwbouwproductie in het eerste decennium van deze eeuw wordt er relatief weinig verhuisd. Zowel de doorstroming binnen de woningvoorraad als de instroom van starters op de woningmarkt is gering.

Begin 2017 is de regionale woonvisie herijkt. De herijking en vernieuwing van de regionale woonvisie vevat (onder meer) één van de speerpunten van de regionale samenwerkingsagenda Gooi en Vechtstreek, namelijk meer gezamenlijke regie op sociale woningbouw. De regionale woonvisie formuleert daartoe vijf thema's:

1. Een woonregio voor iedereen: binnen het sociale huursegment blijft de voorraad ten minste op peil, blijven kansen voor de laagste inkomensgroepen gegarandeerd en wordt scheefheid bestreden.
2. Bouwopgave en transformatie: tot 2030 worden 9250 nieuwe woningen toegevoegd aan de voorraad, waarvan een derde in het betaalbare segment (tot € 710,- huur of tot € 180.000,- koop) en 1000 in het middeldure huursegment (€ 710,- tot € 850,-). Tussen nu en 2020 bedraagt de voorgenomen bouwopgave circa 750 woningen/jaar, 20% van alle toevoegingen vindt plaats door transformatie.
3. Vernieuwing van de bestaande voorraad.
4. Wonen met zorg: voor de doorstroming van en/of woningaanpassingen door senioren wordt strategisch nieuw gebouwd en verbouwd.
5. Naar een duurzame toekomst.

De woningcorporaties onderschrijven de ambities, maar vragen om meer locaties beschikbaar te stellen voor meer betaalbare huurwoningen. Om de doorstroming te bevorderen, zou volgens de corporaties de helft van alle toe te voegen woningen in het betaalbare segment gerealiseerd moeten worden.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in extra woningen en is hiermee niet in strijd met de regionale woonvisie.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Eemnes 2015 (2004, partiele herziening structuurvisie 2011)

Op 28 juni 2004 heeft de gemeenteraad van Eemnes het 'Structuurplan Eemnes 2015, behoud door ontwikkeling' vastgesteld. Op 26 september 2011 heeft de gemeenteraad een partiële herziening vastgesteld van de structuurvisie ten behoeve van Zuidpolder. Het structuurplan dient als toetsings- en ontwikkelingskader voor de gemeente Eemnes en is opgedeeld in een structuurplan voor de periode tot 2015 dat wordt aangevuld met een streefbeeld 2030. De veranderingsprocessen zijn in het structuurplan verkend aan de hand van de lagenbenadering. Ook het ruimtelijk streefbeeld is met behulp van deze methode ontwikkeld. Het streefbeeld voor 2030 is gebaseerd op vijftien bouwstenen, gegroepeerd aan de hand van de lagenbenadering. Aan de basis van het streefbeeld staat de scheiding van Eemnes in een open, buitendijks gelegen poldergebied en een binnendijks gelegen zone waarin de ontwikkelingen zich concentreren. Groen en water worden daarbij op een actieve manier in het landschap tot ontwikkeling gebracht, door de mogelijkheden voor natuur en duurzaam waterbeheer te benutten.

De Structuurplankaart fungeert als toetsingskader voor alle zich voordoende initiatieven met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen, zowel afkomstig van publieke als van private partijen. Voor de kern wordt beoogd: 'de ontwikkeling van het nieuwe dorpscentrum, versterking van de aanwezige groenstructuur, ontwikkeling van (ouderen)woningen op vrijkomende locaties, reallocatie van voorzieningen, revitalisering van het bedrijventerrein Zuidbuurt en herinrichting van de Laarderweg tot verblijfsstraat

Voor het projectgebied wordt geen specifiek beleid genoemd. De ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt past binnen deze visie voor de ontwikkeling van (ouderen)woningen.

Toekomstvisie Eemnes 2030 (2008)

De gemeente Eemnes heeft een toekomstvisie opgesteld (oktober 2008) voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030: 'Toekomstvisie Eemnes 2030; behoud met ruimte voor dynamiek'. In deze visie worden ontwikkelingen op het terrein van wonen, werken en voorzieningen onder de loep genomen en waar nodig bijgesteld vanuit de gemeentelijke regierol.

De gemeente Eemnes wil:

- het landelijke karakter, gemeenschapszin, groenvoorzieningen en de leefomgeving van het huidige Eemnes behouden;
- tegelijkertijd binnen dat kader ruimte bieden voor dynamiek op het gebied van wonen, voorzieningenniveau (vooral door vergrijzing), bedrijvigheid en infrastructuur.

