

od205

een ander perspectief



**GEMEENTE EEMNES**

**ONTWERP | BESTEMMINGSPAN**

**LAARDERWEG 40A**

**Toelichting | Juni 2018**

od205

>>> de schiecentrale  
schiehavenkade 158-160  
3024 ez rotterdam

tel 010 3031277  
[www.od205sl.nl](http://www.od205sl.nl)

projectnummer:

status:  
datum:  
IMRO-IDN:

Ontwerp  
Juni 2018  
NL.IMRO.0317.BPLaarderweg40A-On01



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Voortraject bestemmingsplan	6
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan	7
1.5	Planvorm	8
1.6	Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Gebiedsvisie</b>	<b>9</b>
2.1	Huidige situatie plangebied	9
2.2	Ontwikkeling	11
2.3	Vigerende planologische situatie	12
2.4	Conclusie ten aanzien van planopzet	12
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1	Nationaal beleid	15
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>19</b>
4.1	Bedrijven en milieuzonering	19
4.2	Verkeer en infrastructuur	19
4.3	Geluid	21
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Externe veiligheid	23
4.6	Water	23
4.7	Bodem	23
4.8	Ecologie	24
4.9	Archeologie	25
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>27</b>
5.1	Algemeen	27
5.2	Planopzet	27
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

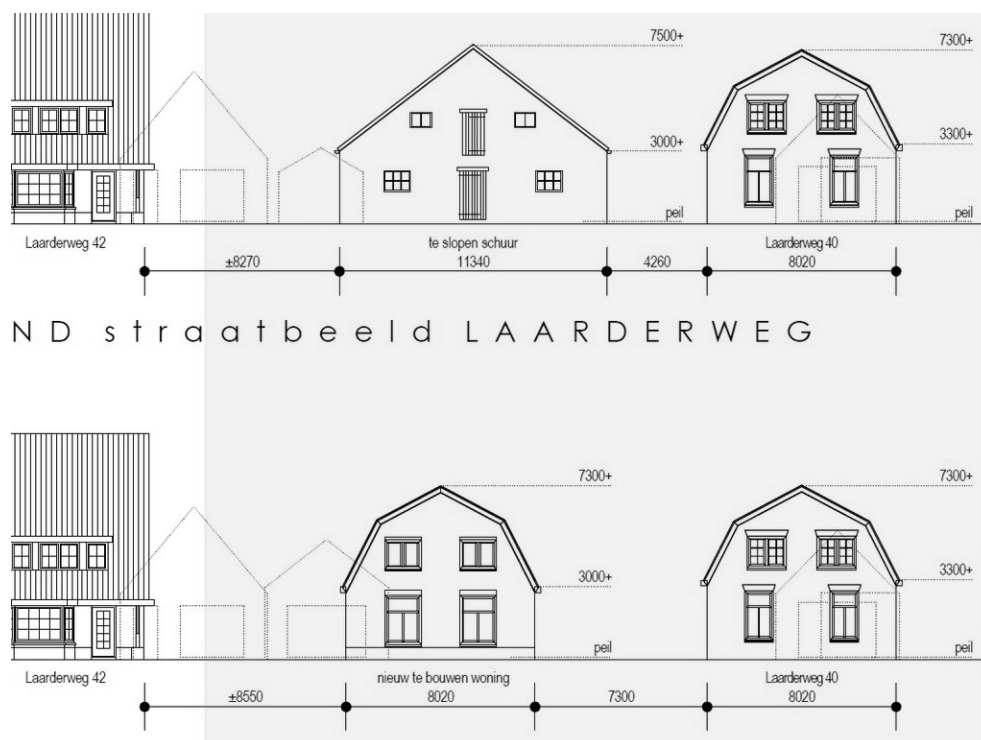


## Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat informatie over het plangebied, de aanleiding voor de voorgenomen ontwikkeling, het doorlopen voortraject, het plangebied, het vigerende bestemmingsplan, de planvorm en een leeswijzer.

### 1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar-bewoner van het perceel Laarderweg 40 (kadastraal perceel gemeente Eemnes, sectie A, nummer 3408) wil de westelijke helft van zijn perceel afsplitsen om hierop een nieuwe woning te bouwen. De bakstenen schuur en twee kleine schuurtjes die staan ten westen van de woning Laarderweg 40, moeten hiervoor worden afgebroken. De voorgevel van de nieuwe woning komt op dezelfde lijn te staan als de voorgevel van de schuur. De nieuwe woning wordt meer dan 3 meter minder breed dan de af te breken schuur (beoogde breedte van de woning is 8,02 meter, terwijl de breedte van de af te breken schuur 11,34 meter is). De westelijke gevel van de nieuwe woning komt, vanaf de weg gezien, 3,5 meter vanaf de nieuwe westelijke erfgrens te staan. De hoogte gaat iets terug (7,30 meter in plaats van 7,50 meter). Zie afbeelding 1 voor de oude, bestaande, en de beoogde nieuwe situatie.



Afbeelding 1. Schetsplan: boven de oude situatie (bestaand), onder de beoogde nieuwe situatie (de maten zijn slechts indicatief)

De ter wille van dit bouwplan af te breken schuur is in de jaren '60 van de twintigste eeuw gebouwd, en kende oorspronkelijk een agrarisch gebruik. Er was een veestapel van om en nabij 10 koeien. Dit agrarische gebruik van het perceel is omstreeks 1980 beëindigd.

De locatie van de nieuwe woning is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kern Eemnes', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2013, partieel herzien door middel van de '1e Partiële herziening van bestemmingsplan Kern Eemnes', vastgesteld door de gemeenteraad op 15 februari 2016. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'.

Volgens de regels van bestemmingsplan 'Kern Eemnes' moeten hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Voor de nieuw te bouwen woning is in de verbeelding van het bestemmingsplan geen bouwvlak opgenomen.

In de verbeelding van bestemmingsplan Laarderweg 40A wordt daarom een bouwvlak voor de nieuwe woning opgenomen.

## 1.2 Voortraject bestemmingsplan

Aan dit bestemmingsplan is een traject voorafgegaan. Op 23 januari 2017 is namens de bewoner van het perceel Laarderweg 40 een principeverzoek met betrekking tot bovengenoemd bouwplan ingediend. Burgemeester en wethouders hebben dit verzoek op 10 oktober 2017 behandeld. Als vervolg hierop zijn op 4 december 2017 (in een raadsessie) de meningen en de gevoelens van de gemeenteraadsleden gepeild. Daarbij is een voorstel aan de raadsleden voorgelegd met de volgende overwegingen:

“Naar aanleiding van het verzoek Laarderweg 35 is vorig jaar onderzoek gedaan naar vergelijkbare situaties aan de Laarderweg waar (als medewerking werd verleend aan de bouw van een woning aan de Laarderweg 35) precedentwerking zou kunnen ontstaan. Uit dit onderzoek is als conclusie naar voren gekomen dat als er verzoeken worden ingediend voor de percelen Laarderweg 40 en 45 de bouw van een extra woning mogelijk zou kunnen zijn.

