Buitenrand 2012, partiële herziening Rijksweg 7 en 9

Gemeente Eemnes

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Toelichting

Buitenrand 2012, partiële herziening Rijksweg 7 en 9

24-01-2023

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Planvorm 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **9**
2.1 Huidige situatie plangebied 9
2.2 Ontwikkeling 9
2.3 Geldend bestemmingsplan 10
2.4 Conclusie ten aanzien van planopzet 10

Hoofdstuk 3 Beleidskader **11**
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Gemeentelijk beleid 13

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **17**
4.1 Cultuurhistorie en archeologie 17
4.2 Ecologie 18
4.3 Bodem 19
4.4 Bedrijven en milieuzonering 19
4.5 Geluid 20
4.6 Luchtkwaliteit 20
4.7 Externe veiligheid 21
4.8 Water 22
4.9 Verkeer en parkeren 22

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **25**
5.1 Algemeen 25
5.2 Bestemmingen 25

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **27**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Rijksweg 7 te Eemnes is een bedrijfswoning gelegen. Deze woning maakt planologisch onderdeel uit van de boom- en plantenkwekerij, gelegen aan de Rijksweg 9 te Eemnes. De functionele koppeling tussen het bedrijf en de woning is echter verdwenen, zodat een strijdige situatie is ontstaan. Dit betreft het particulier bewonen van een agrarische bedrijfswoning. De bewoners van Rijksweg 7 hebben de gemeente verzocht de woning los te koppelen van het agrarisch bouwvlak en een woonbestemming te geven. De mogelijkheid voor een bedrijfswoning bij de boom- en plantenkwekerij vervalt als gevolg van dit initiatief. Deze wijziging is niet mogelijk op grond van het huidige bestemmingsplan. Om deze reden is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Eemnes. Het plangebied ligt ten noorden van het verkeersknooppunt Eemnes. Op onderstaande afbeelding is het plangebied in de directe omgeving weergegeven.

Plangebied in de directe omgeving (plangebied rood omlijnd)

1.3 Planvorm

Dit bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en planregels waarin de regels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn 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 gemaakt zijn, nader gemotiveerd en verantwoord.

Het bestemmingsplan heeft een gedetailleerd karakter, waarmee uitsluitend de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is op de volgende wijze opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie op het plangebied weergegeven. Daarbij wordt ook het vigerende bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het vigerende beleid op Rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau uiteengezet. In hoofdstuk 4 worden de belangrijkste conclusies rondom de milieutechnische omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 voorziet in een toelichting op de regels van dit bestemmingsplan, en tot slot wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg in het buitengebied van Eemnes. Ten noorden van het plangebied is de bedrijfsbebouwing van een boom- en plantenkwekerij aanwezig. Aan de oostzijde liggen de Rijksweg en de Rijksweg A27. De Rijksweg is een ventweg langs de Rijksweg A27, deze zorgt voor de ontsluiting van de agrarische percelen in het gebied. Ter plaatse van de kwekerij loopt de ventweg over de gronden die bij de kwekerij horen. Iets ten zuiden van het plangebied is een tunneltje onder de A27 door, waarmee het gebied verbonden is met Eemnes. Het plangebied wordt geheel omsloten door agrarisch gebied, in gebruik door de nabijgelegen kwekerij.

In het plangebied is een enkele woning aanwezig met een tuin. De woning heeft een eigen toegangsweg/oprit vanaf de ventweg. De woning is afgeschermd door opgaande beplanting rondom de tuin. De woning is ooit opgericht als bedrijfswoning bij de naastgelegen kwekerij.

Ligging van de voormalige bedrijfswoning in het plangebied

2.2 Ontwikkeling

Het initiatief betreft het omzetten van de agrarisch bedrijfswoning naar een burgerwoning. De agrarische bedrijfswoning heeft geen functionele relatie meer met de kwekerij. Het bedrijf functioneert inmiddels jaren zonder bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is zodoende niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Nu de voormalige agrarische bedrijfswoning reeds jaren functioneert als burgerwoning, is gewenst de feitelijke situatie ook juridisch te verankeren.

Bij het agrarische bouwperceel is als gevolg hiervan op grond van onderhavig bestemmingsplan geen bedrijfswoning meer toegestaan. De bestaande woning inclusief bijgebouwen, tuin en toegangsweg worden

onttrokken aan de agrarische bestemming. Eventuele bijgebouwen zijn mogelijk aan de westzijde van de woning, aan 'de achterzijde' van de woning. Behalve deze functiewijziging vinden er geen wijzigingen aan het perceel of de woning plaats.

