

'Eemnes, Nieuweweg 9'

TOELICHTING

<i>Plannaam</i>	'Eemnes, Nieuweweg 9'
<i>Plantype</i>	Bestemmingsplan (wijzigingsplan)
<i>Documentstatus</i>	Vastgesteld
<i>IMRO-code</i>	NL.IMRO.0317.EMSWPNieuweweg9-Va01
<i>Datum vaststelling</i>	24 november 2020
<i>Projectnummer</i>	19408/1
<i>Auteur</i>	mr. A.G. van Keulen

Legalexion

<i>Bezoekadres</i>	Gamerschestraat 34 5301 AS Zaltbommel
<i>Postadres</i>	Postbus 103 5300 AC Zaltbommel
<i>Telefoonnummer</i>	0418 - 577 580
<i>E-mail</i>	info@legalexion.nl

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	OMSCHRIJVING PLANGRENS / LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPAN	5
1.4	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BELEIDSKADER	8
2.1	RIJKSBELEID	8
2.1.1	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	8
2.1.2	BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING (LADDERTOETS)	8
2.2	PROVINCIAAL	9
2.2.1	PROVINCIALE RUIMTELIJKE STRUCTUURVISIE (HERIJKING 2016)	9
2.2.2	PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING 2013 (HERIJKING 2016)	9
2.3	REGIONAAL BELEID	10
2.4	GEMEENTELIJK BELEID	10
2.4.1	STRUCTUURPLAN EEMNES 2015 EN PARTIËLE HERZIENING STRUCTUURVISIE	10
2.4.2	TOEKOMSTVISIE EEMNES 2030, BEHOUD MET RUIMTE VOOR DYNAMIEK	11
2.4.3	WOONVISIE 2007	11
HOOFDSTUK 3	RUIMTELIJKE INPASSING	13
3.1	BESTAANDE SITUATIE	13
3.2	NIEUWE SITUATIE	14
HOOFDSTUK 4	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	19
4.1	PARKEREN	19
4.2	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID	19
HOOFDSTUK 5	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	20
5.1	GELUID	20
5.2	LUCHTKWALITEIT	22
5.3	NATUUR	23
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	24
5.4.1	INLEIDING	24
5.4.2	RELEVANTE RISICOBRONNEN VOOR HET PROJECTGEBIED	25
5.4.2.1	RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN LOCATIES	25
5.4.2.2	ROUTE GEVAARLIJKE STOFFEN	25
5.4.2.3	BUISLEIDINGEN	27
5.5	WATER	27
5.5.1	ALGEMEEN	27
5.5.2	ONDERZOEK	27
5.5.3	VERHARDING	28

5.5.4	WATERGANGEN EN STATUS WATERGANGEN.....	28
5.5.5	AFVALWATER.....	28
5.5.6	HEMELWATER.....	28
5.6	BODEM	29
5.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	30
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	30
HOOFDSTUK 6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE		32
6.1	ARCHEOLOGIE.....	32
6.2	CULTUURHISTORIE.....	33
HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE PLANOPZET.....		34
7.1	PLANSTUKKEN.....	34
7.2	TOELICHTING OP VERBEELDING	34
7.3	TOELICHTING OP REGELS.....	34
7.4	HANDHAVING	34
HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID.....		36
8.1	ECONOMISCH	36
8.2	MAATSCHAPPELIJK	36

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor het perceel Nieuweweg 7 te Eemnes bestaat het plan om aldaar een vrijstaande woning te realiseren. Het betreft in wezen de realisatie van een extra woning op het perceel, omdat de betreffende ontwikkellocatie nu de tuin van de bestaande woning op het perceel Nieuweweg 7 vormt. Het perceel met daarop de nieuwe woning zal huisnummer 9 krijgen (Nieuweweg 9).

Ingevolge het van toepassing zijnde bestemmingsplan, rust er nu op de gronden de bestemming 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Voor het perceel geldt een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'. Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de betreffende bestemmingswijziging.

1.2 Omschrijving plangrens / ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nieuweweg 9 te Eemnes. De percelen waar dit wijzigingsplan op ziet zijn kadastraal bekend onder gemeente Eemnes, sectie A, nummers 3787 en nummer 3195. De totale grootte van het plangebied bedraagt 1.318 m² (zie onderstaande uitsnede van de kadastrale kaart).



Het projectgebied valt binnen de bestemming 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Ingevolge het bestemmingsplan 'Kern Eemnes' geldt voor een deel van de gronden een wijzigingsbevoegdheid, naar 'Wonen' (Wijzigingsgebied 6 – Nieuweweg – Laarderweg).

28.3.6 Wijzigingsgebied 6 - Nieuweweg - Laarderweg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 6' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. *er mag ten hoogste 1 grondgebonden woning worden gebouwd;*
- b. *de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;*
- c. *er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;*
- d. *er mag in beginsel geen toename van verhard oppervlak plaatsvinden; indien dit wel het geval is, dient binnen het bestemmingsvlak ten minste 10% van de toename aan verharding gecompenseerd te worden met open water;*
- e. *de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan dient te zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:*
 1. *voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;*
 2. *voldaan wordt aan het bepaalde in de milieuwetgeving;*
 3. *de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.*

In deze toelichting zal nader worden ingegaan op bovenstaande wijzigingsvoorwaarden.