Het verzoek van de bewoner van Laarderweg 40 is anders dan het verzoek van Laarderweg 35 omdat de bewoner van Laarderweg 40 een grote voormalige agrarische schuur en enkele kleinere bijgebouwen gaat slopen. Het bouwvolume aan de Laarderweg wordt met dit voorstel vriendelijker. De gevelbreedte van de nieuw te bouwen woning is minder breed dan de bestaande agrarische schuur. Het perceel ligt niet in het beschermd dorpsgezicht.”

Naar aanleiding van dit voorstel zijn geen overwegende bezwaren naar voren gekomen.

De indiener van het principeverzoek heeft daarop voorliggend bestemmingsplan laten opstellen.

### 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt centraal in het bebouwde gebied van Eemnes, tussen twee woonpercelen in: westelijk Laarderweg 42 en oostelijk het (ten opzichte van de situatie van vóór de perceelsplitsing veel kleiner (ge)wordend(e)) perceel Laarderweg 40.

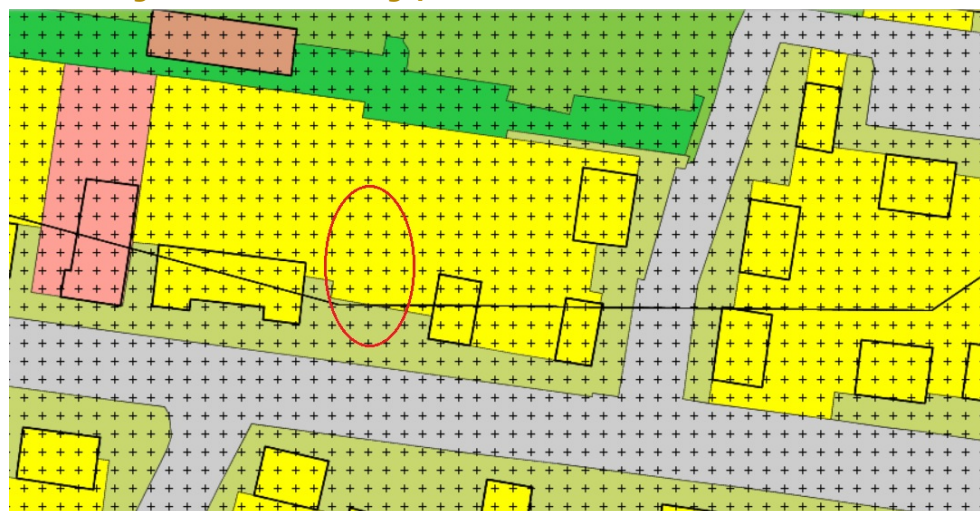
De westgrens van het plangebied is de perceelsgrens tussen enerzijds Laarderweg 42 en anderzijds het af te splitsen / afgesplitste deel van het perceel Laarderweg 40.

De oostgrens van het plangebied wordt gevormd door de beoogde grenslijn tussen enerzijds het nieuwe woonperceel Laarderweg 40A en anderzijds het (na de afsplitsing van het nieuwe woonperceel overblijvende/overgebleven) verkleinde perceel Laarderweg 40.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de plangrens op de voorste perceelsgrens, tegen het voetpad van de Laarderweg aan.

Aan de noordzijde wordt de grens van het plangebied gevormd door de grens tussen het woonbestemmingsvlak en de ten noorden daarvan gelegen groenbestemming (zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Eemnes').

### 1.4 Vigerend bestemmingsplan



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Eemnes'. Toegevoegd is een rode markering voor de locatie van de beoogde nieuwe woning.

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Kern Eemnes', gemeente Eemnes, vastgesteld d.d. op 24 juni 2013, partieel herzien door middel van de '1e Partiële herziening van bestemmingsplan Kern Eemnes', vastgesteld door de gemeenteraad op 15 februari 2016. Zie afbeelding 2.



### **1.5 Planvorm**

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen: een verbeelding (plankaart), met daarin opgenomen de bestemmingen in het plangebied, en de planregels, die betrekking hebben op de in de verbeelding vervatte bestemmingen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. Daarin zijn de achtergronden van het bestemmingsplan beschreven. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord.

Het bestemmingsplan heeft een gedetailleerd karakter. Uitsluitend de gewenste ontwikkeling, het realiseren van een nieuwe woning op een af te splitsen gedeelte van het perceel Laarderweg 40, wordt hierin mogelijk gemaakt.

### **1.6 Leeswijzer**

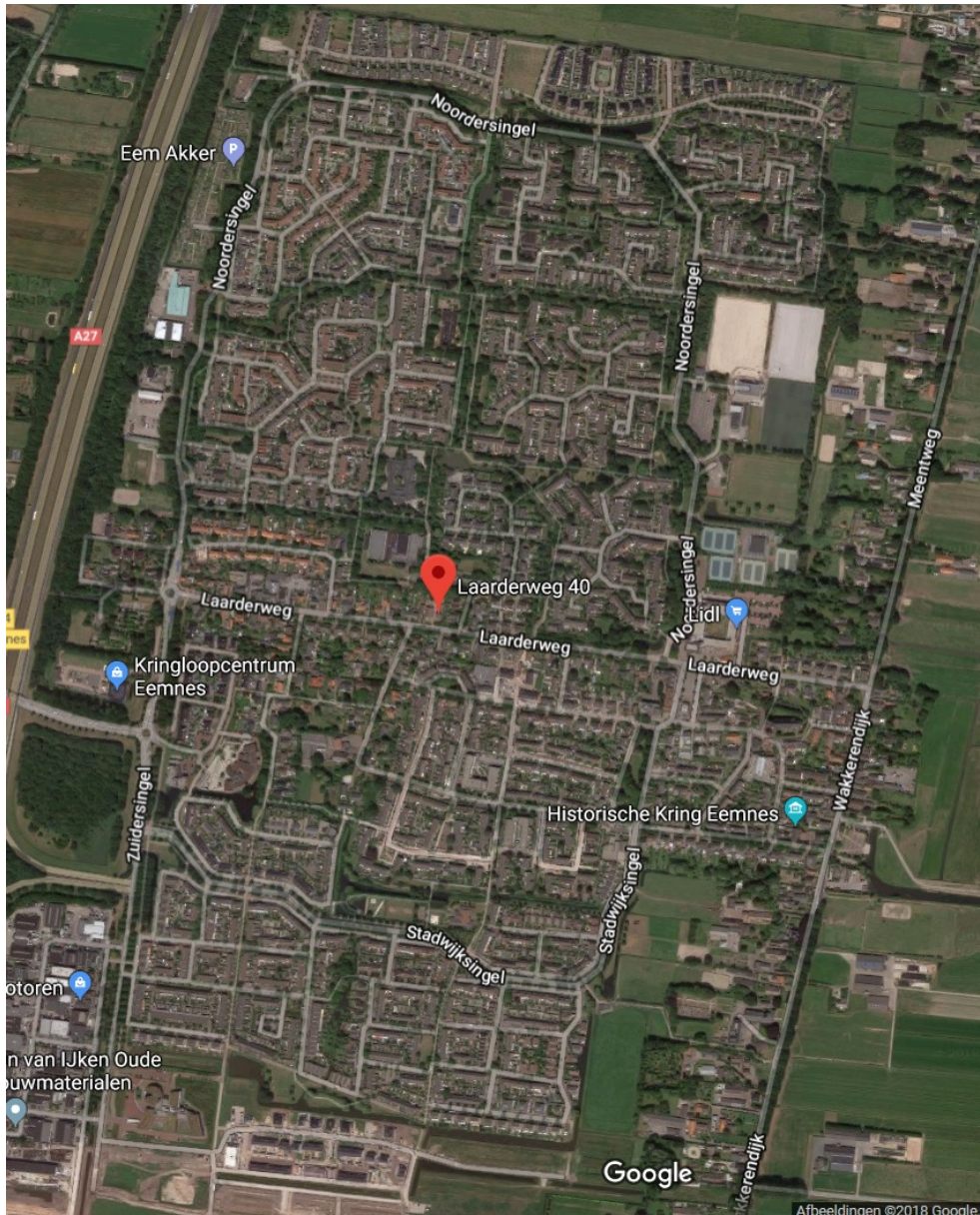
De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de gewenste ontwikkeling omschreven. Hoofdstuk 3 omvat het bovengemeentelijke en gemeentelijke beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de (milieutechnische) onderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 en 6 worden respectievelijk de juridische toelichting, de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan behandeld.

## Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

### 2.1 Huidige situatie plangebied

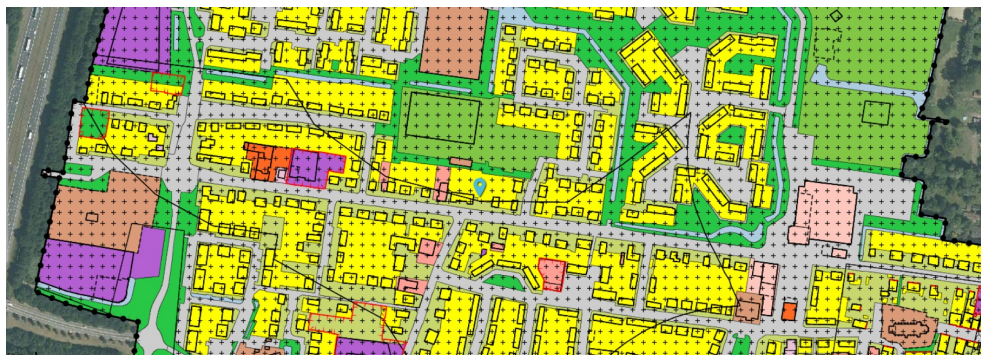
Het plangebied van het bestemmingsplan 'Laarderweg 40A' heeft betrekking op een locatie aan de Laarderweg in Eemnes.

De Laarderweg is een woonstraat die, over een lengte van ongeveer 1200 meter, vrijwel in west-oostelijke richting dwars door de bebouwde kom van Eemnes loopt. Het bebouwde dorpsgedeelte ten noorden van de Laarderweg is bijna even groot als het bebouwde gedeelte ten zuiden ervan. (Zie afbeelding 3).



Afbeelding 3. Luchtfoto. Ligging perceel Naarderweg (naast nr.) 40 midden in het gebouwde gebied van Eemnes.

Het plangebied ligt te midden van woonpercelen, maar er is ook veel ander grondgebruik. Een indicatie daarvan wordt gegeven door afbeelding 4.



*Afbeelding 4. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Eemnes', met daarin een overwegende woonbestemming. Maar de verschillende andere soorten bestemmingen maken duidelijk dat er ook veel ander grondgebruik is in de omgeving van perceel (naast) Laarderweg 40.*

In de huidige situatie bestaat het perceel Laarderweg 40 uit een woonhuis, oorspronkelijk gebouwd in 1912, met diverse bijgebouwen, waaronder een grote bakstenen schuur uit de jaren 60. Zie afbeelding 5. Het perceel heeft omstreeks 1980 zijn agrarische functie verloren. Het (nog niet gesplitste) perceel Laarderweg 40 heeft een oppervlak van 1224 m<sup>2</sup>.



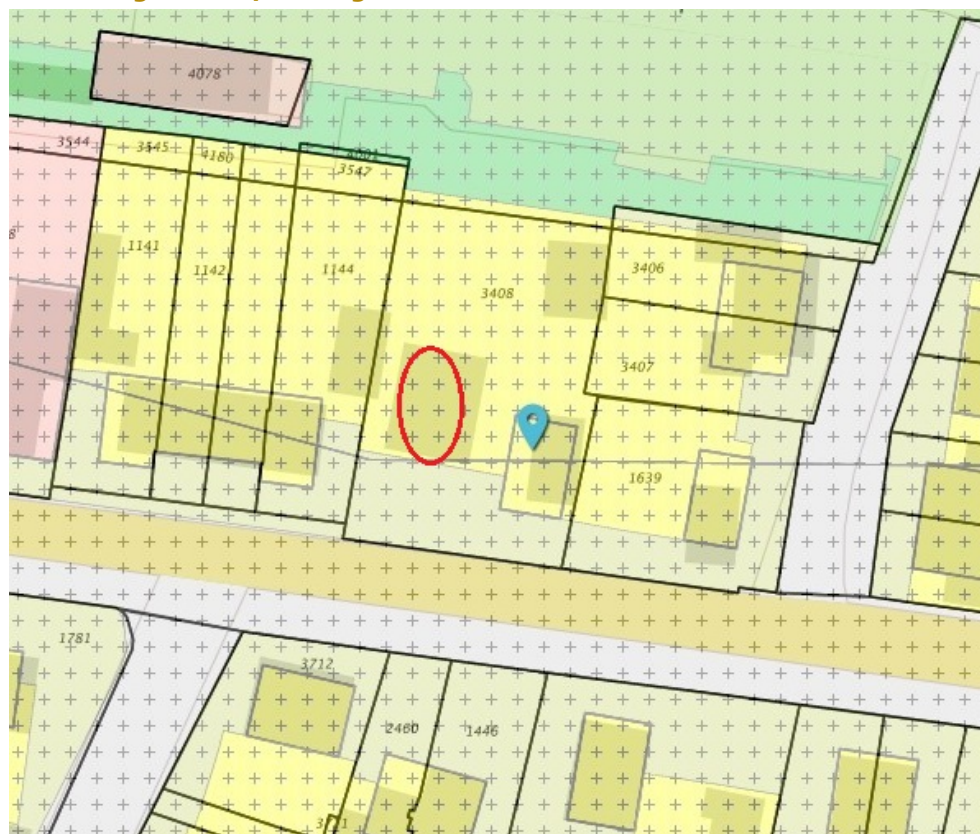
*Afbeelding 5. Luchtfoto omgeving perceel (naast) Laarderweg 40. Toegevoegd is een gele markering voor de locatie van de beoogde nieuwe woning.*

## 2.2 Ontwikkeling

In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een nieuwe woning op het huidige perceel Laarderweg 40 juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kern Eemnes', dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2013. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel al de bestemming 'Wonen'. Echter, ten behoeve van de nieuwbouw moet een tweede bouwvlak aan het perceel worden toegevoegd, ter plaatse van de huidige (te slopen) schuur.

De realisatie van een woning in plaats van een voormalige agrarische schuur past in de historische ontwikkeling van de Laarderweg van een agrarische omgeving naar een woonstraat. Van de enkele boerderijen die zich ooit aan de Laarderweg bevonden, bestaat nu alleen het pand op de Laarderweg 3 nog (gebouwd in 1676). In de periode van circa 1885 tot 1925 werden er panden bijgebouwd, kleine boerderijtjes waarvan de bewoners wat eigen koeien hielden, vaak naast ander werk dat het hoofdinkomen opleverde. Het woonhuis Laarderweg 40 behoort, hoewel het grondig is verbouwd, nog tot de laatstgenoemde categorie panden.