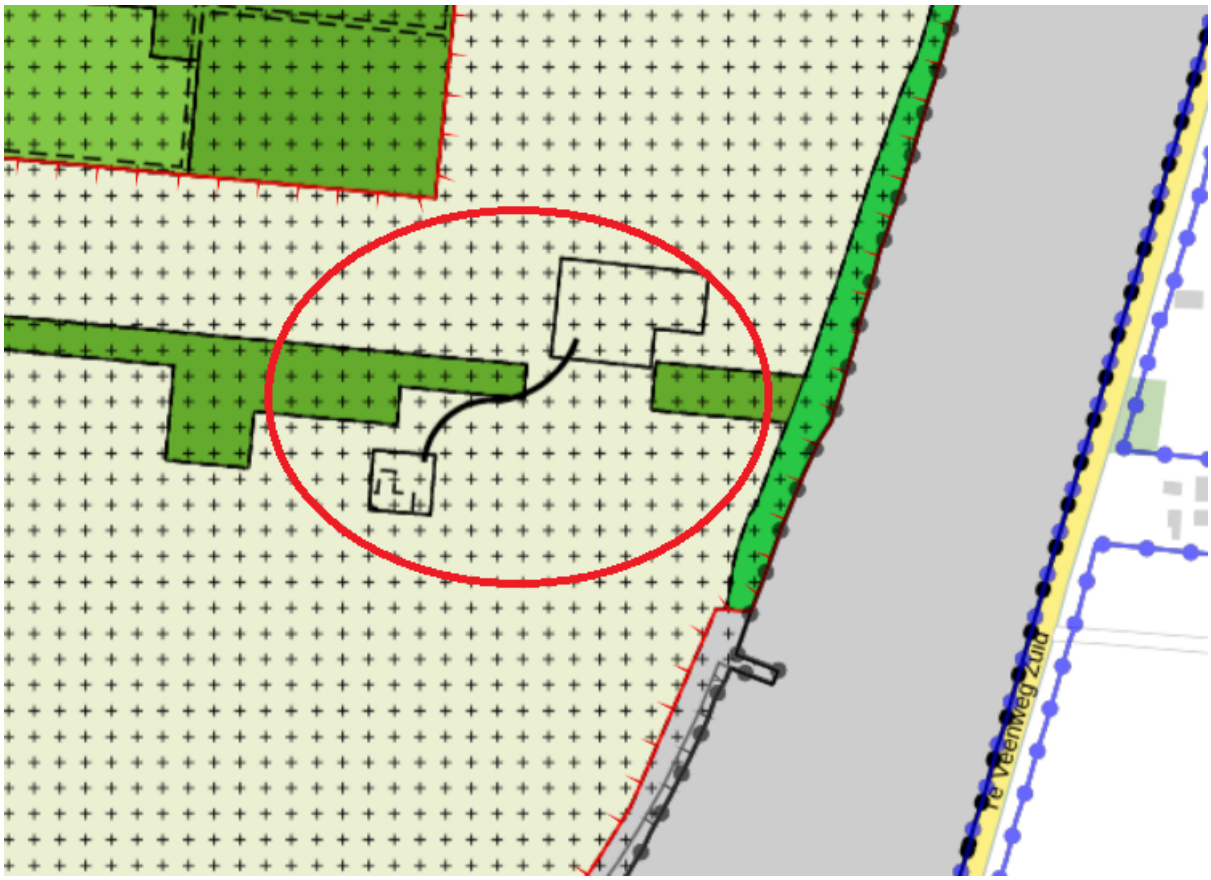
2.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitenrand 2012', vastgesteld op 24 februari 2014. Daarnaast is er een partiële herziening vastgesteld op 3 juli 2017.

Het plangebied heeft voor het grootste deel de bestemming 'Agrarisch 2', waarbij de gescheiden bouwvlakken voor de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen door middel van een relatie een geheel vormen. Het wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning waarbij het bedrijf blijft bestaan, is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan.

Voor een klein deel ter plaatse van de relatie geldt de bestemming 'Bos'. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie hoge verwachting'.

Daarnaast zijn er enkele aanduidingen op het plangebied: 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij', 'tuincentrum', en 'bijgebouwen uitgesloten'. Als laatste is het gehele plangebied voorzien van een 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2'. Deze heeft betrekking op eventuele vergroting van de nabijgelegen golfbaan en heeft geen effect op onderhavig plan.



Bestemmingsplan Buitenrand 2012 (plangebied rood omlijnd)

2.4 Conclusie ten aanzien van planopzet

De nieuwe situatie wordt gedetailleerd bestemd in onderhavig bestemmingsplan, middels een woon- en een agrarische bestemming. Hiermee wordt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020), geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Deze opgaven omvatten onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Nationale belangen en vier prioriteiten
Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Er zijn 21 nationale belangen beschreven waarop de nationale overheid zich in de NOVI richt. Nationale belangen zijn de inhoudelijke belangen bij de fysieke leefomgeving waarbij het Rijk een rol voor zichzelf ziet en waarvoor het kabinet in politieke zin aanspreekbaar is. De behartiging van de nationale belangen en de realisatie van de daaruit voortvloeiende beleidsdoelen en opgaven gebeurt niet alleen door het Rijk.

