



BESTEMMINGSPLAN WAKKERENDIJK 106 E.O.

concept

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Wakkerendijk 106

e.o.

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Archeologie	17
4.2 Bedrijven en milieuzonering	17
4.3 Bodem	18
4.4 Cultuurhistorie	19
4.5 Externe veiligheid	19
4.6 Flora en fauna	20
4.7 Geluid	21
4.8 Luchtkwaliteit	21
4.9 M.e.r. beoordeling	22
4.10 Niet gesprongen explosieven	22
4.11 Verkeer en parkeren	23
4.12 Water	25
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	27
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.2 Economische uitvoerbaarheid	27
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving	29
6.1 Inleiding	29
6.2 Opbouw regels	29
6.3 Bestemmingen	29

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Eemnes heeft een ontwikkelingsopgave voor woningen, met als belangrijkste doel het huisvesten van de eigen groeiende bevolking. De uitbreiding vindt in zuidelijke richting plaats in de Zuidpolder te Veen. Hier wordt aansluitend aan het dorp Eemnes een nieuwe woonwijk ontwikkeld, Zuidpolder.

Aansluitend aan het plangebied van de Zuidpolder was een manege gelegen op het perceel Wakkerendijk 106. Ten tijden van de ontwikkeling is dit perceel aangekocht. Het kavel wordt deels bij het plangebied Zuidpolder betrokken als woningbouwlocatie en groenzone. De bestaande woning en schuren zullen als onderdeel van het historische lint Wakkerendijk behouden blijven.

Om de veranderende functies en bestemmingen van dit perceel en de aanliggende gronden in Zuidpolder goed te regelen is dit bestemmingsplan opgesteld.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is ruimte voor:

- maximaal 15 woningen binnen de bestemming Wonen met bijbehorend bouwvlak
- een groenstrook als onderdeel van de groene buffer van Eemnes met de bestemming Groen (een deel van de achtertuinen van woningen liggen ook in de bestemming Groen)
- het behoud van de bestaande woning en schuur voor caravanstalling aan de Wakkerendijk. Wakkerendijk 106 heeft in de huidige situatie de bestemming Bedrijf - Paardenbedrijf en wordt omgezet naar Bedrijf - Caravanstalling.

1.2 Ligging plangebied

Het westelijke deel van het plangebied ligt in het plangebied van Zuidpolder in de gemeente Eemnes. Het oostelijke gedeelte van het plangebied ligt aan de Wakkerendijk. Het plangebied is kadastraal bekend als percelen 56, 58, 135, 136, 707, 708, 954, 955, 957, 958, 1370 en 1468 sectie L. De ligging en de begrenzing van het plangebied is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding: ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingsplannen 'Wakkerendijk-Meentweg 2012', 'Woongebied Zuidpolder, 2e herziening', 'Woongebied Zuidpolder, 3e herziening' en 'Uitwerkingsplan 9 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 3.3'.

De gronden zijn bestemd 'Bedrijf - Paardenbedrijf', 'Tuin', 'Water' en 'Wonen'. Ter plaatse van de enkelbestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen. Ter plaatse van de enkelbestemming 'Bedrijf - Paardenbedrijf' is een bouwvlak opgenomen met een maximum bebouwingspercentage van het terrein van 70%.

Ter plaatse van het gebied gelden ook de volgende dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologische terrein', 'Waterstaat - Waterkering', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'.



Het planvoornemen voorziet in een herontwikkeling van de gronden, door het mogelijk maken van de CPO en de bestemming 'Bedrijf - Paardenbedrijf' om te zetten naar 'Bedrijf - Caravanstalling'. De herontwikkeling van de gronden passen niet geheel binnen de mogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen. Om het voorgenomen plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dienen de geldende bestemmingsplannen gedeeltelijk herzien te worden ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid behandeld. In hoofdstuk 4 worden de beoordelingen en onderzoeken van diverse omgevingsaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan bod en vervolgens daarop wordt in hoofdstuk 6 de juridische planbeschrijving toegelicht.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het plangebied op te delen in 2 delen. Het bestaande perceel Wakkerendijk 106 en plandeel dat onderdeel uitmaakt van de nieuwe woonwijk Zuidpolder Zuid.

In ruimer verband ligt dit plangebied in het overgangsgebied tussen de woonwijk Zuidpolder (west) en het historische lint Wakkerendijk (oost). In Eemnes wordt de zone tussen bebouwing en historisch lint gekarakteriseerd door de Groene buffer. Ten noorden van het plangebied is deze Groene buffer gecontinueerd met de ontwikkeling van Zuidpolder. Een deel van de gronden is in de ontwikkeling van Zuidpolder als groene gebieden ingericht of zal dit nog worden gedaan. Voor een ander deel zijn bestaande groene kavels behouden gebleven.

Ten zuiden van het plangebied liggen open weilanden met een agrarische bestemming. De agrarische percelen zijn allen open grasland die in verbinding staan met boerderijen aan de Wakkerendijk, met karakteristieke smalle sloten en een enkele boom.

Deel Wakkerendijk 106

In de huidige situatie is het perceel Wakkerendijk 106 in gebruik als manege. Voorop het perceel is een historische boerderij gelegen die is aangemerkt als Rijksmonument. De woning heeft een ruime voortuin. De woning maakt onderdeel uit van het historische lint Wakkerendijk en is één van de vele historische boerderijen aan dit lint. Achter de woning is een hooiberg gelegen die als karakteristiek is aangeduid. Daarachter liggen meerdere schuren, waarvan 1 grote.

Achter de schuren liggen in de huidige situatie twee paardenbakken met hekwerk en verlichting en twee omheinde longercirkels.

Deel woonwijk Zuidpolder

In de huidige situatie is dit deel van het plangebied bouwrijp voor de ontwikkeling van 6 vrije kavels aan de Hilhorststraat. Dit maakt onderdeel uit van een strook van vrije kavels aan de rand van het plangebied van Zuidpolder. Er is een vigerend uitwerkingsplan met bouwvlak en daarmee directe bouwtitel. De woningen oriënteren zich op de Hilhorststraat en hebben een achtertuin richting de Wakkerendijk of het open veld ten zuiden. Rondom het plandeel zijn in de afgelopen jaren meerdere kavels verkocht en in aanbouw of reeds bewoond. Tussen de woonkavels en de gronden van Wakkerendijk 106 was een watergang voorzien die als zodanig ook bestemd is. Deze is nog niet aangelegd. Een klein hoekje van het plangebied is bestemd als Groen, als onderdeel van de Groene buffer van Eemnes.

