

VERZONDEN OP:

Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Wakkerendijk 31 in Eemnes



Teus'Advies
Omgevingsadviseurs

Algemene gegevens

Omschrijving

Motivering voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de realisatie van een overkapping bij de paardenhouderij aan de Wakkerendijk 31 in Eemnes.

Opdrachtgever

DL Advies
Petra Lohschelder
Postbus 282
3970 AG Driebergen-Rijsenburg
T 06-51907353
E dladvies@live.nl



Opsteller

Teus' Advies
Dave Anbeek
Verlooplaan 6
3771 HG Barneveld
T 06-15658065
E dave@teusadvies.nl
W www.teusadvies.nl

Teus' Advies

Datum | status | versie

17 oktober 2025 | concept | 0.2

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3 Omgevingsplan.....	4
1.4 Leeswijzer.....	5
2. Project.....	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	7
3. Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie.....	10
3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).....	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht.....	11
3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Toekomstvisie Eemnes 2030	13
4. Aspecten van de fysieke leefomgeving	14
4.1 Milieuaspecten.....	14
4.2 Erfgoed.....	17
4.3 Natuur.....	17
4.4 Water	17
5. Uitvoerbaarheid.....	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid	19
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6. Conclusie	20
Bijlagen.....	21

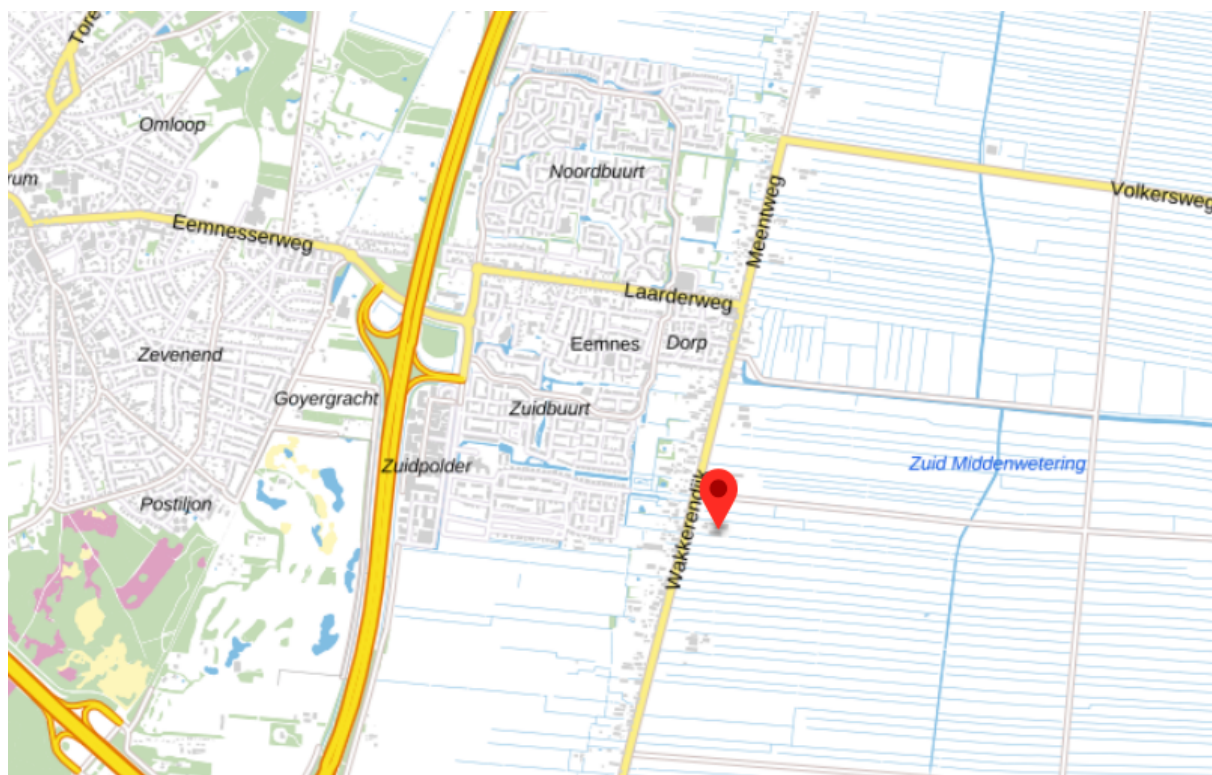
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Wakkerendijk 31 in Eemnes is een gecombineerde onderneming aanwezig, waaronder een paardenpension. De eigenaar wil een overkapping over bestaande buitentrainingsvoorzieningen realiseren. Die overkapping is gedeeltelijk buiten het bouwvlak geprojecteerd. Dat past niet in het omgevingsplan. Daarom is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd. Daarmee kan worden afgeweken van de regels van het omgevingsplan. Deze motivering is opgesteld om aan te tonen dat het initiatief ruimtelijk inpasbaar is, gelet op de gevolgen voor de fysieke leefomgeving, en dat daarbij wordt voldaan aan het wettelijke vereiste; dat sprake is van een evenwichtige toedeling aan functies aan locaties.

1.2 Ligging en begrenzing

De locatie is gelegen in het buitengebied van Eemnes, op ongeveer 1 kilometer ten zuidoosten van de dorpskern. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Eemnes, sectie L, nummers 342 en 343.



Ligging in de omgeving

1.3 Omgevingsplan

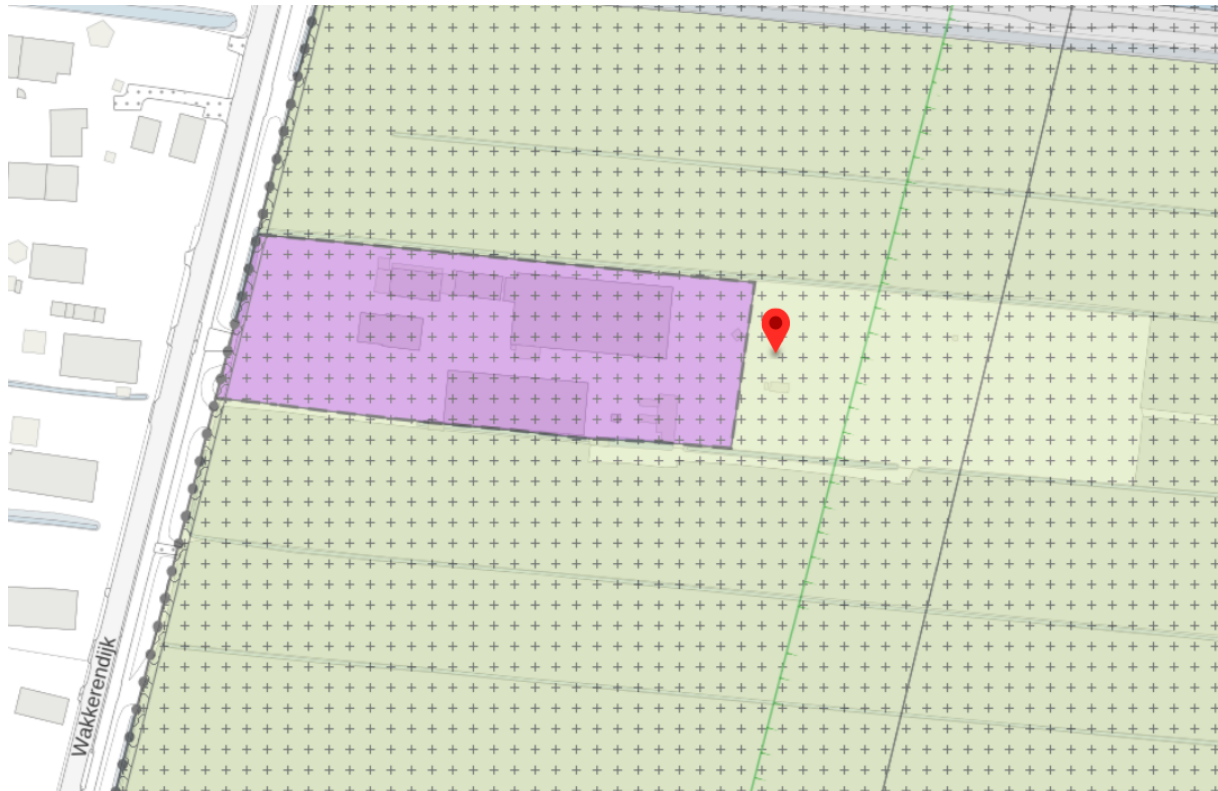
Voor de locatie geldt het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Eemnes. Het tijdelijk deel wordt hier, in hoofdzaak, gevormd door het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2011. Dat plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 oktober 2013.