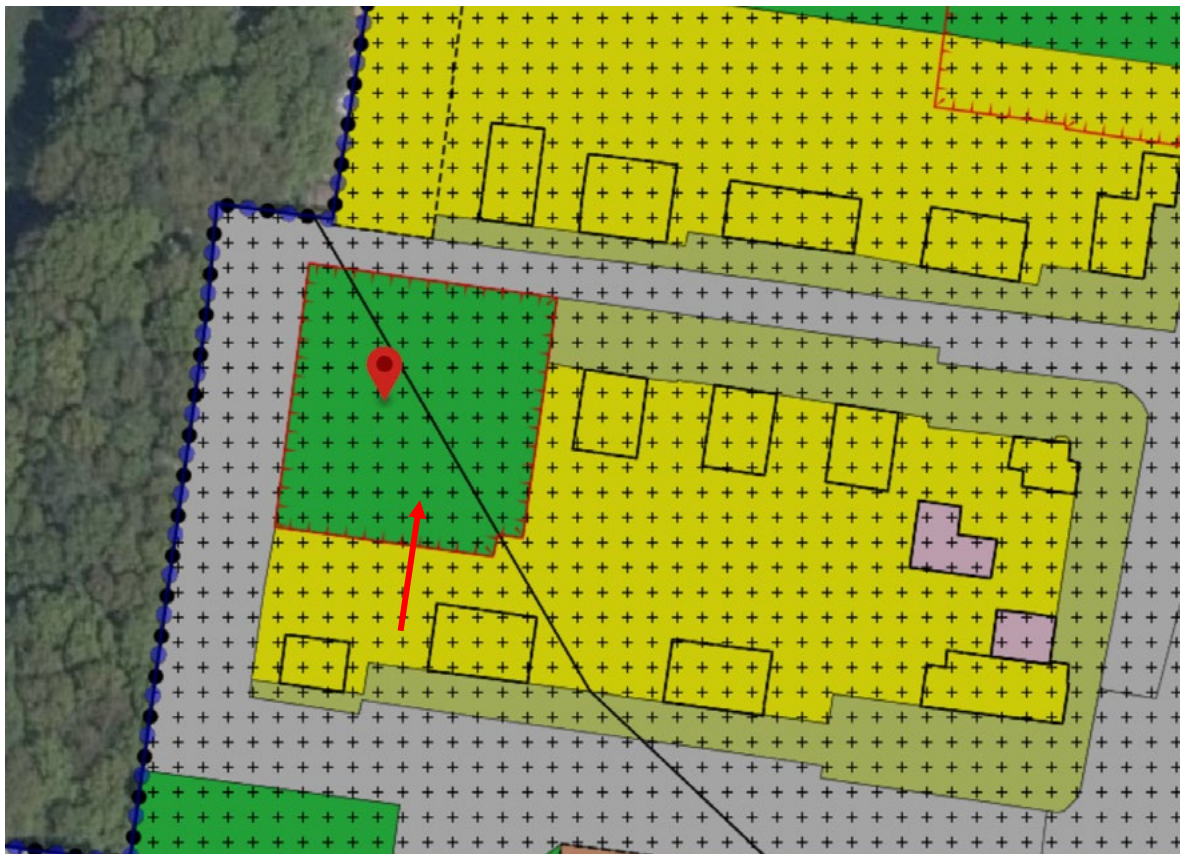


Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Eemnes' (met planolocatie: zie rode pijl)

Ingevolge het bestemmingsplan '1^e partiele herziening bestemmingsplan Kern Eemnes' geldt er tevens een (algemene) wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen', voor de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied':

3.10 Wijziging algemene wijzigingsregels

Aan artikel 28 'Algemene wijzigingsregels' wordt een lid 28.5 toegevoegd, luidend:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Groen' danwel 'Verkeer - Verblijfsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' of 'Tuin', met dien verstande dat:

- a. het zogenaamd snippergroen of restgroen betreft c.q. groen dat geen deel uitmaakt van grotere groenstructuren;*
- b. het groen gelegen is direct grenzend aan een (bebouwd) perceel met de bestemming 'Wonen' danwel 'Tuin' en hiermee een functionele relatie heeft of krijgt;*
- c. de wijziging geen problemen mag opleveren vanuit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid.*

De betreffende strook (aan de westzijde van het perceel, zie figuur 1.1, de blauwe pijl) is in eigendom van de initiatiefnemer en maakt ook onderdeel uit van de tuin. Het perceel maakt derhalve geen onderdeel uit van een groter groenstructuur, maar grenst daarmee direct aan de toekomstige woonbestemming. Uit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid levert de wijziging geen gevaar op, hetgeen blijkt uit het feit dat de betreffende strook al jaren wordt gebruikt als tuin van het perceel Nieuweweg 7 te Eemnes. Kortom: aan de wijzigingsvoorwaarden voor dit perceel wordt dus voldaan.

1.4 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifiek beleid aan bod. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een stedenbouwkundige analyse, waarbij het gebied gekarakteriseerd wordt en ook het plan zelf aan de orde komt. Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeerskundige aspecten van het project. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. Daarna volgt een hoofdstuk over archeologie en cultuurhistorie. In hoofdstuk 7 wordt de juridische planregeling beschreven. Ten slotte onderbouwt hoofdstuk 8 de uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR biedt een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk schetst in de SVIR zijn ambities voor 2040 om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Deze ambities zijn in de SVIR als volgt vertaald in (rijks)doelen, -belangen en -opgaven voor de middellange termijn tot 2028:

- Het vergroten van de concurrentiekracht door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk verplaatst in de SVIR bevoegdheden op het gebied van ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid naar de provincie en de gemeenten, bijvoorbeeld voor wat betreft verstedelijking, landschap en natuur. In de SVIR is vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. De gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering passend binnen provinciale kaders. Ook zijn gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningprogramma's. In de SVIR geeft het Rijk aan dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie op regionaal niveau evenals de behoeften van bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Daardoor zijn zij beter in staat om regionale beleidsafwegingen te maken.

Planspecifiek

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de SVIR.

Conclusie

De inhoud van het SVIR vormt geen belemmering voor het project.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dient, in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

‘De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.’

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Inmiddels heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in het kader van de toepassing van de ‘oude’ ladder voor duurzame verstedelijking, meerdere uitspraken gedaan over het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Mogelijk wordt voor de ‘grensbepaling’ uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet.

Conclusie

Nu hier sprake is van een wijziging van de realisatie van één woning wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2 Provinciaal

2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (herijking 2016)

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013- 2028 (PRS) en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld. Na die tijd zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herziening is vastgesteld op 12 december 2016.

De provincie zet in op de binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Gericht wordt op de realisatie van ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. De provincie stimuleert dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren. De ontwikkeling in het plangebied past binnen dit beleid.

2.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening 2013 (herijking 2016)

De Provinciale ruimtelijke verordening bevat regels voor gemeenten. De gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het

provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren. De Verordening wijst het plangebied aan als 'stedelijk gebied'. Hier is verdere verstedelijking toegestaan.

De planontwikkeling ziet op de realisatie van een woning binnen een bestaand woongebied. Dit past binnen de uitgangspunten van de verordening.

Conclusie

De realisatie van een woning op het perceel Nieuweweg 9 te Eemnes past binnen de provinciale structuurvisie en de provinciale verordening.

2.3 Regionaal beleid

De gemeente Eemnes valt binnen de regio Gooi en Vechtstreek. Voor de regio is een 'Regionale Woonvisie 2016 – 2030' vastgesteld. De regio richt zich op een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst.

Zeker tot 2040 wordt nog een groei van de bevolking voorzien. Het passend faciliteren van deze groei, in combinatie met het behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden, vormt de komende jaren één van de belangrijkste uitdaging voor de regio. Nieuwbouw zal nodig blijven en voorziet niet alleen in een directe woningbehoefte, maar wordt ook ingezet als strategisch instrument om de doorstroming in wijken op gang te brengen. De focus zal daarbij moeten liggen op binnenstedelijk bouwen en transformatie. Het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit in de bebouwde omgeving is daarbij kaderstellend.