Er zijn vier prioriteiten waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

- Prioriteit 1: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Prioriteit 2: Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Prioriteit 3: Sterke en gezonde steden en regio's.
- Prioriteit 4: Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Afwegingsprincipes
De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Uitvoering
De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda vindt u onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Conclusie
Het initiatief is niet strijdig met de prioriteiten en de afwegingsprincipes van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel de AMvB Ruimte genoemd, is op 22 augustus 2011 vastgesteld en in oktober 2012 aangevuld. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan ruimtelijke besluiten op provinciaal en gemeentelijk niveau moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Conclusie
Voorliggend initiatief is niet strijdig met de regels uit het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als er sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Toetsing
De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bestemmingswijziging van een enkele woning. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet nodig. Desalniettemin moet er wel worden aangetoond dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. In de huidige situatie is er bij het bedrijf geen behoefte meer aan een bedrijfswoning welke gekoppeld is aan het bedrijf. Om deze reden wordt de woning losgekoppeld van het bedrijf. Bij de ontwikkeling wordt geen extra woning toegevoegd. Er wordt geen invulling gegeven aan de woningbehoefte.

Conclusie
Het initiatief is getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Een uitgebreide toetsing aan de ladder is niet noodzakelijk. De ladder vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In deze Omgevingsvisie legt de provincie haar integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan.

De provincie wil dat de provincie Utrecht het groene, gezonde en slimme middelpunt van Nederland blijft, ook in 2050. Daarbij staat zij voor een flinke uitdaging: het aantal inwoners, woningen, banen en verplaatsingen groeit fors. Het grondgebied is te klein om al deze ruimtevragers los van elkaar een plek te bieden. De grootste opgave is daarmee de vraag hoe wij de verschillende functies ruimtelijk met elkaar kunnen combineren. Ook zal het nodig zijn om prioriteiten te stellen en keuzes te maken. Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van de gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is er een inclusieve en circulaire provincie Utrecht:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

De zeven thema's zorgen gezamenlijk voor integrale, toekomstgerichte oplossingen voor de opgaven waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo worden behouden of versterkt. Dit bereiken we door nieuwe ontwikkelingen te combineren en te concentreren, zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Al deze thema's zijn in verband te brengen met het streven naar een duurzame, circulaire en in alle opzichten gezonde en vitale provincie.

Conclusie
Voorliggend initiatief draagt bij aan de ambities van de provincie Utrecht. Er vindt geen waardevernietiging plaats doordat de bedrijfswoning wordt herbestemd tot woning. Het initiatief sluit aan bij de provinciale omgevingsvisie en is voor het overige niet strijdig.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is, samen met de provinciale omgevingsvisie, de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. De omgevingsverordening legt de beleidsthema's zoals uitgewerkt in de provinciale omgevingsvisie vast in concrete regelgeving.

Toetsing
Het plangebied ligt in het Landelijk gebied. In de Omgevingsverordening zijn geen regels gesteld ten aanzien van het afsplitsen van een bedrijfswoning en omzetting naar reguliere burgerwoning. Uitbreiding van bestaande woningen wordt toegestaan onder voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing. In voorliggend plan is sprake van een bestaande woning die reeds landschappelijk is ingepast.

Conclusie
Voorliggend initiatief is niet strijdig met de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Eemnes 2030

Op maandag 25 oktober 2021 heeft de raad de Toekomstvisie van Eemnes vastgesteld. De Toekomstvisie is opgesteld op basis van gesprekken met de inwoners van Eemnes. Hieruit zijn 4 ambities voor de toekomst naar voren gekomen:

1. In Eemnes staat het dorpsgevoel voorop - Eemnes koester de hechte en actieve gemeenschap.
2. In Eemnes kun je blijven wonen – Eemnes groeit geleidelijk en heeft woningen voor elke doelgroep.
3. Eemnes is uitstekend bereikbaar – Eemnes is sterk verbonden met de regio
4. Eemnes gaat voor een duurzame toekomst – Eemnes zet in op groene energiebronnen met behoud van open landschap

De Toekomstvisie geeft aan dat ook in Eemnes de druk op de woningmarkt hoog is. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er naar verwachting in Eemnes tot 2030 420 extra woningen nodig zullen zijn en 560 woningen tot 2040. Op dit moment is er grote behoefte aan woningen voor starters en voor ouderen.

In de Toekomstvisie staat dat Eemnes zuinig is op haar groene omgeving. Dat betekent dat het polderlandschap zoveel mogelijk open blijft. Verder wordt gewerkt de omschakeling van de agrarische sector naar kringlooplandbouw.

