

VERZONDEN OP:

KLEINSCHALIGE INBREIDING AAN DE MOLENWEG

EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES, TE GEBRUIKEN BIJ
BUITENPLANSE AFWIJKINGEN VAN HET OMGEVINGSPLAN (BOPA)

MOLENWEG 2A / 2B
3755 DB EEMNES

INITIATIEFNEMER: FAMILIE TELKAMP
ZAAKNUMMER: OMG 2025-0180

AUGUSTUS 2025

Inhoudsopgave

Samenvatting	<u>3</u>
1. Projectbeschrijving	<u>5</u>
1.1 Aanleiding	<u>5</u>
1.2 Ligging plangebied	<u>5</u>
2 Huidige en nieuwe situatie	<u>7</u>
2.1 Beschrijving huidige situatie	<u>7</u>
2.2 Beschrijving nieuwe situatie	<u>9</u>
2.3 Beschrijving strijdigheid	<u>14</u>
3 Toetsing aan beleid	<u>15</u>
3.1 Toetsing Rijksbeleid	<u>15</u>
3.2 Toetsing provinciaal beleid	<u>16</u>
3.3 Toetsing regionaal beleid	<u>19</u>
3.4 Toetsing beleid waterschap	<u>20</u>
3.5 Toetsing gemeentelijk beleid	<u>22</u>
4 Aspecten fysieke leefomgeving	<u>26</u>
4.1 m.e.r.-beoordeling	<u>26</u>
4.2 Ladder van duurzame verstedelijking	<u>26</u>
4.3 Duurzaamheid	<u>27</u>
4.4 Gezondheid	<u>27</u>
4.5 Weging waterbelang	<u>28</u>
4.6 Klimaatadaptatie	<u>29</u>
4.7 Groen	<u>29</u>
4.8 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en (fiets)parkeren	<u>30</u>
4.9 Ecologie	<u>31</u>
4.10 Stikstof (AERIUS)	<u>31</u>
4.11 Luchtkwaliteit	<u>32</u>
4.12 Geluid	<u>32</u>
4.13 Geur	<u>32</u>
4.14 Omgevingsveiligheid	<u>33</u>
4.15 Trillingen	<u>34</u>
4.16 Welstand	<u>34</u>
4.17 Archeologie, Cultuurhistorie en Erfgoed	<u>35</u>
4.18 Bodem	<u>36</u>
4.19 Beperkingsgebieden	<u>36</u>
4.20 Lichthinder	<u>37</u>
5 Participatie	<u>38</u>
5.1 Verplichte participatie	<u>38</u>
5.2 Uitkomsten groep van 3	<u>38</u>
5.3 Participatie omgeving	<u>38</u>
5.4 Bestuurlijk vooroverleg	<u>39</u>
6 Financiële haalbaarheid	<u>40</u>
6.1 Kostenverhaal	<u>40</u>
6.2 Bibob	<u>40</u>
6.3 Nadeelcompensatie	<u>40</u>
7 Conclusie	<u>41</u>
8 Voorstel omgevingsplan	<u>42</u>
8.1 Planregels	<u>42</u>

Samenvatting

Hoofdstuk 1: Inleiding

Het initiatief vervangt één verouderd, te groot gemengd pand aan de Molenweg 2A/2B door twee vrijstaande grondgebonden woningen binnen het lint. Molenweg 2B behoudt een kleinschalige, daggebonden winkel, Molenweg 2A wordt enkel wonen. De maat en korrel sluiten beter aan op de omgeving en de totale massa neemt af. Omdat dit afwijkt van het omgevingsplan (splitsing kavel en functiewijziging), wordt een BOPA gevraagd. Doel is kwalitatieve versterking van het lint én toevoeging van één woning voor lokale doorstroming.

Hoofdstuk 2: Huidige en nieuwe situatie

Het bestaande pand is gesloopt en het perceel is bouwrijp. De nieuwe opzet bestaat uit twee volumes onder kap binnen de gangbare maatvoering (goot ≤ 6 m, bouw ≤ 10 m), met gezamenlijke footprint ca. 235 m² i.p.v. 266 m² voorheen en bvo ca. 421 m² i.p.v. 606 m². Ontsluiting blijft via de Molenweg en parkeren wordt volledig op eigen erf opgelost. Materialisatie en erfinrichting zijn terughoudend.

Hoofdstuk 3: Toetsing aan beleid (rijk, provincie, regio, waterschap en gemeente)

Het plan sluit aan op de NOVI-lijn: zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik door kleinschalige verdichting binnen bestaand stedelijk gebied. De Ladder is bij deze omvang niet verplicht. Provinciaal past de ontwikkeling binnen de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Utrecht: inbreiding, omgevingskwaliteit en landschappelijke kernkwaliteiten worden geborgd. Gemeentelijk sluit het aan op omgevingsplan en (ontwerp-)omgevingsvisie, de woonvisie en het WRP: contextpassende toevoeging, parkeren op eigen terrein en water op eigen erf.

Hoofdstuk 4: Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

De ontwikkeling valt ruimschoots onder m.e.r.-drempels en kent geen belangrijke nadelige milieugevolgen. Duurzaamheid (BENG/MPG) wordt gehaald, gezondheid en woon- en leefklimaat zijn aanvaardbaar. Waterbelang is proportioneel meegewogen. Het totale dak- en verhardingslast neemt af en hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd. Verkeer en parkeren zijn doelmatig. Ecologie en stikstof leiden niet tot vergunningplicht en luchtkwaliteit is nibm. Geluid, geur, externe veiligheid en lichthinder vormen geen belemmering. Bodem is geschikt, archeologie blijft onder de drempelwaarden, en er zijn geen beperkingsgebieden op of rond het perceel. Uit alle omgevingsaspecten volgt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat er geen onevenredige effecten optreden.

Hoofdstuk 5: Participatie

Participatie is proportioneel ingericht en gericht op direct omwonenden. Reacties waren overwegend positief. De geuite zorgen zijn technisch en ruimtelijk ondervangen en in het ontwerp verwerkt. In bestuurlijk vooroverleg is met de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit afgestemd. De gemeente is bevoegd gezag. Er zijn geen hogere belangen geconstateerd. Omdat de ontwikkeling op de door de raad vastgestelde lijst staat (toevoeging woning binnen bestaand bebouwd gebied), is verplichte participatie van toepassing en brengt de raad bindend advies uit.

Hoofdstuk 6: Financiële haalbaarheid

Het plan is privaat bekostigd. Publieke investeringen zijn niet aan de orde en het kostenverhaal beperkt zich in de praktijk tot leges. Gezien aard en omvang is Bibob niet standaard vereist. De kans op nadeelcompensatie is gering doordat massa en gebruiksintensiteit afnemen en parkeren op eigen erf plaatsvindt. De conclusie is dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 7: Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De toevoeging van één woning op deze inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied is evenwichtig: de behoefte is lokaal motiveerbaar, de ligging en maatvoering sluiten aan op het lint en de omgevingskwaliteit (bereikbaarheid, parkeren, water, milieu) is aantoonbaar geborgd. De ontwikkeling ondersteunt Rijks-, provinciale en gemeentelijke doelen en veroorzaakt geen onevenredige nadelige effecten voor de omgeving. Per saldo is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1. Projectbeschrijving

1.1 Aanleiding

Het voornemen is om het bestaande pand aan de Molenweg 2A/2B te vervangen door twee vrijstaande woningen op afzonderlijke kavels. Daarmee wordt een verouderd en te grootschalig gebouw vervangen door eigentijdse, energiezuinige bebouwing die past bij de maat en korrel van het dorpslint. Tegelijk wordt ruimte gecreëerd voor één extra woning. De huidige eigenaren blijven er wonen (en werken) en de tweede woning is bestemd voor hun zoon (niet bestemd voor vrije verkoop). Daarmee sluit het initiatief aan op de lokale woonbehoefte en komt indirect elders in Eemnes woonruimte vrij.

Planologisch wijzigt de functietoedeling: één kavel (Molenweg 2A) krijgt de enkelbestemming Wonen en het andere kavel (Molenweg 2B) behoudt met detailhandel met functieaanduiding wonen. Omdat dit afwijkt van het geldende omgevingsplan, is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig. In dit document wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en leidt tot een evenwichtige toedeling van functies.

De gemeente heeft in 2019 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan twee vrijstaande woningen, waarvan één met behoud van de winkelbestemming. Daarna is een vooroverlegtraject doorlopen met de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het ontwerp is daarin positief beoordeeld. In aanloop naar de realisatie zijn het bestaande gebouw en de erfbeplanting zorgvuldig verwijderd. Het perceel is nu bouwrijp.

1.2 Ligging plangebied

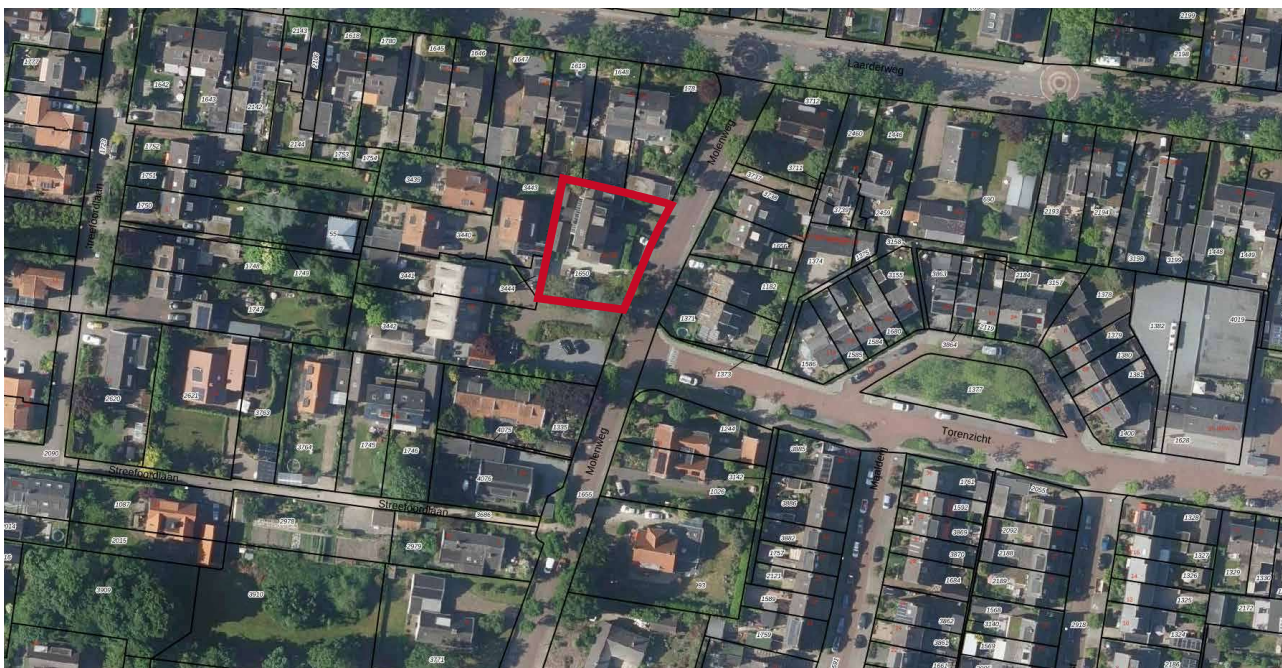
Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Eemnes, aan de Molenweg. Het betreft de adressen Molenweg 2A en 2B, kadastraal bekend als gemeente Eemnes, sectie G, nummer 1650 (oppervlakte 737 m²). Het bestaande pand op de kavel is van 1977 (BAG-ID 0317100000005618).

De ontsluiting vindt aan de oostzijde plaats via de Molenweg. Aan de noordzijde grenst het perceel aan Laarderweg 53, 55 en 57, aan de westzijde aan Molenweg 2C en 2F en aan de zuidzijde aan Molenweg 2G. Over Molenweg 2G is een recht van overpad gevestigd ten behoeve van de toegang tot de poort in de zuidwesthoek van het plangebied.

De volgende afbeeldingen geven de ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 1. Uitsnede satellietkaart, locatie Molenweg 2A+B te Eemnes (datum: 26-08-2025). Bron: Google Earth Pro



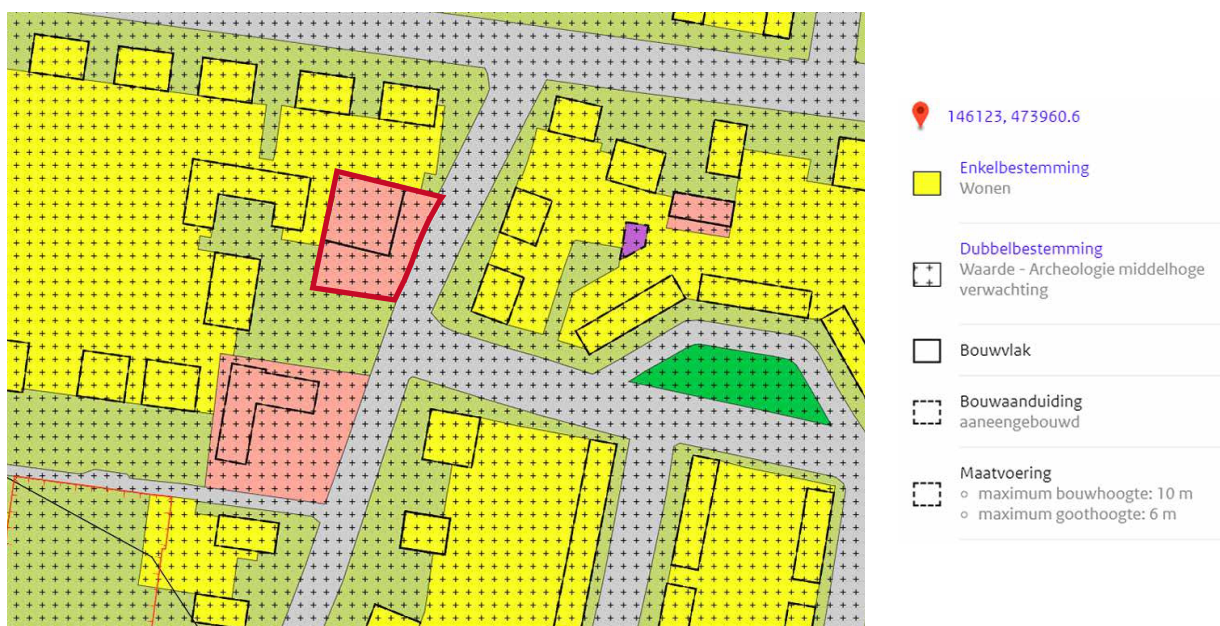
Afbeelding 2. Uitsnede kadastrale kaart met gemeentelijke perceelnummers, locatie Molenweg 2A+B te Eemnes (datum: 25-08-2025). Perceelnummer 1650. Bron: Kadastrale Kaart.