De realisatie van een woning op het perceel aan de Nieuweweg 9 te Eemnes vindt plaats binnen de bestaande bebouwingscontour (dus binnenstedelijk). Met de realisatie van een vrijstaande woning wordt een (zij het bescheiden) bijdrage geleverd aan het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde woonomgeving.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de realisatie van een woning op het perceel Nieuweweg 9 te Eemnes binnen het regionale beleid past.

2.4 Gemeentelijk beleid

Op 28 juni 2004 is door de gemeenteraad van Eemnes het 'Structuurplan Eemnes 2015 – Behoud door ontwikkeling' vastgesteld. Daarnaast is in 2011 een partiële herziening Structuurvisie opgesteld. Het structuurplan/structuurvisie dient als toetsings- en ontwikkelingskader voor de gemeente Eemnes. Het structuurplan heeft een looptijd tot 2030.

2.4.1 Structuurplan Eemnes 2015 en partiële herziening Structuurvisie

Op 28 juni 2004 is door de gemeenteraad van Eemnes het 'Structuurplan Eemnes 2015 – Behoud door ontwikkeling' vastgesteld en hiernaast is in 2011 een partiële herziening Structuurvisie opgesteld. Het structuurplan/structuurvisie dient als toetsings- en ontwikkelingskader voor de gemeente Eemnes. Het

structuurplan is opgedeeld in een structuurplan voor de periode tot 2015 en is aangevuld met een doorkijk naar 2030.

Het structuurplan ziet de ruimtelijke ordening als een doorlopend proces, waarbij wordt uitgegaan dat behoud van het bestaande karakter alleen mogelijk is door gericht en actief actie te ondernemen. Daarom is 'ontwikkeling' het uitgangspunt van dit structuurplan. De veranderingsprocessen die door ontwikkelingen op gang wordt gebracht worden in het structuurplan middels de lagenbenadering verkend. Binnen de lagenbenadering worden drie lagen onderscheiden, namelijk de ondergrond (groen en water), de netwerken (verkeer) en de occupatie (o.a. werken en wonen).

De structuurplankaart fungeert als toetsingskader voor alle initiatieven die worden genomen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierin is Eemnes opgedeeld in verschillende gebieden, waarvoor opgaven en uitgangspunten voor ontwikkeling zijn geformuleerd. Voor de Kern wordt beoogd: *'de ontwikkeling van het nieuwe dorpscentrum, versterking van de aanwezige groenstructuur, ontwikkeling van (ouderen)woningen op vrijkomende locaties, re-allocatie van voorzieningen, revitalisering van het bedrijventerrein Zuidbuurt en herinrichting van de Laarderweg tot verblijfsstraat'*.

Onderhavige ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels een flexibiliteitsbepaling die in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Eemnes' is opgenomen (een wijzigingsbevoegdheid).

2.4.2 Toekomstvisie Eemnes 2030, behoud met ruimte voor dynamiek

De gemeente Eemnes heeft in 2008 een toekomstvisie opgesteld voor de periode tot 2020, met een doorkijk 2030. In de visie worden ontwikkelingen op het terrein van wonen, werken en voorzieningen onder de loep genomen en waar nodig bijgestuurd.

De toekomstvisie gaat uit van 'behoud met ruimte voor dynamiek'. Hierbij wordt uitgegaan van de volgende hoofdlijnen:

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

Voor wat betreft woningbouw heeft de toekomstvisie voor ogen dat bij de kwantitatieve bouwproductie gericht wordt op een uitbreiding van de woningvoorraad met gemiddeld 50 woningen per jaar (eigen behoefte – plus). De bouw van 50 woningen per jaar is bijgesteld naar circa 30 woningen per jaar. Hierbij wordt gestuurd op een gestage bouwproductie, waarbij getracht wordt te voorkomen dat pieken en dalen ontstaan in de productie. Er wordt gedifferentieerd gebouwd voor de lokale behoefte.

Met onderhavige ontwikkeling wordt een (zij het bescheiden) bijdrage geleverd aan het uitbreiden van de woningvoorraad.

2.4.3 Woonvisie 2007

In september 2007 is de Woonvisie 2007 'Zorg voor wonen' voor Eemnes opgesteld. Deze woonvisie is een actualisatie van de Woonvisie uit 2003, waarin ruim aandacht was geschonken aan knelpunten als ook aan de in te zetten instrumenten. De belangrijkste uitgangspunten uit deze visie zijn het koesteren van het landelijk groen en groen wonen met kwaliteit, een rustige groei met oog voor het verleden en eigen behoefte, behoud door ontwikkeling, in- en uitbreiding aan de Zuidrand en veel

aandacht voor senioren en starters. Daarnaast zijn hierin de aangrijpingspunten tot aan 2015 uitgewerkt.

In het nu geldende bestemmingsplan 'Kern Eemnes' worden geen nieuwe ontwikkelingen met recht mogelijk gemaakt, maar wordt middels flexibiliteitsbepalingen wel ruimte geboden voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen (bijvoorbeeld op de locaties aan de Nieuweweg 9). Deze ontwikkelingen worden passend geacht binnen bovengenoemde speerpunten vanuit de Woonvisie.

Zoals opgemerkt wordt onderhavige ontwikkeling mogelijk gemaakt middels een flexibiliteitsbepaling die in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Eemnes' is opgenomen (een wijzigingsbevoegdheid).

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de realisatie van een woning op het perceel Nieuweweg 9 te Eemnes binnen het gemeentelijk beleid past.

HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied maakt nu onderdeel uit van het perceel Nieuweweg 7 te Eemnes. De locatie is nu in gebruik als de tuin van de woning Nieuweweg 7. Het betreffende perceel ligt op een hoek van de Nieuweweg, aan de zijde van de A27.



Fig. 3.1. Luchtfoto perceel Nieuweweg 7 te Eemnes

De omliggende bebouwing wordt gekenmerkt door woningbouw. Het betreft grondgebonden woningen, zowel vrijstaande als aaneengebouwde woningen. Ten westen van het perceel ligt een groenstrook van zo'n 35 meter breedte. Deze groenstrook vormt als het ware een buffer tussen het projectgebied en de rijksweg A27.

Achter op de projectlocatie staat op dit moment een tuinhuisje, behorend bij de woning van Nieuweweg 7 te Eemnes. Dit tuinhuisje betreft een vergunningvrij bouwwerk. Het betreffende tuinhuisje zal na de bouw van de woning worden gesloopt.



Fig. 3.2 Zicht op projectlocatie, vanaf de Nieuweweg



Fig. 3.3 Zicht op projectlocatie, met links de woning Nieuweweg 7

3.2 Nieuwe situatie

Dit wijzigingsplan ziet op de omzetting van het perceel Nieuweweg 7 te Eemnes dat nu de bestemming 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' heeft. Deze bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming ten behoeve van één vrijstaande woning.