Toetsing

Voorliggend initiatief betreft de herbestemming van een bestaande woning. De woning ligt niet in het open poldergebied. De Toekomstvisie geeft geen kaders voor omschakeling van bedrijfswoningen naar reguliere woningen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet strijdig met de Toekomstvisie.

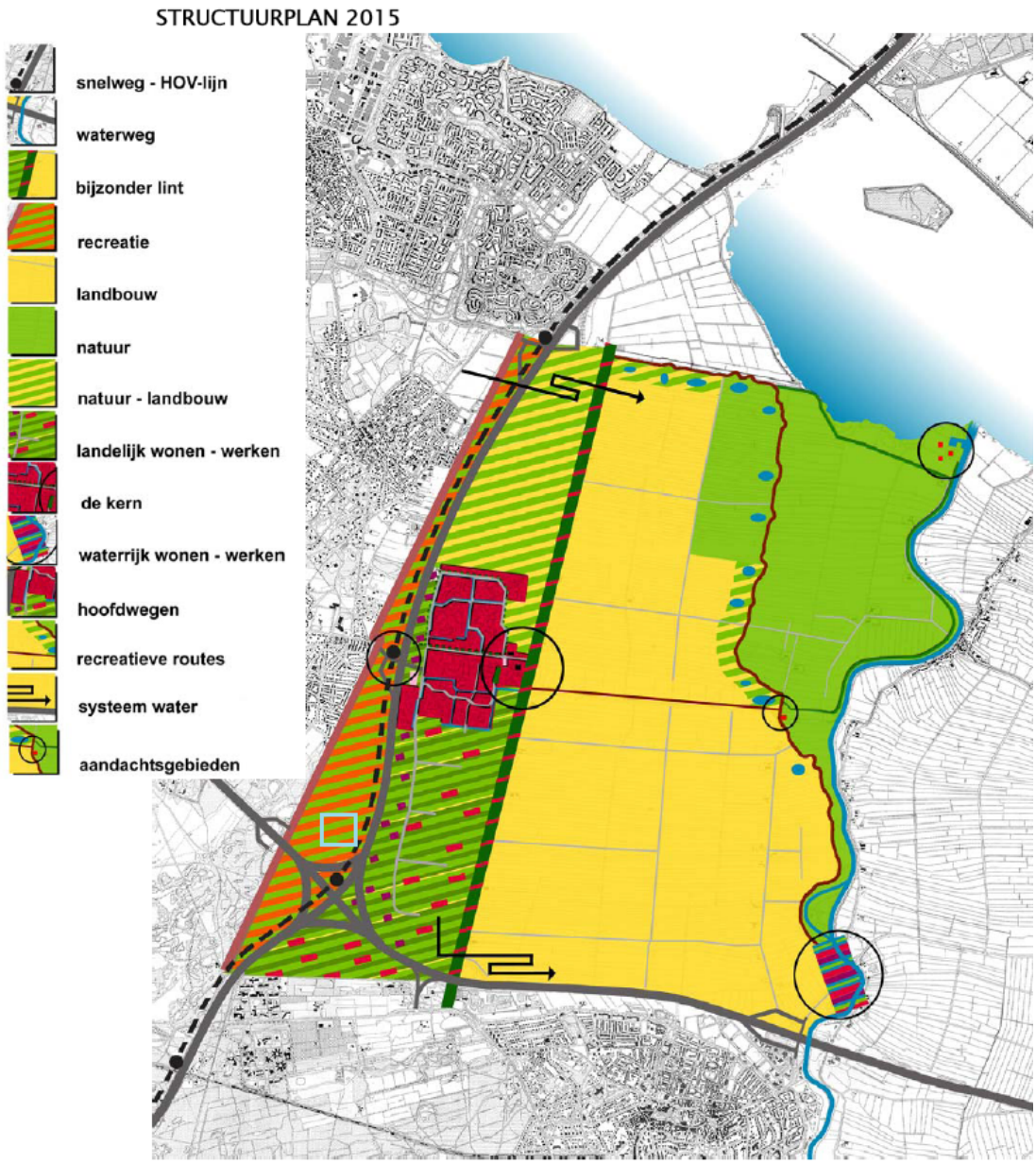
3.3.2 Structuurplan Eemnes 2015

Op 28 juni 2004 is door 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.

Het structuurplan zet in op 'behoud door ontwikkeling'. Voor het behouden van sociaal-maatschappelijke structuren is het van belang (in beperkte mate) te veranderen, te bouwen, te vernieuwen en uit te breiden. De gemeente Eemnes is aan ontwikkelingen onderhevig en zal in meer of mindere mate veranderen. Maar het bepalende dorpse karakter en de daarbij horende sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten kunnen daarmee juist behouden blijven.