2 Huidige en nieuwe situatie

2.1 Beschrijving huidige situatie

2.1.1 Planologische situatie

Voor Molenweg 2A/2B geldt in het vigerende plan één bouwvlak met de enkelbestemming detailhandel, met een functieaanduiding wonen binnen hetzelfde hoofdgebouw. Over het perceel ligt een dubbelbestemming “Waarde - Archeologie middelhoge verwachting”. De maatvoering stelt een maximale bouwhoogte van 10 m en een maximale goothoogte van 3 m. Ontsluiting vindt plaats aan de oostzijde via de Molenweg.



Afbeelding 3. Uitsnede bestemmingplan “Kern Eemnes”, Locatie Molenweg 2A+B te Eemnes (datum: 20-08-2025).

Bron: Ruimtelijke Plannen.

2.1.2 Situatie voorafgaand aan sloop

Voorafgaand aan de sloop bestond het perceel uit één fors hoofdgebouw met een woonfunctie en een kleine winkel aan de straatzijde. Het pand (bouwjaar 1977) telde drie bouwlagen bovengronds (begane grond en twee verdiepingen) en beschikte over een kelder. De voorgevel was naar de Molenweg georiënteerd; rechts aan de gevel lag de entree van de winkel met bescheiden etalage, links lag de woonentree. Het dak had meerdere dakkapellen; de voorzijde was ingericht met een verhard parkeerterrein, omzoomd door hagen. In maat en korrel week het gebouw af van het dorpslint. Het volgde de richting van het lint niet: het volume stond schuin ten opzichte van de Molenweg en sloot niet aan op de gebruikelijke rooilijn en oriëntatie. Het bebouwd oppervlak bedroeg circa 266 m²; het bruto vloeroppervlak ongeveer 606 m² (begane grond ca. 266 m², kelder ca. 120 m², eerste verdieping ca. 125 m², tweede verdieping ca. 95 m²). De foto toont het aanzicht van de voormalige situatie aan de Molenweg.



Afbeelding 4. Foto van de situatie voorafgaand aan de sloop (datum: 16-07-2024) Bron: Initiatiefnemer.

2.1.3 Huidige situatie

Het perceel is onbebouwd en bouwrijp. Het voormalige hoofdgebouw met winkel en de erfbeplanting zijn volledig verwijderd. Asbest is vooraf geïnventariseerd en conform voorschriften afgevoerd. De sloop is uitgevoerd met vergunning en met zorg voor de aangrenzende percelen. Langs de erfgrenzen zijn delen van de ondergrondse muren gehandhaafd om stabiliteit te borgen en waar nodig geperforeerd voor de doorwaadbaarheid. Het terrein is afgezet met bouwhekken. Op verzoek van omwonenden is tijdens de werkzaamheden trillingsbewaking toegepast. Er staan geen opstallen meer op het erf. Hiermee is het perceel gereed als startpunt voor de nieuwbouw van Molenweg 2A en 2B.



Afbeelding 5. Foto van de huidige situatie (datum: 27-07-2025) Bron: Initiatiefnemer.

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

2.2.1 Projectambities

Algemeen initiatief

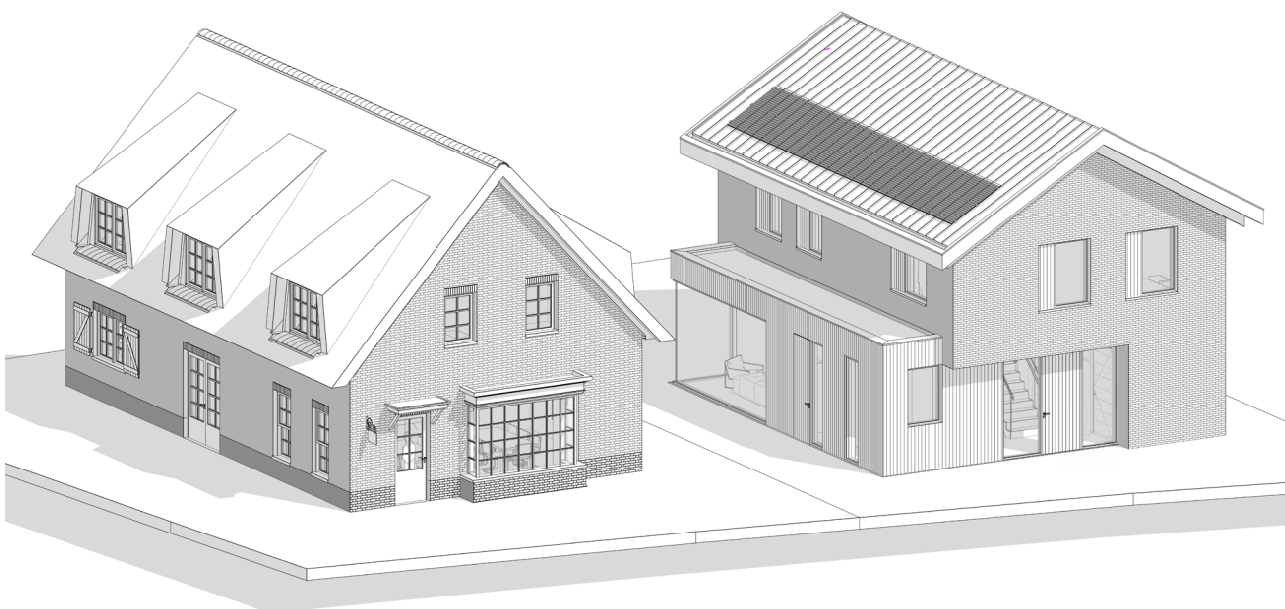
Herontwikkeling vervangt één groot gemengd pand door twee vrijstaande grondgebonden woningen binnen het dorpslint van de Molenweg te Eemnes. Molenweg 2A met enkelbestemming wonen en Molenweg 2B met bestemming detailhandel en functieaanduiding wonen. De maat en korrel sluiten aan op de directe omgeving. De bebouwing en totaalvolume nemen af ten opzichte van de oude situatie. Het perceel wordt gesplitst ten behoeve van de bouw van de toe te voegen woning. De bestaande daggebonden winkel blijft -geïntegreerd in 2B- in stand. Het resultaat is een lintversterkende ontwikkeling van duurzame, gasloze woningen met een rustige erf- en straatinpassing.

Gebruik en doelgroep

Molenweg 2A (noordzijde): vrijstaande woning met een bebouwd oppervlak van circa 107m², een bvo van circa 196m² en een inhoud van circa 588m³. Voor deze woning geldt de enkelbestemming wonen.

Molenweg 2B (zuidzijde): vrijstaande woning met een bebouwd oppervlak van circa 128m², de bvo is circa 225m² en een inhoud van circa 608m³. De bestemming detailhandel met functieaanduiding wonen wordt gehandhaafd. De bestaande winkel wordt doorgezet aan de voorzijde, met een oppervlakte van circa 35m². De bijbehorende woning is ten behoeve van de eigenaren van de winkel. De openingstijden blijven ongewijzigd, waardoor er geen extra verkeers- en parkeerdruk ontstaat.

Beide woningen zijn niet bestemd voor verkoop, maar voor eigen gebruik door de initiatiefnemers. Indien in een andere situatie wél sprake zou zijn van verkoop, zouden de woningen met hun vrijstaande opzet naar verwachting in het midden- tot hogere segment vallen, in lijn met het omgevingsbeeld.



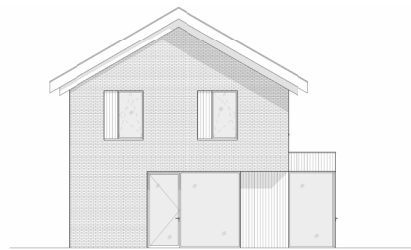
Afbeelding 6. Axonometrie nieuwe situatie. Bron: Initiatiefnemer.

2.2.2 Projectbeschrijving

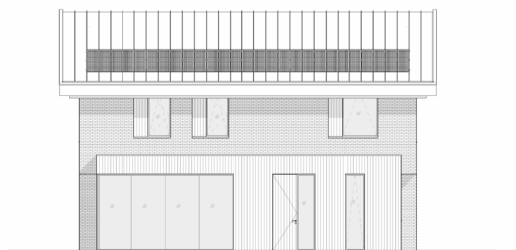
Het ontwerp voegt zich in het dorpslint door twee vrijstaande hoofdmassa's onder kap, een zorgvuldige rooilijn en maatvoering binnen het lokale kader (goot ≤ 6 m, bouw ≤ 10 m). De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit/MooiSticht heeft reeds positief geadviseerd (zie §4.16).



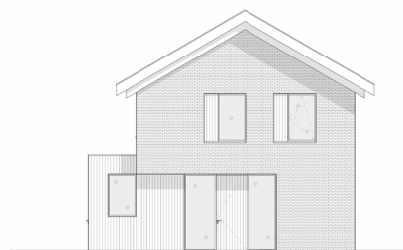
④ 2A - ZUAANZICHT (NOORD)
SCALE: 1:50



② 2A - ACHTERANZICHT (WEST)
SCALE: 1:50



③ 2A - ZUAANZICHT (ZUID)
SCALE: 1:50



① 2A - VOORAANZICHT (OOST)
SCALE: 1:50

Afbeelding 7. Aanzichten Molenweg 2A. Bron: Initiatiefnemer.

Vormtaal Molenweg 2A

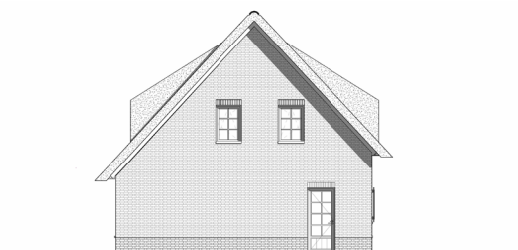
Een rustig hoofdvolume met zadeldak, gevelopeningen evenwichtig verdeeld met terughoudende zijgevels. Enkelzijdige uitbouw voegt gelaagdheid in hoogte toe. De detaillering is strak: subtiele overstekken, regelmatige gootlijn en geordende doorvoeren. De entree is helder herkenbaar aan de straat. De buitenruimten liggen beschermt aan de tuinzijde.

Materiaalgebruik Molenweg 2A

Het hoofdvolume wordt uitgevoerd in een genuanceerde, donkere baksteen (halfsteensverband) en de uitbouw in hout. Het bevat een antraciet felsdak met een dubbele houten dakrand en zwarte PV-panelen geïntegreerd in het dakvlak. De kozijnen/deuren worden uitgevoerd in een gedekte tint, de hemelwaterafvoer in zink/staal, terugliggend in zij/achtergevels.



④ 2B - ZIJNANZICHT (NOORD)
SCALE: 1:50



② 2B - ACHTERAANZICHT (WEST)
SCALE: 1:50



③ 2B - ZIJNANZICHT (ZUID)
SCALE: 1:50



① 2B - VOORAANZICHT (OOST)
SCALE: 1:50

Afbeelding 7. Aanzichten Molenweg 2B. Bron: Initiatiefnemer.

Vormtaal Molenweg 2B

Dorps volume met rietgedekt zadeldak en ingetogen dakkapellen. De kleine winkel is onderdeel van het hoofdvolume met bescheiden transparantie en een uitnodigende entree aan de straat. De bakstenen gevel is verfijnd met rollagen, luiken en verschillende raamopeningen.

Materiaalgebruik Molenweg 2B

Gevels in licht rood gemêleerde baksteen (wildverband). Rieten dak als gesloten rietconstructie met wit afgewerkte houten dakkapellen. Kozijnen/deuren in rustige, natuurlijke kleurstelling. Hemelwaterafvoer is geordend en uit het straatbeeld gehouden.

Installaties en beeld

Installaties (warmtepomp, WTW, PV) zijn onopvallend ingepast. De leidingen en doorvoeren zijn geclusterd aan zij/achterzijde en de PV is in het dakvlak uitgelijnd. Het straatbeeld blijft rustig, met groene erfzones en terughoudende materialisering passend bij het lint.

2.2.3 Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Omgevingsanalyse

Voor de maatvoering van de volumes zijn de direct omliggende erven als referentie aangehouden: Laarderweg 53 en 55 aan de noordzijde van het perceel en Molenweg 1, 3 en 5 aan de overzijde. Binnen dit lint geldt een maximale bouwhoogte van 10 m en een maximale goothoogte van 6 m als gangbaar kader. Het bestaande bouwwerk op het perceel heeft een footprint van circa 266 m² en is qua massa groter dan gemiddeld in de omgeving. Voor de herontwikkeling wordt ingezet op een kleinere, fijnmazige korrel en een volumering die ruimschoots onder de genoemde maxima blijft.

Stedenbouwkundige uitwerking

De nieuwe opzet bestaat uit twee vrijstaande hoofdmassa's onder kap. Molenweg 2B (wonen met kleine winkel) links en Molenweg 2A (wonen) rechts (vanaf de Molenweg gezien). Het perceel wordt nagenoeg gelijk verdeeld door een lijn parallel aan de noordelijke erfgrans, waardoor 2A een smaller, dieper kavel krijgt en 2B een iets breder en minder diep kavel. De voorgevels sluiten qua rooilijn en oriëntatie aan op het bestaande lint, met de representatieve gevels aan de straat en privé buitenruimten aan tuin- of zijtuinzijde. Tussen beide volumes blijft voldoende ruimte over, zodat doorzichten en de groene overgang naar de straat behouden blijven.

Massa en maat passen binnen het lokale kader. Bouwhoogten: 2B circa 8,45 m en 2A circa 8,61 m (onder het maximum van 10 m). Goothoogten: 2B circa 3,47 m en 2A circa 5,93 m (onder het maximum van 6 m). De variatie in goothoogte zorgt voor een fijnmazig straatprofiel en een geleidelijke hoogteopbouw binnen het lint. De kapvormen (zadeldak) zijn traditioneel en bij 2B versterkt een rieten kap het dorps karakter. De fijnmazigere korrel van circa 107 m² voor 2A en circa 128 m² voor 2B (samen circa 235 m², onder de bestaande 266 m²) sluit beter aan bij de omgeving.

Positionering bouwvlakken

De bouwvlakken sluiten aan op de stedenbouwkundige opzet. Bij de bepaling van exacte afstanden tot erfgransen wordt uitgegaan van het wettelijk kader voor privacy (Burgerlijk Wetboek art. 5:50 e.v., burennrecht) en brandveiligheid (NEN 6068, WBDBO).

Het burennrecht wordt geborgd doordat de nieuwbouw minimaal 2,0 m van de erfgransen wordt gepositioneerd. Deze afstand maakt ramen mogelijk zonder onevenredige inkijk. Hoofdvensters zijn gericht op straat- en tuinzijde. Aan zijgevels nabij erfgransen blijven openingen terughoudend of hoger geplaatst.

Voor brandveiligheid wordt als ontwerpuitgangspunt de 5m-vuistregel tussen tegenover elkaar gelegen gevelopeningen gehanteerd (conform de systematiek van NEN 6068; bij kleinere afstanden wordt gerekend en/of gecompenseerd). Tussen Molenweg 2A en 2B wordt dit spiegelsymmetrisch geborgd met circa 2,5 m aan beide zijden van de perceelgrens. De noordgevel van Molenweg 2A wordt brandwerend gedetailleerd, zodat de 2,0 m burennrecht-afstand behouden blijft. Hier worden geen te openen ramen toegepast. Brandweerbereikbaarheid is via de Molenweg gewaarborgd. Rondom de bouwvlakken blijft een vrije looproute beschikbaar.