Deze ontwikkeling, de bouw van één woning, is niet in strijd met het eerste punt, en in overeenstemming met het tweede punt. De woning past door de inhoudsmaat en de afstand tot de weg binnen het landelijk karakter. Door het huidige groen wordt het zicht op de woning beperkt. De woning wordt ingericht voor het woongemak voor ouderen, dit sluit aan bij de woningbehoefte voor de vergrijzing van de gemeente.

Woonvisie 2019-2030

De belangrijkste doelstelling van het lokale woonbeleid is om de woningvoorraad, nu en in de toekomst, zo goed mogelijk af te stemmen op de woonwensen van de inwoners van de gemeente Eemnes. Eemnes vindt het belangrijk dat de inwoners in elke levensfase een passende woning kunnen vinden in de gemeente.

Uit de Woonvisie komt naar voren dat de bevolkingssamenstelling van Eemnes de komende jaren veranderd. De bevolking verouderd en het aandeel één en twee huishoudens neemt flink toe. Het streven is 40% nultredenwoningen, bij voorkeur binnen een maximale rollator afstand van 500 meter van voorzieningen. De locatie Goyergracht Noord 12 ligt op 1 kilometer afstand tot het centrum van Laren en sluit daardoor aan bij de woningbehoefte.

Verduurzaming van de gebouwde omgeving heeft hoge prioriteit binnen de gemeente Eemnes. We vinden dat niet alleen onze huidige inwoners prettig en gezond moeten kunnen wonen, maar ook de generaties na ons. We volgen daarom de nieuwste ontwikkelingen en zetten breed in op duurzame oplossingen. Bijvoorbeeld als het gaat om het aardgasvrij maken van onze woonwijken.

Ook een goede menging van verschillende woningtypen over de buurten vormt een belangrijke basis voor de sociale samenhang die zo kenmerkend is voor Eemnes.

Kernrandvisie Goyergracht

Het noordelijke gedeelte van de Goyergracht bestaat uit een semi-open landschap met restanten van het kenmerkende slagenlandschap doorsneden door de snelweg A27. De gracht (specifiek de watergang) is in dit gebied goed zichtbaar en vormt een prominent onderdeel van het landschappelijke profiel. Haaks op de gracht liggen watergangen die voor de afwatering van het slagenlandschap zorgen. Deze structuur resulteert in de typische langgerekte percelen van het gebied. Het onverharde pad vormt in dit gebied een karakteristiek onderdeel van het landschappelijke profiel. Paardenliefhebbers die in het gebied gevestigd zijn maken daar dankbaar gebruik van. In principe is het pad alleen geschikt voor bestemming - en recreatieverkeer, waar de onverharde ondergrond in principe ook alleen geschikt voor is.

Het profiel van de Goyergracht vormt een afwisselend beeld tussen open en gesloten ruimtes waarbij op bepaalde plekken een weidser panorama ligt. Over het algemeen worden de functies in het plangebied goed omzoomd met groen waardoor het groene karakter van het gebied behouden blijft. Bij de entrees van de percelen, gezien vanaf de Goyergracht, ontstaat een minder eenduidig beeld.

Binnen het landschappelijk raamwerk wordt een diversiteit aan functies voorzien die qua maat en schaal passen bij de landschappelijke kenmerken van de kernrandzone. Nieuwe woningen passen niet binnen het functieprofiel van het landschappelijk raamwerk.

Toetsing

De locatie ligt in het gebied 'Noord' van de Kernrandvisie. Het noordelijk deel van het plangebied is een relatief open landschap met smalle, langgerekte kavels als restant van het slagenlandschap. Vanaf de Goyergracht is daarnaast goed de diepte van de percelen waar te nemen.

Ontwikkelingen vinden plaats binnen een groene omkadering waardoor groene 'blokken' ontstaan zoals weergegeven in het landschappelijk raamwerk. Dit kan in het noordelijk deel vooral door omzooming en langere groene lijnen in de diepte van de percelen.

Er wordt 1 woning vervangen. De nieuwe woning wordt ingepast bij de omgeving (paragraaf 2.2), de voortuin krijgt een parkachtige inrichting. De ontwikkeling is derhalve in lijn met de kernrandvisie.