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. Ontwikkeling van nieuwe woon- en werkgebieden vindt plaats in de zones ten noorden en ten zuiden van de kern, waarbij een integrale ontwikkeling met het landschap het belangrijkste uitgangspunt is. Door een afwisseling van ‘rode’ en ‘groene’ functies, geplaatst binnen de historische langgerekte verkavelingsstructuur, worden de kwaliteiten van Eemnes verder uitgebouwd.

De structuurplankaart fungeert als toetsingskader voor alle initiatieven die worden genomen voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel door publieke als door private partijen.



Structuurplankaart 'Eemnes 2015' met ligging plangebied

Toetsing
Het plangebied is gelegen in de zone welke bestemd is voor recreatieve ontwikkeling. Het plan wijzigt niets aan de mogelijkheden het gebied in de toekomst te bestemmen als golfbaan. De omzetting naar een woonbestemming zal de recreatieve potentie van het gebied zodoende niet aantasten.

Conclusie
De structuurvisie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

3.3.3 Kernrandvisie Goyergracht

In april 2017 heeft de gemeente Eemnes de Kernrandvisie Goyergracht vastgesteld. De visie focust zich op het gebied ten westen van de Rijksweg A27 tot aan de gemeentegrens. Deze visie heeft als doel om inzicht te geven in de mogelijke ontwikkelingen en de kwaliteitsverbetering die hierbij hoort in het gebied langs de A27. In de visie wordt ingegaan op de volgende punten:

- Het landschappelijke raamwerk van het gebied,
- Het routenetwerk van wegen en paden in het gebied,

- De bouwmogelijkheden in het gebied,
- De waarborging van de beeldkwaliteit in het gebied.

In de visie zijn compensatiemogelijkheden gegeven om ontwikkelingen in het gebied mogelijk te kunnen maken. Daarbij is het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit en de functionele waarde van het gebied wordt vergroot. De Rijksweg ter hoogte van het plangebied betreft een niet openbare weg, waardoor de Rijksweg niet geschikt is voor doorgaand verkeer. Ter hoogte van het plangebied worden kansen gezien voor de aanleg van een gescheiden fietspad langs de Rijksweg.

Ontwikkelingen zijn mogelijk indien er compenserende maatregelen worden genomen. De maatregelen zijn afhankelijk van het deelgebied. Het plangebied ligt in Zone Zuid. Hiervoor geldt het streefbeeld: Halfopen landschap, groen/bos in losse blokken, bosuitbreiding aan westkant grilliger, Goyergracht afwisselend open en dicht. Functies in dit gebied dienen bij te dragen aan de versterking van het landschappelijk raamwerk en het routenetwerk. De veiligheid van de verkeerskundige situatie moet hier tevens worden gewaarborgd.

De compensatiemaatregelen en kwaliteitsverbetering gaat in dit deelgebied vooral uit van aanvullen van bospercelen, hekwerken vervangen door een watergang op de erfgrens en enkele ontbrekende schakels in het routenetwerk realiseren.

Toetsing

In dit plan wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Als compenserende maatregelen voor deze ontwikkeling is een deel van de grond langs de Rijksweg overgedragen aan de gemeente voor de realisatie van een vrijliggend fietspad. Deze maatregel is opgenomen in de anterieure overeenkomst. Op basis van een verkennend bodem- en asbestonderzoek kan geconcludeerd worden dat het perceel geschikt is voor het voorgenomen gebruik, namelijk fietspad. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek in groenstrook.

Conclusie

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een stuk grond overgedragen voor de realisatie van een vrijliggend fietspad. Daarmee draagt deze ontwikkeling bij aan de kwaliteitsverbetering van de Goyergracht. Voorliggend initiatief voldoet daarmee aan de voorwaarden voor ontwikkelingen zoals vastgelegd in de Kernrandvisie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

Kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Cultuurhistorie

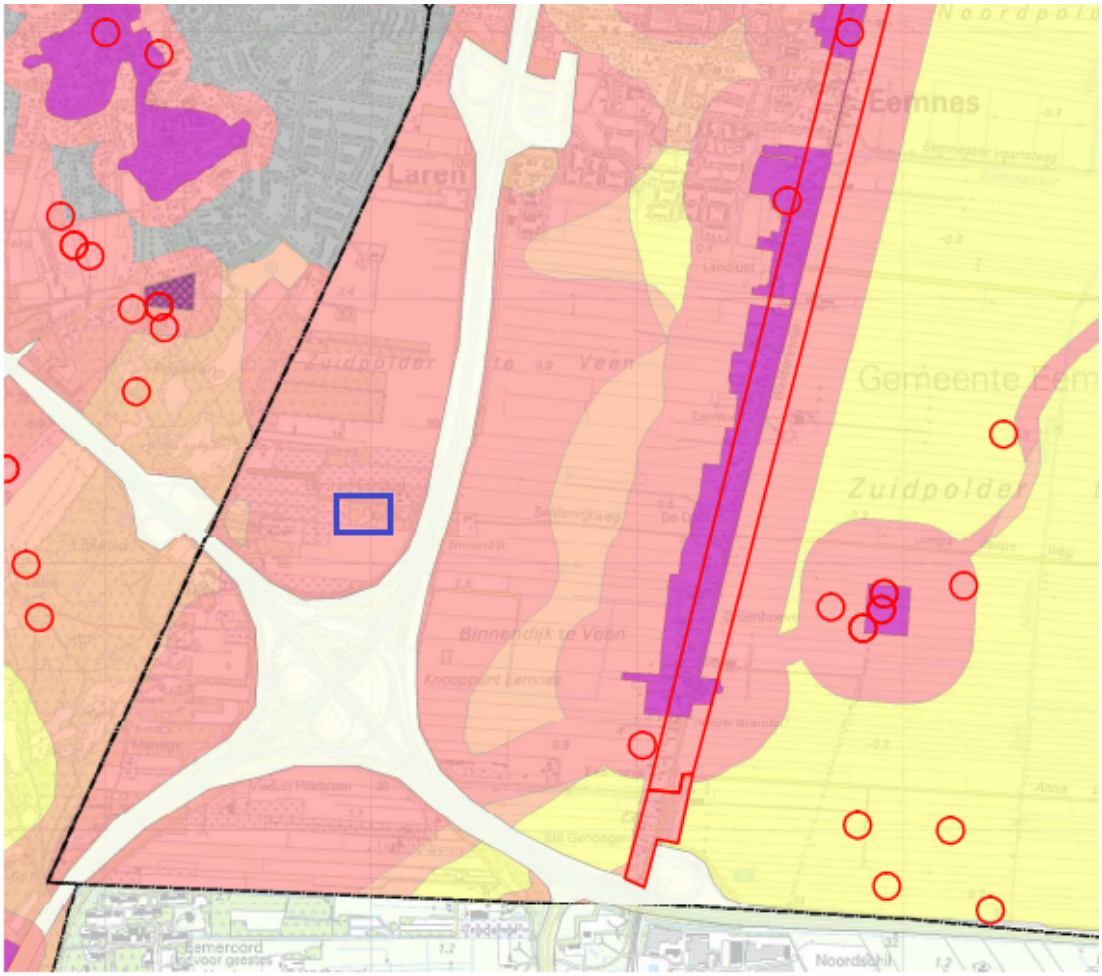
Binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan bevinden zich geen waardevaste monumenten (met een beschermde status als gemeentelijk of rijksbeschermd monument) of waardevolle panden en objecten (niet formeel beschermd). Ook in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle panden of andere elementen aanwezig.

Archeologie

Voor een goed beheer van het bodemarchief gebruikt de gemeente een archeologische beleidskaart. Deze kaart is gezamenlijk met de gemeenten Blaricum en Laren opgesteld. De archeologische beleidskaart geeft een gemeente breed overzicht van bekende en te verwachten archeologische waarden. De kaart maakt inzichtelijk waar en bij welke ruimtelijke ingrepen een archeologisch onderzoek verplicht is en wordt als toetsingskader gebruikt voor ruimtelijke procedures.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Eemnes ligt het plangebied binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting. Binnen deze gebieden dient, bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv en een verstoringoppervlakte groter dan 200 m², vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd (beleidscategorie 3).

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven.



Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied in blauw vierkant)

Aangezien er geen voornemen is om bouwwerken of gebouwen te realiseren, wordt de bodem niet geroerd. Om deze reden is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie
De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor het plan. Om de archeologische waarden in de grond te waarborgen wordt er een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

4.2 Ecologie

Kader
Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Hierin zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet samengevoegd.

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreft:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

Met de inwerkingtreding van deze wet is het decentralisatieproces van het natuurbeleid formeel afgerond.

Daarmee hebben de provincies de regie over het natuurbeleid in de regio, waarbij ook bevoegdheden van het Rijk naar de provincies zijn overgedragen.

Conclusie
Het plan voorziet enkel in een bestemmingswijziging. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, en er wordt geen bebouwing gesloopt. Door deze ontwikkeling worden er geen leefgebieden van beschermde soorten of Natura 2000 gebieden aangetast. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Bodem

Kader
In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied is verontreinigd, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan 5 jaar oud zijn. Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

Conclusie
Als gevolg van dit plan verandert niets aan het feitelijke gebruik van het plangebied. Ook vinden er geen ruimtelijke veranderingen zoals sloop of bouw plaats. Om deze reden is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Kader
In een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering. In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaats gevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor andere omgevingstypen dan een rustige woonwijk kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek
In de nabijheid van het plangebied bevinden zich een aantal verschillende bedrijven waarvoor een richtafstand geldt. Het gaat hier om de kwekerij, waar de woning eerder een onderdeel van was (Rijksweg 9), de nabij gelegen golfbaan (Beukenlaan 1) en een dierenhotel (Goyergracht Zuid 15) aan de westzijde van het plangebied. In de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering zijn deze functies voorzien van een milieucategorie met een bijhorende minimum afstand tot gevoelige bestemmingen.