Voor de locatie geldt de bestemming Bedrijf, met de functieaanduiding 'gemengd'. Op deze locatie is een veelzijdig gebruik toegestaan, gericht op zowel agrarische activiteiten als nevenfuncties. Binnen het bestemmingsvlak mag een pensionstal worden gerealiseerd met een maximaal oppervlak van 800 m². Daarnaast is het mogelijk om een binnenbak te realiseren, mits deze uitsluitend binnen de bestaande bebouwing wordt gesitueerd.

Verder is stalling van touringcars toegestaan, evenals het uitoefenen van nevenactiviteiten die zijn opgenomen in Bijlage 1 'Lijst nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven'. Voor deze functies geldt een gezamenlijk maximaal oppervlak van 700 m².

Tot slot is het toegestaan om eigen landbouwwerktuigen op te slaan, met een maximaal oppervlak van 400 m². Deze mogelijkheden maken de locatie geschikt voor een combinatie van agrarisch gebruik en ondersteunende functies, waarbij zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande bebouwing en de beschikbare ruimte. Gebouwen en overkappingen mogen alleen binnen het bouwvlak gebouwd worden. Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 7 meter.

Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting'. Hiermee zijn deze gronden mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.



Uitsnede verbeelding

Het omgevingsplan maakt het initiatief niet mogelijk. Er is namelijk geen bouwvlak aanwezig op een deel van de beoogde locatie van de nieuwe overkapping. Daarnaast wordt ook het maximum oppervlak aan bebouwing voor het bedrijf overschreden. Tot slot wordt ook de toegestane bouwhoogte overschreden. De overkapping wordt namelijk 9 meter hoog. Het omgevingsplan bevat geen relevante mogelijkheden om daarvan af te wijken, door het verlenen van een omgevingsvergunning voor een (binnenplanse) omgevingsplanactiviteit. Om te voorzien in de nieuwe overkapping wordt daarom, met een omgevingsvergunning, buitenplans afgeweken van het omgevingsplan.

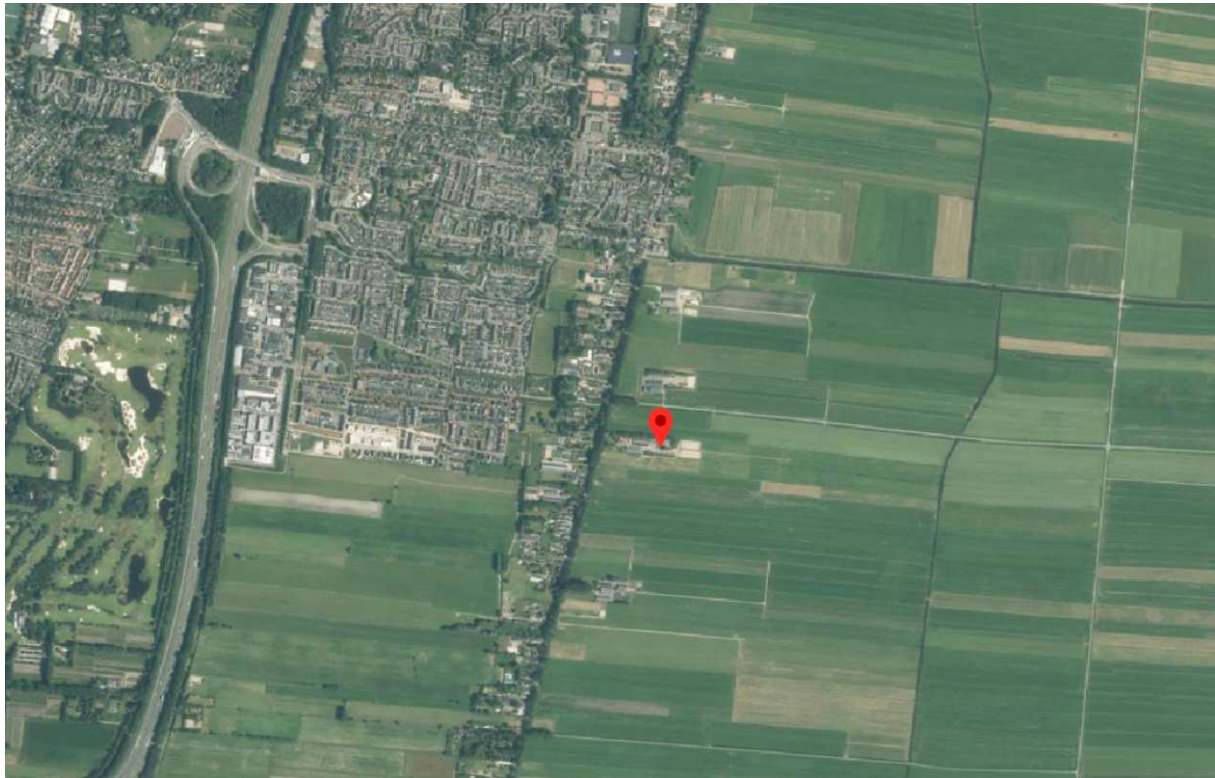
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het initiatief beschreven. In het volgende hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het relevante beleidskader. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de relevante, specifieke regelgeving. Daarna wordt, in hoofdstuk 5, de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond. De conclusie is in hoofdstuk 6 te vinden.

2. Project

2.1 Bestaande situatie

De locatie is gelegen in het buitengebied van Eemnes, op circa 1 kilometer vanaf de dorpskern van Eemnes en 2 kilometer vanaf de dorpskern van Baarn. Het landschap is voornamelijk te typeren als slagenlandschap, welke zich onder andere kenmerkt door de langgerekte strokenverkaveling en de grote mate van landschappelijke openheid.

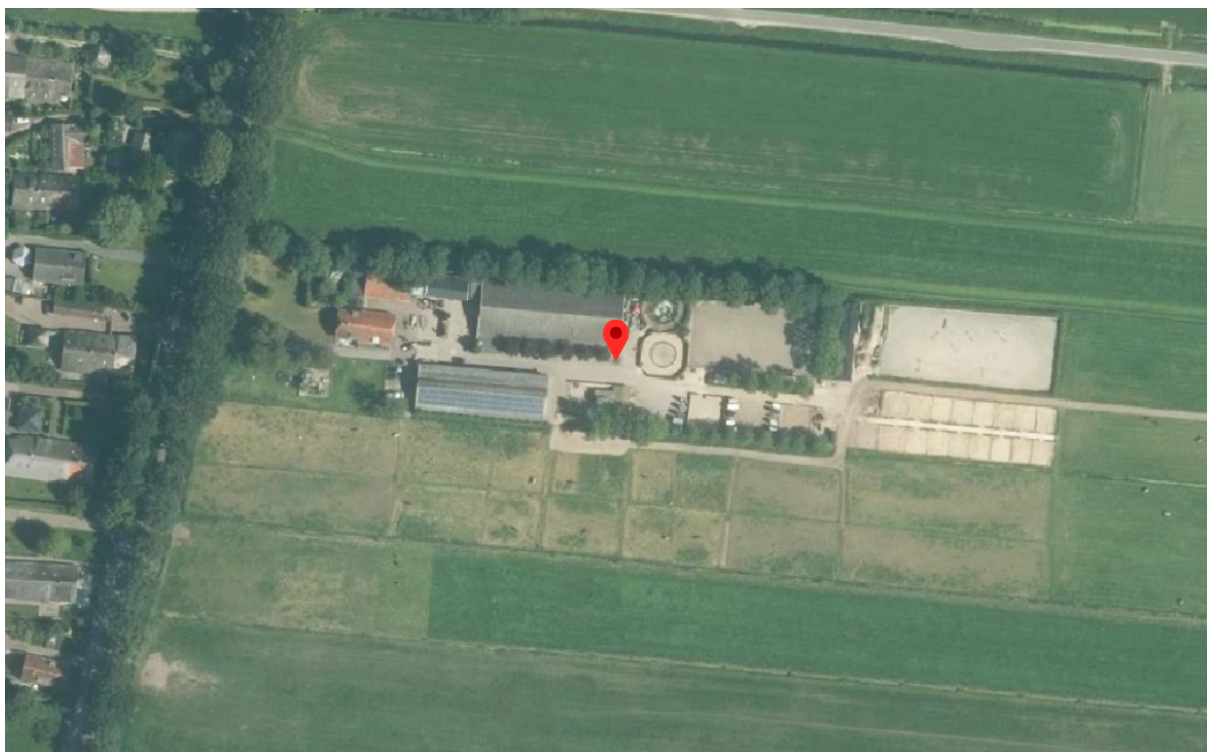


Luchtfoto omgeving

De locatie is gelegen aan de Wakkerendijk. Deze weg loopt door het buitengebied, waar het dorp Eemnes aan de westkant van deze weg ligt. Daarbij is een zekere tweedeling waar te nemen. Aan de westzijde van de weg is sprake van bijna aaneengesloten lintbebouwing. Langs de oostzijde zijn slechts verspreid enkele bedrijfserven aanwezig, waaronder de locatie van de pensionstal. Voor het overige wordt het beeld bepaald door de grote en open Zuidpolder te Veld.