## 2.3 Vigerende planologische situatie



Afbeelding 6. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Eemnes', met de perceelsgrenzen en andere topografische informatie er doorheen geprojecteerd. Toegevoegd is een rode markering voor de locatie van de beoogde nieuwe woning.

In de huidige planologische situatie is een tweede woning op (een af te splitsen perceel naast) het perceel Laarderweg 40 niet toegestaan. Op grond van artikel 17.2.1 van de regels van bestemmingsplan 'Kern Eemnes' is voor het bouwen van een hoofdgebouw een bouwvlak noodzakelijk. Op het bestaande perceel bevindt zich één bouwvlak, dat goeddeels wordt gevuld door de woning die er staat. (Zie afbeelding 6.) Dit bouwvlak heeft niet een zodanige omvang dat daarin nog een tweede woning kan worden gerealiseerd. Op de gronden behorend bij Laarderweg 40 die liggen buiten het bouwvlak, mogen geen woningen worden gerealiseerd.

Er zal dus een nieuw bouwvlak moeten worden gecreëerd om de realisatie van een nieuwe woning naast het bestaande bouwvlak / de bestaande woning mogelijk te maken.

Vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, waarin ten westen van het bouwvlak Laarderweg 40 wordt voorzien in een nieuw bouwvlak, is noodzakelijk om de realisatie van een nieuwe woning op deze locatie juridisch-planologisch mogelijk te maken.

## 2.4 Conclusie ten aanzien van planopzet

Aan de ligging van de bestemmingsvlakken in bestemmingsplan 'Kern Eemnes', verandert in bestemmingsplan 'Laarderweg 40A' niets. Van noord naar zuid, gaat het om de bestemmingsvlakken Wonen en Tuin:

- de bestemmingen volgen de hoofdrichting het huidige bestemmingsplan 'Kern Eemnes', evenwijdig lopend aan de weg (de Laarderweg). Zie afbeelding 7;

De bestemmingsplangrens wordt gevormd door de kavelgrenzen van het af te splitsen perceel. Deze volgt de bestemming Groen (ten noorden van het plangebied) en de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied (ten zuiden van het plangebied)

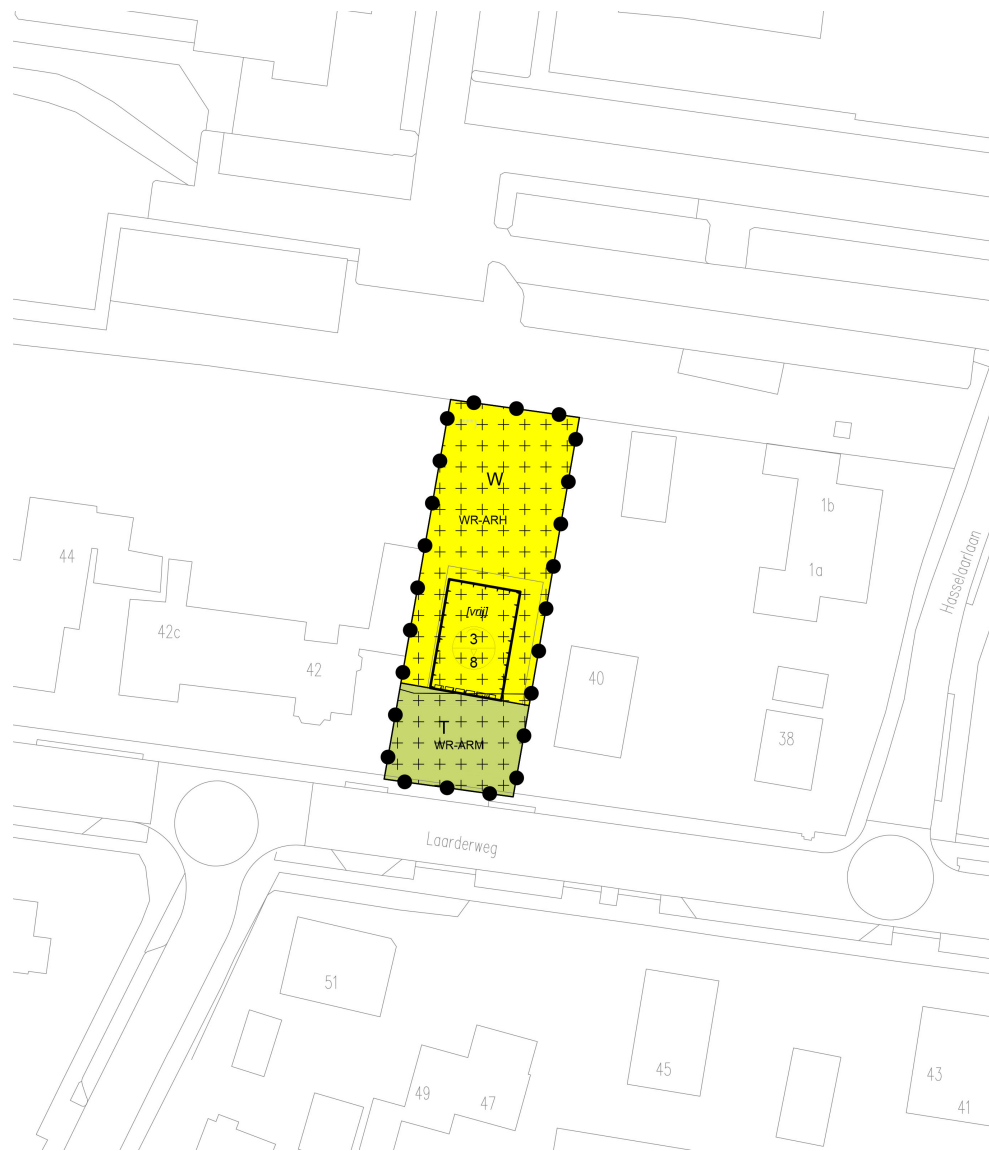
De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de bestaande perceelsgrens tussen het perceel Laarderweg 42 en het (af te splitsen deel van het) perceel Laarderweg 40.

De oostelijke grens wordt gevormd door een lijn die is getrokken tussen het bestaande bouwvlak op het perceel Laarderweg 40 en het nieuwe af te splitsen bouwvlak.

Op de grenslijn tussen de bestemmingen Wonen en Tuin ligt de basis van het nieuw toegevoegde bouwvlak. Dat nieuwe bouwvlak is zuiver rechthoekig. De basis van dit bouwvlak meet 8,5 meter. De diepte van het bouwvlak is 13 meter.