Afbeelding 8. Positionering bouwvlakken. Bron: Initiatiefnemer.

Terreininrichting

Landschappelijke uitgangspunten

De erven sluiten aan op het dorpse lint: groene voortuinen, beperkte verharding en erfafscheidingen bij voorkeur als haag. Verharding wordt waar mogelijk waterpasserend uitgevoerd. Hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt (zie §4.5). Bij 2B krijgt de rietkap een infiltrerende grindkoffer, bij 2A volstaan doorlatende opritten. Installaties en bergingen worden niet beeldbepalend geplaatst.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting vindt plaats op de Molenweg (30 km/uur). De uitritten krijgen vrije zichtstroken en parkeren is op eigen terrein opgelost. Molenweg 2A krijgt twee plaatsen en Molenweg 2B drie plaatsen. Conform de CROW-methode volstaat, voor de gezamenlijke ontwikkeling, circa vier plaatsen (dubbelgebruik). Met de vijf geplande plaatsen is daarmee extra marge aanwezig (zie §4.8). Bij de winkel worden vier fietsbeugels aan de straatzijde voorzien (twee zijn voldoende). Voor de woningen is op eigen erf bergruimte voor fietsen beschikbaar.

Tuininrichting

Voor het definitieve tuinontwerp worden de volgende principes gehanteerd: hoofdterrassen bij 2A in de achtertuin en bij 2B in de linker zijtuin. Paden en opritten doelmatig en doorlatend, beplanting overwegend inheems en nectarrijk. Privacy wordt geborgd met hagen in plaats van harde schuttingen. Buitenverlichting is functioneel, laag geplaatst, neerwaarts en warm-wit (zie §4.20). Afvalcontainers staan uit het straatbeeld in de zij- of achtertuin en worden op ophaaldagen aan de straat aangeboden. Deze opzet houdt het straatbeeld rustig, versterkt de groene lintkwaliteit en sluit aan op de uitgangspunten voor water en klimaatadaptatie (zie §4.5–§4.7).

Duurzaamheid

De ontwikkeling zet integraal in op duurzaamheid, gezondheid, klimaatadaptatie, veiligheid en milieu. Beide woningen zijn gasloos met warmtepomp, balansventilatie met WTW en zonnepanelen. De energiekeurprestatie voldoet aan BENG en de MPG-waarden blijven onder de eis (zie §4.3). Door het afgenomen totaalvolume dalen energie- en materiaalgebruik ten opzichte van de oude situatie. Sloop heeft circulair plaatsgevonden met gescheiden stromen voor hergebruik en recycling.

Klimaatadaptatie en gezondheid zijn geborgd via passieve warmteregie (TO-juli), een groene en doorlatende erfafwerking en afgeschermd warm-witte buitenverlichting. Zie §4.5 (water) en §4.6–§4.7 (klimaatadaptatie/groen).

Materiaal- en installatiekeuzes zijn gericht op gezondheid en milieu: binnen emissiearme afwerkingen, buiten waar mogelijk niet-uitlogende materialen. De bijdrage aan luchtkwaliteit is niet in betekenende mate (nibm). Zie §4.11 (luchtkwaliteit).

Veiligheid past bij de lintlocatie: brandveilig ontwerp en goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en externe veiligheid zonder relevante PR-contouren of aandachtsgebieden. Zie §4.14 (externe veiligheid).

Per saldo ontstaat een compact, energiezuinig en klimaatrobuust ensemble dat binnen alle relevante kaders past.

Planning

De realisatie van de nieuwbouw staat direct na toewijzing van de vergunning gepland.

2.3 Beschrijving strijdigheid

De bestaande situatie kent één bouwperceel met detailhandel (met functieaanduiding wonen) en één hoofdgebouw. Het plan splitst dit perceel in twee kavels en wijzigt de functietoedeling: 2A wordt enkelbestemming wonen en 2B blijft detailhandel met functieaanduiding wonen. De bouwhoogte $\leq 10\text{m}$, rooilijn en kapvormen blijven binnen het gangbare kader.

2.3.1 Afwijking regels omgevingsplan

Er is sprake van een beperkte afwijking op drie punten:

1. functiewijziging naar enkelbestemming wonen op 2A (nu onderdeel van een perceel met detailhandel met functieaanduiding wonen);
2. toevoeging van één hoofdgebouw/woning door de kavelopsplitsing;
3. beide kavels krijgen een maximale goothoogte van $\leq 6\text{m}$.

2.3.2 Herzieningsmotieven

De afwijking is ruimtelijk aanvaardbaar: de massa neemt af, de korrel past beter bij het lint en de kleinschalige daggebonden winkel blijft behouden. Daarmee ontstaat een evenwichtige toedeling van functies op kavelniveau, zonder onevenredige effecten voor de omgeving.

3 Toetsing aan beleid

Dit hoofdstuk beschrijft het Rijks-, provinciaal-, regionaal-, waterschaps- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Toetsing Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020)

De NOVI is het strategische rijkskader voor de fysieke leefomgeving. De visie bundelt de langetermijnkoers voor wonen, economie, energie, mobiliteit, water en bodem, en leefomgevingskwaliteit en -veiligheid. Uitgangspunt is een integrale, gebiedsgerichte afweging waarbij overheden samen optrekken en zorgvuldig met ruimte wordt omgegaan. Verstedelijking wordt waar mogelijk binnen het bestaande stedelijke weefsel opgevangen, in samenhang met bereikbaarheid, voorzieningen, gezondheid en veiligheid.

Vier prioriteiten (beleid)

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

- 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie**
Nederland ontwikkelt klimaatbestendig en waterrobuust. Water- en bodemsysteem worden vroeg betrokken bij locatiekeuzes en inrichting. Voor de energietransitie wordt de benodigde ruimte doelmatig en zo mogelijk geclusterd gereserveerd om versnippering te voorkomen en omgevingskwaliteit te borgen.
- 2. Duurzaam economisch groeipotentieel**
De ruimtelijke koers ondersteunt een concurrerende, circulaire en kennisintensieve economie. Ruimtegebruik, boven- en ondergronds, sluit aan op verduurzaming van ketens en op een aantrekkelijk vestigingsklimaat met een goede kwaliteit van leven.
- 3. Sterke en gezonde steden en regio's**
Woningbouw en werklocaties worden primair binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Verdichten en herstructureren gaan vóór uitbreiding, in nauwe samenhang met mobiliteit, groen en voorzieningen. Doel is behoud van open ruimten tussen stedelijke regio's en het borgen van een gezonde en veilige leefomgeving.
- 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied**
De NOVI richt op duurzame (kringloop)landbouw, herstel van water, bodem en biodiversiteit en het behouden en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Verrommeling en versnippering van het landschap worden tegengegaan.

Toepassing van deze prioriteiten vindt plaats met drie afwegingsprincipes: functies combineren waar mogelijk, de kenmerken en identiteit van het gebied centraal stellen en geen afwenteling op andere gebieden of toekomstige generaties.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bkl)

De Ladder borgt zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het beleid vraagt om een transparante motivering in de toelichting van het planologisch besluit. De kern bestaat uit drie onderdelen: er is een actuele behoefte, de locatiekeuze volgt de voorkeursvolgorde (eerst binnen bestaand stedelijk gebied) en de ontwikkeling wordt doelmatig en in samenhang met de omgeving ingericht. Behoeftte wordt bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling en sluit aan op

regionale programmering. Het gaat om de aard, omvang en termijn van de vraag (kwaliteit én kwantiteit). De locatiekeuze volgt het principe “binnenstedelijk waar mogelijk”: benutten, transformeren en verdichten binnen bestaand stedelijk gebied hebben de voorkeur. Pas wanneer dat niet kan, komt een locatie buiten het stedelijk gebied in beeld en wordt gemotiveerd waarom.

Doelmatige inpassing ziet op efficiënt ruimtegebruik en omgevingskwaliteit. De Ladder verlangt een onderbouwing dat de ontwikkeling logisch aansluit op de bestaande structuur en voorzieningen en dat effecten op milieu, leefbaarheid, mobiliteit en water/klimaat in de ruimtelijke afweging zijn meegenomen. De uitkomst is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, met expliciete motivering van keuze en maatvoering.

3.1.3 Nationaal Waterprogramma 2022–2027

Het NWP geeft het rijkskader voor waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Voor deze ontwikkeling heeft het programma een contextuele waarde. De feitelijke doorwerking verloopt via provincie en waterschap. Er zijn geen rijkswateren of ruimtereserveringen in het geding.

3.1.4 Deltaprogramma

Het Deltaprogramma beschrijft de rijkskoers voor waterveiligheid, zoetwater en ruimtelijke adaptatie. Op projectniveau leidt dit niet tot aanvullende eisen. Afwegingen over hoogteligging, afkoppelen en berging worden geborgd onder het waterschapsbeleid en het omgevingsaspect Water.

3.1.5 Toetsing en conclusie rijksbeleid

Het initiatief aan de Molenweg 2A & 2B is een zeer kleinschalige verdichting binnen bestaand stedelijk gebied: van één naar twee woningen, op kavelniveau en passend in het lint. Daarmee sluiten we aan op de NOVI-koers van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik: toevoegen binnen het bestaande weefsel, behoud van open ruimten en borging van omgevingskwaliteit.

Voor de Ladder voor duurzame verstedelijking geldt dat bij deze omvang geen laddertoets is vereist. In de praktijk wordt een ontwikkeling van enkele woningen niet als “stedelijke ontwikkeling” aangemerkt (indicatief ligt de drempel rond circa twaalf woningen). Mocht de Ladder desondanks worden toegepast, dan is de behoefte aanwijsbaar: de toevoeging past binnen de lokale en regionale woningprogrammering en sluit aan op de vraag naar passende, kleinschalige woonvormen in Eemnes. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied en de inpassing is doelmatig en logisch ten opzichte van de bestaande structuur, voorzieningen en ontsluiting.

Het Nationaal Waterprogramma en het Deltaprogramma hebben hier een contextuele waarde. Er zijn geen rijkswateren, ruimtereserveringen of waterveiligheidsopgaven in het geding. Water- en klimaatmaatregelen worden proportioneel geborgd via het waterschapsbeleid en in de paragraaf Water.

Conclusie

De ontwikkeling ondersteunt de nationale doelen (compacte groei binnen bestaand stedelijk gebied, zorgvuldig ruimtegebruik en een gezonde leefomgeving) en raakt geen rijksbelangen.

3.2 Toetsing provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie geeft de provinciale koers voor de fysieke leefomgeving. Ambitie is zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, sterke en gezonde steden en dorpen, een klimaatbestendige inrichting, een aantrekkelijk en herkenbaar landschap en een toekomstbestendige economie, natuur en landbouw. Verstedelijking wordt bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen en gebiedsgericht gekoppeld aan bereikbaarheid,

voorzieningen en omgevingskwaliteit. Het beleid is uitgewerkt in zeven thema's die richting geven aan planvorming en afwegingen. Deze zijn hieronder samengevat.

Beleidsthema's

1. **Stad en land gezond**
Beoordeling richt zich op woon- en leefklimaat: passende akoestiek, luchtkwaliteit, daglicht en bezonning, privacy en sociale veiligheid. Hittestressbeperking en vergroening op kavel/erf wegen mee. Nieuwe milieuknelpunten worden voorkomen.
2. **Klimaatbestendig en waterrobuust**
Water en bodem worden vroegtijdig meegewogen. Voor kleine inbreiding gaat het om beperken/compensatie van extra verharding, afkoppelen waar mogelijk, vasthouden/bergen/infiltreren en een logische hoogteligging. In overstroombare delen telt proportionele gevolgenbeperking mee in afstemming met het waterschap.
3. **Duurzame energie en energietransitie**
Kleine toevoegingen leveren hun bijdrage via energiezuinige bouw en installaties, uitsluitend elektrische oplossingen en PV op dak passend bij kap en straatbeeld. Techniek wordt sober en zorgvuldig ingepast.
4. **Vitale steden en dorpen**
Toevoegingen primair binnen bestaand stedelijk gebied, passend bij korrel, maat en rooilijn van het dorpslint. Typologie en maat dragen bij aan leefbaarheid en doorstroming. Erf- en straatbeeld wordt verbeterd waar mogelijk.
5. **Duurzaam en veilig bereikbaar**
Ontsluiting is verkeersveilig en proportioneel. Parkeren in principe op eigen terrein volgens gemeentelijke norm. Goede fietsparkeer-/laadvoorzieningen en korte, veilige loop- en fietsroutes.
6. **Levend landschap, erfgoed en cultuur**
Kernkwaliteiten van Eemland blijven herkenbaar: openheid, verkavelingspatroon en zichtlijnen. Massa, hoogte en kapvorm sluiten aan. Materiaal- en kleurgebruik en erfinrichting voorkomen verrommeling. Archeologie en cultuurhistorie worden, waar relevant, betrokken.
7. **Toekomstbestendige natuur en landbouw**
Plannen voorkomen significante negatieve effecten op natuur en versterken waar mogelijk biodiversiteit op kavel- en erfniveau (inheemse beplanting, nest-/verblijfvoorzieningen). Licht- en verstoringsbronnen worden beperkt. Water- en bodemkwaliteit worden niet onevenredig aangetast.

Bij planvorming worden de zeven thema's integraal en gebiedsgericht afgewogen, op basis van de provinciale Omgevingsverordening en in samenhang met het gemeentelijk omgevingsplan en het waterschapsbeleid.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Omgevingsverordening bevat de bindende provinciale instructieregels voor omgevingsplannen en BOPA's. Doel is zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, een gezonde en veilige leefomgeving en het borgen van provinciale kernkwaliteiten. De gemeente motiveert bij het besluit dat de ontwikkeling aansluit op de provinciale koers en regionale programmering. De onderbouwing is gebiedsgericht en proportioneel.

Relevante instructieregels

1. Verstedelijking en behoefte

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden gedragen door een actuele behoefte binnen het juiste verzorgingsgebied en sluiten aan op de regionale programmering. Locatiekeuze volgt de voorkeursvolgorde: primair binnen bestaand stedelijk gebied en buitenstedelijk alleen met een deugdelijke motivering. Inpassing past qua schaal, korrel en karakter.

2. Overstroombaar gebied

In (mogelijk) overstroombare zones wordt aantoonbaar rekening gehouden met risico's en gevolgenbeperking. Afwegingen over hoogteligging/bouwpeil, waterberging en veilige ontsluiting gebeuren in samenhang met het bevoegd waterschap.

3. Omgevingskwaliteit en gezondheid

Planvorming borgt een goed woon- en leefklimaat (geluid, lucht, externe veiligheid, daglicht/bezonningsaspecten, privacy) en voorkomt onevenredige hinder of belemmeringen voor omliggende functies.

4. Landschap en erfgoed (Eemland)

Provinciale kernkwaliteiten (open veenweidelandschap, lintstructuren, verkavelingspatronen en zichtlijnen) blijven zichtbaar. Massa, bouwhoogte, kapvorm, materiaal- en kleurgebruik sluiten aan en verrommeling wordt voorkomen.