2.2 Toekomstige situatie

De inrichting van het plangebied sluit aan op de Wakkerendijk, Groene buffer en de woonwijk Zuidpolder. Daarmee is de inrichting van het plangebied op te delen in 3 delen.

Deel Wakkerendijk 106

Op het oostelijke deel van het perceel blijft de huidige situatie qua bebouwing gehandhaafd. De woning, hooiberg en schuren blijven behouden. Alleen het gebruik van de schuren verandert, hier wordt een caravanstalling gerealiseerd. De grote schuur achterop bedrijfsperceel biedt hiervoor voldoende ruimte. De functiewijziging levert daarmee geen verandering aan het historische lint op, deze schuur is namelijk niet direct aan de Wakkerendijk gelegen en wordt aan het zicht onttrokken door de historische boerderij.

De historische boerderij en karakteristieke hooiberg worden behouden.

De woning en de caravanstalling worden ontsloten vanaf de Wakkerendijk via de bestaande inrit. Parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Deel Groene buffer

Centraal op het perceel wordt de Groene buffer gecontinueerd. Hiervoor is de bestemming Groen opgenomen. Een deel van deze groen buffer bestaat uit openbaar groen in eigendom van de gemeente. De invulling van deze openbare

ruimte is nog niet bekend, maar kan bijvoorbeeld openbaar gebied worden zoals een speelveld, parkje, boomgaard, of kan verhuurd worden aan een particulier als weide of aan een collectief als moestuin. In ieder geval is het van belang dat dit deel van het perceel groen wordt ingericht.

Een deel van deze openbare strook wordt ingericht voor de doorlopende paardenroute. Deze route loopt vanaf de Wakkerendijk door de Zuidpolder richting het tunneltje onder de A27 door. Tussen de woonbestemming door is in dit bestemmingsplan voor deze verbinding een groenstrookje opgenomen.

In deze groene buffer is een watergang gelegen die de watergang ten noorden, op de rand van de vrije kavels, en de watergang ten zuiden, langs de agrarische percelen, verbindt. Hierdoor ontstaat een doorlopende waterstructuur op de rand van de woonwijk Zuidpolder.

Een tweede deel van de bestemming Groen wordt uitgegeven als tuin bij de aanliggende woonpercelen. Dit deel is daarmee niet in eigendom van de gemeente, maar van particulieren, maar moet groen blijven. Daarom is voor deze strook aanvullend een aanduiding opgenomen om vergunningsvrije bouwmogelijkheden uit te sluiten. Op deze manier wordt het behoud van de Groene buffer bewerkstelligd.

Deel woonwijk Zuidpolder

Het westelijk deel van het plangebied wordt bestemd voor Wonen. Daarmee sluit het aan op de woonbestemming van het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder. De woonbestemming valt in 2 delen uiteen. Het noordelijk deel is bestemd voor 3 vrijstaande woningen, aansluitend bij de vrijstaande woningen ten noorden van het plangebied. De kavels zijn dieper, maar het bouwvlak is niet veel dieper dan in het huidige uitwerkingsplan.

Het zuidelijk deel van de woonbestemming biedt ruimte aan een klein wooncluster van maximaal 12 woningen. Hier kan een klein boeren erf gerealiseerd worden met een variatie aan verschillende woningtypes in de vorm van boerderijwoningen en schuurwoningen. Op dit moment wordt onderzocht of een CPO-ontwikkeling hier mogelijk is. Afhankelijk van het aantal woningen wordt de inrichting van dit deel bepaald. Daarom is een flexibel bouwvlak opgenomen met een bebouwingspercentage.

Alle woningen worden ontsloten vanaf de Hilhorststraat. De vrijstaande woningen krijgen een eigen, eventueel gekoppelde inrit, en het wooncluster krijgt één gezamenlijke inrit. Het parkeren vindt grotendeels op eigen terrein plaats. Zie hiervoor paragraaf 4.11.

Voor de inrichting van het cluster van maximaal 12 woningen zijn meerdere voorbeeldverkavelingen gemaakt om de mogelijkheden in beeld te brengen. Onderstaande afbeeldingen laten deze zien, maar nadrukkelijk zijn dit geen definitieve verkavelingen voor dit plandeel.



Afbeelding: Voorbeeldverkavelingen wooncluster maximaal 12 woningen **PM parkeren groen maken**

Qua beeldkwaliteit wordt aangesloten op het beeldkwaliteitsplan van Zuidpolder en de huidige beeldkwaliteit van de boerderijen aan de Wakkerendijk. Dit zorgt voor een unieke beeldkwaliteit passend bij deze locatie. Hiervoor zal een uitwerking van het beeldkwaliteitsplan in het kavelpaspoort worden opgenomen.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- Afwentelen wordt voorkomen.

Specifiek beleid ten aanzien van het planvoornemen is niet opgenomen, daarom wordt de Nationale Omgevingsvisie niet nader toegelicht.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Op 1 december 2020 is de geconsolideerde versie van het Barro in werking getreden. In het Barro zijn onder meer Rijksvaarwegen, grote rivieren en ecologische hoofdstructuur opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze ruimtelijke plannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht.

Het plangebied ligt niet binnen een invloedssfeer van het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is met ingang van 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen (artikel 3.1.6). De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt:

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

3.1.4 Onderbouwing ladder

Nederland heeft een groot tekort aan woningen. Volgens het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) moeten er tot 2030 zo'n 900.000 woningen bijkomen. Die aantallen worden in het huidige tempo niet gehaald. Om de groei te versnellen, introduceerde het kabinet in 2019 de 'woningbouwimpuls'. Deze regeling moet gemeenten in de periode 2020-2023 helpen bij de bouw van 'tenminste 65.000 betaalbare woningen', met name voor starters en middeninkomens in regio's waar de schaarste het grootst is waaronder de regio Amersfoort.

Regio Amersfoort

De druk op de woningmarkt in de regio Amersfoort is groot. De regio groeit, mensen willen graag in de regio Amersfoort wonen en blijven wonen. Prognoses laten zien dat de groei doorzet en daarmee ook de uitdagingen voor de regio toenemen (Primos 2020 en ABF Research). Dit betekent een forse woningbouwopgave in de komende jaren.

In de krappe woningmarkt is het lastig om een geschikte woning te vinden. Eén van de oplossingen is het bouwen van voldoende extra woningen in de verschillende segmenten van de woningmarkt. In totaal moeten er in de regio Amersfoort tot 2030 ongeveer 23.000 extra woningen gebouwd worden. Dit om de huishoudensgroei op te vangen en ook om in te lopen op het bestaande woningtekort. Er moeten niet alleen voldoende woningen gebouwd worden, een belangrijk deel van deze woningen moet ook betaalbaar zijn.