De volgende bestemmingen en aanduidingen rusten op het plangebied:

- de enkelbestemming Wonen (als in bestemmingsplan 'Kern Eemnes');
- de enkelbestemming Tuin (als in 'Kern Eemnes');
- de dubbelbestemming Waarde - Archeologie, hoge verwachting (als in 'Kern Eemnes');
- de dubbelbestemming Waarde - Archeologie, middelhoge verwachting (als in 'Kern Eemnes');
- maatvoering: maximum bouwhoogte (m): 8;
- maatvoering: maximum goothoogte (m): 3;
- bouwaanduiding: vrijstaand (naar analogie van de regeling voor het bouwvlak Laarderweg 40 in 'Kern Eemnes');
- bouwvlak: bouwvlak (grotendeels naar analogie van de regeling voor het bouwvlak Laarderweg 40 in 'Kern Eemnes' en daarnaast met het oog op het op 23 januari 2017 ingediende principeplan voor deze locatie).



Afbeelding 7. Weergave verbeelding bestemmingsplan 'Laarderweg 40A' conform de hierboven gegeven planopzet .

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

In de keuze van het te voeren beleid dient een gemeente rekening te houden met het opgestelde beleid op diverse overheidsniveaus. In dit hoofdstuk wordt, voor zover het beleid van toepassing is op het plangebied of doorwerkt in het gemeentelijke beleid, hieraan de nodige aandacht besteed.

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie verving de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe.

Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. Vanaf 2020 neemt de beroepsbevolking niet meer toe. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet. Verder wordt genoemd het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de Amvb voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.



### 3.1.3 Conclusie

Een van de hoofddoelen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012) is het benutten van locaties voor transformatie en herstructurering.

De voorgenomen transformatie van de locatie Laarderweg 40A past daarom binnen de uitgangspunten van de SVIR.

De bouw van de woning die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt niet rechtstreeks geraakt door de bepalingen van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Er is dus geen strijdigheid met het Barro.

## 3.2 Provinciaal en regionaal beleid

### 3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

De provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 is op 4 februari 2013 vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. Op 10 maart 2014 is de eerste partiële herziening vastgesteld en op 3 november 2014 de tweede partiële herziening.

Op dezelfde drie, bovengenoemde, momenten zijn de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en de twee herzieningen daarvan vastgesteld.

Van zowel de PRS als de PRV is op 12 december 2016 een 'Herijking' vastgesteld.

In de PRS wordt het ruimtelijke beleid beschreven voor de periode tot 2028. Het uitgangspunt van de PRS is: lokaal wat kan, regionaal wat moet.

De provincie Utrecht wilt haar provincie aantrekkelijk houden om te wonen, te werken en te recreëren. Het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving
- vitale dorpen en steden
- landelijk gebied met kwaliteit

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven: *Accent op de binnenstedelijke opgaven en Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied*. Onderhavig plangebied ligt binnen het stedelijk gebied. De eerstgenoemde pijler is hier relevant.

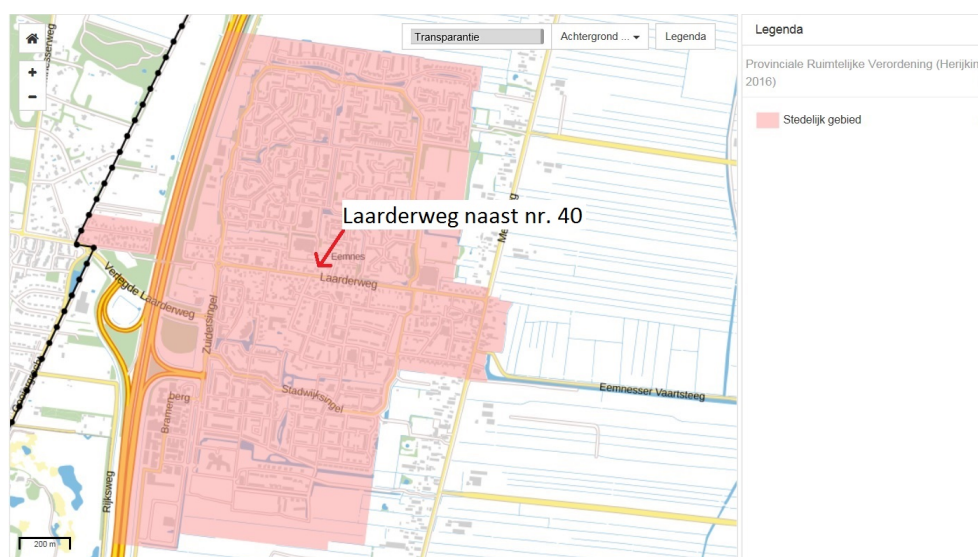
De provincie wil ten minste 2/3e van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren, waardoor de druk op het landelijk gebied vermindert.

Bij onderhavig bestemmingsplan is er sprake van een ontwikkeling in het stedelijk gebied. Er wordt een bouwvlak toegevoegd binnen een bestaande woonbestemming. Hierdoor is het mogelijk om een nieuwe woning te realiseren. Dit is in overeenstemming met de pijler 'vitale dorpen en steden' in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

### 3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016)

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld op 4 februari 2013, en 'herijkt' op 12 december 2016, is opgenomen hoe in bestemmingsplannen omgegaan moet worden met het provinciaal belang. De PRV bevat instructienormen, die kaderstellend zijn voor het opstellen van bestemmingsplannen. Er staat bijvoorbeeld dat de waarden van cultureel erfgoed, natuur en landschap beschermd moeten worden, maar niet de wijze waarop. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Blijkens de PRV ligt onderhavig plangebied in stedelijk gebied (zie afbeelding 8).



Afbeelding 8. Ligging locatie Laarderweg naast nr. 40 in Stedelijk gebied: uitsnede plankaart Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016), met locatieaanduiding toegevoegd

Dit stedelijk gebied ligt in het landschap Eemland. In artikel 1.8 lid 3 van de regels van de PRV staat: "Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap." Dat doet dit bestemmingsplan niet. In de bijlage 'Kernkwaliteiten Landschap' bij de PRV staat voor Landschap Eemland toegelicht dat de openheid van het landschap niet mag worden aangetast. Omdat de Laarderweg zich bevindt in bestaand stedelijk gebied, is hiervan geen sprake.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. (Zie ook paragraaf 4.2 Verkeer en infrastructuur.)

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurplan Eemnes 2015 (2004)

Op 28 juni 2004 heeft de gemeenteraad van Eemnes het 'Structuurplan Eemnes 2015, behoud door ontwikkeling' vastgesteld. 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, re-allocation van voorzieningen, revitalisering van het bedrijventerrein Zuidbuurt en herinrichting van de Laarderweg tot verblijfsstraat

De ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt in dit bestemmingsplan Laarderweg 40A past binnen

deze visie.

### 3.3.2 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 bijgestuurd 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.

Dit bestemmingsplan, dat de bouw van één extra woning mogelijk maakt in bestaand stedelijk gebied, is niet in strijd met het eerste punt, en in overeenstemming met het tweede punt.

### 3.3.3 Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid zoals geformuleerd in het Structuurplan en de Toekomstvisie.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Gezien de beperkte reikwijdte van dit bestemmingsplan zijn niet alle milieuonderzoeken noodzakelijk. Het plan biedt een bouwmogelijkheid voor één nieuwe woning, in een omgeving waarin de woonfunctie overweegt, maar waarin ook andere functies aanwezig zijn. Het onderwerp verkeer en infrastructuur is van belang wegens de nadruk die het provinciale beleid hierop legt. Hieronder wordt een en ander toegelicht.