Voor de bedrijfsgebouwen van een kwekerij is de richtafstand voor tuinbouw aangehouden. Dat betreft 30 m voor het aspect geluid. De woning ligt op 64 m van het bedrijfsgebouw, zodat hieraan wordt voldaan.

Voor het dierenhotel geldt een richtafstand van 100 m voor wat betreft geluid. De afstand vanaf de woning is 266 m, zodat ook hieraan wordt voldaan. De golfbaan ligt op 150 m afstand. Tot de golfbaan dient minimaal 10 m te worden aangehouden, zodat ook hieraan wordt voldaan.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat aan alle richtafstanden wordt voldaan. Om deze reden kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het plan.

4.5 Geluid

Kader
In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones. In geval van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Voorliggend plan maakt het omzetten van de bestaande, bewoonde bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. Op grond van art. 76 lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Het plan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk. Tevens treedt er geen wijziging op in de omliggende wegen, zodat in het kader van wegverkeerslawaai geen nader onderzoek nodig is.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

Kader
Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wm. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 g/m^3 NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan betreft de wijziging van een bestemming waarbij het gebruik gelijkt blijft, namelijk als woning. Het plan voldoet derhalve ruimschoots aan de nibm-grens. Op basis hiervan kan dan ook worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast geldt in het kader van het aspect luchtkwaliteit het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is niet op onderhavig plan van toepassing.

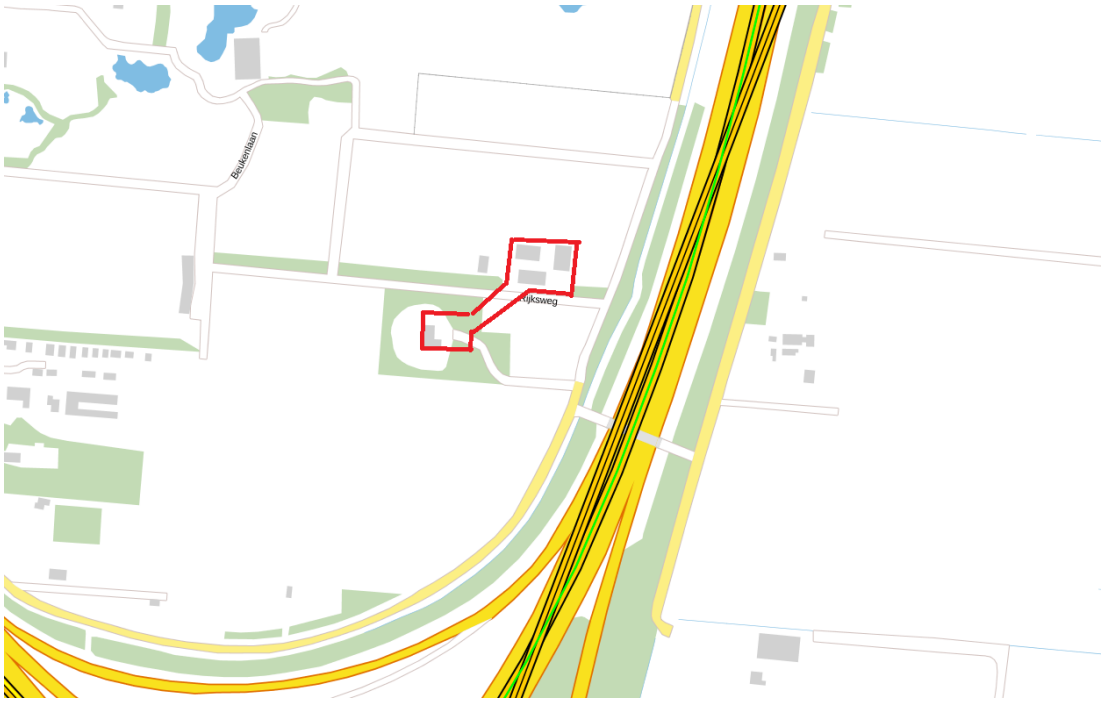
Conclusie
Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Kader
Externe veiligheid houdt zich bezig met de risico's als gevolg van ongevallen met gevaarlijke stoffen. In dat kader zijn vier onderwerpen van belang:

- bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- bedrijven die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Activiteiten-besluit (bv. propaantanks);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Situatie plangebied
Op onderstaande afbeelding is de locatie van het plangebied weergegeven ten opzichte van de externe risicofactoren.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omlijnd)

De A27 is in de directe nabijheid van het plangebied gelegen. Deze snelweg is aangemerkt als een transportroute, en heeft een groepsrisicocontour. De ontwikkeling voorziet niet in een toename van de bevolkingsdichtheid op het plangebied. Het groepsrisico neemt daarmee niet toe, en hoeft ook niet verantwoord te worden.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Water

Kader
In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de “watertoets”: de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen. Op basis van de watertoets zal de waterbeheerder Keurontheffing en, indien nodig, een Wvo-vergunning (Wet verontreiniging oppervlaktewater) verlenen.