De regio Amersfoort heeft op 13 maart 2023, samen met minister De Jonge namens het rijk, een woondeal ondertekend.

Voor de regio Amersfoort betekent dit dat tot 2030 er 27.000 woningen in de regio Amersfoort gebouwd gaan worden.

Gemeente Eemnes

Voor het woningbouw gebied Zuidpolder was in eerste instantie 500 woningen opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Dit aantal woningen is inmiddels in 2022 verhoogd naar 575 woningen. De reden voor deze uitbreiding was de wens om meer huurwoningen en kleine koopwoningen toe te voegen aan het woningbouwprogramma van Zuidpolder. Bij de vaststelling van het Uitwerkingsplan 9 deelgebied 3.3 is gebleken dat bij bewoners er niet alleen behoefte is aan vrije kavels maar dat er ook een wens is om Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), betaalbare en middeldure woningen te realiseren. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 3 vrije kavels en een cluster van maximaal 12 woningen mogelijk, dit zou uitgevoerd kunnen worden als CPO. Het woningbouwprogramma voor dit cluster wordt een gemengd programma (van betaalbaar tot duur)

Voor het woningbouwprogramma van 500 woningen en de extra 75 woningen is de ladder al reeds onderbouwd. Voor de extra 15 woningen in dit bestemmingsplan moet de ladder nog worden onderbouwd. De onderbouwing dat de toevoeging van deze woningen extra in het plangebied Zuidpolder passend is binnen het (gemeentelijk) woonbeleid wordt onderstaand toegelicht.

Eemnes is een populaire gemeente in een gewilde woonregio. Door de gunstige ligging ten opzichte van steden als Amsterdam, Utrecht en Amersfoort is er in vrijwel alle segmenten sprake dat de vraag naar woningen het aanbod overtreft in Eemnes. Het toevoegen van een gemengd woningprogramma, betaalbaar tot duur, sluit aan bij de Woonvisie van de gemeente.

In 2020 is een woningbehoefteonderzoek in Eemnes uitgevoerd. In dit onderzoek is ook het regionale woningtekort betrokken. Dit woningtekort is bij de huishoudensgroei opgeteld om de kwantitatieve woningbehoefte voor Eemnes in beeld te brengen. Uit het onderzoek blijkt dat de plancapaciteit (zachte en harde plannen) tot 2030 459 woningen bedraagt en hiermee in de lokale behoefte kan voorzien. De landelijke behoefte is buiten beschouwing gelaten. De plannen vanaf 2025 zijn voornamelijk zachte plannen. Met de uitbreiding van de woningbouwcapaciteit in Zuidpolder wordt tegemoet gekomen aan die vraag en wordt voorzien in de behoefte aan extra woningen.

Conclusie

De toevoeging van extra woningen aan de huidige plancapaciteit in relatie tot de woningbehoefte op korte termijn (tot 2025) en middellange termijn (tot 2030) is wenselijk. Vanaf 2025 zijn er nog geen/nauwelijks harde plannen. Er moet niet alleen gekeken worden naar de behoefte op korte termijn, maar juist ook naar de behoefte aan woningen op de lange termijn. Gezien het huidige woningtekort in Nederland en met het oog op de (toekomstige) woningbehoefte is de uitbreiding van de woningbouwcapaciteit met 15 woningen in Zuidpolder een goede mogelijkheid om versneld extra woningen te realiseren in Eemnes. De mix van betaalbare tot dure woningen in het programma sluit aan bij de behoefte van de inwoners van Eemnes.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie provincie Utrecht wordt het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050 beschreven.

Voor het planvoornemen zijn de volgende beleidslagen van belang:

- Vitale steden en dorpen
- Kernrandzone
- Regio Amersfoort

Vitale steden en dorpen

Mensen vinden de provincie Utrecht aantrekkelijk om in te wonen en te werken. De regio U16 en de regio Amersfoort behoren tot de meest gespannen woningmarktregio's in Nederland. De grote steden Utrecht en Amersfoort, en ook de

andere steden en dorpen in de provincie Utrecht, zijn een populaire vestigingsplaats voor zowel inwoners als bedrijven en groeien snel. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen (bron: Primos 2020). Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevrage voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling. Naast de omvangrijke opgave krijgen kleinere steden en dorpen zo mogelijk passende ontwikkelruimte om te bouwen ten behoeve van lokale vitaliteit.

Kernrandzone

Een aantrekkelijke leefomgeving draagt bij aan het welzijn van mensen. Daarom zetten we in op het doorontwikkelen van onze aantrekkelijke landschappen, het beschermen en benutten van historisch erfgoed en het ondersteunen van een goed cultureel aanbod. De kernrandzone is het gedeelte van het landschap en het landelijk gebied dat direct aansluit aan het stedelijk gebied. Deze zone om de Utrechtse kernen is van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern als uitloophet gebied en door de hier aanwezige stedelijke functies.

Regio Amersfoort

De regio is erg gewild als woonplek. Naast mensen die al in de regio zijn gevestigd, is er ook sprake van enige 'overloop' uit de rest van de Randstad. Om tegemoet te komen aan de verwachte behoefte aan woningen zullen er in de regio Amersfoort vanaf 2020 tot 2040 26.000 tot 31.000 woningen moeten worden toegevoegd. De totale plancapaciteit (hard, zacht en potentieel) eind 2020 omvat ca. 25.000 woningen. Daarbij wordt ingezet op woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en/of bij bestaande of nieuwe OV-knooppunten.

De voorgenomen ontwikkeling draagt positief bij aan de invulling van de woningbehoefte binnen de provincie en regio. Daarbij wordt binnen een bestaand stedelijk gebied ontwikkeld, waardoor het landelijk gebied niet wordt aangetast en de gemeente aantrekkelijk blijft om te wonen. Verder wordt de stedelijke functie aangepast en past die qua aard beter in de kernrandzone doordat de functie kleiner wordt en minder de omgeving beïnvloed.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening bevat regels voor gemeenten. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren.

Het van toepassing zijnde artikel voor dit plangebied is:

- Artikel 9.7 Instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen
- Artikel 9.8 Instructieregel kernrandzone
- Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

Artikel 9.7 Instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat
 - a. percelen voor specifieke stedelijke functies bestemmingen een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Onderbouwing artikel 9.7

De locatie Wakkerendijk 106 kent in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming en is een bestaande stedelijke functie. Het planvoornemen is om woningbouw te realiseren en de bedrijfsfunctie op Wakkerendijk 106 in een andere vorm te behouden. Het huidige paardenbedrijf wordt opgeheven en ter plaatse komt een caravanstalling. Het bestemmingsvlak voor de bedrijfsbestemming wordt verkleind. Er wordt geen extra bebouwing toegevoegd ten behoeve van de bedrijfsbestemming.