Pensionstal De Paardenstek heeft een lange geschiedenis op de huidige locatie. In 1988 nam de huidige eigenaar het ouderlijk varkens- en pluimveebedrijf over en zette dit voort, maar al snel werden er ook paarden van derden gestald. Door veranderende maatschappelijke eisen op het gebied van milieu en dierenwelzijn en de hoge kostprijs van de intensieve veehouderij, besloot de ondernemer in 2002 de mestproductierechten te verkopen en de bedrijfsvoering volledig om te vormen tot een paardenhouderij. Sindsdien is het bedrijf stap voor stap verder ontwikkeld. Met de bouw van een modern paardenverblijf in 2005 en de inrichting van diverse buitenfaciliteiten kreeg de onderneming de huidige vorm. De ligging vlak bij de dorpskern, maar toch in een vrije polderomgeving met voldoende landbouwgrond voor weidegang en ruwvoerwinning, maakt het bedrijf uniek en aantrekkelijk voor pensionklanten.

In de huidige situatie bestaat Pensionstal De Paardenstek uit een bedrijfswoning met bijgebouw, drie dierenverblijven waarin circa 46 paarden worden gehuisvest, een werkplaats en diverse stallings- en opslagruimten. Daarnaast zijn er een zadelkamer, een inpandige spuitplaats en een kleine kantine aanwezig. Buiten bevinden zich een vaste mest- en voeropslag, parkeervoorzieningen en een groot aantal trainingsmogelijkheden in de vorm van longeerringen, een stapmolen, een dressuurbaan, een springtuin en buitentrainvoorzieningen. De onderneming is aangesloten bij de Federatie van Nederlandse Ruitersportcentra en is onlangs opgewaardeerd tot een 4-sterren FNRS-bedrijf. De enige reden dat de maximale kwalificatie van 5 sterren nog niet kan worden behaald, is het ontbreken van een overdekte trainingsvoorziening.



Luchtfoto locatie

2.2 Nieuwe situatie

De eigenaar van het pension is voornemens een rijbak, die dient als buitentrainvoorziening, te overkappen. Zoals benoemd, ligt de rijbak gedeeltelijk buiten de begrenzing van de bedrijfsfunctie. Overkappingen zijn daar niet toegestaan. De overkapping wordt zo kort mogelijk achter de bestaande bedrijfsbebouwing geplaatst. Het bouwwerk krijgt een lengte van 65 meter en een breedte van 28-32 meter. De goothoogte zal 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte 9 meter. Daarmee wordt goed aangesloten op de al aanwezige bebouwing.

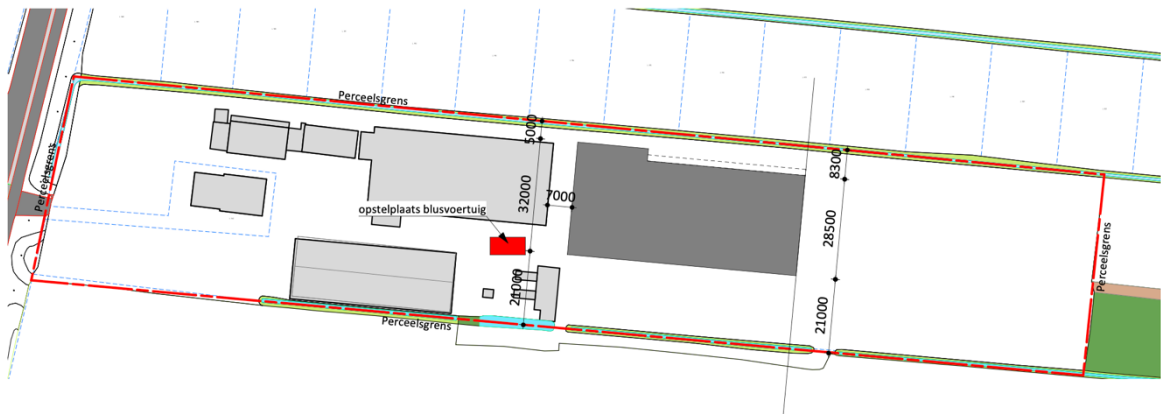
De bouwhoogte van 9 meter is functioneel noodzakelijk en sluit aan bij gangbare maatvoeringen binnen de hippische sector. Paard en ruiter bereiken samen een aanzienlijke rijhoogte. In een trainingsvoorziening wordt bovendien dicht langs de zijwanden gereden. Dit vraagt om een minimale spanhoogte voor veilig gebruik, ook in situaties waarin een paard schrikt of steigert. Daarnaast moet ruimte worden geboden voor het springen over hindernissen en voor verlichting of leidingen onder het dak. In combinatie met een goothoogte van 4,5 meter en een dakhelling die past bij de bestaande bebouwing, resulteert dit vanzelf in een nokhoogte van 9 meter. Deze hoogte is dus geen esthetische keuze, maar een functionele vereiste voor veilig en doelmatig gebruik. Daarbij is bewust gekozen voor een kapconstructie die de hoogte beperkt; zo is een hogere bouwhoogte van 10 meter vermeden.

De overkapping is noodzakelijk voor de verdere ontwikkeling van de onderneming, maar bovenal voor het waarborgen van het welzijn van de paarden. Paarden zijn gevoelig voor extreme weersomstandigheden en hebben baat bij een stabiele en beschutte omgeving. Een overkapping zorgt voor schaduw en verkoeling tijdens hete zomerdagen en biedt bescherming tegen wind, regen en kou in de winter. Hierdoor worden stress en gezondheidsproblemen zoals uitdroging, huidirritaties of verkoudheden voorkomen. Ook insectendruk neemt af, wat het comfort van de paarden verder vergroot. Daarnaast kunnen trainingen en recreatief gebruik onder alle weersomstandigheden doorgaan, wat de continuïteit van de sportbeoefening waarborgt en blessures door gladde of drassige ondergronden helpt voorkomen.

Ook vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is de voorziening van groot belang. De overkapping beschermt de bodem van de rijbak tegen slijtage en verzachting door regenval, waardoor onderhouds- en herstellkosten aanzienlijk worden beperkt. Bovendien wordt de infrastructuur van het bedrijf duurzamer benut en blijft de kwaliteit van de voorzieningen op peil. Voor de bedrijfsvoering betekent dit lagere kosten en een betrouwbaarder aanbod richting pensionklanten, die al jarenlang op een wachtlijst staan om bij het bedrijf te kunnen aansluiten. Het realiseren van de overkapping is daarmee een noodzakelijke stap om de hoge kwaliteit te behouden en de onderneming toekomstbestendig te

maken.

De overkapping zal worden uitgevoerd met een aardgedempte dakkleur en zonder dichte wanden, zodat de open beleving van de polder zo goed mogelijk behouden blijft. De bestaande hagen en bomen zorgen voor een goede landschappelijke inpassing, waardoor de bebouwing nauwelijks zichtbaar is in het landschap. Er gaat geen landbouwgrond verloren en het aantal dieren neemt niet toe, zodat stikstofuitstoot, geur en fijnstof gelijk blijven aan de vergunde situatie. Bovendien levert de voorziening een kwaliteitswinst op doordat ook ruwvoer onder de kap kan worden opgeslagen in plaats van in het open veld.



Nieuwe situatie





Impressies

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. In totaal zijn er 21 nationale belangen gevormd, waaronder het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving en het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Om ook daadwerkelijk uitvoering te geven aan de NOVI, is de Uitvoeringsagenda 2021-2024 opgesteld. Hierin zijn vier prioriteiten benoemd:

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

De NOVI is een permanent en aanpasbaar proces. Er wordt uitgegaan van een terugkerende cyclus van vier jaar. Jaarlijks, in het voorjaar, is er een nationale NOVI-conferentie over de voortgang van de uitvoering, nieuwe ontwikkelingen en inzichten. Ook wordt een tweejaarlijkse monitor uitgevoerd door het Planbureau voor de Leefomgeving. Elke vier jaar vindt een uitgebreide beleidsevaluatie plaats, evenals een onderzoek naar de mening van burgers en wordt de NOVI zo nodig aangepast.

