

Gemeente Eemnes

T.a.v. 5.1.2e

Zuidersingel 1

3755 AZ Eemnes

Datum	26 november 2025	Contactpersoon	5.1.2e
Ons zaakkenmerk	Z/25/2007732	Telefoonnummer	5.1.2e
Ons briefnummer	D2025-254337	E-mailadres	5.1.2e@rudutrecht.nl
Uw kenmerk	SAM-181521	Aantal bijlage(n)	1
Onderwerp	Definitief advies	Pagina	1 van 5

Geachte 5.1.2e, beste 5.1.2e,

Wij ontvingen van u het verzoek om de ontwikkeling aan de Molenweg 2A/2B te beoordelen op de relevante milieuaspecten. De ontwikkeling betreft het vervangen van één pand met waarin een woning en kleine winkel waren gevestigd door twee vrijstaande woningen. Eén kavel krijgt de enkelbestemming wonen en de andere kavel een functie detailhandel met functieaanduiding wonen. Het bestaande pand is inmiddels gesloopt en de grond is bouwrijp voor het realiseren van de twee nieuwe woningen. Omdat deze ontwikkeling in strijd is met het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan, heeft u ons verzocht hierover te adviseren in het kader van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In het kader hiervan is een BOPA-onderbouwing aangeleverd waarin wordt gemotiveerd in hoeverre sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Naast de BOPA-onderbouwing is een vooronderzoek bodem aangeleverd.

Hieronder volgen de algemene conclusies en het advies op de beoordeelde milieuthema's. De volgende thema's zijn meegenomen in de beoordeling: Ecologie, stikstof, luchtkwaliteit, geluid, geur, omgevingsveiligheid, trillingen en bodem. In bijlage 1 is per thema een toelichting van de beoordeling opgenomen.

Conclusie en advies

Stikstof: Er is geen stikstofonderzoek aangeleverd. Ondanks de beperkte omvang van het plan, is formeel een AERIUS-berekening nodig om definitief uit te wijzen of geen sprake is van belangrijke negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Er moet daarom alsnog een stikstofdepositieonderzoek worden aangeleverd die ter beoordeling aan de RUD kan worden voorgelegd.

Geluid: Uit een indicatieve geluidsberekening die wij hebben uitgevoerd, kan niet worden uitgesloten dat de standaardwaarde voor wegverkeerslawaai vanaf de Rijksweg A27 wordt overschreden. Om deze reden adviseren we akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uit te voeren. Bij een overschrijding van de standaardwaarde moet worden aangetoond dat er sprake is van een geluidluwe gevel en moet de gevelwering op basis van het gezamenlijke geluid worden bepaald.

Voor de overige milieuthema's (ecologie, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, trillingen en bodem) geldt dat sprake is van ETFAL.

Meer informatie?

Als u vragen heeft over deze brief kunt u contact opnemen met 5.1.2e, bereikbaar op telefoonnummer 5.1.2e of via 5.1.2e@rudutrecht.nl. Vermeldt u hierbij het zaaknummer waaronder de aanvraag is geregistreerd: Z/25/2013603.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Strategisch manager/teamleider
RUD Utrecht

Conclusie en advies

1. Ecologie

Beoordeelde document

- BOPA-onderbouwing, bureau onbekend, zaaknummer OMG2025-1080, d.d. augustus 2025.

Beoordeling

Er is geen ecologische QuickScan aangeleverd voor dit plan. Het voormalige pand is echter al gesloopt en de kavel is bouwrijp gemaakt met inachtneming van de zorgplicht. Er zijn in het plangebied ook geen gebouwen of bomen meer aanwezig waar mogelijk verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn. Er kan daarom worden ingestemd met de kwalitatieve motivering in de BOPA-onderbouwing.

Conclusie

Het uitvoeren van ecologisch onderzoek is niet nodig. Met inachtneming van de zorgplicht is er vanuit het aspect ecologie sprake van ETFAL.

2. Stikstof

Beoordeelde document

- BOPA-onderbouwing, bureau onbekend, zaaknummer OMG2025-1080, d.d. augustus 2025.

Beoordeling

Voor dit plan is geen stikstofonderzoek aangeleverd. In de BOPA-onderbouwing wordt vermeld dat een AERIUS-berekening wel is uitgevoerd. Hoewel de ingreep beperkt van omvang is en een berekening waarschijnlijk zal uitwijzen dat geen significant effect optreedt, is het uitvoeren van een AERIUS-berekening wel verplicht om aan te tonen dat er geen effect optreedt en dat een Natura 2000-activiteitvergunning niet nodig is.

Conclusie

Een AERIUS berekening zal uitgevoerd en ter beoordeling aangeleverd moeten worden om te voldoen aan geldende wet- en regelgeving.