Artikel 9.8 Instructieregel kernrandzone

- a. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Kernrandzone kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 1. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
 2. de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnenvelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
 3. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en
 4. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.
- b. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt op welk gebied deze toepassing betrekking heeft en dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. De onderbouwing bevat ook een beschrijving van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

Onderbouwing artikel 9.8

Aan de rand van de bestaande wijk Zuidpolder worden maximaal 15 woningen toegevoegd, als afronding van de woonwijk. Aangesloten wordt bij de structuur van de bestaande woonwijk. Het bestemmingsplan voorziet in een goede overgang van bebouwd stedelijk gebied naar het buitengebied door de continuering van de Groene buffer. Deze Groene buffer is in de huidige situatie niet zichtbaar door het gebruik als paardenbedrijf met paardenbakken in deze zone. Door het verwijderen van deze bakken en het toevoegen van openbaar groen, een watergang en groene diepe tuinen wordt de Groene buffer versterkt.

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
 - b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
 - c. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Onderbouwing artikel 9.15

Het planvoornemen is om woningbouw te realiseren. Er is sprake van verstedelijking, omdat ten opzichte van het vigerende planologische regime andere bouw- en functiemogelijkheden worden geboden voor de realisatie van woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het Kader voor regionale programmering wonen en werken van de Provincie Utrecht en zorgt niet voor extra bodemdaling.

Het bestemmingsplan voorziet in een goede overgang van dichtbebouwd stedelijk gebied naar een landelijk buitengebied. Het plan draagt dan ook bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de kernrandzone.

Bij het bouwplan is aandacht voor de kwaliteit van de woningen en de inpassing in de woonomgeving (zie ook Hoofdstuk

2 Planbeschrijving). Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met de omgevingsvisie en de interim omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

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

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

De realisatie van diverse woningen in dit plangebied vindt plaats binnen de bestaande bebouwingscontour (binnenstedelijk). Met de realisatie van deze woningen wordt een bijdrage geleverd aan het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde woonomgeving.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Eemnes 2015

Op 28 juni 2004 is door de gemeenteraad van Eemnes het 'Structuurplan Eemnes 2015 – Behoud door ontwikkeling' vastgesteld en hiernaast is in 2011 een partiële herziening Structuurvisie opgesteld. Het structuurplan/structuurvisie dient als toetsings- en ontwikkelingskader voor de gemeente Eemnes. Het structuurplan is opgedeeld in een structuurplan voor de periode tot 2015 en is aangevuld met een doorkijk naar 2030. Het structuurplan ziet de ruimtelijke ordening als een doorlopend proces, waarbij wordt uitgegaan dat behoud van het bestaande karakter alleen mogelijk is door gericht en actief actie te ondernemen. Daarom is 'ontwikkeling' het uitgangspunt van dit structuurplan. De veranderingsprocessen die door ontwikkelingen op gang wordt gebracht worden in het structuurplan middels de lagenbenadering verkend. Binnen de lagenbenadering worden drie lagen onderscheiden, namelijk de ondergrond (groen en water), de netwerken (verkeer) en de occupatie (o.a. werken en wonen). Deze drie lagen zijn sturend voor de ruimtelijke ordening en de inrichting van het landschap.

De structuurplankaart fungeert als toetsingskader voor alle initiatieven die worden genomen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierin is Eemnes opgedeeld in verschillende gebieden, waarvoor opgaven en uitgangspunten voor ontwikkeling zijn geformuleerd. Voor de Wakkerendijk-Meentweg wordt beoogd: Behoud van het karakteristieke aanzien en de aanwezige kwaliteiten. Voor Zuidpolder wordt beoogd: integrale ontwikkeling van landschap, wonen en werken, passend binnen de historische, langgerekte strokenverkaveling en met bedrijvigheid in een zone langs de snelweg.

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van maximaal 15 woningen. De nieuwe woningen passen in de structuur van de wijk Zuidpolder.

3.4.2 Toekomstvisie Eemnes 2030

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

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

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

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

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van maximaal 15 woningen als afronding van de wijk Zuidpolder. En draagt bij aan de uitbreiding van de woningvoorraad van Eemnes.

Door de continuering van de Groene buffer en behoud van de monumentale boerderij en karakteristieke hooiberg wordt ingezet op het behoud van het landelijk karakter en de groenvoorziening van het huidige Eemnes.

3.4.3 Woonvisie Eemnes 2019-2023

Het woonbeleid van de gemeente Eemnes is opgenomen in de woonvisie. De belangrijkste doelstelling van het woonbeleid is om de woningvoorraad, nu en in de toekomst, zo goed mogelijk af te stemmen op de woonwensen van de inwoners van de gemeente Eemnes. De samenstelling van onze bevolking verandert, net als hun woonwensen. Daarom is het nodig om continue te werken aan het zo goed mogelijk laten aansluiten van vraag en aanbod op de lokale woningmarkt. Een passende woning voor iedere Eemnesser dat is het gemeentelijk doel.

Visie en ambitie

Eemnes heeft een groen en dorps karakter. Een dorp waar mensen elkaar kennen en helpen als dat nodig is. De gemeente biedt extra ondersteuning aan mensen die wat extra ondersteuning kunnen gebruiken, bijvoorbeeld bij het vinden van een passende woning.

De gemeente vindt het belangrijk dat de inwoners in iedere levensfase een passende woning kunnen vinden. Voor mensen die een eerste of volgende stap in hun wooncarrière willen zetten zullen voldoende passende woningen beschikbaar moeten zijn. Dit wil de gemeente bereiken door enerzijds doorstroming te stimuleren, waarbij de mensen die het hardst nodig hebben ook het eerst worden helpen. Daarnaast zal de gemeente de komende jaren nog de nodige woningen bijbouwen in Eemnes. Denk daarbij onder meer aan de afronding van de Zuidpolder.

Nieuwbouw

De nieuwbouwproductie fluctueert vrij sterk door de jaren. Dit heeft te maken met de omvang van het nieuwbouwprogramma en economische omstandigheden. Het langjarig gemiddelde ligt in Eemnes op 30 opleveringen per jaar. Met de opleveringen van verschillende woonvelden in het project Zuidpolder stijgen het aantal opleveringen vanaf 2015. De komende jaren staan verschillende nieuwbouwprojecten op stapel. De afronding van de Zuidpolder is hiervan het grootste project. De nieuwbouwopgave voor de periode 2019-2023 bedraagt tussen de 210 en 235 woningen.