5. Mobiliteit en parkeren

Ontsluiting is verkeersveilig en proportioneel. Parkeren wordt in beginsel op eigen terrein opgelost volgens de gemeentelijke norm, met logische voorzieningen voor lopen en fietsen.

6. Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Bouw en inrichting zijn energiezuinig en klimaatbestendig. Extra verharding wordt beperkt en hemelwater wordt waar mogelijk op eigen terrein vastgehouden, geborgen en geïnfiltreerd.

3.2.3 Economische Visie 2020 - 2027 - Focus op een vitale en duurzame economie

De Economische Visie schetst de koers naar een vitale en duurzame economie – groen, gezond en slim – met nadruk op circulariteit, innovatie en een sterk vestigingsklimaat, waarbij de kwaliteit van de leefomgeving als randvoorwaarde geldt. Het document bevat geen bindende ruimtelijke instructieregels. De doorwerking loopt via programma's en de Omgevingsverordening. Inzet is het versterken van vitale kernen en linten. Behoud en vernieuwing van buurtverzorgende detailhandel binnen bestaand stedelijk gebied hebben de voorkeur boven perifere uitbreidingen. Waar passend wordt gemengd gebruik (wonen–werken/winkelen) gefaciliteerd, mits ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en parkeren evenwichtig zijn geborgd en het ruimtegebruik doelmatig blijft.

3.2.4 Toetsing en conclusie provinciaal beleid

Het initiatief (van één naar twee woningen aan de Molenweg) betreft een zeer kleinschalige verdichting binnen bestaand stedelijk gebied en sluit aan op de provinciale koers uit de Omgevingsvisie: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, versterken van vitale dorpen en behoud van landschappelijke kwaliteiten. Inpassing vindt plaats op kavelniveau binnen het lint. Maat, korrel en rooilijn sluiten aan op de omgeving en laten de openheid van Eemland ongemoeid.

Ten aanzien van de Omgevingsverordening geldt dat een toevoeging van deze omvang in de provinciale praktijk niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Omgevingskwaliteit en gezondheid zijn op

deze schaal goed te borgen. Er zijn geen onevenredige effecten op geluid, lucht of privacy. De ontsluiting is verkeersveilig en parkeren kan op eigen terrein conform gemeentelijke norm, met aandacht voor lopen en fietsen.

De Economische Visie (groen, gezond, slim) ondersteunt het behoud van levendige kernen en linten. Waar sprake is van kleinschalige, buurtverzorgende detailhandel in de linten, blijft deze functie binnen dit plan onverminderd mogelijk. Gemengd gebruik wordt ruimtelijk zorgvuldig ingepast en niet verdrongen.

Conclusie

Het plan past binnen het provinciale beleid en raakt geen provinciale belangen. Detailcondities over water/klimaat en omgevingskwaliteit worden in de uitwerking planmatig geborgd.

3.3 Toetsing regionaal beleid

3.3.1 Woondeal Regio Amersfoort 2022–2030

De Woondeal is een bestuurlijke afspraak tussen Rijk, provincie Utrecht en de negen gemeenten van Regio Amersfoort (zeven Utrechtse en twee Gelderse), waaronder Eemnes. Doel is versnelling en voorspelbaarheid in de woningbouwproductie tot en met 2030, met duidelijke afspraken over aantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden.

Hoofdafspraken

De regio richt vanaf 2025 op twee derde nieuwbouw in het betaalbare segment, met als richtpunt een derde sociale huur door corporaties en een stevige inzet op middeninkomens via betaalbare koop en middenhuur.

De deal gaat verder dan aantallen. Partijen brengen randvoorwaarden op orde (bereikbaarheid, stikstof, netcapaciteit, uitvoeringscapaciteit), organiseren het partnerschap met corporaties en harmoniseren regels en processen in de regio, met periodieke monitoring van de voortgang.

De Woondeal benoemt per gemeente sleutelprojecten en bundelt de regionale programmering. Voor Eemnes is aanvullend in lokale prestatieafspraken vastgelegd dat tot en met 2030 circa 400 woningen worden gerealiseerd, waarvan twee derde betaalbaar. Dit sluit aan bij de regionale verdeling uit de Woondeal. De Woondeal functioneert als regionaal kader. De feitelijke toetsing op projectniveau loopt via de provinciale verordening en het gemeentelijke omgevingsplan. Kleinschalige inbreidingen kunnen als mee liftende programmering bijdragen aan de deal, zonder aparte Woondeal-voorwaarden op perceelniveau.

3.3.2 Regionale Energiestrategie (RES) Regio Amersfoort

De RES is een interbestuurlijke strategie van gemeenten, provincie, waterschap(pen) en netbeheerder om de energiedoelen tot 2030 te halen. De regio bepaalt de opgave voor duurzame elektriciteit (wind en zon), schetst de warmtetransitie voor de gebouwde omgeving en stemt dit af met de energie-infrastructuur. De strategie wordt periodiek geactualiseerd (RES 1.0, RES 2.0) en uitgewerkt in uitvoeringsprogramma's.

Beleid en doorwerking

De regio hanteert een voorkeursvolgorde: eerst zon op dak en andere dubbelfuncties, daarna nieuwe veldopstellingen, met zorgvuldige landschappelijke en ecologische inpassing en aandacht voor participatie. Voor wind en zon worden regionale zoekrichtingen en randvoorwaarden benoemd. Voor warmte werken gemeenten gebiedsgericht aan gasloos of warmtenetten, gekoppeld aan isolatie en besparing. Doorwerking op projectniveau loopt via gemeentelijk beleid en het omgevingsplan (bijvoorbeeld energieprestatie en het toepassen van zon op dak waar passend). Er is geen aparte RES-toets voor kleinschalige BOPA's.

3.3.3 Regionale Ruimtelijke Visie / Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort

De regionale visie geeft de gezamenlijke ruimtelijke koers: verstedelijking primair binnen bestaand stedelijk gebied, zorgvuldig omgaan met landschap en cultuurhistorie (waaronder de openheid van Eemland) en koppeling met bereikbaarheid en voorzieningen. De regio stemt locaties, fasering en samenhang van woningbouw, werklocaties en infrastructuur op elkaar af, in lijn met de Woondeal en RES. Doorwerking op projectniveau vindt plaats via gemeentelijk beleid en het omgevingsplan; er is geen afzonderlijke regionale toets voor kleinschalige BOPA's.

3.3.4 Regionale detailhandelsafspraken (conform provinciaal retailkader)

Regionale samenwerking richt zich op vitale centra en wijk- en buurtstructuren, terughoudendheid met perifere en solitaire uitbreidingen en het voorkomen van overaanbod. Nieuwe detailhandelsmeters worden regionaal afgestemd. Menging van functies (zoals wonen boven of achter winkels) wordt waar passend gestimuleerd om draagvlak en levendigheid te versterken. Doorwerking verloopt via gemeentelijke detailhandelsnota en omgevingsplan. Op perceelniveau geldt geen aparte regionale toets.

3.3.5 Toetsing en conclusie regionaal beleid

Het initiatief betreft een zeer kleinschalige verdichting binnen bestaand stedelijk gebied en sluit aan op de regionale koers: toevoegen waar de structuur het toelaat, zonder beslag op het buitengebied. De Woondeal stuurt op aantallen en betaalbaarheid op regionaal niveau. Een toevoeging van deze schaal kan als meeliftende programmering worden gezien en vraagt geen afzonderlijke Woondeal-voorwaarden op perceelniveau. De RES heeft geen aparte projecttoets voor dit type ontwikkeling. Energieprestaties en zon op dak worden via gemeentelijk beleid en bouwregelgeving geborgd. De regionale ruimtelijke visie bevestigt de focus op verstedelijking binnen bestaand stedelijk gebied, met zorgvuldig omgaan met landschappelijke kwaliteiten. Daaraan wordt voldaan. De regionale detailhandelslijn zet in op vitale kernen en linten. Waar kleinschalige detailhandel aanwezig is, staat behoud in gemengd gebruik daarmee niet op gespannen voet.

Conclusie

Het regionale beleid biedt ruimte voor deze beperkte inbreiding en stelt geen aanvullende randvoorwaarden op projectniveau. De toevoeging van één woning draagt direct bij aan de lokale ambitie van Eemnes (circa 400 woningen tot en met 2030) en doet dat op de voorkeursmanier: als inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied, zonder extra ruimtebeslag in het buitengebied.

3.4 Toetsing beleid waterschap

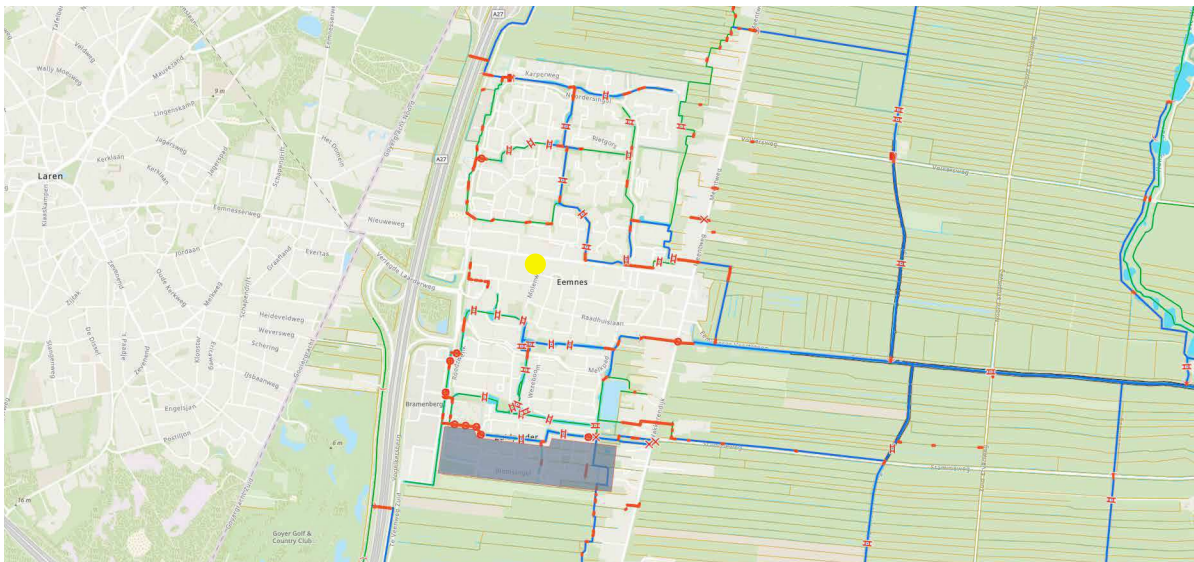
3.4.1 Waterschapsverordening Waterschap Vallei en Veluwe

De Waterschapsverordening is het juridisch kader voor wateractiviteiten en beperkingengebiedactiviteiten binnen het beheergebied. De verordening is vastgesteld onder de Omgevingswet en beoogt overstromingen, wateroverlast en-schaarste te voorkomen of te beperken, de waterkwaliteit te beschermen en de werking van waterstaatswerken en zuiveringstechnische werken te borgen.

Relevante regels

1. Waterstaatswerken en beschermingszones

In en nabij watergangen, waterkeringen en bijbehorende beschermingszones gelden verbodsbepalingen en geboden. Voor werkzaamheden zoals graven, bouwen, aanbrengen van verharding of beplanting, leidingwerk en beschoeiingen kan een vergunning of melding nodig zijn. De exacte ligging en breedte van zones volgt uit de legger.



Afbeelding 9. Uitsnede uit legger Watersysteem (Waterschap Vallei en Veluwe). Projectlocatie Molenweg (gele stip) binnen bebouwd gebied Eemnes. De locatie ligt buiten beschermingszones en onderhoudsstroken en kruist geen waterstaatswerk. Bron: Waterschap Vallei en Veluwe, Legger Watersysteem (kaartviewer).

2. Oppervlaktewater en afvoeren

Het aanbrengen van lozingspunten of het wijzigen van watergangen is gereguleerd. Uitgangspunt is dat schoon hemelwater bij voorkeur wordt geïnfiltreerd of vertraagd wordt afgevoerd. Lozing op oppervlaktewater of een stelsel vraagt om een onderbouwing en kan vergunningplichtig zijn.

3. Grondwater

Onttrekken en infiltreren van grondwater en het aanbrengen van bodemenergiesystemen vallen onder de wateractiviteiten. Afhankelijk van locatie, diepte en debiet geldt een meld- of vergunningplicht. Beleidsregels geven hierbij het beoordelingskader.

4. Algemene zorgplicht en afwegingskade

Naast specifieke verboden geldt een zorgplicht: werkzaamheden mogen het watersysteem niet onevenredig schaden en worden doelmatig en veilig uitgevoerd. Bij vergunningverlening hanteert het waterschap generieke beoordelingscriteria per activiteit.

Toepassing

Voor de planvorming betekent dit: vroegtijdig controleren of het plangebied in of nabij een watergang, waterkering of beschermingszone ligt, bepalen of werkzaamheden meldings- of vergunningplichtig zijn, en afstemmen over de verwerking van hemelwater (vasthouden–bergen–infiltreren).

3.4.2 Waterbeheerprogramma (Blauw Omgevingsprogramma) 2022–2027

Het waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe beschrijft de koers voor veilig, schoon en voldoende water. Speerpunten zijn klimaatadaptatie (waterrobuuste inrichting, omgaan met piekbuien en droogte), het behalen van ecologische en chemische waterkwaliteitsdoelen en een doelmatige waterketen in samenwerking met gemeenten en drinkwaterbedrijven. Uitgangspunt is de voorkeursvolgorde vasthouden–bergen–afvoeren en het scheiden van schoon en vuil water.

Relevante beleidslijnen

Nieuw verhard oppervlak wordt zo veel mogelijk afgekoppeld. Schoon hemelwater wordt bij voorkeur op of nabij het perceel geïnfiltreerd of tijdelijk geborgen, zodat afvoer naar oppervlaktewater of riool wordt beperkt. Bij planvorming wordt verharding doelmatig ingezet en waar mogelijk permeabel

uitgevoerd. Maatregelen tasten het regionale watersysteem niet onevenredig aan en houden rekening met grondwaterstanden en het vastgestelde peil. Waterkwaliteit wordt geborgd door uitlopende materialen te vermijden, afstromend water schoon te houden en waar passend natuurvriendelijke inrichting toe te passen. In de waterketen geldt zuinig omgaan met capaciteit. Lozingen en aansluitingen sluiten aan bij de beschikbare infrastructuur en afspraken met de gemeente.

Toepassing

Voor de planuitwerking betekent dit: vroegtijdig afstemmen over hemelwaterverwerking en eventuele waterhuishoudkundige maatregelen, de extra verharding compenseren met infiltratie of berging op eigen terrein en aantonen dat de ontwikkeling geen belemmeringen veroorzaakt voor het beheer en onderhoud van waterstaatswerken of de waterkwaliteit. Waar werkzaamheden of voorzieningen binnen watergangen of beschermingszones vallen, wordt dit afgestemd in combinatie met de waterschapsverordening (melding of vergunning waar nodig).