3. Luchtkwaliteit

Beoordeelde document

- BOPA-onderbouwing, bureau onbekend, zaaknummer OMG2025-1080, d.d. augustus 2025.

Beoordeling

De gemeente Eemnes bevindt zich niet in een aandachtsgebied voor luchtkwaliteit, wat wettelijk betekent dat niet hoeft te worden getoetst aan de rijksomgevingswaardes. Daarnaast beschrijft de

BOPA-onderbouwing in voldoende mate dat het project van dusdanige kleinschaligheid is dat de ontwikkeling als niet in betekende mate (NIBM) bijdragend kan worden beschouwd.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is sprake van ETFAL.

4. Geluid

Beoordeelde document

- BOPA-onderbouwing, bureau onbekend, zaaknummer OMG2025-1080, d.d. augustus 2025.

Beoordeling

De huidige BOPA-onderbouwing kijkt alleen naar de geluidsbelasting van de Molenweg. Wij hebben daarnaast een indicatieve berekening gemaakt voor de Rijksweg A27 en de Laarderweg op basis van gegevens uit het geluidregister (CVGG) en een verkeersmodel uit 2017. Hoewel de A27 op grote afstand ligt, laat de berekening zien dat daar mogelijk een overschrijding van de standaardwaarde optreedt. Voor de Laarderweg lijkt geen overschrijding te ontstaan, maar deze weg is wel van belang bij het bepalen van het totale geluidsniveau en de minimale geluidwering van de gevel.

Om zeker te weten dat de standaardwaarde niet wordt overschreden, adviseren wij een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uit te voeren. Als uit dat onderzoek blijkt dat er toch een overschrijding is, moet worden onderbouwd dat een geluidluwe gevel kan worden gerealiseerd, conform het geluidbeleid van de gemeente Eemnes. Tot slot moet de vereiste gevelgeluidwering worden vastgesteld op basis van het gezamenlijke geluid.

Conclusie

We adviseren om akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uit te voeren. Het wegverkeerslawaaï afkomstig van de A27 veroorzaakt mogelijk een overschrijding van de standaardwaarde. De motivering uit de BOPA-onderbouwing is onvoldoende. Er is nog geen sprake van ETFAL.

5. Geur

Beoordeelde document

- BOPA-onderbouwing, bureau onbekend, zaaknummer OMG2025-1080, d.d. augustus 2025.

Beoordeling

Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen grote geurveroorzakende activiteiten zoals veehouderijen of een RWZI. Daarnaast worden met het plan geen geurveroorzakende activiteiten toegevoegd aan de omgeving. De BOPA-onderbouwing komt tot dezelfde conclusie.

Conclusie

Vanuit het aspect geur is sprake van ETFAL.

6. Omgevingsveiligheid

Beoordeelde document

- BOPA-onderbouwing, bureau onbekend, zaaknummer OMG2025-1080, d.d. augustus 2025.

Beoordeling

Het plangebied valt niet binnen een voor omgevingsveiligheid relevant aandachtsgebied of risicocontour. Het plan maakt in dat kader ook geen risicovolle activiteiten mogelijk. De BOPA-onderbouwing motiveert dit in voldoende mate.

Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is sprake van ETFAL.

7. Trillingen

Beoordeelde document

- BOPA-onderbouwing, bureau onbekend, zaaknummer OMG2025-1080, d.d. augustus 2025.

Beoordeling

In de nabijheid van het plangebied liggen geen trillingveroorzakende activiteiten die een belemmering zouden kunnen vormen voor woningbouw. De BOPA-onderbouwing motiveert dit in voldoende mate.

Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is sprake van ETFAL.

8. Bodem

Beoordeelde documenten

- Vooronderzoek (conform NEN 5725) Molenweg 2A+B te Eemnes, Tritium advies, documentkenmerk 2403227FB-01, d.d. 18 november 2024;
- BOPA-onderbouwing, bureau onbekend, zaaknummer OMG2025-1080, d.d. augustus 2025.

Beoordeling

Het vooronderzoek bodem is conform de NEN 5725 uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen verdenking bestaat op de aanwezigheid van verontreinigingen. Het uitvoeren van verkennend onderzoek en asbestonderzoek is daarom niet nodig. Uit ons bodeminformatiesysteem blijkt dat in de nabijheid van de locatie ook geen verontreinigingen zijn geregistreerd die van invloed zijn geweest op de bodemkwaliteit op de huidige onderzoekslocatie (geen mobiele verontreinigingen). De BOPA-onderbouwing komt tot dezelfde conclusie

Conclusie

Het vooronderzoek bodem is goed uitgevoerd en geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van vervolgonderzoek. Vanuit het aspect bodem is sprake van ETFAL.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 5
Burgerlijk wetboek 6	Art. 6:230b BW	BTW-nummer	5