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in een deel van de invulling van de Zuidpolder en voorziet daarmee ook in de behoefte aan nieuwbouw. Het planvoornemen is passend binnen het gemeentelijk woonbeleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

PM

4.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of er ter plaatse van gevoelige functies, zoals wonen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevendende afstanden tussen milieu-hinderlijke functies en gevoelige functies. Stantec heeft voor het planvoornemen een Memo - Quicksan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd, de memo is toegevoegd als Bijlage 1.

4.2.1 Onderzoek

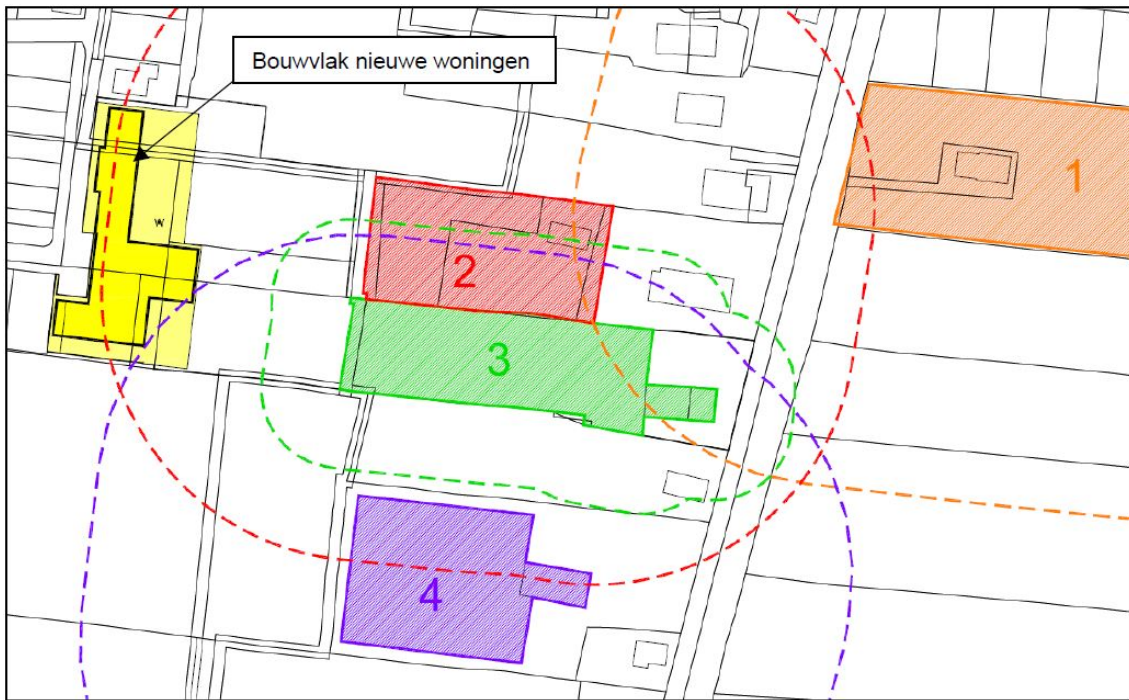
Voor de toetsing van de richtafstanden is gebruik gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De nieuwe woningen dienen als afronding van het woongebied Zuidpolder van de kern Eemnes. Om deze reden wordt geconcludeerd dat het plangebied is gelegen in een omgevingstype dat wordt aangemerkt als 'rustig woongebied'.

In de omgeving van de geplande woningbouw in het planvoornemen zijn verschillende milieubelastende functies aanwezig. In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de aanwezige milieubelastende functies in de omgeving van de nieuwe woningen in het plan Wakkerendijk. In onderstaand figuur is de ligging van de aangegeven omliggende functies uit de tabel weergegeven, waarbij de richtafstanden worden uitgezet vanaf de grens van de inrichting.

Nr.	Adres	Functie	Milieu-categorie	Grootste richtafstand
1.	Wakkerendijk 31	Paardenpension	3.2	100 meter
2.	Wakkerendijk 104a	Hondenpension, -training en -trimsalon e.d.	3.2	100 meter
3.	Wakkerendijk 106	Caravanstalling *	2	30 meter
4.	Wakkerendijk 112	Melkveebedrijf	3.2	100 meter

* toekomstige bedrijfsbestemming binnen plangebied.

Tabel: Overzicht omliggende milieubelastende functies



Afbeelding: Ligging omliggende bedrijvigheid

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de VNG-richtafstand die behoren bij de milieubelastende functies op de adressen Wakkerendijk 104a en Wakkerendijk 112 over de woonbestemming ligt van de geplande woningen.

Wakkerendijk 104a

Op het adres Wakkerendijk 104a is het bedrijf Gooische Hond gevestigd. Dit bedrijf beschikt over een milieucategorie 3.2, waarbij geluid het maatgevende aspect is. De richtafstand ligt ruimschoots over het bouwvlak.

PM onderbouwing Gooische hond

Wakkerendijk 112

Op het adres Wakkerendijk 112 is een melkveehouderij gevestigd. Een melkveehouderij is een bedrijf met milieucategorie 3.2, waarbij het aspect geur maatgevend is. De richtafstand minimaal (ca. 2,5 meter) binnen het bouwvlak is gelegen. Geadviseerd wordt om de nieuwe woningen niet binnen de richtafstand van de melkveehouderij te realiseren. Dan is er geen nader onderzoek nodig m.b.t. geur.

?? Moeten we het bouwvlak hierop aanpassen?

4.2.2 Conclusie

PM conclusie

4.3 Bodem

Geofoxx heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie Zuidpolder (achter Wakkerendijk 106) te Eemnes. Het rapport is toegevoegd als Bijlage 2

4.3.1 Onderzoek

Bodemonderzoek (chemisch)

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot nader onderzoek. Over het algemeen zijn er geen verontreinigingen aangetoond in de grond. Plaatselijk is de bovengrond licht verontreinigd met enkele zware metalen,

vermoedelijk te relateren aan de aangetroffen bijmenging met baksteen. Het grondwater is licht verontreinigd met zink, dergelijke verontreinigingen worden vaker gemeten en zijn vermoedelijk van natuurlijke oorsprong. De milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft voor deze parameters geen consequenties.

Asbestonderzoek

Nabij de schuur en overkapping op de onderzoekslocatie is asbest aangetoond in de grond. Aangezien het gehalte asbest groter is dan de interventiewaarde gedeeld door een factor 2 (50 mg/kg d.s.) geldt er een noodzaak tot nader onderzoek. Er zou, behalve met de daken van de schuur en overkapping, ook een relatie kunnen zijn met een (voormalig) pad/ grond met bodemvreemde bijmengingen. Dit maakt het gehele oostelijke deel van de onderzoekslocatie tot verdacht op het voorkomen van een asbestverontreiniging.