### 4.1 Bedrijven en milieuzonering

#### Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de brochure *Bedrijven en milieuzonering* (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconstateerd dat in de directe omgeving van de nieuwe locatie geen bedrijven of instellingen voorkomen waarvan de milieuzone tot in of nabij het plangebied reikt. Dus er kan vanuit worden gegaan dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

### 4.2 Verkeer en infrastructuur

In artikel 1.6 lid 1 van de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016) staat: "De toelichting op een ruimtelijk besluit waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben, een beschrijving van de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen en een analyse of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan."

#### Aantal verplaatsingen

Het aantal verplaatsingen dat deze ruimtelijke ontwikkelingen (de toevoeging van één woning) tot

gevolg heeft, is gering. Het gebruik dat nu wordt gemaakt van de Laarderweg, wordt daardoor niet merkbaar vermeerderd.

### **Ontsluiting voor de verschillende vervoerwijzen**

Op 18 december 2017 heeft de gemeenteraad van Eemnes het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) 2017-2021 Eemnes vastgesteld. Dat plan is, in BEL Combinatie-verband, samen opgesteld met de gemeenten Blaricum en Laren.

Hoofdstuk 2 van het GVVP voorziet in een beschrijving van de wijze waarop het Eemnes (de omgeving van het plangebied in ruime zin) wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen. Omdat het plangebied centraal ligt in het bebouwd gebied van Eemnes, raken de beschrijvingen van de verschillende vervoerwijzen in Eemnes voor een groot deel ook aan die locatie.

Zo staat er over het gemotoriseerd verkeer het volgende over de Laarderweg: "De Laarderweg doorsnijdt als 30 km/uurweg het dorp (en het dorps hart). De verkeersintensiteiten op de weg zijn relatief hoog voor een verblijfsgebied."

Over het langzaam verkeer wordt gezegd: "Eemnes heeft een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer. Er is één fietsroute die de clusterschool, sporthal De Hilt, de basisscholen De Hobbitstee, Noorderlicht en de locatie van het voormalige winkelcentrum Eemhof met elkaar verbindt. Deze route is vrijwel geheel vrijliggend uitgevoerd. Voor voetgangers zijn vrijwel overal voorzieningen aanwezig." De genoemde fietsroute loopt op korte afstand langs Laarderweg 40A. Voetpaden zijn er aan beide kanten van de Laarderweg.

Ook openbaar vervoer wordt behandeld in het GVVP: "Eemnes wordt twee keer per uur aangedaan door de regionale buslijn 109, die rijdt vanuit Hilversum via Baarn, de Wakkerendijk, het Dorps hart, Noordersingel en het gemeentehuis door naar het Tergooi ziekenhuis Blaricum en verder naar station Naarden-Bussum. Daarnaast rijdt er op werk- en zaterdag overdag één keer per uur een buurtbus (lijn 573) van Soest via Baarn en de Wakkerendijk naar Eemnes en dan via het dorps hart naar Tergooi Ziekenhuis Blaricum. Deze bus rijdt via de Stadswijksingel in plaats van de Noordersingel." De bushalte Braadkamp, bij het Dorps hart, bevindt zich op iets meer dan 400 meter van Laarderweg 40A. Dat is een beloofbare afstand.

### **Knelpunten**

Knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer worden niet veroorzaakt door de nieuwe woning op het perceel Laarderweg 40A. Dat neemt niet weg dat er wel knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer bestaan op en om de Laarderweg.

Daarom is in het GGVP onder andere de volgende maatregel opgenomen:

"Afwaardering Laarderweg (inclusief aanleg rotonde t.h.v. de Braadkamp). De Laarderweg wordt verder afgeschaald en daardoor iets minder aantrekkelijk voor sluipverkeer. Geluidhinder moet afnemen, veiligheid voor langzaam verkeer neemt toe. Het kruispunt met de Noordersingel/Braadkamp wordt een rotonde. De Laarderweg wordt op een aantal plekken makkelijker voor langzaam verkeer om over te steken. Vrachtverkeer wordt van de Laarderweg geweerd. Landbouwverkeer krijgt andere oost-west routes (op korte termijn aan het einde van de Meentweg naar de Gooyerweg, door verbetering van de brug)."

Het voorgenomen uitvoeringsprogramma van het GVVP voor 2018 kent de volgende onderdelen (nader uit te werken):

1. Laarderweg / Wakkerendijk:
  - a. Herinrichten Wakkerendijk (30 km/h deel tussen Wilgenpad en Laarderweg
  - b. Herinrichting Wakkerendijk (50 km/h deel Wilgenpad – Eikenlaan) met varianten snelfietsroute/paardenpad/voetpad
  - c. Aanpassen T-kruising Wakkerendijk/Laarderweg Parallelweg Wakkerendijk
  - d. Oversteekvoorzieningen fietsers Laarderweg
  - e. Alternatief plan voor rotonde Braadkamp/Noordersingel/Laarderweg
2. :

- a. Herinrichting kruispunt Eikenlaan/Wakkerendijk/parallelweg Wakkerendijk
- b. Afsluiting parallelweg Wakkerendijk
3. Noodzakelijke verkeersaanpassingen Zuidersingel i.v.m diverse toekomstige ontwikkelingen
4. Voorbereiden subsidie aanvraag voor de component “fiets” uit alle maatregelen t.b.v. “actieplan Fiets” provincie.

De oplossing van de knelpunten rond de Laarderweg is in dit uitvoeringsprogramma prominent aanwezig.

### **Conclusie**

Met betrekking tot verkeer en infrastructuur kan worden geconstateerd dat er geen belemmeringen zijn voor de toevoeging van een woning op het perceel Laarderweg 40A.

### **4.3 Geluid**

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is. Artikel 74 Wgh bepaalt hoe groot de geluidszone van een weg is en in welke gevallen er sprake is van géén geluidszone. Wegen die zijn aangeduid als woonerf of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, hebben géén geluidszone.

Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming hoger is dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB, is het mogelijk dat B&W hiervan ontheffing verlenen tot een hogere waarde van maximaal 63 dB in stedelijk gebied. Om een hogere waarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- de optredende geluidsbelasting moet lager zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting, in dit geval 63 dB (maximale ontheffingswaarde in stedelijk gebied volgens artikel 83 lid 2 Wgh);
- de situatie moet passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere waarden.

Hoewel voor bouwplannen bij 30 km/uur-wegen dus geen hogere waarde aangevraagd of verleend kan worden, hanteert de gemeente Eemnes het beleid dat voorafgaand aan alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Dit sluit aan bij jurisprudentie die zegt dat in verband met een goede ruimtelijke ordening toch beoordeeld moet worden of de geluidsbelasting op woningen nabij een 30 km/uur-weg wel voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Daarom is ten behoeve van dit bestemmingsplan de geluidsbelasting bepaald voor de wegen die het dichtst bij het perceel Laarderweg 40A liggen: Laarderweg, Molenweg en Hasselaarlaan (zie afbeelding 9). In maart 2018 is akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai uitgevoerd (Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai).



Afbeelding 9. Beeld van de wegen in de omgeving. Met een kleine blauwe ellips is de locatie van de beoogde nieuwe woning aangeduid.