Welstand

Het ontwerp van de woning is op 12 september 2019 reeds beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie heeft aangegeven in principe akkoord te zijn met het ontwerp. Wel wordt aandacht gevraagd voor een zorgvuldige uitwerking van de details en materialisering. Het ontwerp is hierna nog aangepast met onder andere betrekking tot de inhoudsmaat.

Eindconclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de regio en de gemeente.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om bij ruimtelijke ontwikkelingen de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden.

Onderzoek en conclusie

Op circa 260 meter ten oosten van het projectgebied liggen enkele bedrijven. Op deze locatie zijn bedrijven van ten hoogste categorie B uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan (vigerend bestemmingsplan 'Kern Eemnes'). De hoogste toegestane milieucategorie is 3.2 met een richtafstand van 100 meter. De woning zal vanwege de afstand geen hinder van deze bedrijven ondervinden.

Momenteel zijn er op kleinere afstand van deze bedrijven reeds woningen aanwezig waar deze bedrijven rekening mee dienen te houden. De beoogde ontwikkeling belemmert de bedrijven dan ook niet in de bedrijfsvoering. Ook kan een goed woon- en leefmilieu worden gegarandeerd doordat er geen bedrijven op korte afstand zijn gelegen.

4.2 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

De parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie van een ontwikkeling wordt bepaald op basis van kencijfers van het CROW (publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', 2018). Voor het bepalen van het juiste kencijfer geldt voor de ontwikkeling een ligging in de schil van het centrum. De gemeente Eemnes heeft een matig stedelijk karakter op basis van de adressendichtheid. Binnen de bandbreedte is het gemiddelde kencijfer maatgevend op basis van het gemiddelde autobezit in de gemeente ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Onderzoek

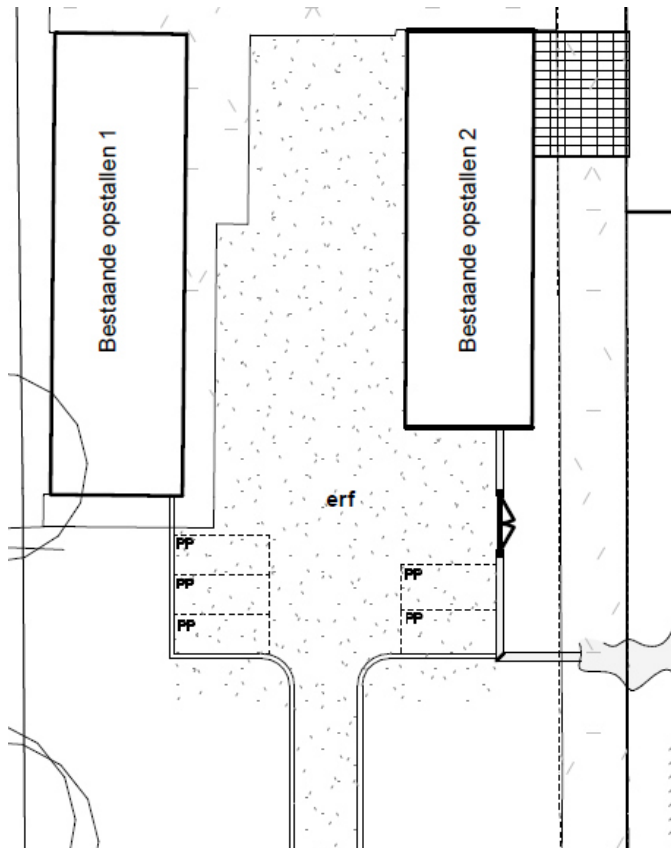
Ontsluiting

Het projectgebied wordt ontsloten via de Goyergracht Noord, een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. In zuidelijke richting wordt op de Verlegde Laarderweg richting de A27 en Eemnes ontsloten en in noordelijke richting wordt via de Goyergracht naar Blaricum ontsloten.

De omliggende 30 km/u wegen zijn duurzaam veilig gecategoriseerd en versterken het verblijfskarakter. In de omgeving van het projectgebied deelt de fietser en voetganger de rijbaan met het gemotoriseerd verkeer. De dichtstbijzijnde openbaar vervoerhalte ligt aan de Verlegde Laarderweg (bushalte Eemnes, Tak) op circa 450 meter, hier ontsluit 2 keer per uur een dienstregeling tussen Bussum en Hilversum. De ontsluiting van het projectgebied is voor alle modaliteiten goed.