3.4.3 Peilbesluit Eemland 2025

Het peilbesluit legt de streef- en beheerpeilen in het gebied Eemland vast en vormt de basis voor het dagelijks peilbeheer. Doel is een evenwichtige waterhuishouding voor functies als bebouwing, landbouw, natuur en infrastructuur.

Relevante punten

Planvorming sluit aan op het vigerende peil. Er is geen peilwijziging aan de orde. Bouwpeil en maaiveldinrichting worden afgestemd op lokale grond- en oppervlaktewaterstanden. Structurele grondwateronttrekkingen zijn niet voorzien. Eventuele tijdelijke bouwfasemaatregelen worden zo nodig gemeld of vergund.

Het lokale peil en de ontwateringsdiepte gelden als randvoorwaarde voor ontwerp en dimensionering van hemelwatervoorzieningen. Werken in beschermingszones worden, indien aan de orde, afgestemd onder de waterschapsverordening.

3.4.4 Toetsing en conclusie waterschapsbeleid

Het plangebied ligt buiten beschermingszones en onderhoudsstroken en kruist het geen waterstaatswerk. Een watervergunning is dus niet nodig. Het plan sluit aan op het vigerende beheer- en streefpeil (Peilbesluit Eemland 2025). Bouwpeil en maaiveldinrichting worden hierop afgestemd. Structurele grondwateronttrekking is niet aan de orde. De ontwikkeling verkleint het totale dakoppervlak ten opzichte van de huidige situatie en vermindert daarmee afstroming. Hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt volgens vasthouden–bergen–infiltreren, zonder lozing op het gemengde riool.

Conclusie

Waterbelangen zijn proportioneel geborgd en het waterschapsbeleid staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.5 Toetsing gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsplan Eemnes

Het omgevingsplan bundelt de doorwerking van de voormalige bestemmingsplannen en de bruidsschat-regels van de Omgevingswet. Het plan bevat algemene regels voor bouwen, gebruiken en (milieu)activiteiten, plus de vergunningroutes: binnenplannen waar het plan dit toelaat, en BOPA wanneer de ontwikkeling niet past binnen de materiële regels.

Relevante onderdelen van het beleid

1. Bestemming, maat en situering

Het plan stuurt op zorgvuldig inpassen binnen de bestaande lintstructuur. Hoofd- en bijgebouwen sluiten aan op maat en korrel van de omgeving. Rooilijn, bouwdiepte en bouwhoogte worden afgestemd op het straatbeeld. Erfbebouwing wordt ordelijk gesitueerd zodat erf, achtertuin en zichtlijnen behouden blijven.

2. Gebruiksregels en functiemenging

Wonen is de hoofdfunctie in het lint. Kleinschalige menging is in beginsel mogelijk (bijvoorbeeld aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige detailhandel/dienstverlening), mits dit ruimtelijk inpasbaar is: geen onevenredige parkeerdruk of hinder, geen afbreuk aan het woon- en straatbeeld en passend binnen de gebruiksruimte van het perceel.

3. Welstand en omgevingskwaliteit

Eemnes hanteert repressief welstandstoezicht. Bij evidente aantasting van het straat- of dorpsbeeld kan getoetst worden aan de gemeentelijke welstands-/omgevingskwaliteitscriteria. Los daarvan borgt het plan een goed woon- en leefklimaat: aandacht voor geluid, lucht, privacy/inkijk en een ordelijke, veilige erf- en gevelinrichting.

4. Parkeren en ontsluiting

Nieuwe woningen moeten parkeren doelmatig oplossen (in principe op eigen terrein) conform de gemeentelijke parkeernormen en inpassingseisen. Ontsluiting is verkeersveilig, met logische loop- en fietsroutes. Oprit en inrit mogen het openbaar groen, kabels/leidingen en eventueel waterbeheer niet belemmeren.

5. Water en klimaatadaptatie

De planregels sluiten aan op het gemeentelijk en waterschapsbeleid: schoon hemelwater bij voorkeur op eigen terrein verwerken (vasthouden, bergen, infiltreren), zuinig omgaan met verharding en zorgvuldig materiaalgebruik om uitloging te voorkomen. Voor werken nabij watergangen of beschermingszones wordt afgestemd met het waterschap.

6. Milieubelastende activiteiten (bruidsschat)

Algemene regels en informatieplichten gelden voor geluid, geur, trillingen en externe veiligheid. Bij nieuwe of aangepaste activiteiten moet worden aangetoond dat hinder binnen aanvaardbare grenzen blijft en dat omliggende functies niet onevenredig worden beperkt.

7. Erf en openbare ruimte

Zorgplichten gelden voor het netjes en veilig houden van bouwwerken, erven en aansluitingen op nutsvoorzieningen. Werken aan de weg of in openbaar gebied (uitritten, kabels/leidingen) vragen om afstemming en, indien nodig, een vergunning of melding.

8. Archeologie en cultuurhistorie

Bij bodemingrepen kan een drempel- of vrijstellingsregeling gelden. Indien toepasselijk wordt archeologisch onderzoek of een onderbouwing verlangd die laat zien dat waarden niet onevenredig worden aangetast.

9. Vergunningroutes en beoordeling

Past de ontwikkeling binnen de planregels, dan kan een binnenplanse vergunning volstaan. Valt zij daarbuiten, dan is een BOPA aan de orde. In beide gevallen wordt integraal beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, met aandacht voor behoefte, ligging binnen bestaand stedelijk gebied, ruimtelijke kwaliteit en uitvoerbaarheid (bereikbaarheid, parkeren, water).

3.5.2 Omgevingsvisie Eemnes (ontwerp)

De ontwerp-omgevingsvisie schetst de koers voor Eemnes: kleinschalig en zorgvuldig groeien binnen bestaand stedelijk gebied, behoud van het dorpse karakter en de lintstructuren, en een klimaatadaptieve, gezonde leefomgeving. Toevoegingen sluiten aan op maat, korrel en rooilijn van het lint. Parkeren bij voorkeur op eigen terrein. Water en bodem worden vroeg meegewogen. De visie is nog niet vastgesteld en heeft daarmee richtinggevende waarde, geen bindende.

Belangrijkste inhoudspunten

De inhoud van de ontwerp-omgevingsvisie sluit in grote lijnen aan op het (tijdelijke) omgevingsplan. Het verschil zit in de rol: de visie zet de strategische koers uit, het omgevingsplan bevat de bindende regels en vergunningroutes. De visie stuurt op woningbouw als kleinschalige inbreiding en verdichting binnen het lint, met borging van omgevingskwaliteit en gezondheid (daglicht, privacy, beperking hinder) en een verzorgd straat- en erfbeeld. Water en bodem worden vroeg meegewogen. Extra verharding wordt beperkt en schoon hemelwater bij voorkeur op eigen terrein verwerkt via vasthouden, bergen en infiltreren. Mobiliteit en parkeren worden doelmatig opgelost met een verkeersveilige ontsluiting, prioriteit voor lopen en fietsen en in principe parkeren op eigen terrein. Landschap en erfgoed blijven leidend: openheid van Eemland, verkavelings- en zichtlijnen en de leesbaarheid van linten worden gerespecteerd. Tot slot is er aandacht voor duurzaamheid en energie (energiezuinige/gasloze bouw en zon op dak waar passend) en voor kleinschalige voorzieningen of werken aan huis, mits deze de leefbaarheid versterken en ruimtelijk zorgvuldig zijn ingepast.

3.5.3 Woonvisie met zorgcomponent 2024–2028

De woonvisie geeft de gemeentelijke koers voor een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad. Ambities zijn het verbreden van het aanbod voor starters, doorstromers en senioren, het borgen van betaalbaarheid, en het bevorderen van doorstroming via passende woonvormen. De visie zet in op zorgvuldig ruimtegebruik: toevoegen binnen bestaand stedelijk gebied en in aansluiting op het dorpse lintkarakter.

Beleid en doorwerking

De gemeente stuurt op kleinschalige, contextpassende toevoegingen die de lokale vraag bedienen en de doorstroming op gang brengen, met aandacht voor levensloopbestendig en zorggeschikt wonen. Kwaliteit van de leefomgeving is randvoorwaardelijk: nieuwe woningen sluiten aan op maat, korrel en rooilijn, veroorzaken geen onevenredige parkeer- of verkeersdruk en scoren goed op energiezuinigheid en comfort. De woonvisie fungeert als richtinggevend kader; de planologische toetsing vindt plaats aan het omgevingsplan.

3.5.4 Water- en Rioleringsprogramma (WRP) 2024–2028

Het WRP beschrijft hoe Eemnes zorgt voor een doelmatige en toekomstbestendige waterketen en stedelijke wateropgave: inzameling en transport van afvalwater, omgang met hemelwater en grondwater, en samenwerking met het waterschap.

Beleid en doorwerking

Uitgangspunt is scheiden van schoon en vuil water en de voorkeursvolgorde vasthouden–bergen–afvoeren. Nieuw of vervangen verhard oppervlak wordt waar mogelijk afgekoppeld. Hemelwater wordt bij voorkeur op eigen terrein geïnfiltreerd of tijdelijk geborgen. Grondwaterbeheer is preventief: voorkomen van structurele grondwaterproblemen door logische hoogteligging, drempelniveaus en inrichting van het maaiveld.

3.5.5 Toekomstvisie Eemnes 2030 (context)

Strategische koers voor leefbaarheid en dorps karakter: richtinggevend, geen bindende regels en geen afzonderlijk toetsingskader voor dit plan.

3.5.6 Verkeersvisie 2035 (in ontwikkeling)

Visie in voorbereiding die mobiliteitskeuzes richting geeft: geen bindende eisen voor dit plan, de doorwerking verloopt via omgevingsplan en parkeernormen.

3.5.7 Toetsing en conclusie gemeentelijk beleid

De ontwikkeling van één naar twee woningen aan de Molenweg is een kleinschalige inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied en sluit aan op de gemeentelijke koers: zorgvuldig toevoegen in het lint, met behoud van maat, korrel en rooilijn en zonder onevenredige effecten op leefomgeving of straatbeeld. Het (tijdelijke) omgevingsplan biedt via de BOPA-route ruimte om deze contextpassende verdichting planologisch te borgen. De ontwerp-omgevingsvisie ondersteunt dit als richtinggevende lijn. De woonvisie vraagt om kleine, passende toevoegingen die bijdragen aan betaalbaarheid en doorstroming. Dit plan voorziet daarin. Het WRP wordt gevolgd door hemelwater op eigen terrein te verwerken en geen extra druk op het riool te veroorzaken.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid biedt ruimte voor deze ontwikkeling. Eventuele uitvoeringscondities worden verder uitgewerkt in “Hoofdstuk 4: Aspecten fysieke leefomgeving en milieu”.

4 Aspecten fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk worden de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld die voor deze ruimtelijke onderbouwing relevant zijn. Het gaat om de milieu- en omgevingsaspecten die randvoorwaarden stellen aan ruimtelijke ontwikkelingen en bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat. Het toetsingskader is gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het initiatief betreft herinrichting binnen bestaand stedelijk gebied aan de Molenweg in Eemnes: twee grondgebonden woningen, waarbij 2A uitsluitend wonen betreft en 2B wonen met een kleinschalige detailhandel van circa 35 m². Per onderdeel wordt eerst kort het wettelijk kader geschetst, vervolgens de toetsing op de projectsituatie en afsluitend de conclusie. Waar onderzoeken of beleidskaarten beschikbaar zijn, sluiten de uitkomsten daarop aan. Alleen planrelevante aspecten zijn uitgewerkt. Overige onderwerpen worden beknopt gemotiveerd als niet van toepassing.

4.1 m.e.r.-beoordeling

4.1.1 Wettelijk kader

Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten geldt dat boven de drempels een m.e.r.-(beoordeling) verplicht is. De drempels zijn: 100 ha aaneengesloten gebied, 2.000 woningen of 200.000 m² bvo. Blijft een project hier ruimschoots onder, dan volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1.2 Toetsing

Het plan betreft herinrichting binnen bestaand stedelijk gebied naar twee grondgebonden woningen (2A wonen; 2B wonen met circa 35 m² detailhandel). De omvang neemt af ten opzichte van de vorige situatie: circa 606 m² bvo en 266 m² footprint worden circa 421 m² bvo en 235 m² footprint. Het plangebied ligt niet in of direct naast een gevoelig gebied; cumulatie met andere projecten is niet aan de orde. De milieueffecten (geluid, lucht, externe veiligheid, bodem, water/klimaat, ecologie/stikstof, verkeer/parkeren, licht) zijn kleinschalig en worden in de volgende paragrafen gemotiveerd.

4.1.3 Conclusie

Een MER of formele m.e.r.-beoordeling is niet vereist. De vormvrije m.e.r.-beoordeling onderbouwt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.

4.2 Ladder van duurzame verstedelijking

4.2.1 Wettelijk kader

De Ladder is aan de orde bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de praktijk wordt bij woningbouw doorgaans pas vanaf circa 12 woningen van een ladderplichtige ontwikkeling uitgegaan. De beoordeling blijft casuïstisch en afhankelijk van aard, omvang en ruimtelijke impact.

4.2.2 Toetsing

Het plan is een binnenstedelijke herinrichting van één bestaand gebouw met detailhandel en wonen naar twee grondgebonden woningen, waarvan één met kleinschalige detailhandel (circa 35 m²). De totale omvang neemt af ten opzichte van de vorige situatie (bvo circa 606 m² naar circa 421 m² - footprint 266 m² naar 235 m²). Er wordt geen nieuw gebied aangesneden en de ontsluiting blijft ongewijzigd. Daarmee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Zou de Ladder desondanks worden toegepast, dan is de behoefte aan twee grondgebonden woningen aannemelijk en past de ligging binnen bestaand stedelijk gebied bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.3 Conclusie

De Ladder is niet van toepassing. Ook indien getoetst, wordt aan de uitgangspunten voldaan.

4.3 Duurzaamheid

4.3.1 Wettelijk kader

Voor nieuwbouwwoningen gelden minimumeisen voor energieprestatie (BENG) en milieuprestatie van gebouwen (MPG). De BENG-eisen sturen op lage energievraag, lage fossiele primaire energie en een voldoende aandeel hernieuwbare energie. De MPG-eis begrenst de milieubelasting van toegepaste materialen.

4.3.2 Toetsing

Beide woningen zijn gasloos en voorzien van een lucht-waterwarmtepomp, balansventilatie met warmteterugwinning en zonnepanelen. De voorlopige energieprestatie-indicatie is A+++ en aan alle BENG-indicatoren wordt voldaan. De MPG-berekeningen blijven onder de grenswaarde, waarmee de materiaalefficiëntie is geborgd. De totale bebouwingsomvang neemt af ten opzichte van de vorige situatie, wat het energie- en materiaalgebruik in de gebruiksfase beperkt. Het definitieve energielabel wordt bij oplevering vastgesteld.

4.3.3 Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de geldende BENG- en MPG-eisen en levert een duurzaam, toekomstbestendig woonprogramma op. Vanuit het aspect duurzaamheid doet zich geen belemmering voor. Het plan is aanvaardbaar.