Op het overige deel van de onderzoekslocatie geldt, op basis van de resultaten, geen noodzaak tot nader asbestonderzoek.

Voor de locatie waar de asbestverontreiniging is aangetroffen, heeft sanering van de grondverontreiniging met asbest plaatsgevonden waarbij een beschikking is verleend door de RUD over de instemming van het evaluatieverslag. Het evaluatieverslag en de beschikking zijn toegevoegd aan de bijlage als Bijlage 3 en Bijlage 4.

4.3.2 Conclusie

De bodem van het plangebied is geschikt voor de beoogde functies.

4.4 Cultuurhistorie

Stantec heeft voor het planvoornemen een memo cultuurhistorie opgesteld. Deze memo is toegevoegd als Bijlage 5.

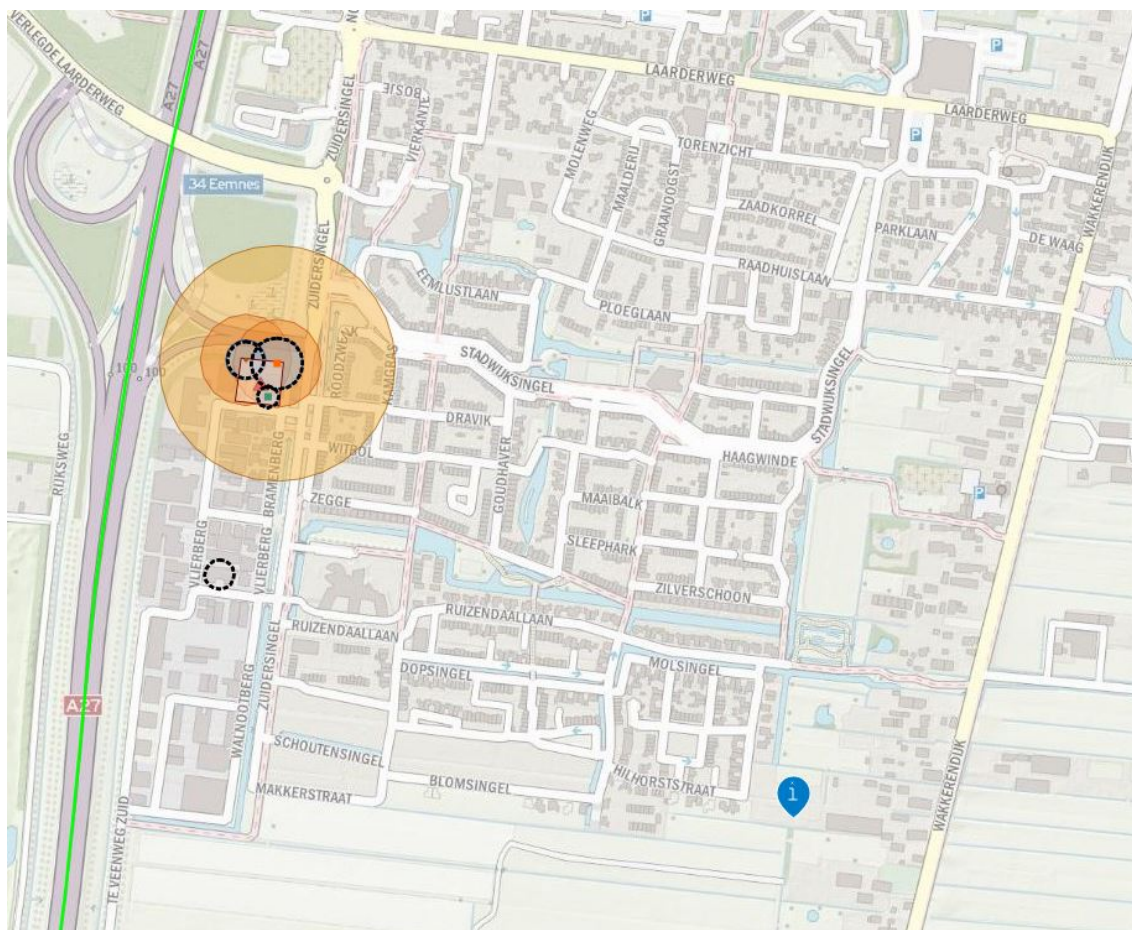
Op rijksniveau, provinciaal niveau en lokaal niveau ontstaan er geen problemen met betrekking het planvoornemen. Het is wel belangrijk om de archeologische waarden op- en rondom het plangebied te respecteren. Daarnaast dient ook de huidige status van de forse boerderij op de Wakkerendijk 106 als rijksmonument te worden gerespecteerd. Het gaat bij deze aspecten om de geldende regels van rijksmonumenten. Ook dienen de lokale planologische regels omtrent de dubbelbestemming 'Waarde – archeologisch terrein' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' te worden gerespecteerd.

4.5 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In onderstaande kaart staan de risicobronnen weergegeven:



Afbeelding: risicobronnen in omgeving van het plangebied (Bron: Atlas voor de Leefomgeving)

Risicovolle inrichtingen

In de direct omgeving van de nieuwbouwlocatie bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. nabij het plangebied twee bedrijven gevestigd waarnaar in het kader van externe veiligheid specifieke aandacht uit gaat, Kuipers Gassen aan de Vlierberg en een tankstation aan de Bramenberg. De woningbouwontwikkeling op de nieuwbouwlocatie bevindt zich niet binnen de contouren van deze bedrijven.

Transport gevaarlijke stoffen

Uit de gegevens risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt over de rijksweg A27. In de Regeling Basisnet wordt voor alle rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen een risicoplafond vastgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in het gebied tot 200 meter vanaf de infrastructuur. Het plangebied is op ongeveer 850 meter gelegen van de Rijksweg A27. Omdat de afstand groter is dan 200 meter is het uitvoeren van een onderzoek naar de hoogte en toename van het groepsrisico voor deze transportroutes eveneens niet benodigd.

4.5.1 Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.6 Flora en fauna

PM

4.6.1 Soortenbescherming

4.6.2 Gebiedenbescherming

4.6.3 Stikstofdepositie

Stantec heeft voor het plangebied een memo opgesteld m.b.t. de stikstofdepositie. Deze memo is als Bijlage 6 toegevoegd.