Toetsing

Uit de NOVI volgen geen uitgangspunten en/of randvoorwaarden voor het voornemen. Met deze ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden. De instructieregels voor een omgevingsplan staan in hoofdstuk 5 beschreven. In afdeling 5.1 staan de instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties houdt in dat er een balans is tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Deze regels houden meer in dan alleen het bestemmen in een bestemmingsplan. Denk bij een functie bijvoorbeeld aan een netwerkfunctie (kabels en leidingen) of waterbergende functie (milieu).

De instructieregels uit afdeling 5.1 gaan over:

- waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4)
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5)
- behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6)
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7)
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8)

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Het gaat dan vooral om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. Tot slot bevat afdeling 5.3 regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan.

Toetsing

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de instructieregels en wordt het plan getoetst.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De Omgevingsvisie is uitgewerkt aan de hand van drie regio's en zeven thema's. De regio's zijn U16, Amersfoort en Foodvalley. De thema's zijn:

1. Stad en land gezond.
2. Klimaatbestendig en waterrobuust.
3. Duurzame energie.
4. Vitale steden en dorpen.
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar.
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur.
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

De Omgevingsvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Omgevingsverordening, die tegelijk met de Omgevingsvisie is vastgesteld. De Omgevingsvisie heeft alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De Omgevingsverordening zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

Toetsing

De Omgevingsvisie doet geen specifieke uitspraken over de realisatie van een nieuwe overkapping voor een paardenhouderij.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 7 februari 2024 hebben Provinciale Staten de eerste wijziging Omgevingsverordening vastgesteld. Op 1 september 2024 is deze voor het laatst gewijzigd. In de omgevingsverordening staan de regels voor de fysieke leefomgeving. Zo'n twintig verordeningen, regelingen en besluiten zijn samengevoegd in één provinciale omgevingsverordening. De regels zijn herschreven, samengevoegd, vereenvoudigd en op elkaar afgestemd. De omgevingsverordening bevat de juridische uitwerking van de plannen en ambities uit de provinciale omgevingsvisie. Hierna worden de voor het projectgebied relevante bepalingen besproken.

Artikel 2.16 Instructieregel overstroombaar gebied

1. *Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Overstroombaar gebied bevat regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.*
2. *De motivering van een omgevingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.*

Toetsing

De locatie is buitendijs gelegen. De locatie ligt in een gebied met een kleine overstromingskans (0,7 tot 1,6 meter) Dit project voorziet niet in een nieuw object waarin mensen langdurig verblijven. Het aantal dieren neemt daarnaast niet toe. Daarom worden maatregelen om het overstromingsrisico te mitigeren, in relatie tot de aard van het plan, niet noodzakelijk geacht.

Artikel 6.7 Instructieregel ontwikkelingen weidevogelkerngebied

1. *Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Weidevogelkerngebied kan regels bevatten die nieuwe ontwikkelingen toestaan, onder voorwaarde dat de kwaliteit van het leefgebied van de weidevogels aantoonbaar per saldo minimaal wordt behouden*
2. *Het eerste lid is niet van toepassing op de uitbreiding van agrarische bouwblokken.*

3. *De motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarde is voldaan.*

Toetsing

De voorgenomen overkapping van de buitentrainvoorziening ligt deels buiten het bouwvlak, maar leidt niet tot aantasting van het leefgebied van weidevogels. De overkapping sluit direct aan op de bestaande bebouwing en bestaat uit een open constructie zonder wanden, waardoor de openheid van het landschap behouden blijft. Bestaande landschappelijke elementen blijven behouden, wat zorgt voor een goede inpassing. De ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve invloed op de kwaliteit van het leefgebied van weidevogels.

Artikel 7.11 Instructieregel landschap

1. *Landschap bestaat uit:*
 - a. *het Landschap Eemland;*
 - b. *het Landschap Gelderse Vallei;*
 - c. *het Landschap Groene Hart;*
 - d. *het Landschap Rivierengebied en*
 - e. *het Landschap Utrechtse Heuvelrug.*
2. *De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de Bijlage XVI Kernkwaliteiten landschap bij deze verordening.*
3. *Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in Landschap bevat:*
 - a. *regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en*
 - b. *geen regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.*
4. *De motivering van een omgevingsplan bevat:*
 - a. *een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten; en*
 - b. *de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.*

Voor landschap Eemland zijn de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- extreme openheid;
- slagenverkaveling;
- veenweidekarakter;
- historie van de Zuiderzee;
- Grebbelinie;
- overgangsgebieden (bij Eemnes, Soest en Amersfoort).

Toetsing

Het project voorziet in een overkapping op een bestaand bebouwd bedrijfsperceel. Openheid is aanwezig in de omgeving, maar zal niet verstoord worden door de nieuwe loods. De nieuwe overkapping zal namelijk nauwelijks zichtbaar zijn door de posities van de omliggende bebouwing en groenstructuren. De bestaande singels onttrekken de overkapping uit het zicht. Verder doet dit project geen afbreuk aan de slagenverkaveling en het veenweidekarakter. De nieuwe overkapping krijgt binnen de bestaande verkavelingsstructuur een plek en op een bestaand erf. Op die wijze wordt het bouwwerk goed ingebed in de bestaande structuur van het landschap.

Artikel 9.29 Instructieregel activiteiten aandachtsgebied stiltegebied

1. *Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Aandachtsgebied stiltegebied bevat regels die rekening houden met de doelstellingen voor het geluidniveau bedoeld in Artikel 9.26.*
2. *De motivering van een omgevingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met de doelstelling voor het geluidniveau is omgegaan.*

Toetsing

Dit project voorziet niet in nieuwe, geluidbelastende functies. Het pension is al aanwezig. Het aantal dieren neemt niet toe, en daarmee dus ook niet het aantal vervoersbewegingen. Het project voorziet enkel in een overkapping.

Conclusie

Dit project is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Eemnes 2030

In september 2021 is de Toekomstvisie Eemnes 2030 vastgesteld door de gemeenteraad. Over bedrijvigheid is het volgende beschreven:

Eemnes richt zich de komende jaren niet op het aantrekken van nieuwe bedrijven of ondernemers van buitenaf, maar op het ondersteunen van de lokale ondernemers – bestaande en startende. Zij krijgen zoveel mogelijk de ruimte: de gemeente helpt mogelijke struikelblokken overkomen en denkt actief mee wanneer ondernemers kansen zien. Denk bijvoorbeeld aan een goed bereikbare, centrale opslagplek voor materiaal en vervoersmiddelen. De lijnen tussen ondernemers en gemeente zijn kort. Ook ondernemers onderling weten elkaar te vinden voor kennisdeling.

Toetsing

Dit project voorziet in een nieuwe overkapping voor een bestaand, lokaal bedrijf. Daarmee wordt als het ware de bestaande buitentrainvoorziening overdekt. Dit draagt bij aan de verduurzaming van het bedrijf door het welzijn en de gezondheid van de paarden te verbeteren, wat leidt tot minder ziekte en lagere dierenartskosten. Daarnaast beschermt de overkapping de buitentrainvoorziening tegen slijtage en moddervorming, waardoor onderhoudskosten en grondstofverbruik afnemen. Dit alles zorgt voor een efficiëntere, duurzamere en economisch voordeligere bedrijfsvoering.

Conclusie

Dit project is in overeenstemming met de toekomstvisie.

4. Aspecten van de fysieke leefomgeving

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels (paragraaf 5.1.4.5) in het Bkl opgenomen. Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet daarom regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem opnemen in het omgevingsplan. De gemeente zorgt ervoor dat nazorg en instandhouding van bodemmaatregelen na het saneren in het omgevingsplan komt. Het kan zowel gaan om een sanering die is uitgevoerd volgens paragraaf 4.121 van het Bal, een omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift. De gemeente neemt in het omgevingsplan een bodemfunctieklassenkaart op. Deze kaart geeft de bodemfunctieklassen van de landbodem van het gemeentelijk grondgebied weer. De bodemfunctieklasse beschrijft het gebruik van de bodem 3 klassen van bodemfuncties:

- landbouw en natuur
- wonen
- industrie

Bij de aanwijzing van deze klassen wordt rekening gehouden met de functie die in het omgevingsplan aan die locatie is toegedeeld. Bijvoorbeeld: wonen met tuin komt in de bodemfunctieklasse wonen.

Het bevoegd gezag gebruikt de bodemfunctieklassen voor het vaststellen van de toepassings-eisen voor de milieubelastende activiteit toepassen van grond en baggerspecie. De bodemfunctieklassen zijn nader uitgewerkt in de Regeling bodemkwaliteit. De maximale waarden van deze bodemfunctieklassen zijn medebepalend voor de vraag aan welke kwaliteit de toe te passen grond of baggerspecie moet voldoen. Dit volgt uit artikel 5.89p van het Bkl.