De realisatie van een vrijstaande woning sluit aan op de aard van de stedenbouwkundige omgeving ter plaatse. In de directe omgeving zijn immers meerdere vrijstaande woningen. De hoek waarop de woning wordt gerealiseerd, vormt als het ware het laatste onbebouwde gedeelte van de betreffende woonwijk. Voor dit perceel is al langere tijd woningbouw voorzien (zo blijkt uit het feit dat er op het perceel een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Eemnes', uit 2013).

Voor wat betreft de opzet van de woning is ervoor gekozen om de woning wat betreft het puntdak haaks op de A27 te positioneren (oftewel: een kwartslag te draaien ten opzichte van de huidige woning van Nieuweweg 7). De hoofdreden daarvan is dat het hier een hoekperceel betreft. Dat verdraagt een verbijzondering ten opzichte van de naastgelegen woningen. Met naastgelegen woningen wordt met name bedoeld de woningen Nieuweweg 3, 5 en 7. Deze woningen, die qua ontwerp en architectuur hetzelfde zijn, zijn met de punt haaks op de Nieuweweg gepositioneerd. Om deze ritmiek te doorbreken op de hoek van de Nieuweweg en om tevens te voorkomen dat de nieuwe woning ongewild een 'lookalike' gaat worden van deze 3 woningen, wordt een draaiing van de nieuwe woning stedenbouwkundig verantwoord geacht.

Afgezien van de woningen Nieuweweg 3, 5 en 7 vertonen de omliggende woningen overigens een tamelijk wisselend beeld wat betreft kaprichting c.q. positionering. Ook om die reden wordt de gekozen positionering van de nieuwe woning uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord geacht.

Voorts wordt het bouwvlak van de woning gesitueerd in de voorgevelrooilijn ter plaatse. Wat betreft bouw- en goothoogte wordt aangesloten op de hoogten van de omliggende bebouwing. De hoogte in het wijzigingsplan zal overigens niet afwijken van de hoogte welke mogelijk wordt gemaakt in het 'moederplan'.

Het perceel op zichzelf biedt voldoende ruimte voor de inpassing van deze woning. Daarbij is overigens ook nadrukkelijk aandacht besteed aan een evenwichtige ruimteverdeling op het perceel, mede vanwege de samenhang met de omliggende woningen.

Kortom: de nieuwe ontwikkeling past binnen de reeds aanwezige functie en binnen de opzet van de stedenbouwkundige omgeving ter plaatse. Het plan wordt uit het oogpunt van stedenbouw en kwalitatief – ruimtelijk oogpunt derhalve aanvaardbaar geacht.

Hieronder volgt een 3D-impressie van de beoogde woning, met daarbij een situatietekening.



Fig. 3.4 Zicht voorzijde vanaf hoek Nieuweweg (vanuit noord-westelijke richting)



Fig. 3.5 Zicht voorzijde vanuit oostelijke richting



Fig. 3.6 Zicht voorzijde vanuit oostelijke richting



Fig. 3.7 Zicht achterzijde vanuit zuid-oostelijke richting



Fig. 3.8 Zicht vanuit westelijke richting



Fig. 3.9 Situering nieuwe woning

HOOFDSTUK 4 VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

4.1 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente parkeernormen. Het aantal parkeerplaatsen dat op basis daarvan nodig is voor het project, moet op eigen terrein worden gerealiseerd. De parkeernorm die geldt voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen. Het perceel aan de Nieuweweg bevat voldoende ruimte voor twee parkeerplaatsen.

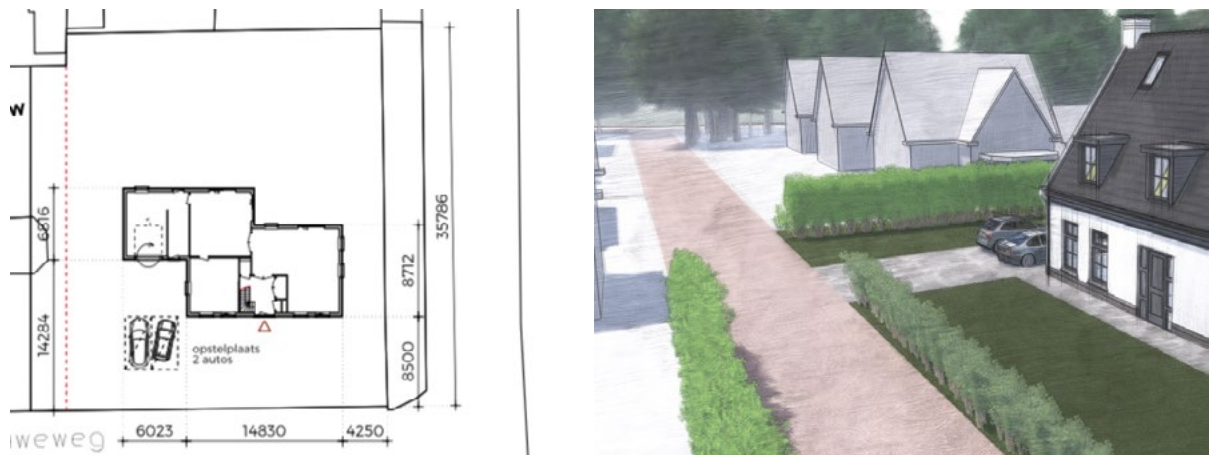


Fig. 4.1 Opstelplaats parkeerplaatsen

Kortom: er wordt voldaan aan de parkeernota van de gemeente.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de woning vindt in de nieuwe situatie plaats via de Nieuweweg. De woning krijgt aan de voorzijde dus een eigen inrit (zie ook figuur 4.1).

De goede bereikbaarheid van de woning wordt hiermee gegarandeerd.

HOOFDSTUK 5 OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor de ontwikkeling aan de Nieuweweg 9 te Eemnes relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben. De onderzoeken gaan nog uit van Nieuweweg 7, als huisnummer. Het onderzoek ziet echter op de onderzoekslocatie die huisnummer 9 zal krijgen.