De berekening van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator 2021.2. De calculator rekent op basis van de meest recente versie van het Operationele Prioritaire Stoffen model (OPS) van het RIVM. Uit de berekeningen blijkt voor de toekomstige gebruiksfase het volgende: Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

Uit de berekening blijkt dat de toekomstige gebruiksfase van de nieuwe woningen niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden.

4.7 Geluid

PM

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Onderzoek

Nsl Monitoringstool

Uit de monitoringstool (2020) blijkt dat de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) ter plaatse van de dichtstbij gelegen doorgaande wegen, rijksweg A27, Zuidersingel, Laarderweg en Wakkerendijk, nergens meer bedragen dan grenswaarden 40 µg/m³. De concentratie NO₂ bedraagt maximaal 19,5 µg/m³ en concentratie PM₁₀ bedraagt maximaal 16,6 µg/m³. De fijnstof (PM_{2,5}) concentraties zijn nergens hoger dan 8,9 µg/m³ (grenswaarde 25 µg/m³). Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 6,0 waardoor het maximum van 35 dagen eveneens niet wordt overschreden.

Het is de verwachting dat door het schoner worden van de auto's de concentratie van met name stikstofdioxide in de lucht in de toekomst nog lager is.

NIMB-tool

Voor projecten waarvan duidelijk is dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Dit is geregeld in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM). In de bij het NIBM behorende Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die in niet betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten.

Voor de planlocatie is voor het totale aantal gegenereerde ritten in de plansituatie uitgegaan van een gemiddelde verkeersgeneratie per woning van 8,6 (ritgeneratie CROW weinig stedelijk, vrijstaande woning). Dit resulteert in een totaal van 15*8,6= 129 extra ritten ten opzichte van de autonome situatie. Met behulp van de NIMB-tool is op globale wijze beoordeeld of er hiermee sprake is van een al dan niet in betekende mate bijdrage van het plan aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het resultaat van de berekening geeft aan dat het plan hiermee niet in betekende

mate bijdraagt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	129
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,08
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding: berekening NIBM-tool

De extra bijdrage door het aan de woningen verbonden verkeer draagt niet in betekende mate bij en is derhalve minder dan 1,2 µg/m³ (de NIBM-grens). Bij de invulling van de NIBM-tool is uitgegaan van een worstcase benadering. Hierdoor is het realisatie jaar op 2024 geplaatst. Hiermee wordt voldaan aan de ambities voor luchtkwaliteit.

4.9 M.e.r. beoordeling

PM

4.10 Niet gesprongen explosieven

T&A Survey heeft het vooronderzoek naar de aanwezigheid van explosieven/Onontploffte Oorlogsresten (verder "explosieven" en "OO") uitgevoerd, ter plaatse van de Wakkerendijk 106 e.o. te Eemnes, gemeente Eemnes. Dit onderzoek is als Bijlage 7 toegevoegd.

4.10.1 Onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van het Certificatieschema "Vooronderzoek en Risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten" versie 2021-01 (verder "CS-VROO"), waarbij de meest recente inzichten ten tijde van de uitvoering van het onderzoek in acht genomen zijn. Daarmee voldoet het tevens aan de richtlijnen zoals opgenomen in het voormalige Werkveld Specifiek Certificatieschema Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE)¹.

Een vooronderzoek omvat volgens het CS-VROO twee onderdelen, namelijk een vooronderzoek conflictperiode en een vooronderzoek na-conflictperiode. Een vooronderzoek kan één of beide onderdelen bevatten. Onderhavige rapportage betreft een vooronderzoek conflictperiode. Dat wil niet zeggen dat naoorlogse ontwikkelingen geheel buiten beschouwing zijn gelaten, echter er is slechts oppervlakkig naar gekeken. Alleen indien de naoorlogse ontwikkelingen op basis van deze beperkte informatie eenduidig tot een andere conclusie leiden, zijn ze meegenomen in de analyse, conclusies en afbakening.

In bijlage 5 van het rapport zijn de onderzoeksopzet, de gebruikte methodiek en de uitgesloten bronnen omschreven. Tevens zijn daar de deskundigen die het onderzoek hebben uitgevoerd, vermeld.

De analyse van het feitenmateriaal uit de inventarisatie heeft tot de conclusie geleid dat er geen explosieven (meer) in het onderzoeksgebied te verwachten zijn. Het onderzoeksgebied is daarmee onverdacht gebied.

4.10.2 Conclusie

Grondroerende werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied kunnen op reguliere wijze worden uitgevoerd. De niet gesprongen explosieven vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Verkeersgeneratie

In de plansituatie worden 15 nieuwe woningen toegevoegd, waarvan 3 vrijstaand. Op basis van een worst case benadering (15 vrijstaande woningen) leveren deze 15 woningen op een weekdag 129 Mvt/etmaal op en op een werkdag 143,19 Mvt/etmaal op. De toename van de verkeersgeneratie is beperkt ten opzichte van de eerder berekende situatie van 6 vrijstaande woningen op deze locatie en in verhouding tot het aantal woningen aan de Hilhorststraat. De Hilhorststraat is uitgevoerd als erftoegangsweg conform de eisen van de ASVV. Daarmee is de ontsluiting van deze 15 woningen goed mogelijk via deze weg.

De ontsluiting van Wakkerendijk 106 vindt plaats via de Wakkerendijk. Naast de woning bevindt zich een caravanstalling op dit perceel. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als manege.

Een manege heeft dagelijks bezoekers voor verzorging van paarden en paardrijlessen.

Een caravanstalling kent veel minder verkeersbewegingen, omdat het hierbij gaat om stalling van caravans die over het algemeen eenmalig worden gebracht en worden opgehaald.

Daarom zorgt de bestemmingswijziging voor een verbetering van de verkeersgeneratie en is passend aan de Wakkerendijk.

4.11.2 Parkeren

Op het terrein van Wakkerendijk 106 is voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein voor de woning en eventuele bezoekers van de caravanstalling. Langs de Wakkerendijk is geen parkeerterrein, dus parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden.

De woningen aan de Hilhorststraat zijn onderdeel van de woonwijk Zuidpolder en maken daarmee onderdeel uit van de parkeerbalans Zuidpolder.

In het plan wordt uitgegaan van een parkeernormering die gekoppeld is aan het prijsniveau van de woning, overeenkomstig de aanbevelingen uit de ASVV 2012.