4.4 Gezondheid

4.4.1 Wettelijk kader

De Omgevingswet stuurt op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Gezondheidsaspecten (o.a. geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid) worden thematisch getoetst. Hier wordt integraal gezien of het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is.

4.4.2 Toetsing

Het plangebied ligt in een rustige woonomgeving. De ontwikkeling is kleinschalig en introduceert geen activiteiten met relevante emissies of avond-/nachthinder. Geluid, luchtkwaliteit en omgevingsveiligheid worden afzonderlijk beoordeeld en geven, gezien de aard en omvang, geen bijzondere aandachtspunten. De voorgevelafstanden tot de rijbaan en de beperkte verkeersgeneratie passen bij het woonmilieu; de inritten liggen op eigen terrein. De bouwmassa neemt af ten opzichte van de vorige situatie, waardoor schaduwwerking en visuele hinder beperkt blijven. Buitenruimte en fietsvoorzieningen zijn op eigen erf aanwezig. Verlichting wordt functioneel en afgeschermd toegepast.

4.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er doet zich geen belemmering voor.

4.5 Weging waterbelang

4.5.1 Wettelijk kader

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt het waterbelang vroegtijdig meegewogen. De voorkeursvolgorde is vasthouden–bergen–afvoeren. Uitgangspunt is afkoppelen en infiltreren op eigen terrein. Bij substantiële toename van verharding kan afstemming met het waterschap en aanvullende berging aan de orde zijn. Gezien de situering zijn geen ingrepen in waterstaatswerken voorzien.

4.5.2 Motivering plan op hoofdlijnen

De ontwikkeling is kleinschalig en binnenstedelijk, met afname van footprint en dakoppervlak. Hierdoor neemt de hydraulische belasting op het openbaar stelsel niet toe. Door hemelwater op eigen terrein te verwerken (infiltratie via doorlatende verharding en, indien nodig, een kleine voorziening) wordt aangesloten op de voorkeursvolgorde vasthouden–bergen–afvoeren. Omdat geen oppervlaktewater of waterstaatswerk wordt aangepast en de maatregelen generiek zijn, is een plan op hoofdlijnen proportioneel: de exacte dimensionering kan doelmatig in de uitvoeringsfase worden vastgesteld. Indien in de uitwerking tóch toename van verharding ontstaat, wordt deze gecompenseerd door extra berging op eigen terrein conform het geldende waterschapsbeleid (richtwaarde 60 mm per m² toename). Daarmee is het effect op het watersysteem gering en beheersbaar.

4.5.3 Waterhuishoudkundig plan (op hoofdlijnen)

Molenweg 2A

- Daken afkoppelen en op eigen erf verwerken.
- Verwerking via doorlatende verharding. Indien nodig aanvullen met een kleine voorziening (wadi of infiltratiekratten) die functioneert als tijdelijke berging en infiltratie.
- Opritten worden als waterpasserende verharding ontworpen.
- Peilen en maaiveld met voldoende afschot richting de eigen voorzieningen; noodoverlaat naar de straat bij extreme buien.
- Materialisatie gericht op waterkwaliteit (uitloging beperken). Voorzieningen inspecteerbaar en onderhoudbaar (bladvang/sedimentatie).
- Groen ingerichte tuin met beperking van verhard oppervlak tot looproutes en terras.

Molenweg 2B

- Rieten dak zonder goot. Langs de dakvoet een grindkoffer als infiltrerende randvoorziening ter beperking van spatwater en voor spreading/doorsijpeling.
- Aanvullend verwerking via doorlatende verharding op de oprit en, indien nodig, een kleine voorziening (wadi of infiltratiekratten) voor tijdelijke berging en infiltratie.
- Opritten worden als waterpasserende verharding ontworpen.
- Peilen en maaiveld met voldoende afschot richting de eigen voorzieningen; noodoverlaat naar de straat bij extreme buien.
- Materialisatie gericht op waterkwaliteit. Voorzieningen inspecteerbaar en onderhoudbaar.
- Groen ingerichte tuin met beperking van verhard oppervlak tot looproutes en terras.

4.5.4 Toetsing

Met deze opzet neemt de som van dak- en terreinverharding niet toe en wordt hemelwater op eigen terrein verwerkt. Er worden geen waterstaatswerken of oppervlaktewater aangepast en er zijn geen aanwijzingen voor structurele grondwaterproblematiek. De afvoer naar het openbaar stelsel neemt daarmee niet toe en het effect op het watersysteem is gering. Indien in de uitwerking wel toename van verharding optreedt, wordt dit gecompenseerd met extra berging op eigen terrein conform het waterschapsbeleid, zodat het afvoersaldo neutraal blijft.

4.5.5 Conclusie

Het waterbelang is doelmatig meegewogen. Door afname van dak- en verhard oppervlak en een infiltrerende erf-inrichting is de ontwikkeling vanuit waterhuishouding aanvaardbaar. Er doet zich geen belemmering voor.

4.6 Klimaatadaptatie

4.6.1 Wettelijk kader

Klimaatadaptatie ziet op het beperken van hittestress, wateroverlast en droogte en op het toekomstbestendig inrichten van kavel en gebouw. Aansluiting vindt plaats bij de voorkeursvolgorde vasthouden–bergen–afvoeren. Voor het binnenklimaat gelden daarnaast de eisen uit het Bbl, waaronder TO-juli (zomercomfort) en ventilatie/isolatie-eisen.

4.6.2 Toetsing Molenweg 2A

De woning is ontworpen met een energiezuinige schil en voldoet aan de TO-juli-eis. Oververhitting wordt primair beperkt met passieve maatregelen: evenwichtige gevelopeningen/glaspercentages, dakoverstekken en zomernachtventilatie via te openen ramen. Indien nodig kan lage-temperatuurkoeling van de warmtepomp worden ingezet. Op het erf worden opritten waterpasserend uitgevoerd en de tuin overwegend groen ingericht, waarmee hittestress afneemt en infiltratie wordt bevorderd. Op het dak is een PV-systeem voorzien ter ondersteuning van het all-electric systeem.

4.6.3 Toetsing Molenweg 2B

Ook hier wordt aan de TO-juli-eis voldaan. Passieve maatregelen worden toegepast (evenwichtige gloriëntatie, buitenzonwering, dakoverstekken en zomernachtventilatie). De warmtepomp kan, indien nodig, LT-koeling leveren. Het rieten dak heeft een hogere warmte-inertie dan lichte dakbedekkingen en draagt bij aan demping van temperatuurschommelingen. Buiten wordt verharding beperkt en waterpasserend uitgevoerd. Langs de dakvoet ligt een grindkoffer die infiltratie bevordert. Er is een compact PV-veld voorzien.

4.6.4 Conclusie

De combinatie van passieve ontwerpkeuzes, mogelijkheid tot LT-koeling, waterpasserende verharding en een groene erf-inrichting maakt de ontwikkeling klimaatrobust. Wateroverlast en hittestress worden op perceelniveau beperkt. Vanuit klimaatadaptatie doet zich geen belemmering voor. De ontwikkeling is aanvaardbaar.

4.7 Groen

4.7.1 Wettelijk kader

De inrichting van erf en tuin draagt bij aan ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Aangestuurd wordt op vergroening en beperking van verharding, in samenhang met de uitgangspunten vasthouden–bergen–afvoeren en hittestressbeperking. De zorgplicht en soortenbescherming uit de Wet natuurbescherming worden gerespecteerd. Natuurinclusieve maatregelen sluiten aan op de ecologische randvoorwaarden.

4.7.2 Toetsing

De herontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Openbaar groen wordt niet gewijzigd. Op perceelniveau wordt gekozen voor een overwegend groene, waterdoorlatende inrichting waarbij verharding wordt beperkt tot opritten en looppaden en waar mogelijk waterpasserend wordt uitgevoerd. Uitgangspunt is dat de terreinverharding niet toeneemt. Mocht in de uitwerking toch een toename ontstaan, dan wordt op

eigen terrein aanvullende berging geplaatst. Beplanting bestaat uit inheemse, nectarrijke soorten en een deel met open grond en/of gazon, zodat infiltratie en koeling worden bevorderd. Erfafscheidingen worden waar mogelijk groen vormgegeven (haag/klimplanten) in plaats van harde schuttingen. Bij Molenweg 2B biedt de grindkoffer langs de rieten dakvoet extra infiltratie en ruimte voor lage, spatwatertolerante beplanting. Tuinverlichting wordt sober en gericht toegepast met afscherming om verstoring te beperken.

4.7.3 Conclusie

De inrichting behoudt het openbare groen en levert op kavelniveau vergroening, doorlatendheid en biodiversiteitswinst op. Vanuit het aspect groen doet zich geen belemmering voor; de ontwikkeling is aanvaardbaar.

4.8 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en (fiets)parkeren

4.8.1 Wettelijk kader

Voor verkeersgeneratie en parkeren wordt primair aangesloten op de CROW-systematiek (bandbreedtes op basis van stedelijkheid en zone en beoordeling van dubbelgebruik met aanwezigheidspercentages per dagdeel). De Ontwerp Verkeersvisie BEL 2035 is nog niet vastgesteld en wordt meegenomen als richtinggevende, niet-bindende context.

4.8.2 Toetsing

De functies betreffen wonen, grondgebonden (koop) voor Molenweg 2A en Molenweg 2B en kleine detailhandel bij 2B. Op basis van het aantal adressen per km² wordt de ligging geclassificeerd als matig stedelijk. Gezien de afstand tot de dorpskern is de zone schil centrum. Binnen deze uitgangspunten past voor wonen circa 1,8–2,2 parkeerplaatsen per woning, inclusief bezoek. Hoewel de toekomstige Ontwerp Verkeersvisie de onderkant van de bandbreedte prefereert, wordt hier 2,1 per woning (inclusief bezoek) gehanteerd. Voor de winkel past circa 2,6–3,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Gehanteerd wordt 3,2 per 100 m², wat bij 35 m² neerkomt op circa 1,1 plaats.

4.8.3 Scenario 1 (berekening per kavel, zonder dubbelgebruik)

Voor Molenweg 2A bedraagt de vraag 2,1 plaatsen en voor Molenweg 2B circa 3,2 plaatsen (2,1 wonen + 1,1 winkel). Praktisch afgerond resulteert dit in 2 plaatsen op Molenweg 2A en 3 plaatsen op Molenweg 2B; dit wordt op eigen erf gerealiseerd (totaal 5).

4.8.4 Scenario 2 (gezamenlijke berekening, met dubbelgebruik)

Gerekend met CROW-aanwezigheidspercentages is het maatgevende moment de werkdagavond, wanneer de winkel gesloten is en de woonvraag piekt. De gecombineerde vraag komt dan uit op circa 4 plaatsen. Overdag (woe–za) is de winkel open en is de woonaanwezigheid lager, waardoor dezelfde vijf plekken de vraag ruimschoots opvangen.

De ontsluiting vindt plaats op de Molenweg (30 km/uur). De extra verkeersgeneratie is beperkt: gemiddeld circa 4 ritten/etmaal voor Molenweg 2A en circa 2 ritten/etmaal voor het woongedeelte van Molenweg 2B. Voor de winkel wordt gerekend met circa 20 bezoekersritten/etmaal en een bevoorrading van circa 1x per week, met laden en lossen op eigen terrein. In- en uitrijden gebeurt veilig door voldoende zicht langs de uitritzones. Voor fietsparkeren aan de straatzijde bij de winkel zijn 2 beugels afdoende; in het plan worden 4 stuks voorzien. Voor de woningen is op eigen erf bergruimte voor fietsen beschikbaar.

4.8.5 Conclusie

De verkeersgeneratie is gering en kan veilig op de Molenweg worden afgewikkeld. Parkeren is doelmatig op eigen terrein opgelost. Scenario 1 leidt tot 2 + 3 plaatsen per kavel en scenario 2 toont dat circa 4

plaatsen volstaan door dubbelgebruik. Met 5 gerealiseerde plaatsen is er dus voldoende marge. Er is geen onevenredige parkeer- of verkeersdruk te verwachten. Dat maakt de ontwikkeling vanuit verkeer en parkeren aanvaardbaar.

4.9 Ecologie

4.9.1 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming onderscheidt gebiedsbescherming (Natura 2000), soortenbescherming en de provinciale bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voor Natura 2000 geldt een vergunningplicht als significante effecten niet op voorhand zijn uit te sluiten. Het stikstofcomponent wordt separaat behandeld in §4.10. Voor soorten geldt het verbod op het verstoren of vernielen van vaste rust- en verblijfplaatsen. In alle gevallen geldt de zorgplicht.

4.9.2 Toetsing

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, niet in en niet direct grenzend aan Natura 2000 of NNN. Sloop en kap zijn eerder in 2025 uitgevoerd met inachtneming van de zorgplicht en buiten het broedseizoen; de kavel is thans bouwrijp. Daarmee zijn op het perceel geen gebouw- of boomgebonden verblijfplaatsen aanwezig die normaliter ecologisch kritisch zijn. Er worden geen watergangen aangelegd of gedempt. Tijdens uitvoering worden werkzaamheden zo gepland dat schade aan fauna wordt voorkomen. Verlichting wordt functioneel, laagintensief en naar beneden gericht aangebracht.

4.9.3 Conclusie

Significante effecten op Natura 2000 zijn uitgesloten en er is geen aantasting van NNN aan de orde. Met naleving van de zorgplicht en terughoudende verlichting is de ontwikkeling ecologisch aanvaardbaar. Een Wnb-vergunning is niet nodig.

4.10 Stikstof (AERIUS)

4.10.1 Wettelijk kader

Onder de Wet natuurbescherming is een vergunning nodig als een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet op voorhand is uit te sluiten. De bouwvrijstelling is niet van toepassing; zowel bouw- als gebruiksfase worden beoordeeld met AERIUS. Indien de bijdrage niet leidt tot een rekenbare toename (afrondt op 0,00 mol N/ha/jaar), is geen vergunning nodig.

4.10.2 Toetsing

Het plan is een kleinschalige inbreiding met twee woningen, waarvan één met circa 35 m² kleinschalige detailhandel. De ontwikkeling is gasloos en kent een zeer beperkte verkeersgeneratie. Daarmee is in de gebruiksfase geen rekenbare toename van depositie te verwachten. De bouwphase is kortdurend en beperkt. Uitwerking van materieel en logistiek volgt bij uitvoering. Uitgangspunt is emissiearm werken (netstroom in plaats van aggregaten; elektrisch of NRMM Stage V-materieel waar beschikbaar), zodat ook in de bouwphase geen rekenbare toename optreedt. De definitieve AERIUS-berekening kan door de aannemer worden aangeleverd zodra materieelkeuze en planning vaststaan.

4.10.3 Conclusie

In zowel gebruiksfase als bouwphase wordt geen toename van stikstofdepositie verwacht (0,00 mol N/ha/jaar). Een Wnb-vergunning op grond van stikstof is niet nodig. Mocht de uitvoeringsmatige berekening toch een toename laten zien, dan worden mitigerende maatregelen getroffen.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Wettelijk kader

Op grond van de Wet milieubeheer en de Regeling nibm geldt dat ontwikkelingen die niet in betekenende mate (nibm) bijdragen aan NO₂- of PM₁₀-concentraties geen afzonderlijke luchtkwaliteitsbeoordeling behoeven. De nibm-grens is 3% van de jaargemiddelde grenswaarde.