Voor de wegen Molenweg en Hasselaarlaan geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen van de gevels van de nieuwe woning overschrijdt. Voor de Laarderweg geldt dat de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning de richtwaarde met maximum 6 dB overschrijdt. De geluidgevelbelasting bedraagt namelijk maximaal 59 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh). Inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh komt dit overeen met een geluidgevelbelasting van maximaal 54 dB. Voor onderhavige 30 km/uur wegen is namelijk de aftrek van 5 dB voor overige wegen gehanteerd. Uit technische overwegingen zijn er geen argumenten waarom de aftrek bij 30 km/uur lager zou zijn dan bij 50 km/uur. De meest logische werkwijze is derhalve om aan te sluiten bij de aftrek zoals die voor 50 km/uur wegen bestaat.

Deze gevelbelasting van maximaal 54 dB zou voldoen aan de (hierboven genoemde) voorwaarde voor vaststelling van een hogere waarde: deze geluidsbelasting overschrijdt namelijk niet de maximaal toelaatbare gevelbelasting van 63 dB (maximale ontheffingswaarde in stedelijk gebied volgens artikel 83 lid 2 Wgh).

Aan het gemeentelijke beleid, hierboven genoemd als tweede voorwaarde voor vaststelling van een hogere waarde, wordt ook voldaan. Ten eerste is het geluidsonderzoek verricht, en ten tweede wordt dit betrokken (taakstellend) bij het realiseren van voldoende akoestische kwaliteit aan de woning. Bij de bouwaanvraag dient door middel van een gevelisolatietekening te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de wettelijke eis die geldt voor woningen met een geluidbelasting op de gevel hoger dan 53 dB: dat het binnenniveau niet meer dan 33 dB bedraagt. Er dient dus een reductie van 59 dB - 33 dB = 26 dB worden gerealiseerd.

Ook de maatregelen die in de nabije toekomst zullen worden genomen in verband met de 'afwaardering' van de Laarderweg in het kader van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (zie paragraaf 4.2 Verkeer en infrastructuur), zullen bijdragen aan het realiseren van de vereiste akoestische kwaliteit ter plaats van de nieuwe woning.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening vormt het wegverkeerslawaaï daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op het perceel Laarderweg 40A.

#### 4.4 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet luchtkwaliteit dragen 'kleine' projecten niet in betekende mate bij aan de (verslechtering van de) luchtkwaliteit. Grote projecten, zoals bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen), dragen wel in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', een regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer d.d. 31 oktober 2007, geeft de categorieën van gevallen aan die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer.

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM10 en NO2 bijdragen - een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in het geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, volgens artikel 4 lid 1 Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en artikel 4 lid 2 bijlage 3B.2 Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Het onderhavige bestemmingsplan, dat de toevoeging van één nieuwe woning mogelijk maakt, is zodanig beperkt van omvang dat gesteld mag worden dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### 4.5 Externe veiligheid

Binnen het plangebied worden geen gevoelige ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het invloedsgebied van inrichtingen met en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. De snelweg ligt op meer dan 355 meter afstand van de bouwlocatie en is dus niet van belang voor de planvorming. Het aspect externe veiligheid is derhalve niet relevant voor dit bestemmingsplan.

#### 4.6 Water

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een negatieve invloed hebben op de waterhuishouding. De realisatie van een nieuwe woning op het perceel Laarderweg 40A zorgt voor een beperkte afname van het verhard oppervlak. Er hoeft geen wateradvies te worden ingewonnen bij het Waterschap Vallei & Eem. De afvoer van hemelwater zal op het eigen terrein worden geregeld. Er bestaan vanuit waterrooipunt geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### 4.7 Bodem

In september 2014 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Laarderweg 40 (Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek). Dit onderzoek is uitgevoerd in verband met de verkoop van het perceel. Doel van het onderzoek was om de grond- en grondwaterkwaliteit op het perceel vast te leggen, om inzicht te verkrijgen of er sprake is van bodemverontreiniging en zo ja, met welke parameters grond en grondwater zijn verontreinigd en of dit een belemmering vormt voor de voorgenomen onroerendgoedtransactie.

In dat onderzoek is de bovengrond licht verontreinigd bevonden met zink, PAK en minerale olie. De bovengrond en het grondwater bleken niet verontreinigd.

Onduidelijk is waarom in eerste instantie in het mengmonster van de bovengrond (MM1) een



verhoogd gehalte aan PCB's werd aangetroffen. Het overschrijden van de conserveringstermijn zou een afwijking in het gehalte kunnen geven, maar verklaart niet waarom bij uitsplitsing de aangetroffen gehalten alle onder de detectielimiet lagen. Mogelijk is sprake van heterogeniteit op monsternemingsschaal.

De aangetroffen gehalten komen veelvuldig voor in Nederland. Bovendien zijn de aangetroffen licht verhoogde gehalten geen ongewoon verschijnsel in de regio. Hoewel hiermee de hypothese 'onverdacht' komt te vervallen, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

In de bovengrond werd lokaal bijmenging met bodemvreemd materiaal (puin, kolen) aangetroffen. De lichte verhogingen waren mogelijk gerelateerd aan het voorkomen van dit bodemvreemde materiaal.

Volgens de asbestverwachtingenkaart van de gemeente was het aantreffen van asbest op het perceel hoog door de bouwleeftijd (in de periode 1950-1959). Door het aantreffen van puin in de bodem zou deze in principe asbestverdacht zijn. De hoeveelheid aangetroffen puin in de bovengrond is echter marginaal, hooguit 5%.

Op 19 mei 2015 is een asbestinventarisatie uitgevoerd in de boerderij en schuren aan de Laarderweg 40 (Bijlage 3 Asbestonderzoek). Alle direct waarneembare asbesthoudende toepassingen en asbestverdachte toepassingen in het onderzochte object zijn in kaart worden gebracht. Het opstellen van een asbestinventarisatierapport is een publiekrechtelijke verplichting op grond van het Asbestverwijderingsbesluit.

Op 14 februari 2018 is verkennend bodemonderzoek gedaan naar asbest op de locatie Laarderweg 40 (Bijlage 4 Aanvullend bodemonderzoek (naar asbest)). Doel van het onderzoek was de grondkwaliteit ten aanzien van asbest op de onderzoekslocatie vast te leggen, om inzicht te krijgen of er sprake is van bodemverontreiniging met asbest. Het onderzoek heeft geen aanwijzingen gegeven dat de grond ter plaatse van de geplande nieuwbouw verontreinigd zou zijn met asbest. De locatie wordt daarom als niet-verdacht beschouwd ten aanzien van de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Het aspect bodem staat het vaststellen van dit bestemmingsplan niet in de weg.

#### 4.8 Ecologie

In maart 2018 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd ten behoeve van het bouwvoornemen voor het perceel Laarderweg 40A (Bijlage 5 Quickscan flora en fauna). De bevindingen worden hieronder in het kort weergegeven.

Wat betreft de flora, zijn er in het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze zijn ook niet te verwachten.

Wat betreft de vogels: er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen. Er moet wel voldoende rekening worden gehouden met broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied.

Wat betreft de grondgebonden zoogdieren: in het plangebied zijn geen vaste verblijfs- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Wat betreft de vleermuizen: er zijn in het plangebied geen vaste verblijfs- of voortplantingsplaatsen aanwezig. Op vast vliegroutes is geen negatief effect te verwachten.