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte is bepaald met kencijfers van het CROW (weinig stedelijke gemeente, buitengebied). De parkeerbehoefte van een vrijstaande woning bedraagt 3 parkeerplaatsen. Binnen het perceel is voldoende ruimte om deze parkeerbehoefte op te vangen.



Figuur 4.1. Parkeersituatie

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Omdat het project voorziet in vervangende nieuwbouw is er geen sprake van extra verkeersgeneratie ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie

De ontsluiting van het projectgebied is voor alle modaliteiten goed. De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien. De ontwikkeling zorgt niet voor een extra verkeersgeneratie ten opzichte van de bestaande situatie. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

In het projectgebied wordt een woning herbouwd. Woningen zijn geluidgevoelige functies en moeten worden getoetst aan de Wgh indien gelegen binnen de geluidzone van gezoneerde wegen. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. Het projectgebied is niet gelegen in de geluidzone van gezoneerde wegen.

Onderzoek en conclusie

De nieuwbouw/herbouw van deze geluidgevoelige bestemming (woning) betreft een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder (vervangende nieuwbouw). De planlocatie bevindt zich volgens de Wet geluidhinder binnen de geluidzone van de Rijksweg A27. Om die reden is voor de planlocatie een akoestisch onderzoek wegverkeer noodzakelijk.

De berekeningen zijn uitgevoerd volgens het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012, het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de vergunningaanvraag.

De maximale geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de A27 is berekend op 53 dB bij de woning. De richtwaarde van 48 dB wordt overschreden, de maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB niet. Hiervoor wordt een hogere waarde aangevraagd.

De aan te vragen hogere waarde vanwege de A27 is 56 dB voor de situatie zonder geluidwal. De (zonder vergunning) aangelegde aardenwal/geluidwal is niet bij dit plan betrokken en heeft hiermee geen invloed op de resultaten van het onderzoek. De aan te vragen hogere waarde voldoet hiermee aan de maximaal te verlenen hogere waarde door de gemeente Eemnes. Het aspect wegverkeerslawaaï staat de ontwikkeling zodoende niet in de weg.

4.4 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek en conclusie

In november 2019 is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, zie bijlage bij de vergunningaanvraag. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grond tot de gehele onderzoeksdiepte (0,0-4,0 m-mv) is niet verontreinigd. De grond wordt hiermee indicatief als altijd toepasbaar geclassificeerd. Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen. Er is tevens geen asbestverdacht materiaal op of in de grond aangetroffen.

De onderzoeksresultaten uit onderhavig bodemonderzoek vormen milieuhygiënisch geen belemmeringen voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting bij elke ruimtelijke ontwikkeling een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied.

Gemeentelijk beleid

De gemeenten Blaricum, Eemnes en Laren (BEL Combinatie) hebben samen een archeologische beleidskaart vastgesteld. Doel van deze beleidskaart en de daaraan gekoppelde voorschriften is om een transparant afwegingskader te bieden ten aanzien van de noodzaak tot archeologisch onderzoek binnen de drie gemeenten.

Onderzoek en conclusie

In het vigerende bestemmingsplan geldt op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting'. Volgens deze regel is archeologisch onderzoek benodigd indien de werkzaamheden een oppervlakte groter dan 200 m² of dieper dan 30 cm beslaan. Omdat niet wordt voldaan aan deze waarden is archeologisch onderzoek nodig. In oktober 2019 is een verkennend archeologische onderzoek uitgevoerd, zie bijlage bij de vergunningaanvraag. Dit onderzoek bestaat uit een archeologisch bureau onderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is vastgesteld dat de ondergrond in het projectgebied verstoord is geraakt. Hierdoor is de exacte landschappelijke opbouw van het projectgebied niet vast te stellen. De verstoringen zijn waarschijnlijk veroorzaakt tijdens de aanleg van de woning, maar mogelijk ook door de in het bureauonderzoek vermeende afgraving c.q. ontzanding van het terrein.

Uit het onderzoek blijkt dat het projectgebied een lage archeologische verwachting heeft. Op grond hiervan zijn ten aanzien van de sloop en nieuwbouw van de woning geen aanvullende maatregelen noodzakelijk voor wat betreft het behoud van archeologische waarden. Wel geldt als er tijdens de graafwerkzaamheden toch zaken aan het licht komen, deze op grond van de Erfgoedwet artikel 5.10 bij de gemeente dienen te worden gemeld.