Toetsing

Dit project voorziet in een nieuwe overkapping op een bestaand bedrijfsperceel. Dat dient enkel ter overkapping van de bestaande buitentrainvoorziening. Aan het gebruik van de bodem wijzigt dus niets. Omdat het bodemgebruik niet gevoeliger wordt en het niet gaat om een gebouw waar mensen structureel verblijven, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet nodig.

4.1.2 Activiteiten en milieuzonering

Onder de Omgevingswet is ook een goede afstemming nodig om hinder tussen woningen en bedrijven te voorkomen. Waar onder de Wet milieubeheer gesproken werd over milieubelastende 'inrichtingen', gaat het in de Omgevingswet over milieubelastende 'activiteiten'. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Lozingsactiviteiten op oppervlaktewater of een zuiveringsinstallatie of wateronttrekking vallen hier niet onder.

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden is de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uit 2024 gebruikt. Deze nieuwe handreiking is gebaseerd op de Omgevingswet en vervangt de publicaties Bedrijven en milieuzonering uit 2009 en Milieuzonering Nieuwe Stijl uit 2019.

Bij deze nieuwe uitgave zit ook een nieuwe tabel, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten zones met afstanden zijn aangegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft zones voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geluid en geur.

Toetsing

Dit project voorziet niet in een nieuwe milieubelastende functie. De rijbak is daarnaast al aanwezig, en ligt tevens op ruime afstand tot woningen van derden.

Milieuzoneringen vormen geen belemmering voor dit project.

4.1.3 Geluid

Op basis van artikel 5.78 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de planologische medewerking aan nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden:

wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Er wordt onderscheid gemaakt tussen geluidbronnen met een basisgeluidemissie en geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde. De beoordeling van deze geluidbronnen bij gevoelige gebouwen ligt bij het bevoegd gezag.

Lokale (spoor)wegen hebben een geluudaandachtsgebied dat is gebaseerd op vaste afstanden. Dit staat in artikel 17.5 Omgevingsregeling. Het geluudaandachtsgebied heeft een breedte van 100 meter, 200 meter of 350 meter aan weerszijden van de weg. Dit is afhankelijk van het aantal rijstroken, het aantal sporen en de snelheid van de situatie waarop het besluit is gebaseerd.

Toetsing

Dit plan voorziet niet in een nieuwe geluidgevoelige functie. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

4.1.4 Luchtkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Er zijn 2 mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl). Valt een project binnen een genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool (Excelapplicatie) op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool. Dit hangt af van de uitkomst van de NIBM-tool.

Toetsing

Een van de standaardgevallen NIBM is 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Dit initiatief voorziet in een overkapping. Daarmee is dit project vergelijkbaar met projecten die vallen onder de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', namelijk in de categorie '1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg'. Daarom is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

Luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg.

4.1.5 Omgevingsveiligheid

De instructieregels voor omgevingsveiligheid zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor)
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal

Kwetsbare gebouwen en locaties

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden: zeer kwetsbaar, kwetsbaar en beperkt kwetsbaar. De gemeente moet regels opnemen in het omgevingsplan om deze gebouwen en locaties te beschermen vanwege externe veiligheidsrisico's.

Plaatsgebonden risico

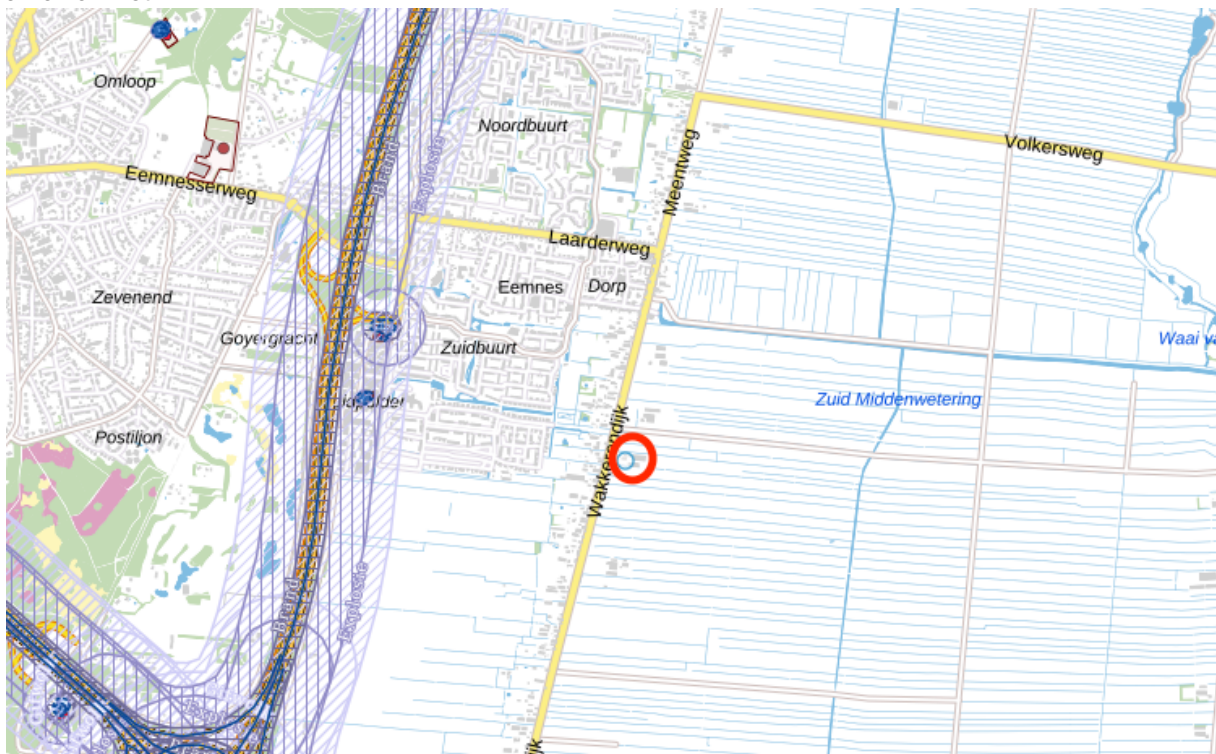
In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels over het plaatsgebonden risico voor het omgevingsplan. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht nemen. Dit is een grenswaarde van 1 op de 1.000.000 per jaar. Dit geldt voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties. De waarden voor het plaatsgebonden risico worden ruimtelijk vertaald in afstanden tot gebouwen en locaties. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen niet binnen de PR-10⁻⁶-contour van een activiteit komen. In acht nemen van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico betekent dat de gemeente alleen van de grenswaarde mag afwijken onder de voorwaarden die in het Bkl staan. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moeten gemeenten rekening houden met een standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico. De standaardwaarde is 1 op de 1.000.000 per jaar.

Aandachtsgebieden

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkaandachtsgebied

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl.



Uitsnede risicokaart

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat de locatie niet gelegen is binnen de invloedssfeer van risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving en transportassen voor gevaarlijke stoffen. De locatie is niet gelegen in of nabij een aandachtsgebied. Externe veiligheidsrisico's vormen geen belemmering.

4.1.6 Milieueffectrapportage

Dit project maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. De milieueffecten zijn onderzocht in deze paragraaf. Ook daaruit volgt geen aanleiding om tot een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling over te gaan.

4.2 Erfgoed

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

Voor de locatie geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is daar nodig bij bouwwerken groter dan 200 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. De overkapping wordt groter dan 200 m², maar het verstoringsoppervlak dieper dan 30 cm blijft ruimschoots onder de 200 m². Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Op de locatie zelf zijn geen cultuurhistorische waarden en monumenten aanwezig.

4.3 Natuur

Per 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming opgegaan in de Omgevingswet. De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet waarborgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit.

Soortenbescherming

Dit project voorziet in een nieuwe overkapping op een onbebouwde locatie. De gronden zijn nu in gebruik als buitentrainvoorziening. De loods dient ter overkapping daarvan. Er zijn dan ook geen aanwijzingen dat hier beschermde soorten aanwezig zijn. Het uitvoeren van een quickscan naar beschermde soorten is daarom niet nodig.

Gebiedsbescherming

Gezien de aard en omvang van het project en gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, ruim 10 kilometer tot Oostelijke Vechtplassen, zijn negatieve effecten vanwege de depositie van stikstof niet te verwachten. Daarnaast zorgt de gebruiksfase niet voor meer verkeersbewegingen. De bestaande buitentrainvoorziening wordt enkel overdekt, maar aan het gebruik wijzigt dus niets.