5.1 Geluid

Voor de planologische inpassing van dit plan aan de Nieuweweg 9 te Eemnes dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Van Kooten Akoestisch Advies (Akoestisch onderzoek, Bouwplan vrijstaande woning Nieuweweg 7 in Eemnes, d.d. 5 april 2020, zie bijlage I). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Noordersingel en de Verlegde Laarderweg op de gevel van de nieuw te bouwen woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

- *Vanwege rijksweg A27 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wel overschreden. Op een deel van de gevel (namelijk ter hoogte van de eerste verdieping) wordt ook de maximale grenswaarde van 53 dB overschreden. Uit een inventarisatie (zie hoofdstuk 4 van het onderzoek van Van Kooten voor de details) blijkt dat het treffen van (aanvullende) bron- of overdrachtsmaatregelen maatregelen om het geluid van de A27 te reduceren, niet haalbaar is. Het is noodzakelijk om maatregelen aan de woning te treffen om te voldoen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder en de voorwaarden van de geluidsnota van de gemeente Eemnes.*
- *In bijlage 2 van het rapport is een advies opgenomen ten aanzien van de te treffen maatregelen. Het gaat om het deels (aan de westzijde, zijde A27) doof uitvoeren van de gevel op de 1e verdieping en het aanbrengen van een glasplaat op stiftten voor tenminste één van de ramen van een slaapkamers op de 1e verdieping (aan de oostzijde). Met laatstgenoemde maatregel wordt voldaan aan de eis van de gemeente Eemnes dat er een geluidsluwe gevel aanwezig moet zijn op elke verdieping met verblijfsruimten.*
- *Geadviseerd wordt om aan de gemeente Eemnes te verzoeken een hogere waarde vast te stellen van 53 dB vanwege rijksweg A27. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning kan een toetsing worden uitgevoerd van de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel en (voor zover nodig) de karakteristieke geluidwering van de gevels die het Bouwbesluit vereist.*

Uit het voorgaande blijkt dat de geluidsbelasting vanwege rijksweg A27 ten hoogste 53 dB bedraagt op de begane grond, 56 dB bedraagt op eerste verdieping en maximaal 59 dB op de eventueel te

realiseren kapverdieping. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde en op de 1^e en 2^e verdieping ook de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB overschreden. Voor wat betreft het beoogde bouwplan geldt het volgende.

- Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de begane grond en de eerste verdieping dient er een hogere waarden procedure doorlopen te worden (tot 53 dB); zie onderstaande toetspunten (figuren 5.1 en 5.2);
- Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de maximale ontheffingswaarde van 53 dB (de geluidsbelasting is namelijk 56 dB) op de eerste verdieping, dient de gevel aan deze zijden doof te worden uitgevoerd;
- Als alternatief van sub b. kan op de eerste verdieping eveneens ter plaatse van de ramen een glasplaat op stiften worden aangebracht (silent-air), waardoor de geluidsbelasting, waar deze nu de 53 dB overschrijdt, tot onder de 53 dB kan worden teruggebracht. Om die reden worden ook deze gevels meegenomen in de een hogere waarden procedure;
- Er wordt geen tweede verdieping aangebracht. Dit betreft enkel een zolder – opbergruimte (en daarmee geen verblijfsruimte). Dat betekent dat de woning ter hoogte van de zolder niet hoeft te worden voorzien van dove gevels;
- Voor het verlenen van een hogere waarde is het van belang dat de woning beschikt over tenminste één geluidsluwe gevel, waar wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Dit kan door het aanbrengen van een glasplaat op stiften voor tenminste één van de ramen van een slaapkamers op de 1e verdieping (aan de oostzijde, zie figuur 5.2).

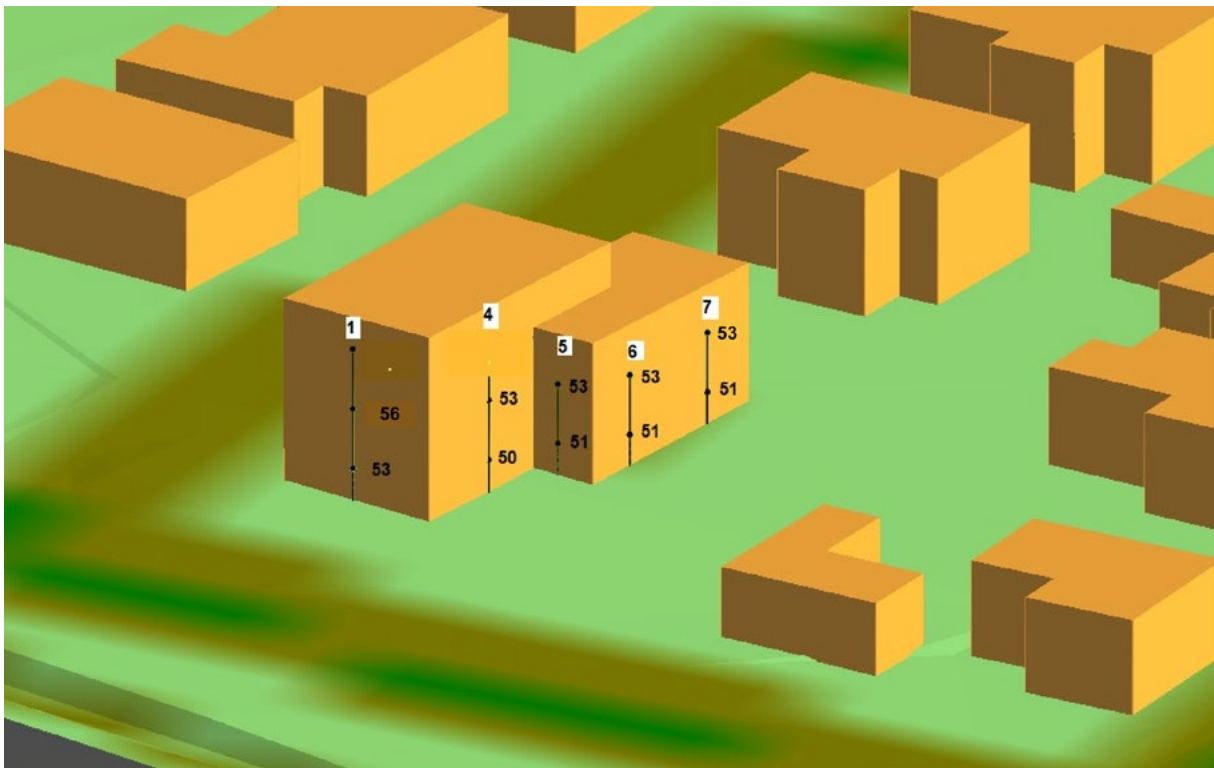


Fig. 5.1 Zuid-westaanzicht (toetspunten hogere-grenswaarden)