Wat betreft de amfibieën, reptielen en vissen, zijn in het plangebied geen vaste verblijfs- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Wat betreft de ongewervelden / overige soorten: zijn vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten niet aangetroffen.

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen

neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. De kwetsbare perioden zijn niet voor alle soortgroepen gelijk.

De conclusie van het onderzoeksrapport luidt dat in het rapport omschreven werkwijzen met betrekking tot de zorgplicht in acht moeten worden genomen, in het rapport omschreven werkwijzen met betrekking tot vogels in acht moeten worden genomen; geen nader onderzoek naar soorten nodig is; een ontheffing in het kader van de Natuurbeschermingswet niet nodig is; voor algemeen voorkomend soorten een algemene vrijstelling geldt.

Het aspect ecologie staat het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg.

#### **4.9 Archeologie**

In het plangebied liggen, op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart, dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie hoge verwachting' en 'Waarde – archeologie middelhoge verwachting'. Deze dienen ter bescherming van de mogelijk in het gebied aanwezige archeologische waarden, die daarmee in beginsel voldoende beschermd worden geacht.

Voor het bouwvlak op het perceel Laarderweg 40A geldt dat er voor het grootste deel sprake is van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie hoge verwachting'. De nieuw te bouwen woning komt geheel op de plek van de huidige schuur met een oppervlakte van 165 m<sup>2</sup> te staan. Gezien het feit dat de extra bouwmogelijkheden die hier worden toegevoegd minder dan 200 m<sup>2</sup> beslaan, is op grond van deze dubbelbestemming geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.



## Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

### 5.1 Algemeen

In artikel 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (een Algemene maatregel van bestuur die hoort bij de Wet ruimtelijke ordening) is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is daarbij verplicht.

### 5.2 Planopzet

Het digitale bestemmingsplan 'Laarderweg 40A' is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vervat in een GML-bestand (GML-bestand NL.IMRO.0317.BPLaarderweg40A-On01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. Het digitale bestemmingsplan 'Laarderweg 40A' treedt, binnen de grenzen van zijn eigen plangebied, in de plaats van het bestemmingsplan 'Kern Eemnes'.

#### Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen dat voorkomt in de regels van het plan, ter verduidelijking van hun betekenis en ter voorkoming van misverstanden.

In artikel 2 wordt de wijze van meten toegelicht. Hierbij wordt uitleg gegeven van diverse begrippen die te maken hebben met het (eenduidig) bepalen van meetpunten, afstanden en oppervlakten.

In artikel 3 zijn de regels voor de bestemming 'Tuin' opgenomen. De bestemming 'Tuin' is toegedeeld aan de voortuin, omdat deze bijdraagt aan het groene karakter van het dorp. Binnen de bestemming 'Tuin' mag geen bebouwing worden opgericht, uitgezonderd erkers aan de voorzijde en in de bestemming passende bouwwerken met een hoogte van ten hoogste 1 meter.

In artikel 4 zijn de regels voor de bestemming 'Wonen' opgenomen. Op de grond met de bestemming 'Wonen' is een woning toegestaan met het daarbij behorende erf en de bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken. De maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing die gerealiseerd mag worden, is middels een aanduiding in de verbeelding opgenomen, evenals de typologie waarin gebouwd dient te worden (vrijstaand, in dit geval). Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gerealiseerd tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, waarbij ten minste een aaneengesloten oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> van het zij- en achtererf onbebouwd of onoverdekt dient te blijven. Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid onder voorwaarden mogelijk, conform de gemeentelijke standaarden.

In artikel 5 en 6 zijn respectievelijk zijn de regels voor de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' opgenomen. Deze

dubbelbestemmingen dienen ter bescherming en veiligstelling van (mogelijke) archeologische waarden die ter plaatse in de ondergrond aanwezig zijn (of kunnen zijn). Voor elk van beide dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen in de regels voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Per 'categorie' geldt voor bouw- en graafwerkzaamheden een andere oppervlakte c.q. diepte waarboven archeologisch onderzoek vereist is.

Artikel 7 bevat de antidubbelbepaling. Deze is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meegeteld mag worden bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 bevat de algemene bouwregels. Hierin zijn algemene bepalingen opgenomen ten aanzien van bestaande maatvoeringen en (beperkte) overschrijdingen van bouwgrenzen. Daarnaast is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 9 bevat de algemene gebruiksregels. Hierin zijn bepalingen opgenomen omtrent de parkeernormering bij ontwikkelingen alsmede een aantal vormen van strijdig gebruik.

Artikel 10 bevat de algemene afwijkingsregels. Deze geven aan het bevoegd gezag de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten behoeve van niet-ingrijpende bouw- en aanlegactiviteiten.

Artikel 11 bevat de algemene wijzigingsregels. Deze geven aan B&W de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen waar het gaat om beperkte overschrijdingen of verschuivingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van onder meer de (technisch) betere realisatie van projecten of de correctie van bepaalde afwijkingen.

Artikel 12 bevat de wettelijk voorgeschreven, in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen, overgangsregels. Deze hebben betrekking op het overgangsrecht zoals dat geldt voor bouwwerken en zoals dat geldt voor het gebruik. Dit overgangsrecht geldt vanaf de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 13 ten slotte bevat de citeertitel van het bestemmingsplan.

### **Verbeelding**

In de verbeelding (plankaart) zijn voor de gronden in het plangebied passende bestemmingen opgenomen, conform de in de regels gehanteerde indeling. Daarnaast zijn door middel van dubbelbestemmingen zones weergegeven waarbinnen bijzondere beschermingsregelingen gelden (voor archeologische waarden, in dit geval). De aanduidingen ten slotte geven, daar waar noodzakelijk, een specifieke bepaling per (bouw)perceel weer. In de regels worden, zoals in het bovenstaande toegelicht, bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen van een juridische bepaling voorzien.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Dit wettelijk stelsel van kostenverhaal is erop gericht de gemeente de kosten te laten verhalen die zij maakt ten gevolge van een bouwplan. Indien de gemeente geen kosten maakt, is er geen grond tot kostenverhaal.

Voor de ontwikkeling op het perceel Laarderweg 40A wordt een anterieure overeenkomst over grondexploitatie gesloten met de initiatiefnemer. Wettelijk is bepaald dat in dat geval een exploitatieplan niet noodzakelijk is (het kostenverhaal is 'anderszins verzekerd').

Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Inspraak en Vooroverleg

Gezien de beperkte omvang van dit bestemmingsplan wordt afgezien van een inspraakprocedure op grond van het voorontwerp.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt het ontwerp van dit bestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners, voor zover deze relevante belangen hebben bij de inhoud van dit bestemmingsplan.

De reacties van de overlegpartners kunnen leiden tot aanpassingen / wijzigingen aan het bestemmingsplan.

#### Terinzagelegging van het ontwerp

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Laarderweg 40A' wordt overeenkomstig artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen. In deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk te reageren op de inhoud van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

De zienswijzen kunnen leiden tot aanpassingen / wijzigingen aan het vast te stellen bestemmingsplan.







od205 stedenbouw en landschap ontwerpt en adviseert sinds 1938 vanuit een ander perspectief  
od205sl bv | schiehavenkade 158-160 | 3024 ez rotterdam | mail@od205.nl | www.od205.nl