De locatie ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Natuurregeling staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

Stikstof

Voor dit project is een stikstofdepositie-onderzoek gemaakt, opgenomen als bijlage 1. Enkel de aanlegfase is berekend, omdat de gebruiksfase niet wijzigt. Uit de berekening volgt geen toename hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Gezien het resultaat van de met Aerius uitgevoerde berekeningen, zijn geen negatieve effecten aan de orde door stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het project is niet vergunningplichtig op grond van de Omgevingswet (Natura 2000-activiteit).

4.4 Water

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

Toetsing

Het watertoetsproces voor de beoogde ontwikkeling is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Het resultaat hiervan is opgenomen als bijlage 2. Hieruit blijkt dat geen overleg met het waterschap nodig is.

Hemelwater dat op de nieuwe overkapping valt zal opgevangen en afgevoerd worden richting de omliggende gronden en/of watergangen, waar het de bodem kan infiltreren. Bij de bouw worden geen

uitlogende materialen gebruikt die het hemelwater kunnen verontreinigen, zoals zink en koper.

Langs de noord- en zuidkant van het perceel lopen watergangen. Dit project wijzigt niets aan deze watergangen.

Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn niet aan de orde.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie wordt bereikt en dat de toegekende functie binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Zodoende kan aangenomen worden dat het project economisch uitvoerbaar is.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht kosten te verhalen, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten uit artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, op andere wijze verzekerd zijn of vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat alle kosten die samenhangen met het deze wijziging voor rekening komen van initiatiefnemer. Deze BOPA heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informerende omwonenden

De initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd over het initiatief. Het gaat om de bewoners van de Wakkerendijk 92, 94A, 96, 98, 100, 102, 102A, 104, 108 en 2g/2gA. De bewoners zijn persoonlijk benaderd en geïnformeerd over de plannen voor het realiseren van een overkapping over de bestaande buitenrijbak.

In het kader van deze participatie hebben de initiatiefnemer en zijn adviseur de plannen toegelicht, waaronder de situering van de overkapping, de bouwhoogte, de landschappelijke inpassing en de effecten op de omgeving. De omwonenden hebben de gelegenheid gekregen om vragen te stellen en hun reactie te geven. De gesprekken zijn in een constructieve sfeer verlopen.

Van de gesprekken is een schriftelijke bevestiging vastgelegd. Alle omwonenden hebben een verklaring ondertekend waarin zij aangeven geïnformeerd te zijn over de voorgenomen plannen. Hierbij is expliciet vermeld dat het ondertekenen van de verklaring niet betekent dat afstand wordt gedaan van het recht om bezwaar te maken tegen de plannen.

Er zijn geen zwaarwegende bezwaren of negatieve reacties naar voren gebracht tijdens deze participatie. De reacties betroffen voornamelijk verduidelijkende vragen over de omvang van het bouwwerk, de positie ten opzichte van perceelsgrenzen en de landschappelijke inpassing. Door de open constructie, het behoud van bestaande hagen en de situering aansluitend aan het bestaande erf, zijn deze zorgen naar tevredenheid toegelicht.

De participatieverslagen zijn opgenomen als bijlage 3.

Vooroverleg

Naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning zal het wettelijke vooroverleg gevoerd met de betrokken instanties, in dit geval met de provincie Utrecht, Rijkswaterstaat, het waterschap en Vitens.

Zienswijzen

Na het wettelijk vooroverleg en eventuele aanpassing van het plan als gevolg daarvan, wordt de ontwerp-omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd. Eenieder heeft dan de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Van eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan zal in deze paragraaf verslag worden gedaan.

6. Conclusie

Aan de Wakkerendijk 31 in Eemnes is een paardenpension aanwezig. De eigenaar wil een nieuwe overkapping voor een buitentrainvoorziening realiseren. Die overkapping is buiten het bouwvlak geprojecteerd. Dat past niet in het omgevingsplan. Daarom is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd. Daarmee kan worden afgeweken van de regels van het omgevingsplan. Deze motivering is opgesteld om aan te tonen dat het initiatief ruimtelijk inpasbaar is, gelet op de gevolgen voor de fysieke leefomgeving, en dat daarbij wordt voldaan aan het wettelijke vereiste; dat sprake is van een evenwichtige toedeling aan functies aan locaties.

Vanuit het ruimtelijke beleid zijn er geen belemmeringen voor de nieuwe loods. De loods is ook ruimtelijk goed inpasbaar. Uit de uitgevoerde beschouwing blijkt dat er geen relevante aspecten zijn die de uitvoerbaarheid van het project verhinderen. Gelet op de gevolgen voor de fysieke leefomgeving is het een gewenste ontwikkeling. Met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt voldaan aan het wettelijke vereiste dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling aan functies aan locaties.

Bijlagen

Bijlage 1 Stikstofdepositie-onderzoek

ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE

Betreft:	Aanlegfase overkapping Wakkerendijk 31 Eemnes
Opdrachtgever:	DL Advies
Uitgevoerd door:	Teus' Advies, Dave Anbeek, dave@teusadvies.nl, 06-38907230
Versie / datum:	1.0 / 17 oktober 2025
Bijlagen:	1. Aerius-berekening aanlegfase 2. Rekenuitgangspunten aanlegfase

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om een overkapping te realiseren voor een bestaande buitentrainvoorziening aan de Wakkerendijk 31 in Eemnes. Door opdrachtgever is gevraagd te onderzoeken of door de nieuwe woning negatieve effecten optreden op Natura 2000-gebieden door de depositie van stikstof.

Onderzoek

De stikstofdepositie is alleen berekend voor de aanlegfase van het project. De gebruiksfase wijzigt niet. De berekening is gemaakt met behulp van het rekenmodel Aerius (<http://www.aerius.nl>). De locatie is gelegen in het buitengebied van Eemnes. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Oostelijke Vechtplassen, gelegen op ruim 10 kilometer vanaf de locatie.

Aanlegfase

De berekening voor de aanlegfase is opgenomen als bijlage 1. De uitgangspunten, aan de hand waarvan de invoergegevens voor de berekening zijn bepaald, zijn opgenomen als bijlage 2. Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op ervaringscijfers, de kengetallen die binnen het rekenmodel worden gehanteerd en de inschattingen van de opdrachtgever. Uit de berekening blijkt dat de aanlegfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Uit de berekening volgt geen toename hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

Gezien het resultaat van de met Aerius uitgevoerde berekeningen, zijn geen negatieve effecten aan de orde door stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het project is niet vergunningplichtig op grond van de Omgevingswet (Natura 2000-activiteit).

Bijlage 1

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)
- [Resultaten](#)
- [Samenvatting situaties](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon

Inrichtingslocatie

DL Advies

Wakkerendijk 31,
3755DA Eemnes

Activiteit

Omschrijving

Toelichting

Wakkerendijk 31

Aanlegfase

Berekening

AERIUS kenmerk

Datum berekening

Rekenconfiguratie

RZvN4UpzjLWw

17 oktober 2025, 09:20

OwN2000-rekengrid

Totale emissie

Aanlegfase - Beoogd

Rekenjaar

2025

Emissie NH₃

0,8 kg/j

Emissie NO_x

19,1 kg/j

Resultaten

Aanlegfase - Beoogd

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

Grootste toename

Grootste afname

Hoogste bijdrage

-

-

-

-

-


Hexagon

Gebied





Aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2025

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1 Mobiele werktuigen Werktuigen	0,7 kg/j	17,7 kg/j
3 Anders... Stationair vrachtverkeer	10,1 g/j	0,9 kg/j
4 Verkeer Koude start: overig Bouwverkeer koude start	18,0 g/j	0,1 kg/j
 Verkeersnetwerk	25,3 g/j	0,4 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).



Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanlegfase"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Aanlegfase, Rekenjaar 2025
1 Mobiele werktuigen

Naam	Werktuigen			NO _x	17,7 kg/j	
Locatie	X:146782,13 Y:472984,13			NH ₃	0,7 kg/j	
Oppervlakte	0,30 ha					
Naam/Stageklasse	Brandstof- verbruik/AdBlue verbruik	Draaiuren	Uitreedhoogte/Warmteinhoud	Spreiding/Temporele variatie	Stof	Emissie
Shovel	400 l/j	50 u/j	<u>2,9 m</u>	<u>0,7 m</u>	NO _x	2,4 kg/j
Stage-V, >= 2019, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	24 l/j		<u>0,027 MW</u>	<u>Standaard Profiel Industrie</u>	NH ₃	96,0 g/j
Verreiker	400 l/j	50 u/j	<u>2,9 m</u>	<u>0,7 m</u>	NO _x	2,4 kg/j
Stage-V, >= 2019, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	24 l/j		<u>0,027 MW</u>	<u>Standaard Profiel Industrie</u>	NH ₃	96,0 g/j
Telescoopkraan	2.250 l/j	150 u/j	<u>2,9 m</u>	<u>0,7 m</u>	NO _x	12,9 kg/j
Stage-V, >= 2019, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	135 l/j		<u>0,027 MW</u>	<u>Standaard Profiel Industrie</u>	NH ₃	0,5 kg/j

2 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Bouwverkeer			Links	Rechts	NO _x	0,4 kg/j	
Locatie	X:146490,96 Y:472629,54			Type scherm	-	-	NO ₂	77,0 g/j
Lengte	1.063,41 m			Hoogte	-	-	NH ₃	25,3 g/j
Wegtype	Buitenweg			Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen							
Tunnelfactor	<u>1</u>							
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>							
Weghoogte t.o.v. maaiveld	<u>0 m</u>							
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file					
Licht verkeer	Voorgescreven factoren	800,0 /jaar	0,0 %					
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgescreven factoren	120,0 /jaar	0,0 %					
Zwaar vrachtverkeer	Voorgescreven factoren	20,0 /jaar	0,0 %					
Busverkeer	Voorgescreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %					

3 Anders...

Naam	Stationair vrachtverkeer	Uitreedhoogte	<u>0,0 m</u>	NO _x	0,9 kg/j
		Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>	NH ₃	10,1 g/j
Locatie	X:146745,27 Y:472972,98		Spreiding	<u>0,0 m</u>	
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>				

4 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Bouwverkeer koude start	NO _x	0,1 kg/j
Locatie	X:146733,77 Y:472974,39		
Type voertuig	Koude starts		
Licht verkeer	400,0 /jaar		
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar		
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar		
Busverkeer	0,0 /jaar		

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2025.0.1_20251007_db4f14956b

Database versie 2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

Bijlage 2

Rekenuitgangspunten aanlegfase

Algemene gegevens

Project: Nieuwbouw Wakkerendijk 31 Eemnes
Fase: Aanleg
Opsteller: Teus' Advies, Dave Anbeek
Versie: 1.0
Datum: 17 oktober 2025

Algemene uitgangspunten aanlegfase

> maximaal 1 jaar bouwtijd
 > 200 werkbare dagen per jaar
 > geen aggregaat nodig, netstroom op locatie aanwezig
 > koude start van de voertuigen alleen voor het lichte verkeer personeel. Het vrachtverkeer (laden/lossen) staat niet langer dan 2 uur stil
 > voor stationair wegverkeer zijn de emissiegegevens gebruikt uit Bijlage 1 van Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2025

Werktuigen op bouwplaats	Aantal	Werkdagen per jaar	Draaiuren per dag	Totaal aantal draaiuren	Verbruik liter per uur	Liter totaal per jaar	AdBlue verbruik	Stageklasse
Shovel, bouwjaar > 2019	1	10	5	50	8	400	24	V
Verreiker, bouwjaar > 2019	1	10	5	50	8	400	24	V
Telescoopkraan, bouwjaar > 2019	1	30	5	150	15	2250	135	V

Emissies stationair wegverkeer	Aantal	Werkdagen per jaar	Draaiuren per dag	Totaal aantal draaiuren	Emissiefactor NH3 g/uur	Emissiefactor NOX g/uur	Emissie NH3 totaal kg/jaar	Emissie NOX totaal kg/jaar
Vrachtwagen (laden/lossen)	1	70	0,2	14	0,7212	61,1784	0,0100968	0,8564976

Bouwverkeer	Aantal per werkdag	Aantal werkdagen	Totaal aantal transporten	Totaal aantal bewegingen
Licht verkeer personeel	2	200	400	800
Koude start licht verkeer				400
Vrachtwagen	-	-	70	140

Bijlage 2 Resultaat watertoets

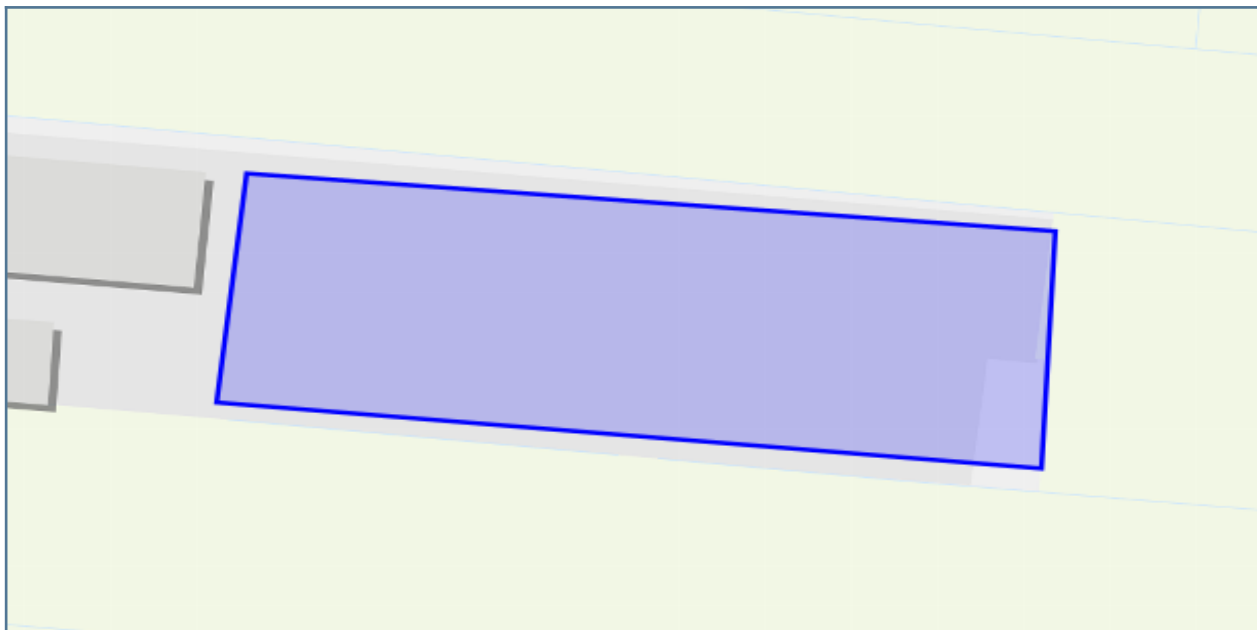
Het wateradvies

Het wateradvies helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. korte procedure
2. Advies Algemeen

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging betreft van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte?	nee
Wordt er in de huidige situatie wateroverlast ervaren binnen het plangebied?	nee
Gaat u verhard oppervlak toevoegen?	ja
Voegt u 1500m2 of meer verhard oppervlak toe?	nee
Raakt het plangebied een A of B watergang?	nee
Raakt het plangebied een riooltransportleiding?	nee
Raakt het plangebied een waterbergingsgebied?	nee
Raakt het plangebied een waterkering?	nee
Raakt het plangebied "natuurwateren" (voorheen wateren met HEN- of SED-functie)?	nee
Raakt het plangebied een KRW-waterlichaam?	nee

Details

1. korte procedure

Op basis van uw locatie en gegeven antwoorden blijkt dat u waterschapsbelangen raakt.

Wat moet ik doen?

Uw plan heeft een beperkte invloed op het watersysteem, waterkeringen en/of de afvalwaterketen. In de bijgevoegde deeladviezen leest u op welke manier u rekening kunt houden met de belangen van het waterschap. Wij vragen u de resultaten op te nemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er vragen zijn, dan kunt u contact opnemen met één van onze planadviseurs via watertoets@vallei-veluwe.nl. U kunt ook met ons algemene nummer bellen (055-5272911) en vragen naar de planadviseur voor de gemeente waarin uw plan zich bevindt.

LET OP: Het (concept)wateradvies is geen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de (ruimtelijke) planvormingfase. Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoetsprocedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over vergunningen kunt u vinden op de website van het waterschap (<https://www.vallei-veluwe.nl/toptaken/vergunning-aanvragen/>). Op <https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen> kunt u een vergunning aanvragen.

Dien deze aanvraag in door op de knop “DIRECT AANVRAGEN” te drukken. Hiervoor is een eenmalige registratie benodigd. Het waterschap ontvangt dan een afschrift van deze aanvraag.

Waar moet ik op letten?

"U dient deze aanvraag in te dienen door op de knop “DIRECT AANVRAGEN” te drukken. Als u dit niet doet, wordt de aanvraag niet doorgezet naar het waterschap en zijn wij nog niet op de hoogte van uw plan.