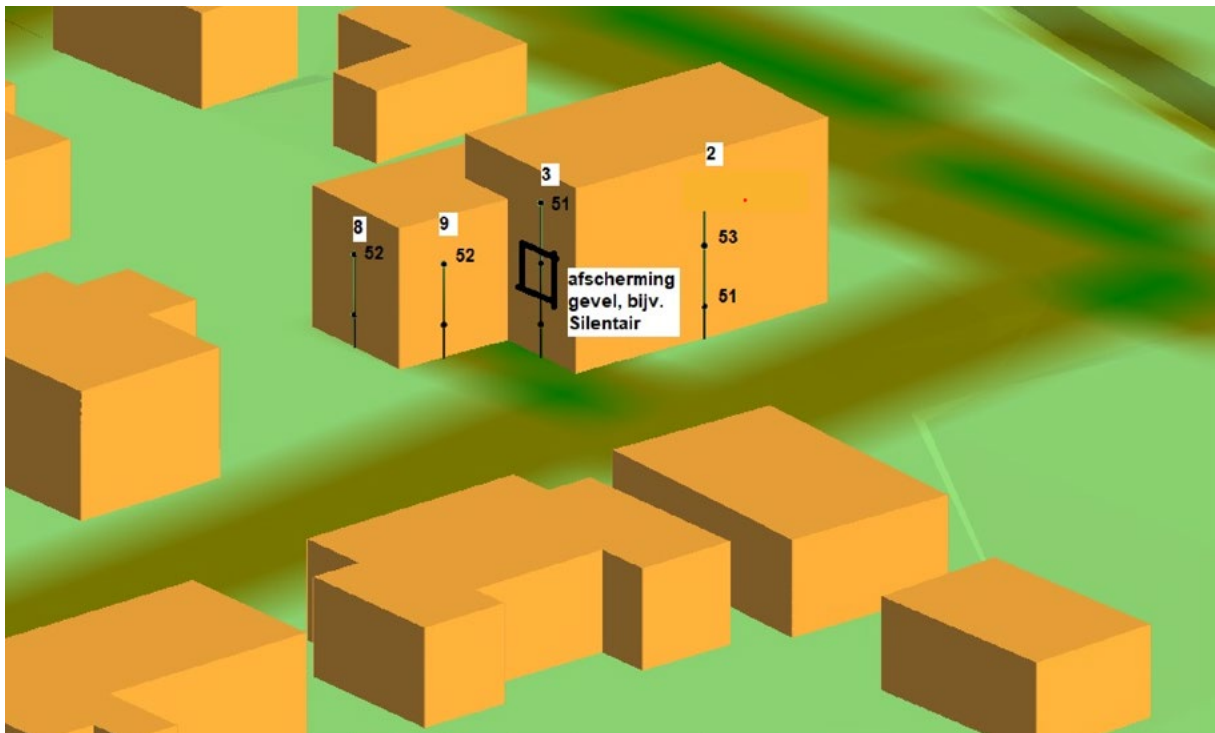


Fig. 5.2 Noord-oostaanzicht (toetspunten hogere-grenswaarden)

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande (dove gevels en een besluit hogere waarden) bestaat er vanuit de Wet geluidhinder en vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit. In artikel 5.16 is bepaald dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is een toets aan de grenswaarden niet nodig. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder

geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend plan voegt slechts 1 woning toe. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit bestaat er gelet op het voorgaande geen belemmering.

5.3 Natuur

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Hier is sprake van de realisatie van een woning op een perceel dat tot op heden in gebruik is geweest als tuin. In bijlage II is een inventarisatie opgenomen van de huidige situatie van het perceel aan de Nieuweweg 7 te Eemnes. Daaruit blijkt dat het hier om een reguliere tuin gaat, met gras, buxus, heder, eikenbomen (niet beeldbepalend), hortensia en dergelijke. Dit betreft echter geen beschermde soorten.

Voorts vinden er geen sloopwerkzaamheden van gebouwen plaats op het perceel. Voor de realisatie van de woning is het noodzakelijk dat een aantal beukenhagen en dakplatanen worden weggehaald.

De wijziging van de functie heeft geen gevolgen voor in de omgeving mogelijk aanwezig zijnde beschermde flora en fauna.

Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt verder op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden zullen aantasten. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig.

Kortom: de functiewijziging geen gevolgen voor ingevolge de Wet natuurbescherming beschermde gebieden.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat er vanuit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen) volgens onderstaande wetten:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004 (Bevi), staatsblad 2004 nr. 250
- Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb), staatsblad 2010 nr. 636
- Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Crnvgs) voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water, juli 2012

Tevens dient men rekening te houden met het beleid Externe Veiligheid dat door stadsgewest Haaglanden is vastgesteld op 28 november 2012.

Risicovolle objecten zijn o.a.:

- ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;
- transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;
- bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;
- grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);
- LPG-tankstations.

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10⁻⁶). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.

Een aantal calamiteiten met gevaarlijke stoffen, zowel in binnen- als buitenland, heeft aangetoond dat een maatschappij zonder risico's niet bestaat. Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. De beleidsmatige kernpunten zijn:

- het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
- het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;
- het saneren van bestaande knelpunten;
- zorgvuldige risicocommunicatie;
- hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de nationale risicokaart (www.risicokaart.nl). Hieronder is een uitsnede opgenomen.



Fig. 5.3 Uitsnede risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl)

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

Zowel binnen als direct buiten het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen resp. locaties gelegen.

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Het plangebied is gelegen langs de A27 en ligt op korte afstand van deze snelweg. Het plangebied ligt namelijk op een afstand van ca. 50 meter van de snelweg. Voor deze transportroute geldt dat aan de

wettelijke vereisten uit het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt) voor wat betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico wordt voldaan. Conform de Regeling basisnet:

- worden over dit wegvak maximaal 4000 tankauto's behorende tot de stofcategorie GF3 (zeer brandbaar gas) per jaar vervoerd;
- is de afstand tot de 10⁻⁶ contour (PR plafond) gelegen op een afstand van 0 meter vanaf de weg;
- is er geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied

Toegepast op het bouwplan voor de Nieuweweg 7 te Eemnes betekent dat het volgende.

Plaatsgebonden risico

Uit de Regeling basisnet blijkt dat het plaatsgebonden risico van de transportroute A27 nul meter bedraagt en daarom geen beperkingen met zich meebrengt.

Plasbrandaandachtsgebied

Een plasbrandaandachtsgebied is een gebied waar bij het realiseren van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten rekening dient te worden gehouden met de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen. Een dergelijk plasbrandaandachtsgebied is hier niet aan de orde, zodat daar ook geen rekening mee hoeft te worden gehouden.

Groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het zogenaamde invloedsgebied van de A27. Dat betekent dat er een nadere verantwoording nodig is het kader van 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid'.

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of een zwaar ongeval, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken.

- Bestrijdbaarheid (bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen van de risicobron en het plangebied)

De risicobron (rijksweg A27) is voor de hulpdiensten goed bereikbaar in zowel noordelijke als zuidelijke richting via de af- en oprit 34 Eemnes. Er ligt geen open water/bluswater direct langs het tracé van de rijksweg waardoor voor een langdurige blusinzet het bluswater uit de openbare bluswatervoorziening van de bebouwde omgeving opgebouwd moet worden.

De bereikbaarheid van het plangebied Nieuweweg 9 te Eemnes is goed en de aanwezige bluswatervoorzieningen zijn voldoende.

- Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder

daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. De woning aan de Nieuweweg 9 zal worden bewoond door zelfredzame personen (dus geen zorg- of hulpbehoevende personen). Voor het scenario van een toxische wolk is de beste optie om in de woning zelf te schuilen tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontvluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen van het mechanisch ventilatiesysteem is daarvoor een vereiste.