4.6 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciale Omgevingsvisie
- Omgevingsverordening

Waterschapsbeleid

Sinds 1 januari 2013 zijn waterschap Vallei & Eem en Veluwe gefuseerd tot het waterschap Vallei en Veluwe. Voor de periode 2016-2021 heeft het waterschap een waterbeheerprogramma opgesteld. Op basis van de strategische doelstellingen uit de Langetermijnvisie, de Deltabeslissingen, de aanbevelingen uit het in 2014 gepresenteerde OESO-rapport en de Kaderrichtlijn Water zijn in dit programma tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan wordt samen met de partners concreet invulling gegeven aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen. Per 1 januari 2014 is ook een nieuwe Keur ingetreden voor het gehele waterschapsgebied. In de Keur staat wat er wel en niet mag in watergangen, waterkeringen, bergingsgebieden en ondersteunende kunstwerken en met grondwater. Met die regels beschermt het waterschap de dijken, sloten, waterstanden en grondwaterstanden.

Onderzoek

Het project voorziet in de nieuwbouw van één woning. De huidige woning wordt gesloopt en enkele paden worden verwijderd. De beoogde woning heeft een oppervlakte van circa 150 m². Omdat de verharding afneemt zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

Het projectgebied is niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale/primaire waterkering. De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling wordt, net zoals in de huidige situatie, hemelwater afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.7 Ecologie

Toetsingskader

Met de Wet natuurbescherming zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een ruimtelijke ontwikkeling die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Noord-Holland

In de provincie Noord-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 3 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos en woelrat

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Uit de quickscan ecologie (bijlage bij de vergunningaanvraag) blijkt dat het projectgebied ligt niet in een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland.

Vanwege de afstand en de kleinschaligheid veroorzaakt de ontwikkeling geen negatieve effecten op de beschermde gebieden en leidt de ontwikkeling niet tot verstoring, areaalverlies, of versnippering. Omdat het gaat om vervangende nieuwbouw kan verder worden geconcludeerd dat de ontwikkeling geen extra stikstofdepositie tot gevolg heeft ten opzichte van de bestaande situatie. Daarnaast zal de nieuwe woning aanzienlijk zuiniger worden gebouwd dan de bestaande woning en wordt geen gebruik gemaakt van gas

voor verwarming. Vanwege de bouwfase zal een geringe tijdelijke uitstoot zijn. Vanwege de afstand en kleinschaligheid zijn negatieve gevolgen uit te sluiten.

Soortenbescherming

De ontwikkeling leidt tot de sloop van de huidige bebouwing. Om de effecten op beschermde soorten te kunnen bepalen is er een quickscan uitgevoerd, het onderzoek is bijgevoegd als bijlage bij de vergunningaanvraag. Uit de quickscan blijkt dat aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van huismussen en vleermuizen nodig is.

Tevens zijn nog enkel te treffen maatregelen meegegeven:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van (algemene) amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Deze maatregelen worden toegepast bij de beoogde ontwikkeling.

In de periode april 2020 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de huismus in de woningen in het projectgebied. Tijdens het onderzoek zijn geen nesten vastgesteld. De beoogde sanering van de bebouwing leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming.

In de periode mei – augustus 2020 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in de woning en schuur. Tijdens het onderzoek zijn een zomer- en paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis vastgesteld. De beoogde renovatie leidt tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art 3.5, lid 4 (wegnemen vaste rust- en/of verblijfplaatsen). Er dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd alvorens vorengenoemde bebouwing gesaneerd kan worden. Deze ontheffing is op 14 juni 2021 gepubliceerd de provincie Utrecht (zaaknummer: Z-WNB-RI-REG-2020-1491). Inmiddels is de ter inzagetermijn verstreken, binnen deze termijn zijn geen reacties ontvangen.

Conclusie

Voor de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis is een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Andere aspecten t.a.v. het aspect ecologie staan de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de vervanging van één woning. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2019 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de A27. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2018 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2018: 19,7 µg/m³ voor NO₂, 17,8 µg/m³ voor PM₁₀ en 10,5 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6, dagen.