Met deze watertoets is uw plan naast het beleid van het waterschap gelegd. Hieruit is de conclusie naar voren gekomen dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Deze beoordeling heeft plaats gevonden vanuit het beleid van het waterschap. Voor het waterschap leidt een toename van verharding alleen tot een watercompensatieopgave (noodzaak tot waterberging) als er een toename is van 1500 m² of meer. Een groot aantal gemeenten stelt ook eisen bij de realisatie van nieuw verhard oppervlak of bij herontwikkeling van bestaand verhard gebied. Het kan dan ook zijn dat de gemeente wel/ook eisen aan uw plan stelt. Het is van belang om dit na te vragen bij de betreffende gemeente. "

2. Advies Algemeen

Waterinclusieve bebouwde omgeving

Stedelijke in- en uitbreiding, ten behoeve van de groeiende bevolking, moet worden gekoppeld aan klimaat- en duurzaamheidsopgaven. Dit biedt enorme kansen om de stad aantrekkelijker te maken. Idealiter wordt overal waar wordt gebouwd, rekening gehouden met het aspect water(waterinclusief bouwen) en wordt de buffercapaciteit van de bodem verbeterd: de stad als spons. Groenblauwe dooradering in de openbare ruimte en op de daken houdt de stad bovendien leefbaar bij toenemende hittestress en heftige regenval. Dit vraagt om zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en de garantie op voldoende ruimte bij binnenstedelijke verdichting.

Wat moet ik doen?

Maak afwegingen over eventuele nieuwe, stedelijke uitbreidingen vanuit de ondergrond, met het oog op de waterhuishouding en altijd klimaatadaptief. Voor meer informatie verwijzen we u naar onze Blauwe Omgevingsvisie voor het jaar 2050 (<https://bovi2050.nl/verhaal/waterinclusieve-bebouwde-omgeving/>). Zo zou kunnen worden gedacht aan het aanbrengen van 'groene daken' op nieuwe gebouwen, eventueel met meervoudig ruimtegebruik en waterbergingcapaciteit. Ook kan bij bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer vertragende onderlaag of waterberging op straat en in verlaagde groenstroken. Zie voor uitleg en inspiratie hierover: <http://www.ruimtelijkeadaptatie.nl>, <https://www.deltaprogramma.nl/themas/ruimtelijke-adaptatie>, <https://klimaatvalleienveluwe.nl/atlas/> en <https://www.urbangreenbluegrids.com/>.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan u hiermee verder helpen.

Waar moet ik op letten?

Het wateradvies

Het waterschap vraagt u om in uw plan met de volgende drie aandachtspunten rekening te houden.

1. Vasthouden - bergen - afvoeren Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.
2. Grondwaterneutraal bouwen Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.
3. Schoon houden - scheiden - schoon maken Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan u hiermee verder helpen.

Achtergrondinformatie

Bij grondwaterneutraal bouwen is het belangrijk om te kijken of de (geplande) ontwikkeling past bij de grondwaterstanden in het plangebied. Voor wonen, bedrijven en infrastructuur moet de grond niet te nat zijn en dus de grondwaterstand voldoende diep. Er zal geen grondwateroverlast zijn als wordt voldaan aan de bij een bepaalde functie behorende ontwateringsdiepte. Zo is de gangbare norm voor de ontwateringsdiepte voor woningen (met kruipruimte) en secundaire wegen 70 cm beneden maaiveld. Wanneer grondwaterstanden structureel hoger liggen dan deze 70 cm dan kan wateroverlast ontstaan en kunnen de gebruiksfuncties worden aangetast. Om voldoende ontwateringsdiepte te bereiken, en toch aan te sluiten bij bestaande grond- en oppervlaktewaterpeilen kan overwogen worden het terrein integraal op te hogen, dan wel om over te gaan op selectief ophogen in combinatie met bijvoorbeeld bouwen zonder kruipruimtes te gebruiken.

Waterschap heeft beleid rond drainage vastgelegd in de Waterschapsverordening en de bijbehorende Beleidsregels. U kunt de meest recente versies van deze documenten vinden op de site van het waterschap, via <https://www.vallei-veluwe.nl/wat-doet-waterschap/voldoende-water/regels-rondom-oppervlaktewater/>.

Bijlage 3 Participatieverslagen

Voorgenomen bouwactiviteit

Overkapping rijbaan

Pensionstal De Paardenstek

Wakkerendijk 31 Eemnes

Eemnes 7-8-25

Hierbij verklaart,

..... 

Woonachtig op

..... *Wakkerendijk 96*

Dat, in het kader van de participatie opdracht, 

 mij op de hoogte heeft gesteld van de voorgenomen bouwplannen van Pensionstal de Paardenstek.

Met het tekenen van deze verklaring wordt mij niet het recht ontnomen bezwaar aan te tekenen tegen de voorgenomen uitbreiding.

Handtekening



Voorgenomen bouwactiviteit

Overkapping rijbaan

Pensionstal De Paardenstek

Wakkerendijk 31 Eemnes

Eemnes7-8-2025

Hierbij verklaart,

[REDACTED]

Woonachtig op

Wakkerendijk 102

te Eemnes

Dat, in het kader van de participatie opdracht, [REDACTED]

[REDACTED] mij op de hoogte heeft gesteld van de voorgenomen bouwplannen van Pensionstal de Paardenstek.

Met het tekenen van deze verklaring wordt mij niet het recht ontnomen bezwaar aan te tekenen tegen de voorgenomen uitbreiding.

Handtekening

[REDACTED]

Voorgenomen bouwactiviteit

Overkapping rijbaan

Pensionstal De Paardenstek

Wakkerendijk 31 Eemnes

Eemnes 07-08-2025

Hierbij verklaart,



Woonachtig op

Wakkerendijk 102A

Dat, in het kader van de participatie opdracht, 

 mij op de hoogte heeft gesteld van de voorgenomen bouwplannen van Pensionstal de Paardenstek.

Met het tekenen van deze verklaring wordt mij niet het recht ontnomen bezwaar aan te tekenen tegen de voorgenomen uitbreiding.

Handtekening



Voorgenomen bouwactiviteit

Overkapping rijbaan

Pensionstal De Paardenstek

Wakkerendijk 31 Eemnes

Eemnes 2-8-2025

Hierbij verklaart,

.....

Woonachtig op

..... wakkerendijk 108
..... Te eemnes

Dat, in het kader van de participatie opdracht,

..... mij op de hoogte heeft gesteld van de voorgenomen
bouwplannen van Pensionstal de Paardenstek.

Met het tekenen van deze verklaring wordt mij niet het recht
ontnomen bezwaar aan te tekenen tegen de voorgenomen
uitbreiding.

Handtekening

.....

Voorgenomen bouwactiviteit

Overkapping rijbaan

Pensionstal De Paardenstek

Wakkerendijk 31 Eemnes

Eemnes ..02-08-25..

Hierbij verklaart,

.....
0

Woonachtig op

.....
Wakkerendijk 29^a

.....
3953 DA Eemnes

Dat, in het kader van de participatie opdracht, [REDACTED]

[REDACTED] mij op de hoogte heeft gesteld van de voorgenomen bouwplannen van Pensionstal de Paardenstek.

Met het tekenen van deze verklaring wordt mij niet het recht ontnomen bezwaar aan te tekenen tegen de voorgenomen uitbreiding.

Handtekening

[REDACTED]

Voorgenomen bouwactiviteit

Overkapping rijbaan

Pensionstal De Paardenstek

Wakkerendijk 31 Eemnes

Eemnes 02-08-2025

Hierbij verklaart,


.....

Woonachtig op

Wakkerendijk 94 A
.....

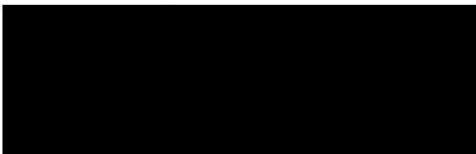
3755 DE Eemnes
.....

Dat, in het kader van de participatie opdracht, 

 mij op de hoogte heeft gesteld van de voorgenomen bouwplannen van Pensionstal de Paardenstek.

Met het tekenen van deze verklaring wordt mij niet het recht ontnomen bezwaar aan te tekenen tegen de voorgenomen uitbreiding.

Handtekening



Voorgenomen bouwactiviteit

Overkapping rijbaan

Pensionstal De Paardenstek

Wakkerendijk 31 Eemnes

Eemnes 20 augustus 2015

Hierbij verklaart,

..... 

Woonachtig op

Wakkerendijk 92
3755DE Eemnes

Dat, in het kader van de participatie opdracht, 

 mij op de hoogte heeft gesteld van de voorgenomen bouwplannen van Pensionstal de Paardenstek.

Met het tekenen van deze verklaring wordt mij niet het recht ontnomen bezwaar aan te tekenen tegen de voorgenomen uitbreiding.

Handtekening