4.11.2 Toetsing

Het plan is kleinschalig en gasloos: er worden geen nieuwe emissiebronnen toegevoegd. De extra verkeersgeneratie is beperkt (twee woningen en een kleine winkel met overdag beperkte openingstijden) en de locatie ligt niet direct aan intensieve verkeersaders. Daarmee blijft de bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ ruimschoots beneden de nibm-grens. In de bouwfase worden emissies en stofvorming beperkt door emissiearm materieel en netstroom waar mogelijk. De effecten zijn dus tijdelijk en gering.

4.11.3 Conclusie

De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging en voldoet aan het wettelijk kader. Vanuit luchtkwaliteit doet zich geen belemmering voor. Het plan is aanvaardbaar.

4.12 Geluid

4.12.1 Wettelijk kader

Geluid wordt onder de Omgevingswet en het Bkl betrokken bij de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het voorkomen van onevenredige hinder. Voor lokale 30-km/uur-wegen vindt een proportionaliteitsafweging plaats op basis van afstand, wegfunctie, intensiteit en een geluidluwe zijde. Het Bbl borgt de binnenwaarden via gevelisolatie en ventilatie bij de bouwtechnische uitwerking.

4.12.2 Toetsing

De ontwikkeling ligt aan de Molenweg (30 km/uur) in een rustige dorpslint zonder gezoneerde industrieterreinen, spoor of gezoneerde wegen in de directe nabijheid. De verkeersgeneratie is beperkt en er worden geen nieuwe geluidproducerende bronnen geïntroduceerd. De kleine winkel bij 2B (circa 35 m²) is daggebonden (woensdag t/m zaterdag overdag), kent incidentele bevoorrading per personenauto/bestelbus op eigen erf en heeft geen muziekvoorziening of buitenopslag. Beide woningen beschikken over een geluidluwe zijde en buitenruimte aan de tuinzijde. Met een gebruikelijke gevelopbouw en logische situering van verblijfsruimten en te openen ramen is een goed binnenklimaat haalbaar. Eventuele detaillering van de gevelwering volgt bij de bouwtechnische uitwerking conform Bbl.

4.12.3 Conclusie

De toevoeging van twee woningen en een kleine, daggebonden winkel in een akoestisch rustige woonstraat leidt niet tot een relevante toename van geluidsbelasting. Met de afstand tot de weg, de geluidluwe zijde en reguliere gevelmaatregelen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit geluid doet zich geen belemmering voor.

4.13 Geur

4.13.1 Wettelijk kader

Beoordeeld wordt of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en geen onevenredige hinder. Daarbij gaat het om twee sporen: de gevoeligheid van de nieuwe woningen ten opzichte van bestaande geurbronnen en de geurgevolgen van het plan zelf voor de omgeving. Als informatief kader geldt de VNG-

brochure Bedrijven en milieuzonering. Detailhandel zonder etenswaren valt in milieucategorie 1 met richtafstand geur 0 m in gemengd gebied.

4.13.2 Toetsing

In de directe omgeving bevinden zich geen geurintensieve bedrijven of veehouderijen met contouren tot aan de kavel. Het plan voegt geen geurrelevante bron toe. Het betreft twee woningen en een kleine handwerkwinkel (circa 35 m²), zonder horeca/bereiding en zonder gebruik van oplosmiddelen. Laden en lossen vinden overdag op eigen terrein plaats. Afval wordt afgesloten opgeslagen en ventilatielucht mondt boven dak uit. Daarmee blijven geuremissies op het niveau dat past bij een regulier woonmilieu.

4.13.3 Conclusie

Onevenredige geurhinder is niet te verwachten. Het woon- en leefklimaat is aanvaardbaar. Aanvullende maatregelen of rekenonderzoek zijn niet nodig.

4.14 Omgevingsveiligheid

4.14.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid omvat het externe-veiligheidskader: plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) door bronnen buiten het project, zoals Basisnet-weg/spoor, buisleidingen voor gevaarlijke stoffen en risicovolle inrichtingen (Bal). Kwetsbare en (beperkt) kwetsbare objecten dienen buiten de PR 10⁻⁶/jaar-contour te liggen. Binnen eventuele aandachtsgebieden (brand, explosie, toxisch) wordt aandacht besteed aan zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

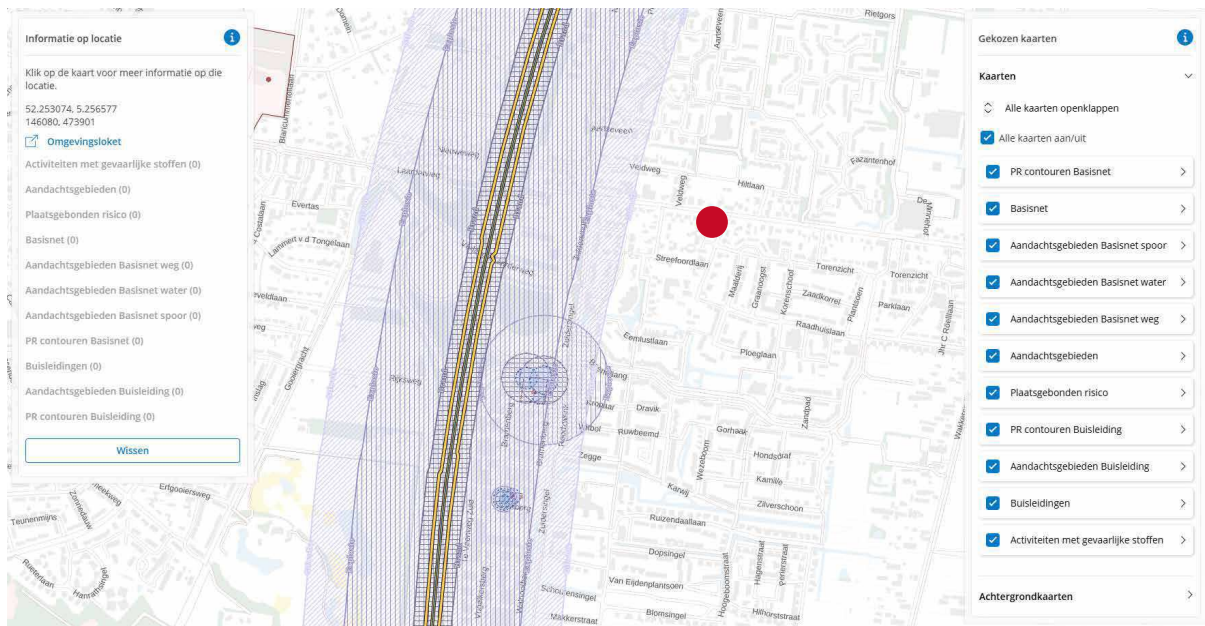
4.14.2 Toetsing

Voor deze locatie is een uitsnede van de Risicokaart toegevoegd (datum: 24-08-2025), met de volgende lagen ingeschakeld: Basisnet (weg/spoor/water) inclusief aandachtsgebieden, Plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶), Buisleidingen (inclusief PR- en aandachtsgebieden) en activiteiten met gevaarlijke stoffen. Dit laat zien dat op de projectlocatie géén PR-contouren en géén aandachtsgebieden liggen. Het dichtstbijzijnde aandachtsgebied hoort bij de A27-corridor en ligt buiten het plangebied. Er zijn geen buisleidingen met gevaarlijke stoffen of risicovolle inrichtingen in de directe nabijheid.

Het initiatief betreft twee woningen (kwetsbaar) en een zeer kleinschalige speciaalzaak (circa 35 m²) zonder opslag of gebruik van gevaarlijke stoffen. Laden en lossen vindt overdag op eigen terrein plaats. Bereikbaarheid voor hulpdiensten is via de Molenweg geborgd. Het niveau van zelfredzaamheid is gelijk aan regulier grondgebonden wonen.

4.14.3 Conclusie

Er is geen PR 10⁻⁶-contour of relevant aandachtsgebied op de locatie aanwezig en een groepsrisicobeschouwing is niet aan de orde. De ontwikkeling heeft geen betekenisvolle invloed op de omgevingsveiligheid en is daarmee aanvaardbaar.



Afbeelding 10. Uitsnede risicokaart. Zichtbare lagen: Basisnet (weg/spoor/water) incl. aandachtsgebieden, Plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), Buisleidingen (incl. PR- en aandachtsgebieden) en activiteiten met gevaarlijke stoffen. Op de projectlocatie zijn geen PR-contouren of aandachtsgebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde aandachtsgebied ligt langs de A27, buiten het plangebied. Bron: Atlas Leefomgeving/Risicokaart. Datum: 24-08-2025.

4.15 Trillingen

4.15.1 Wettelijk kader

Er zijn geen uniforme wettelijke grenswaarden voor omgevingsgebonden trillingen. Proportioneel wordt getoetst aan de SBR Trillingsrichtlijnen (2017): deel A (schade aan gebouwen), deel B (hinder voor personen) en, waar relevant, deel C (storingen aan apparatuur). In de uitvoering geldt het ALARA-principe en goed nabuurschap.

4.15.2 Toetsing

In de gebruiksfase worden geen structurele trillingbronnen geïntroduceerd. De Molenweg is een 30-km/uur straat zonder zwaar vrachtverkeer. Er liggen geen spoorlijnen of industrieel trillingveroorzakende activiteiten nabij en de A27 ligt op afstand. De nieuwbouw wordt gefundeerd op staal. Heien is dus niet aan de orde. Grondwerk en verdichting blijven kleinschalig. Eventuele lichte plaatverdichting is kortdurend en past binnen SBR-A/B. Mocht in de uitvoering onverhoopt een trillingrijke werkwijze nodig blijken, dan wordt dit vooraf afgestemd en zo nodig geborgd met een eenvoudige nulmeting/monitoring en stop-werk bij (dreigende) overschrijding van SBR-grenswaarden.

4.15.3 Conclusie

Zowel in bouw- als gebruiksfase is geen relevante trillinghinder of-schade te verwachten. Met fundering op staal, ALARA en SBR-A/B (en zo nodig C) als kader is het aspect trillingen aanvaardbaar.

4.16 Welstand

4.16.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet wordt de omgevingskwaliteit (voorheen: welstand) getoetst aan het omgevingsplan en eventuele beeldkwaliteits-/welstandscriteria. De gemeente laat zich daarbij adviseren door de Commissie

Ruimtelijke Kwaliteit. Beoordeeld wordt de inpassing in straat- en dorpsbeeld (schaal, massa, rooilijn, kapvorm, materiaal- en kleurgebruik) en of detaillering en erfinrichting de ruimtelijke kwaliteit versterken.

4.16.2 Toetsing

Aan de Molenweg ontstaat een heldere, dorpse opzet met twee vrijstaande hoofdmassa's met zadeldaken. De rooilijnen sluiten aan op het profiel van het lint. De goot- en dakhoogten blijven binnen de maat van de omgeving. Gevels worden grotendeels in baksteen met natuurlijke, ingetogen kleuren uitgevoerd. Een verzorgd kozijnritme en terughoudende detaillering zorgen voor verfijning. Bij Molenweg 2B past de rietgedekte kap bij de dorpse sfeer. De kleine winkel is in het hoofdvolume opgenomen met bescheiden transparantie naar de straat en een niet-verlichte, kleinschalige naamsaanduiding. Erfafscheidingen en opritten worden groen en terughoudend vormgegeven.

4.16.3 Advies welstandscommissie

Het plan is positief beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit/MooiSticht. Advies d.d. 28-07-2025, dossiernummer EEM25 0032 – 1, gemeentenummer OMG 2025 0180, DSO-nummer 2025041502220 / SAM 164900. In het advies is geconcludeerd dat het voorstel voldoet aan redelijke eisen van welstand en dat het definitieve plan aansluit op het in vooroverleg akkoord bevonden schetsontwerp en zich aanvaardbaar voegt in de omgeving.

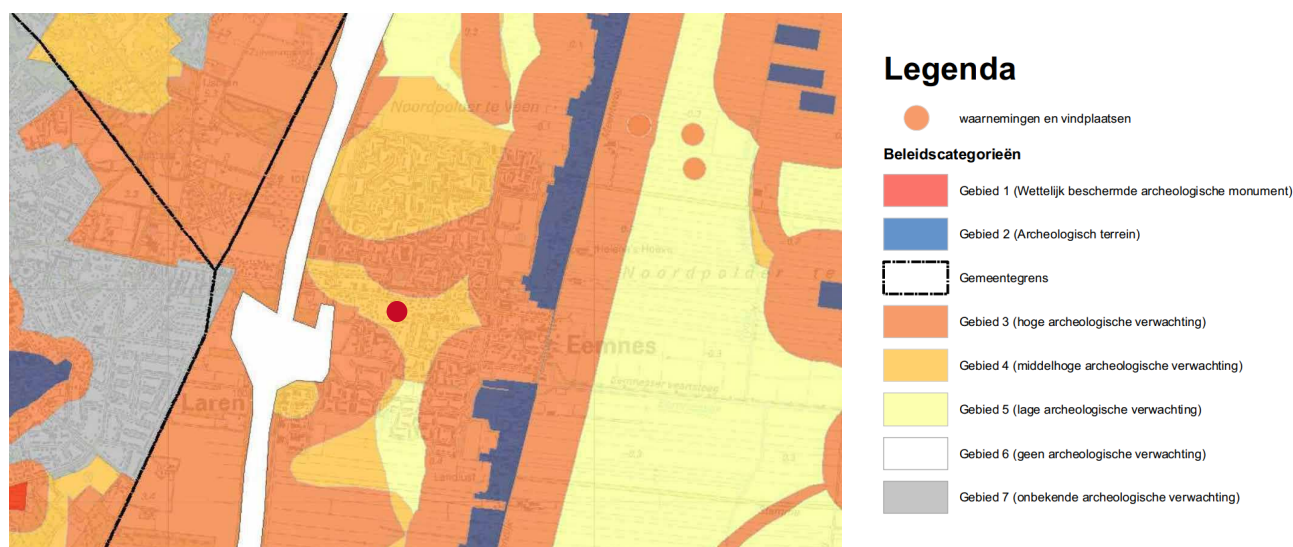
4.16.4 Conclusie

Schaal, rooilijn, kapvorm en materiaal- en kleurgebruik zijn passend en versterken het straat- en dorpsbeeld. Met het positieve welstandsadvies is de omgevingskwaliteit geborgd; aanvullende eisen zijn niet aan de orde.

4.17 Archeologie, Cultuurhistorie en Erfgoed

4.17.1 Wettelijk kader

Archeologie en erfgoed worden betrokken via het omgevingsplan en de Erfgoedwet (meld- en zorgplicht toevalsvondsten). Voor de BEL-gemeenten geldt de Nota archeologiebeleid met een archeologische beleidskaart. Ter plaatse is beleidscategorie 4 (middelhoge verwachting) van toepassing: onderzoeksplicht pas bij bodemverstoring > 500 m² én dieper dan 0,5 m onder maaiveld.