Voor het bepalen van de te hanteren parkeernormen is het plangebied getypeerd als een 'weinig stedelijk gebied'. De parkeernormen uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen. Voor het voorliggende plan zijn de volgende parkeernormen van toepassing;

Type / segment	Eenheid	Min.*	Bezoekersaandeel **
Goedkoop***	Woning	1,7	0,3
Middelduur***	Woning	1,9	0,3
Duur***	Woning	2,2	0,3
Serviceflat / aanleunwoning	Woning	0,6	0,3
Seniorenwoning / benedenwoning	Woning	1,4	0,3
Bedrijf, beroep aan huis	40 m ² bvo	0,4	-

*) norm per woning inclusief bezoekers aandeel

**) minimum aantal per woning op de openbare weg t.b.v. bezoekers

***) segment volgens het bouwprogramma Zuidpolder zoals opgenomen in de laatst vastgestelde Woonvisie van de gemeente Eemnes

Tabel 3.1 parkeernormen uitwerkingsplan

Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd door parkeerplaatsen te maken in de openbare ruimte en op eigen terrein in dit deelgebied.

Parkeren op straat

Een klein deel van het parkeren wordt in het openbaar gebied op straat opgelost. Langs de Hilhorststraat zijn enkele langsparkerplaatsen gerealiseerd, waarvan er 2 aan dit plangebied zijn toegewezen voor bezoekers.

Parkeerkoffers

Aan de Hilhorststraat is een parkeerkoffer gelegen waarvan 4 parkeerplaatsen zijn toegewezen aan dit plangebied en de 6 vrije kavels aan de zuidzijde van de Hilhorststraat.

Parkeren op eigen terrein

Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein. De parkeerplaatsen op eigen terrein (op eigen kavel) tellen niet volledig mee in de parkeerbalans.

Hiervoor zal gerekend worden met de berekeningsaantallen uit de ASVV 2004 (CROW, 2004):

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0m diep
Lange oprit zonder garage	2	1,0	Oprit min. 11,0m diep
Dubbel oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min 4,5m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox niet bij woning	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min. 5,0m diep
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit min. 11,0m diep
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min 4,5m breed

Tabel 3.2 parkeren op eigen terrein

De parkeerplaatsen die mogelijk als parkeerkoffer/parkeerterrein op het perceel bij het cluster van maximaal 12 woningen worden gerealiseerd tellen wel volledig mee, omdat deze semi-openbaar zijn en niet op een privé-kavel liggen.

Voor de 3 vrije kavels worden 2 parkeerplaatsen naast elkaar per kavel gerealiseerd.

Parkeren bij wooncluster

Op het perceel voor de maximaal 12 woningen dienen de parkeerplaatsen ook op eigen perceel te worden opgelost, dit kan door een kleine parkeerkoffer of parkeerstrook. Hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn hangt af van het aantal woningen en de woningtypen.

Parkeerbalans

In de verschillende modellen is aangetoond dat er op het perceel voldoende ruimte is om parkeren op te lossen. Waarbij voor bezoekers (deels) gebruik kan worden gemaakt van de parkeerplaatsen in de Hilhorststraat en de parkeerkoffer. Bij een concreet bouwplan met duidelijkheid over het aantal woningen en woningtypen moet een parkeerbalans worden opgesteld.

In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat er pas een omgevingsvergunning kan worden verleend bij een kloppende parkeerbalans en dat de hoofdgebouwen pas in gebruik kunnen worden genomen als er voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. Hiermee is juridisch verankerd dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

4.12 Water

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Participatie

In het proces van de ontwikkeling van dit plangebied heeft participatie plaatsgevonden met direct omwonenden aan de Hilhorststraat. In een participatiebijeenkomst is aan deze bewoners een toelichting gegeven over de mogelijke ontwikkeling van het perceel. Hierin is gesproken over:

- de paardenroute
- de watergang
- de inrichting van de groenstrook
- de inrichting van het perceel met maximaal 12 woningen

Naar aanleiding van de gesprekken hebben er een aantal aanpassingen plaatsgevonden:

- de doorsteek van de paardenroute tussen de woningen door is naar het zuiden verschoven
- de bebouwing aan de zijde van nr. 23 heeft een beperking qua hoogte in de regels

5.1.2 Inspraak, vooroverleg, ambtelijke wijzigingen

5.1.2.1 Vooroverleg

Het ontwerp bestemmingsplan, in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, aan de vooroverlegpartners aangeboden.

5.1.2.2 Ambtelijke wijzigingen

5.1.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. In een separate notitie worden de zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en in welke vorm er gebouwd mag worden.

6.2 Opbouw regels

Voor het bestemmingsplan 'Wakkerendijk 106 e.o.' is gekozen voor een globaal plan, waarbij de uitwerking van het plan als uitgangspunt gehanteerd is.

6.3 Bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Caravanstalling

Binnen deze bestemming wordt de vestiging van een caravanstalling als bedrijfsmatige activiteit mogelijk gemaakt. De caravanstalling wordt specifiek bestemd. Hiermee worden andere bedrijfsmatige activiteiten op de locatie uitgesloten. Binnen deze bestemming is ook de bestaande woning opgenomen door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Artikel 4 Groen

Binnen deze bestemming wordt de groene ruimte binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Op de gronden met deze bestemming worden groenvoorzieningen met daarbij behorende voorzieningen opgenomen zoals paden en speelvoorzieningen. Ook zijn nutsvoorzieningen toegestaan binnen deze bestemming.

Artikel 5 Tuin

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de aangrenzende hoofdgebouwen, in- en uitritten, groene uitstraling. Gelet op de gewenste groene uitstraling van deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn onder voorwaarden wel toegestaan. Met deze bestemmingsregeling wordt aangesloten op het bestemmingsplan 'Wakkerendijk-Meentweg 2012'. De woningen in de wijk Zuidpolder hebben geen tuinbestemming.

Artikel 6 Water

Ter compensatie van de toename van bebouwing en voor een doorlopende waterstructuur wordt binnen het plangebied open water gerealiseerd. De nieuwe watergang wordt opgenomen met de bestemming Water. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Ten behoeve van de verkeersontsluiting van het plangebied is het mogelijk om bruggen en duikers te realiseren. Eveneens worden hier voor de flexibiliteit van het plan ook groenvoorzieningen toegestaan.

Artikel 7 Wonen

Binnen deze bestemming zijn de te realiseren woningen opgenomen. Hiernaast biedt het bestemmingsplan tevens ruimte aan beroepsmatige activiteiten aan huis en aan tuinen, erven en bijgebouwen. Binnen de bestemming zijn de bebouwingsvlakken voor de hoofdbebouwing aangegeven, die via de regels bepalen welke de gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden zijn, zoals die gelden ten aanzien van de situering van de woningen, de bouwhoogte en de situering van bijgebouwen. Deze bestemming sluit aan op de woonbestemming in het bestemmingsplan 'Woongebied Zuidpolder'