Beleid Waterschap Vallei en Veluwe,
In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan geven wij concreet invulling aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen.

Op 1 januari 2014 is de nieuwe Keur met de Algemene – en Beleidsregels van Waterschap Vallei en Veluwe in werking getreden. Het waterschap stelt deze regels vast ter behartiging van de waterschapstaak en het bereiken van de doelstelling zoals genoemd in artikel 2.1 van de Waterwet. Alle handelingen in of nabij een waterstaatswerk worden hieraan getoetst.

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Op 11 december 2018 is de digitale watertoets uitgevoerd via www.dewatertoets.nl (zie Bijlage 2 Watertoets). Uit de watertoets blijkt dat er geen waterschapsbelangen in het plangebied spelen.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Verkeer en parkeren

Kader
In deze paragraaf wordt getoetst of het plan de verkeer- en parkeersituatie niet nadelig beïnvloed.

Onderzoek
Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader voor de wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De verkeersgeneratie van een woning zal vrijwel gelijk zijn aan dat van een agrarische bedrijfswoning, omdat de agrarische bedrijfsgerelateerde verkeersbewegingen gelijk blijven en de bewoningssituatie onveranderd blijft. Er worden geen aanpassingen verricht op de bestaande autoverkeersontsluiting.

Op basis van de kengetallen van het CROW kan de parkeercapaciteit voor parkeren bij een woning worden bepaald. De kengetallen stellen dat er 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen per vrjistaande koopwoning moeten zijn, met 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers. De minimumeis komt daarmee op 2,3 parkeerplaatsen. Er is op het eigen erf voldoende ruimte om te voldoen aan de parkeereis.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Het opnemen van een parkeerregeling is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor het loskoppelen van de voormalige bedrijfswoning van het agrarisch bouwvlak en het realiseren van een burgerwoning. Het plan bevat de enkelbestemmingen 'Agrarisch - 2', 'Bos', 'Tuin' en 'Wonen'. De regels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan het bestemmingsplan 'Buitenrand 2012' vastgesteld op 24 februari 2014 en de partiële herziening vastgesteld op 3 juli 2017. De opzet van de bestemmingen is in hoofdlijnen dezelfde als in het bestemmingsplan 'Buitenrand, partiële herziening 2017'. Voor het inzichtelijk krijgen van de wijzigingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen is gebruik gemaakt van doorhalingen en markeringen. De wijzigingen dan wel aanvullingen/verwijderingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen zijn door middel van gele markeringen (toevoegingen) en doorgehaalde groene markeringen (vervallen tekst) weergegeven.

5.2.1 Enkelbestemmingen

Agrarisch- 2
De voor Agrarisch - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarbij is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' een kwekerij toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' een tuincentrum. Binnen deze bestemming mogen gebouwen en overkappingen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Bos
De bestemming 'Bos' is opgenomen omdat in het vigerende plan een relatie was gelegd tussen de bedrijfswoning en de kwekerij. Het relatieteken lag gedeeltelijk over de bestemming 'Bos'. In het voorliggende plan wordt deze relatie doorbroken.

Tuin
De gronden gelegen ten oosten van de woning zijn bestemd als 'Tuin'. Op de gronden bestemd als Tuin mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Wonen
De voormalige bedrijfswoning wordt in dit plan bestemd als burgerwoning middels de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak is strak om de bestaande woning gelegd. Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, luifels en erkers; voor deze ondergeschikte bouwdelen geldt dat deze bouwdelen een diepte mogen hebben van maximaal 1,5 m, een breedte van maximaal 60% van de desbetreffende gevel en een hoogte van maximaal 3,2 m gerekend van de onderzijde tot de bovenzijde van het bouwdeel.

5.2.2 Dubbelbestemmingen

Het plan kent een dubbelbestemming, te weten 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De wijziging van de bestemming en de realisatie/uitvoering van het plan brengen geen kosten met zich mee. De economische uitvoerbaarheid is daarmee aangetoond.

Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan. De wijziging ziet namelijk niet op een 'aangewezen bouwplan', waarop paragraaf 6.4 (grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is. Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin compenserende maatregelen, de exploitatiebijdrage/ Leges en eventuele planschadevoorwaarden zijn opgenomen. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze op het plan in te dienen. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de omgevingsdialoog, waarbij omwonenden op de hoogte worden gebracht van zijn planvoornemen.