Afbeelding 11. Uitsnede archeologische beleidskaart (Kaart 6) BEL-gemeenten, locatie Molenweg 2A+B te Eemnes (datum: 24-08-2025). Beleidscategorie 4 (middelhoge verwachting). Drempel voor onderzoeksplicht: verstoring > 500 m² én dieper dan 0,5 m –mv. Bron: gemeentelijke archeologische beleidskaart/Nota archeologiebeleid BEL.

4.17.2 Toetsing

Volgens de bijgevoegde uitsnede van de archeologische beleidskaart valt Molenweg 2A+B in beleidscategorie 4. De nieuwbouw wordt op staal gefundeerd; er is geen kelder. De gerichte bodemroering blijft beperkt (ca. 50 m² per kavel) en tot maximaal 0,5 m onder maaiveld. Inclusief sleuven voor nuts/riolering blijft de totale verstoring ruim onder 500 m². Daarmee blijft de ingreep duidelijk beneden de drempelwaarden.

4.17.3 Conclusie

Geen archeologisch onderzoek vereist. Bij toevalsvondsten wordt het werk lokaal stilgelegd en volgt melding aan de gemeente/archeologische dienst conform de Erfgoedwet. Vanuit archeologie doet zich geen belemmering voor.

4.18 Bodem

4.18.1 Wettelijk kader

Bodemgeschiktheid wordt onderbouwd met NEN 5725 (vooronderzoek) en -alleen indien nodig- NEN 5740/ NEN 5707 (verkenkend onderzoek). Voor (her)gebruik en afvoer van grond gelden het Besluit bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS. Bij een niet-verdachte locatie zonder grondafvoer is aanvullend veldonderzoek niet aan de orde.

4.18.2 Toetsing

Voor Molenweg 2A+B is in november 2024 een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. De kavel is niet verdacht. Er zijn geen bodembedreigende activiteiten of meldingen op het perceel. Op het aangrenzende Molenweg 2 zijn in de jaren '90 PAK in de bovengrond en een UGT (verwijderd in 1994) gedocumenteerd. Deze liggen buiten het projectperceel en hebben volgens het vooronderzoek geen doorwerking naar 2A/2B. De opstallen zijn gesloopt en aanwezige asbest is conform voorschriften verwijderd. De nieuwbouw wordt op staal gerealiseerd. Bodemroering blijft beperkt en ondiep (circa 0,5 m –mv). Voor de uitvoering wordt een grondbalans op eigen terrein aangehouden. Afvoer van grond is niet voorzien. PFAS-toetsing is alleen aan de orde bij toepassing buiten het perceel.

4.18.3 Conclusie

De bodem vormt geen belemmering voor de functies wonen en kleine detailhandel. Geen NEN 5740/PFAS-onderzoek nodig, tenzij alsnog grond wordt afgevoerd of het bevoegd gezag dit verlangt. Het aspect bodem is aanvaardbaar.

4.19 Beperkingsgebieden

4.19.1 Wettelijk kader

Beperkingsgebieden borgen de veiligheid en het functioneren van waterkeringen, (Basisnet) weg/spoor, buisleidingen voor gevaarlijke stoffen, hoogspanningsverbindingen, luchtvaartobjectlimitaties, molenbiotopen en (grond)waterbeschermingsgebieden. Toetsing vindt plaats aan rijks-, provinciale en waterschapsregels en de lagenkaarten in het DSO/Atlas.

4.19.2 Toetsing

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied aan de Molenweg. Op basis van de DSO-lagen en de bijgevoegde risicokaart-uitsnede zijn op of direct rond het perceel geen PR 10⁻⁶-contouren, aandachtsgebieden, leidingstroken of belemmeringstroken aanwezig. Het plangebied ligt niet binnen beschermingszones van primaire of regionale waterkeringen. Ook grondwaterbeschermingsgebieden,

hoogspanningscorridors en OLS-vlakken leveren geen beperking op. De bouwhoogten blijven ruim onder eventuele luchtvaartbeperkingen. Er zijn geen specifieke gebiedsaanduidingen in het omgevingsplan die de ontwikkeling functioneel of bouwkundig begrenzen. In de uitvoering wordt een KLIC-melding gedaan. Eventuele ligging van reguliere kabels en leidingen wordt dan projectmatig afgestemd.

4.19.3 Conclusie

Er zijn geen beperkingsgebieden van toepassing die de ontwikkeling beperken. Het aspect beperkingsgebieden vormt geen belemmering.

4.20 Lichthinder

Wettelijk kader

Onevenredige lichthinder wordt voorkomen door een proportionele afweging. Als best practice wordt de NSVV Richtlijn Lichthinder (2017, actueel) gevolgd voor buitenverlichting (afscherming, kleurtemperatuur, verlichtingsniveaus en schakeltijden).

Toetsing

Publieke verlichting blijft ongewijzigd. Het plan introduceert geen mast- of terreinverlichting. Buitenverlichting op de erven is functioneel, laag geplaatst en neerwaarts gericht met afscherming, in warme lichtkleur (≤ 3.000 K) en gestuurd met timer/aanwezigheidsdetectie. Na sluitingstijd en uiterlijk na 23.00 uur blijft alleen minimale oriëntatieverlichting actief. De winkel bij Molenweg 2B is daggebonden (woe–za 10.00–17.00) en krijgt geen lichtreclame, geen naar buiten gerichte etalagespots en geen afzonderlijke parkeerterreinverlichting. Laden en lossen gebeurt overdag op eigen erf. Door situering, afstand tot erfgrenzen en terughoudende verlichtingskeuzes blijven verlichtingsniveaus aan de perceelsgrens laag en passend bij een woonstraat.

Conclusie

Met afgeschermd, neerwaarts gerichte armaturen, warme kleurtemperatuur en tijdgebonden schakeling is geen onevenredige lichthinder te verwachten. De donkere nacht wordt gerespecteerd. Aanvullende maatregelen of onderzoek zijn niet nodig.

5 Participatie

5.1 Verplichte participatie

Het initiatief valt onder de door de raad vastgestelde lijst met gevallen: toevoeging van één of meerdere woningen binnen bestaand bebouwd gebied. Verplichte participatie is daarmee van toepassing en de raad brengt een bindend advies uit bij de BOPA.

5.2 Uitkomsten groep van 3

De participatie is proportioneel ingericht als een groep van 3 met direct omwonenden. De gesprekken (augustus–september 2024) leverden overwegend positieve reacties op. Het vervangen van het grote, verouderde pand door twee kleinere volumes die beter aansluiten op het lint werd als kwaliteitsverbetering gezien.

Drie zorgen zijn ingebracht en verwerkt:

- Mogelijk geluid van de warmtepomp (Molenweg 2C): toepassing stille unit, voldoende afstand en scherming, toetsing aan geluideisen;
- risico op verzakking bij een recent geplaatste overkapping (Laarderweg 55): vooraf bouwkundige opname, aannemer is verzekerd, fundering hek/overkapping blijft onaangetast;
- mogelijke vermindering van lichttoetreding (Laarderweg 55): bouwmassa's zijn verlaagd en verder van de westelijke erfgrens geplaatst.

Deze aanpassingen zijn in het plan verwerkt en in het participatieverslag onderbouwd.

Door bovengenoemde technische borging zijn de zorgen weggenomen of ondervangen. Het plan is inhoudelijk versterkt en ingepast in de omgeving.

5.3 Participatie omgeving

Directe burens zijn persoonlijk benaderd en de plannen zijn toegelicht aan de hand van tekeningen. De keuze voor een groep van 3 is passend gezien de kleinschaligheid en de beperkte omgevingsimpact: het bestaande volume neemt af (lager, minder massa, kleinere dakoppervlakte). Vragen en suggesties zijn verzameld, gewogen en (waar mogelijk) verwerkt in het ontwerp. Hiermee heeft participatie aantoonbaar bijgedragen aan de aanscherping van de ruimtelijke inpassing. Het participatieverslag (proces, reacties, weging en aanpassingen) is als bijlage bij de aanvraag toegevoegd.



Afbeelding 12. De huisnummers die geraadpleegd zijn in de participatie zijn in groen aangegeven. Bron: initiatiefnemer.

5.4 Bestuurlijk vooroverleg

In het bestuurlijk vooroverleg is afgesteld met de gemeente Eemnes (Ruimtelijke Ontwikkeling) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie gaf principeakkoord op 30 januari 2025 (Molenweg 2B) en 18 maart 2025 (Molenweg 2A), onder voorwaarden die in de situatietekening en deze onderbouwing zijn doorgevoerd. Er zijn geen hogere of gemeente-overstijgende belangen geconstateerd; de gemeente Eemnes is bevoegd gezag. Andere stakeholders (o.a. veiligheidsregio) hebben geen specifieke aandachtspunten ingebracht.

Conclusie van het vooroverleg: na verwerking van de opmerkingen is het plan in beginsel inpasbaar.

6 Financiële haalbaarheid

6.1 Kostenverhaal

Het initiatief wordt privaat bekostigd. Voorbereiding en uitvoering zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Gemeentelijke investeringen in openbare ruimte of infrastructuur zijn niet aan de orde. Waar nodig vindt kostenverhaal plaats op grond van artikel 13.18 Omgevingswet via een kostenverhaalsbeschikking. Voor dit plan beperkt dat zich in de praktijk tot de leges voor behandeling en procesbegeleiding.

6.2 Bibob

Doel van de Wet Bibob is te voorkomen dat de overheid onbedoeld criminele activiteiten faciliteert en om de integriteit van vergunningverlening te borgen. Op basis van het Bibob-beleid van Eemnes is voor dit initiatief geen standaard Bibob-onderzoek aan de orde: de bouwactiviteit per woning blijft onder 750 m³, de detailhandel betreft een kleinschalige handwerkwinkel die niet tot de lokale risicoactiviteiten behoort en de locatie ligt niet in een aangewezen risicogebied. Indien de gemeente een lichte toets verlangt, leveren initiatiefnemers de Bibob-vragenlijst en financieringsstukken aan.

6.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie voorkomt schade door rechtmatig overheidshandelen die het normale maatschappelijke/bedrijfsrisico te boven gaat en een beperkte groep onevenredig treft. De gemeente kan eventuele vergoedingen verhalen op de initiatiefnemers via de standaard nadeelcompensatie-overeenkomst.

Voor de beschreven ontwikkeling is de kans op toekenning gering. De ontwikkeling verkleint de massa (footprint 266 → ca. 235 m²; bvo 606 → ca. 421 m²) en past stedenbouwkundig in het lint. Parkeren is volledig op eigen erf. De winkelfunctie is kleinschaliger dan in de oude situatie (ca. 35 m²) en daggebonden, waardoor de gebruiksintensiteit eerder af- dan toeneemt. Privacy en brandveiligheid zijn in de positionering en detaillering meegewogen. Eventuele effecten blijven daarmee in de regel binnen het normale maatschappelijke risico en/of vallen weg tegen het 4%-forfait. Tijdens de participatie waren de reacties bovendien vrijwel uitsluitend positief, zonder zwaarwegende bezwaren.

Conclusie

De ontwikkeling is financieel uitvoerbaar. Kosten worden door de initiatiefnemers gedragen. Het Publiekrechtelijk kostenverhaal en de leges zijn geregeld binnen de geldende kaders.

7 Conclusie

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De beoogde ontwikkeling past binnen de gemeentelijke, provinciale en rijkskaders en ligt in bestaand stedelijk gebied. Het plan versterkt het dorpslint door één groot gemengd pand te vervangen door twee vrijstaande volumes: Molenweg 2A (wonen) en Molenweg 2B (wonen met een kleinschalige, daggebonden winkel). De maat en korrel nemen af. Rooilijn en kapvormen sluiten aan op het straatbeeld. De omgevingskwaliteit is positief beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Uit de omgevingsaspecten (hoofdstuk 4) volgt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat geen onevenredige effecten optreden. Duurzaamheid (BENG/MPG) is geborgd: water en klimaatadaptatie worden op eigen terrein opgelost, verkeer en parkeren zijn doelmatig op eigen erf. De aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit, lichthinder, trillingen, externe veiligheid, bodem, ecologie en stikstof vormen geen belemmering.

Planologisch is de afwijking beperkt tot (1) het bestemmen van 2A als enkel wonen, (2) het toevoegen van één hoofdgebouw door kavelopsplitsing en (3) de maximale goothoogte. Deze afwijking kan met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden toegestaan, omdat de uitkomst leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie zonder onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving.

Conclusie

De ruimtelijke onderbouwing rechtvaardigt verlening van de omgevingsvergunning (BOPA). Na vergunningverlening is de realisatie en het gebruik van de twee hoofdmassa's met bijbehorende toegestaan; uitvoering start na verkrijging van de bouwtechnische vergunning.

8 Voorstel omgevingsplan

De BOPA wordt door de gemeente verwerkt in het omgevingsplan. Afbeelding 13 sluit aan op de beoogde planregels en legt het volgende vast:

- Molenweg 2A: bestemming Wonen (geel) met een eigen bouwvlak voor één woning.
- Molenweg 2B: bestemming Wonen met functieaanduiding detailhandel; de detailhandel ligt aan de straatzijde op de begane grond binnen het hoofdvolume.
- Gesplitste bouwvlakken volgens de kavelindeling; maatvoering in de regels: maximale goothoogte 6 m en maximale bouwhoogte 10 m.
- De archeologische dubbelbestemming kan ongewijzigd doorlopen.



Afbeelding 13. Bestemmingskaart voor (links) en na (rechts) de beoogde herziening. Bron: initiatiefnemers

8.1 Planregels

1. Bestemmingsomschrijving
 - 1.1 Molenweg 2A: Enkelbestemming wonen.
 - 1.2 Molenweg 2B: Wonen met functieaanduiding detailhandel.
2. Bouwregels
 - 2.1 Bouwen binnen het bouwvlak.
 - 2.2 Maximale goothoogte 6m; maximale bouwhoogte 10m.
 - 2.3 Minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse erfgrens 2,0m.
 - 2.4 Maximaal één woning per bouwvlak.
3. Gebruiksregels detailhandel (alleen Molenweg 2B)
 - 3.1 De detailhandel is ondergeschikt in aard en omvang aan de woonfunctie.
 - 3.2 Uitsluitend binnen het hoofdgebouw op de begane grond aan de straatzijde.
 - 3.3 Geen horeca of geluidversterkte buitenactiviteiten.

Toelichting

Deze planregels leggen de functies en bouwvlakken vast; de begrenzing van de circa 35m² winkelvloer hoeft niet cartografisch te worden aangeduid en wordt eenduidig via de planregel geborgd. Voor

kleine maatverschillen en uitvoeringstoleranties gelden de algemene meet- en afwijkingsregels van het omgevingsplan. Er worden hiervoor geen aanvullende perceelspecifieke regels gesteld. Overige onderwerpen (parkeren, water/klimaat, milieu) volgen de generieke regels en hoeven niet afzonderlijk te worden vastgelegd.