Conclusie

Het voorgenomen plan is dan ook planologisch aanvaardbaar voor het aspect externe veiligheid.

5.4.2.3 Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In deze regelgeving is bepaald dat de belemmeringenstrook (5 meter aan weerszijden vanuit het hart van de buisleiding), de plaatsgebonden risicocontour (10-6) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht dienen te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit de hierboven opgenomen risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat in de nabije omgeving van het projectgebied geen hogedruk-aardgasleidingen aanwezig is.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor deze ontwikkeling aan de Nieuweweg 9 te Eemnes geen belemmering.

5.5 Water

5.5.1 Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het bestemmingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

5.5.2 Onderzoek

Onderstaand zijn de consequenties van de herontwikkeling vanuit het aspect water beschreven. Dit op basis van de opgestelde waterparagraaf (bijlage IV) voor het plangebied.

5.5.3 Verharding

Een van de voorwaarden voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is dat er in beginsel geen toename van verhard oppervlak mag plaatsvinden. Indien dit wel het geval is, dient binnen het bestemmingsvlak ten minste 10% van de toename aan verharding gecompenseerd te worden met open water. De toename van verharding is ongeveer 190 m². Dat betekent dat er ongeveer 19 m² extra open water moet komen. De totale omvang van het perceel bedraagt 1.318 m². Kortom: op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om de 10% toename aan verharding te compenseren.

5.5.4 Watergangen en status watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen A- en B-watergangen aanwezig. Voor een deel grens het plangebied wel aan een C-watergang. De instandhouding van deze watergang loopt echter geen gevaar met dit plan.

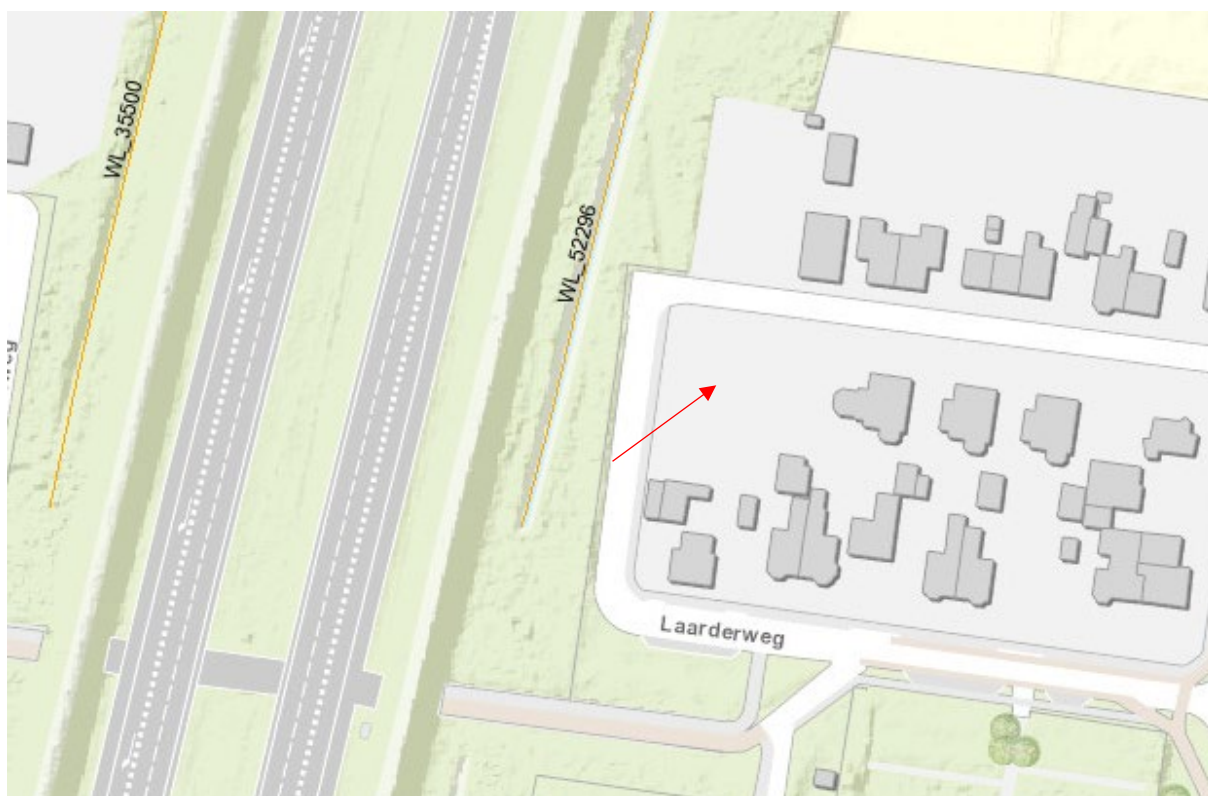


Fig. 5.4 Uitsnede Legger Waterschap Vallei en Veluwe (projectlocatie: zie rode pijl)

5.5.5 Afvalwater

Langs de Nieuweweg is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De nieuwbouw zal aan dat rioolstelsel worden aangesloten. Vanuit de nieuw te bouwen worden wordt het afvalwater wel gescheiden aangeboden.

5.5.6 Hemelwater

Het hemelwater zal worden afgevoerd op eigen terrein. Aansluiting op de C-watergang is niet mogelijk, die ligt immers aan de overzijde van de Nieuweweg.

Conclusie

Uit het oogpunt van de waterhuishouding bestaan er geen belemmeringen voor deze bestemmingswijziging. De waterparagraaf is ter goedkeuring aangeboden aan het Waterschap Vallei en Veluwe. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven (zie bijlage IV), waardoor het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar is.

5.6 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

Binnen het plangebied is op door Lawijn advies & management een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennend bodemonderzoek, Nieuweweg 7 te Eemnes*, d.d. 28 augustus 2019, zie bijlage III) om de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- *In de bovengrond van de locatie zijn, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreinigingen geconstateerd. Tevens is in de bovengrond geen verontreiniging met organochloorbestrijdingsmiddelen aangetoond.*
- *In de ondergrond van de locatie zijn, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreinigingen geconstateerd.*
- *In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is een lichte verontreiniging met zink aangetroffen.*

Lawijn concludeert op basis van de verkregen onderzoeksresultaten dat er, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek bestaat.

Indien bij de herinrichting van de locatie grond zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruiksmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of een regionale Bodemkwaliteitskaart.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit van de locatie geen belemmering vormt voor de beoogde functiewijziging.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de directe omgeving van het perceel aan de Nieuweweg 9 te Eemnes zijn geen milieubelastende bedrijfsfuncties aanwezig die een belemmering zouden kunnen vormen voor de realisatie van de woning op voornoemd perceel.

Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaat er vanuit het oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.). Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r. opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De vraag is of hier sprake is van 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', als bedoeld onder D.11.2 van bijlage II van het Besluit m.e.r. Hierover het volgende.

Alhoewel het begrip 'stedelijke ontwikkeling' in het Besluit m.e.r. niet duidelijk is gedefinieerd, is uit de toelichting van het Besluit m.e.r. wel op te maken dat het begrip per regio kan verschillen, waarbij van belang is wat de impact op de omgeving is.

Het project hoeft niet te worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage, omdat het bebouwd oppervlak niet toeneemt en het oppervlak aan 'stedelijke functies' niet toeneemt.

Omdat er geen sprake is van een activiteit die is genoemd in het Besluit m.e.r. hoeft geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat geen milieueffectbeoordeling behoeft te worden opgesteld, omdat het bouwplan hier geen 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in de bijlage (D-lijst) van het Besluit m.e.r. betreft.

HOOFDSTUK 6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

6.1 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

Ingevolge het van toepassing zijnde bestemmingsplan rust er op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' en 'Waarde – Archeologie hoge verwachting'. In de planregels wordt een vrijstellingsgrens gegeven, waarbinnen geen nader archeologische onderzoek nodig is.

Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' geldt ingevolge artikel 20.2.3 van de planregels dat er geen omgevingsvergunning en / of nader archeologisch onderzoek nodig is indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 500 m², of;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' geldt ingevolge artikel 18.2.3 van de planregels dat er dat er geen omgevingsvergunning en / of nader archeologisch onderzoek nodig is indien de aanvraag betrekking heeft op

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 200 m², of;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Uit onderstaande verbeelding (figuur 6.1) blijkt dat een gedeelte van ongeveer 35% van het bouwvlak wordt gebouwd binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' en ongeveer 65% van het bouwvlak (circa 190 m²) binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting'. Dat betekent dat voor ongeveer 66,5 m² wordt gebouwd in het gedeelte met 'middelhoge verwachting' en ongeveer 123,5 m² wordt gebouwd in het gedeelte met 'hoge verwachting'.

Gelet op de vrijstellingsgrenzen is nader archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk.

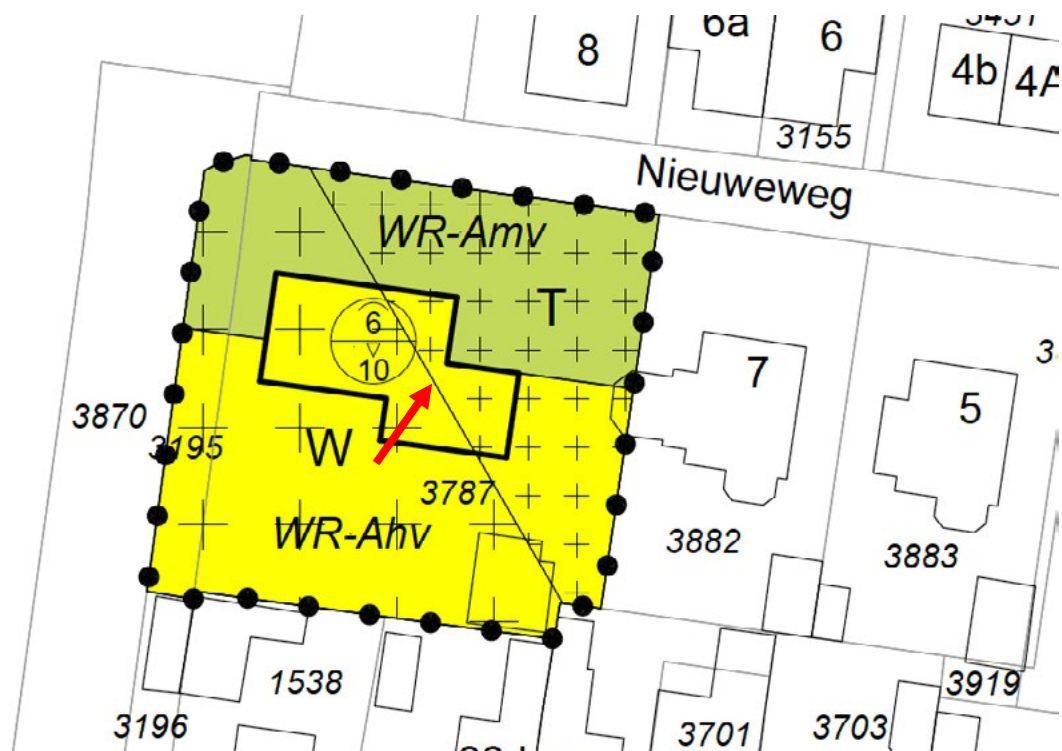


Fig. 6.1. Verbeelding Nieuweweg 9 Eemnes (met diagonale, met rode pijl aangeduide, lijn die de scheiding vormt tussen archeologische waarde 'hoog' en 'middelhoog')

In dit kader wordt nog opmerkt dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' en 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' vanuit het moederplan overgenomen wordt in het wijzigingsplan.

6.2 Cultuurhistorie

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke - of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden.

Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, en met de opname van de juiste voorschriften in de planregels rondom archeologie, kan ervan worden uitgegaan dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de beoogde functiewijziging.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Planstukken

Het wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Verder is er een toelichting opgenomen. De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het wijzigingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

7.2 Toelichting op verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1 : 1000. Op de verbeelding wordt door middel van aanduidingen specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale bouw- of goothoogte. De verbeelding sluit aan bij de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kern Eemnes'.

7.3 Toelichting op regels

Om de uniformiteit van de bestemmingsplannen onderling zoveel mogelijk te waarborgen, is er in de planregels voor gekozen aan te sluiten bij de regels van het moederplan, bestemmingsplan 'Kern Eemnes'. Dat betekent dat de regels uit het bestemmingsplan 'Kern Eemnes' voor het grootste deel, en voor zover relevant, van overeenkomstige toepassing zijn op dit wijzigingsplan.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving houdt in elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking. Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en

maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voor nieuwe ontwikkelingen zoals hierboven genoemd, dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gemeente Eemnes en de initiatiefnemer hebben in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

8.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Het ontwerp-wijzigingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. De ingediende reacties gaven geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging, van 18 september tot en met 29 oktober 2020 kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Bijlagen

- I. Akoestisch onderzoek, Bouwplan vrijstaande woning Nieuweweg 7 in Eemnes, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 5 april 2020*
- II. Beplanting Nieuweweg 7, Eemnes*
- III. Verkennend bodemonderzoek, Nieuweweg 7 te Eemnes, Lawijn advies & management, d.d. 28 augustus 2019*
- IV. Watertoets Nieuweweg 7 Eemnes, 3 oktober 2019*