Conclusie

Ter plaatse van het projectgebied is er sprake van een aanvaardbaar leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een planologische afwijking moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

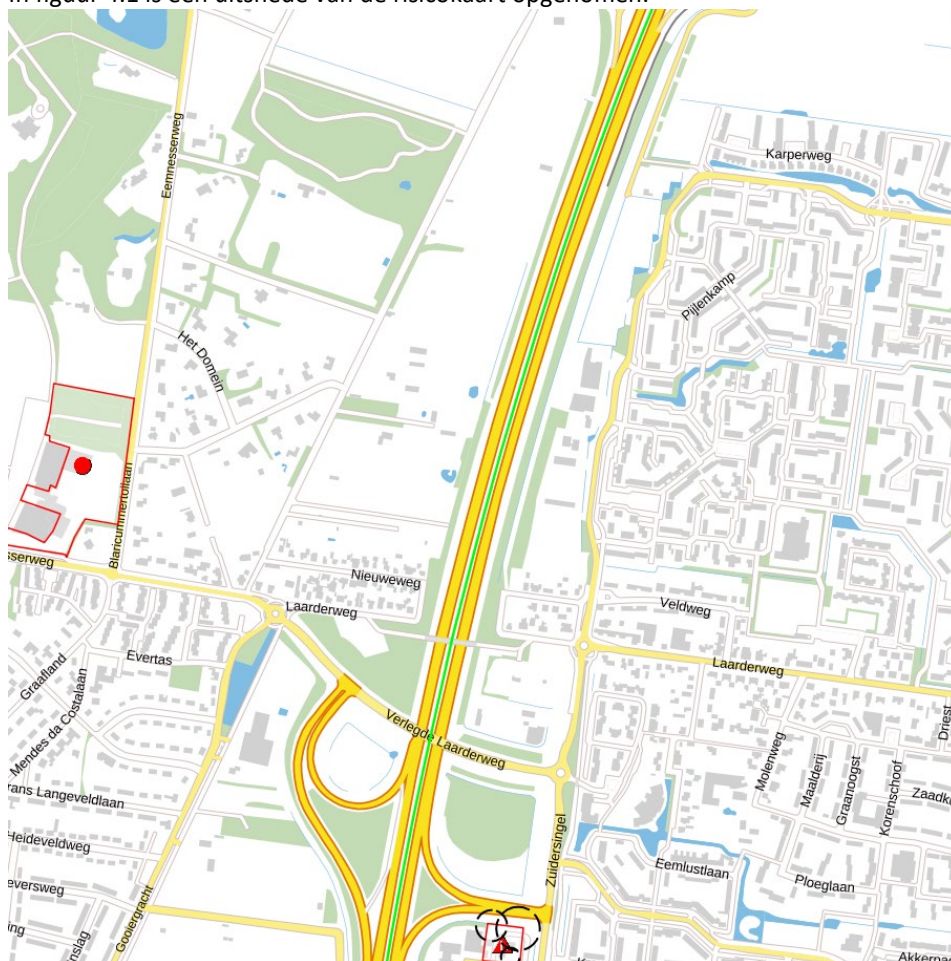
Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 meter binnen de transportroute.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

In figuur 4.1 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart

Ten oosten van het projectgebied is de A27 gelegen waar vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaatsvindt. Het invloedsgebied bedraagt hier 880 meter ten gevolge van het vervoer van de stofcategorie LT2 (Propylamine). De A27 is gelegen op een afstand van ca. 190 m van het projectgebied. Het projectgebied ligt binnen het invloedsgebied van het groepsrisico of binnen de $PR10^{-6}$ risicocontour van het groepsrisico. Omdat er geen nieuwe woningen worden toegestaan (enkel vervangende woningbouw van 1 woning) zal de hoogte van het huidige groepsrisico niet toenemen.

Conclusie

De risicobronnen in de directe omgeving zijn niet van invloed op de externe veiligheidssituatie in het projectgebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringszones).

Onderzoek en conclusie

Binnen het projectgebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Sinds 7 juli jl. is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar onder de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan - ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een "vormvrije" mer-beoordeling.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling betreft de vervanging van één woning. De beoogde ontwikkeling overschrijdt de drempelwaarden niet. Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het project zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen. Voor voorgenomen project is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De bouw van één of meer woningen wordt aangemerkt als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan via:

- een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij er sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte;
- meerwaardesuppletie via de erfpachtcanon;
- een anterieure overeenkomst met de eigenaar van de ontwikkeling.

Voor de ontwikkeling zal de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten waarin de (financiële) afspraken over het project zijn vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Behoudens de procedure en de benodigde onderzoeken zijn er geen gemeentelijke kosten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE