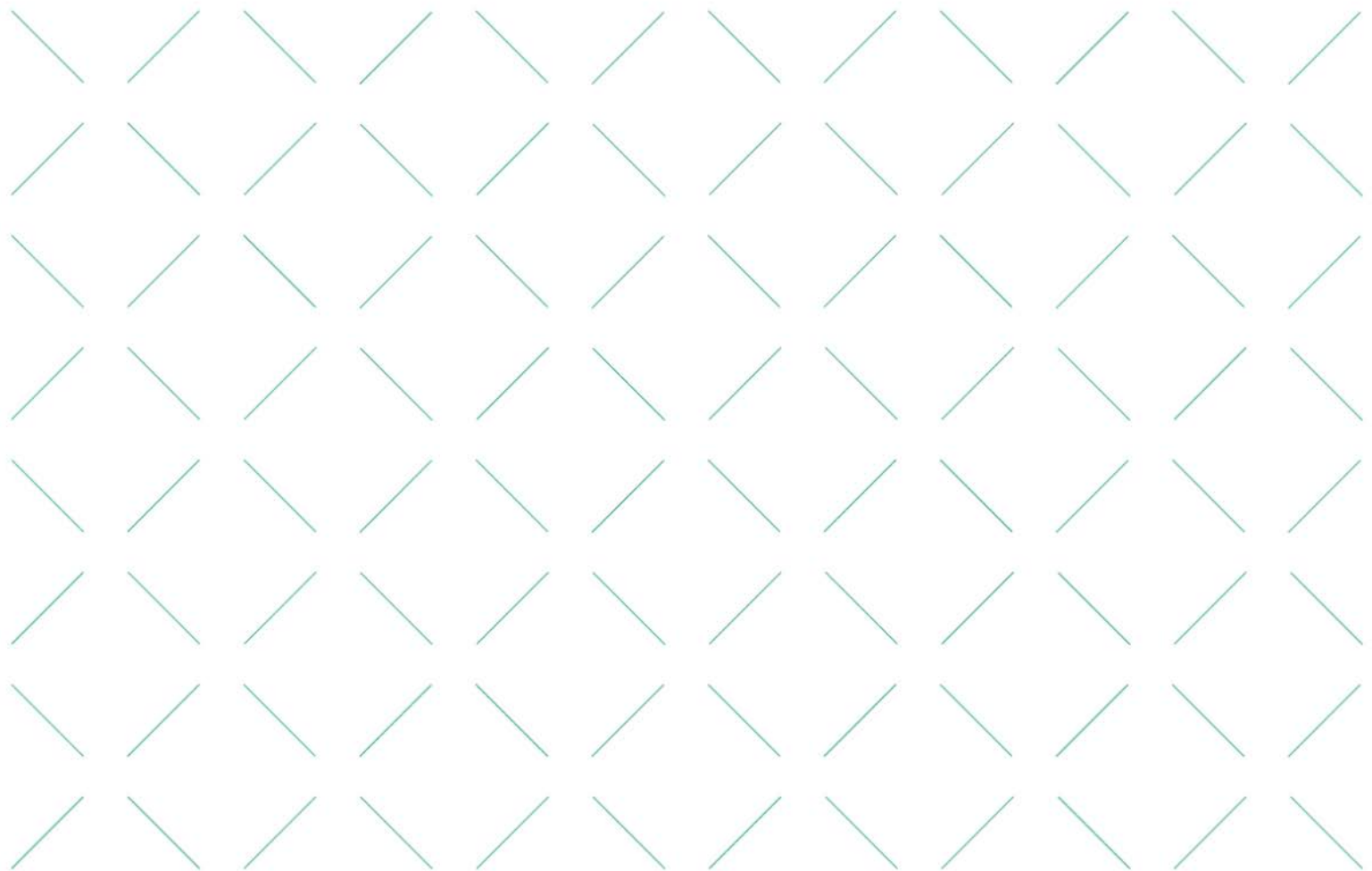


wijzigingsplan

RAADHUISSTRAAT 6, BLARICUM

vastgesteld 12 september 2017



BUREAU**VERKUYLEN**

wijzigingsplan

RAADHUISSTRAAT 6, BLARICUM

opdrachtgever	Gemeente Blaricum
contactpersoon	De heer R. de Grauw
documentstatus	vastgesteld
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.WPRaadhuisstr6
IMRO-publicatieversie	Va01
datum	12 september 2017
projectnummer	35617001A
auteur	H. van Griensven
contact	073 - 623 1313 www.bureauverkuylen.nl



INHOUDSOPGAVE

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving en toetsing	11
2.1	Beoogde wijziging	11
2.2	Toepassing wijzigingsregels	15
2.3	Toetsing omgevingsaspecten	18
Hoofdstuk 3	Juridische planbeschrijving	27
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	29
4.1	Economische uitvoerbaarheid	29
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Bijlagen bij de toelichting		31
Bijlage 1	Bodemonderzoek	31
Bijlage 2	Quickscan natuurwetgeving	31

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

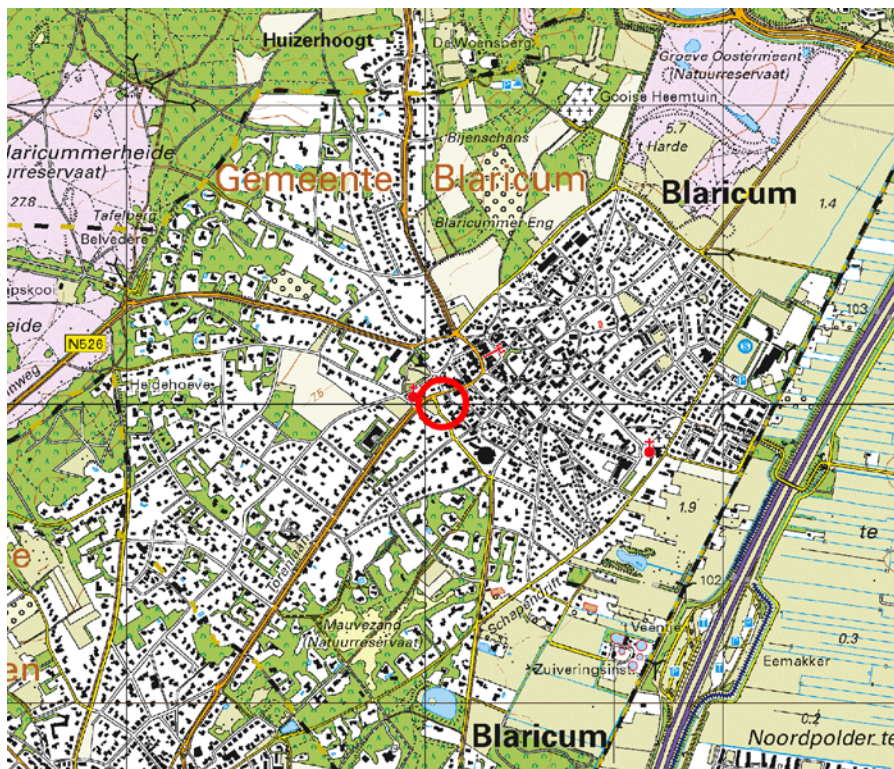
1.1 Aanleiding

Tussen de Raadhuisstraat en de Verbindingsweg in Blaricum ligt het bedrijfsperceel Raadhuisstraat 6 in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft aangegeven te stoppen met de bedrijfsactiviteiten en daarom het perceel te willen wijzigen naar een woonperceel.

De wijziging van bedrijfsperceel naar woonperceel past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het vigerend bestemmingsplan 'Dorp' uit 2007. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan wijziging door de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 5 lid 6 toe te passen.

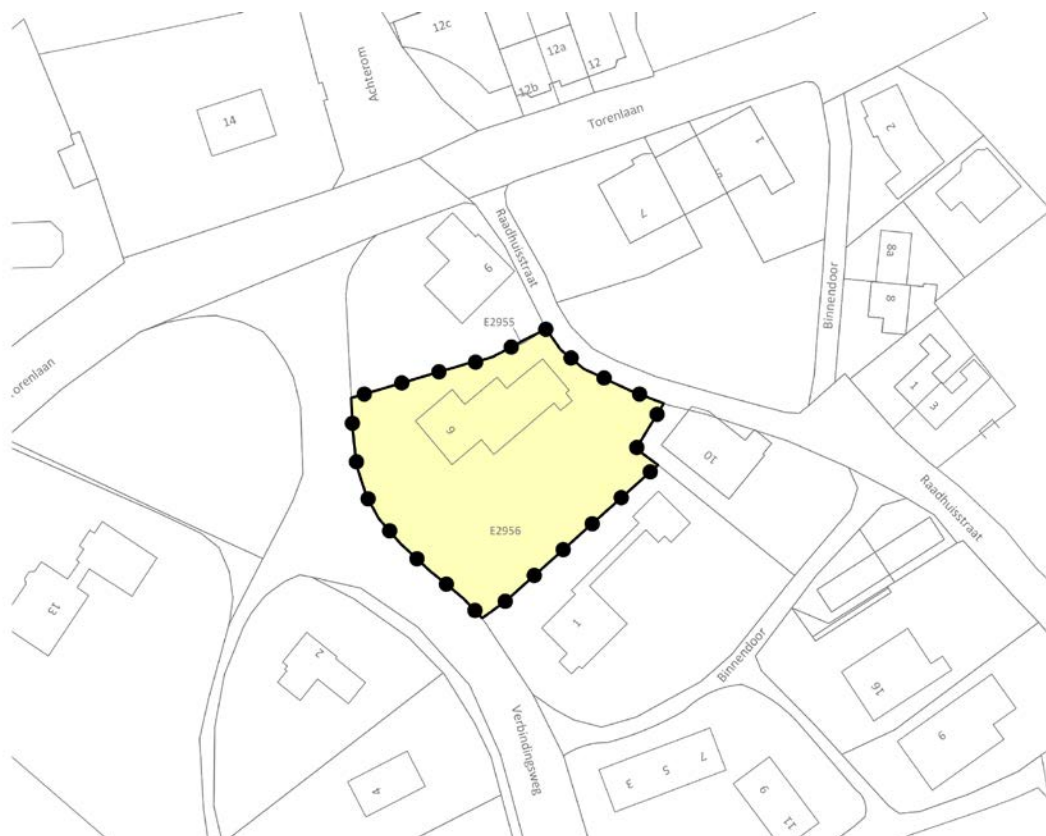
1.2 Ligging plangebied

De locatie aan Raadhuisstraat 6 ligt in het centrum van Blaricum. In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied aangegeven.



LIGGING PLANGEBIED

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



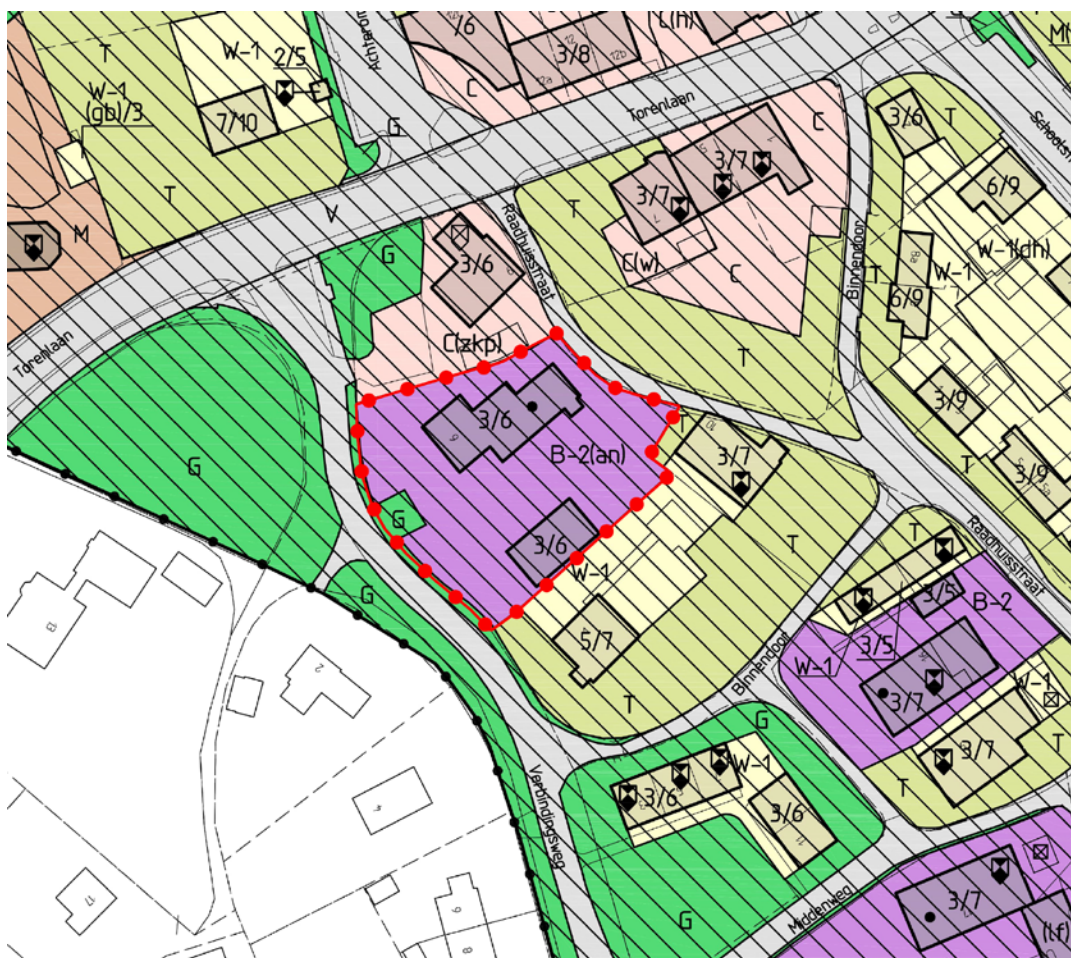
KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Blaricum, nummers 2955 en 2956. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1.926 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert bestemmingsplan "Dorp", vastgesteld op 20 december 2007. Aan het plangebied is de bestemming 'Bedrijf-2' toegekend met de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' (zie onderstaande figuur voor een uitsnede van de verbeelding). De maximum goothoogte voor het betreffende perceel bedraagt 3 m; de maximum bouwhoogte 6 m. Het perceel is specifiek aangeduid met de aanduiding 'aannemersbedrijf (cat. 3.2)'.

Tegelijk met de wijziging op basis van de wijzigingsbevoegdheid wordt voor een klein stukje met de bestemming 'Groen' een fout hersteld en wordt dit deel toegevoegd aan de bestemming 'Tuin' behorend bij de woning.



UITSNEDE VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Binnen de bestemming 'Bedrijf-2' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf-2' in de bestemmingen 'Wonen-2' en 'Tuin', onder voorwaarde van bedrijfsbeëindiging en andere ruimtelijke en milieuhygiënische voorwaarden.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING EN TOETSING

2.1 Beoogde wijziging

Na de bedrijfsbeëindiging wordt het bestaande hoofdgebouw (278 m²) gesloopt en er wordt een nieuwe, iets grotere woning voor in de plaats gebouwd met een totale oppervlakte van 324 m². De nieuwe woning zal in dezelfde karakteristiek als de bestaande woning worden gebouwd.

Daarnaast wordt de thans op het perceel aanwezige karakteristieke schuur van 120 m² behouden. De aanwezige kippenschuur van 21 m² zal worden gesloopt.

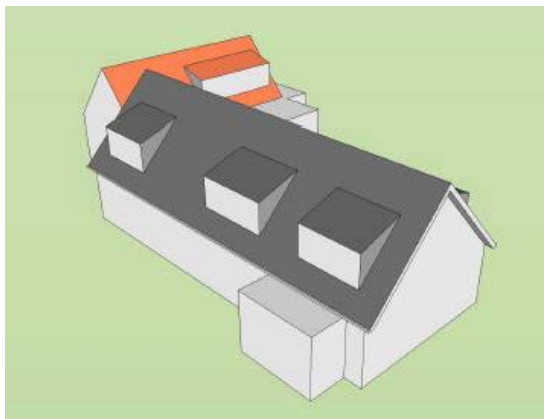


BESTAANDE SITUATIE

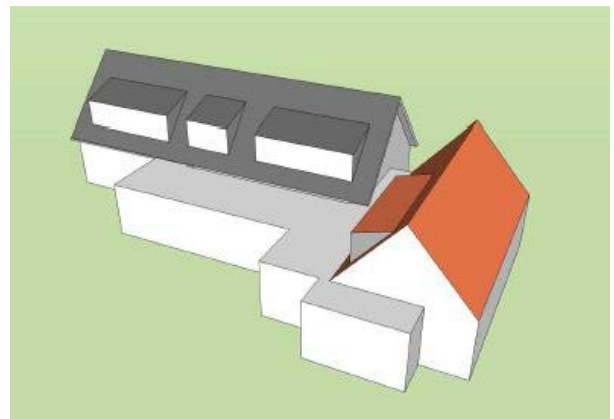


NIEUW SITUATIE BEBOUWING

De nieuwe bebouwing volgt voor het grootste deel de contour van de bestaande bebouwing. Het beeld vanaf de omliggende straten zal daardoor niet veel wijzigen.



VOGELVLUCHT VANAF RAADHUISSTRAAT



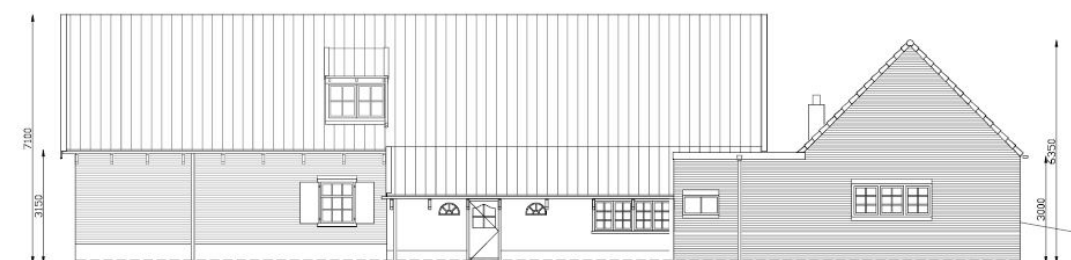
VOGELVLUCHT VANAF VERBINDINGSWEG



STRAATBEELD VANAF RAADHUISSTRAAT



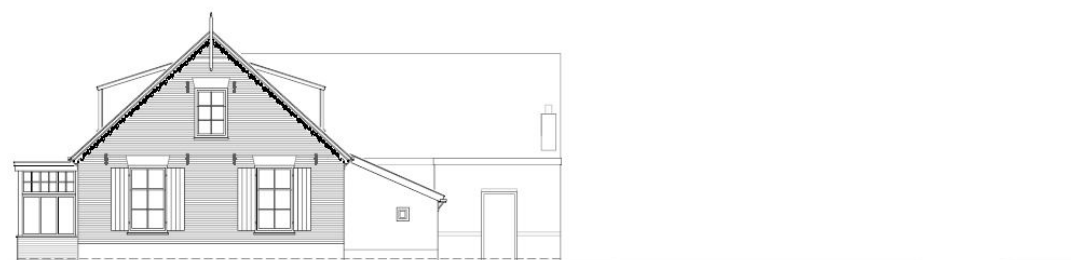
AANZICHT ZUIDOOSTGEVEL



AANZICHT NOORDWESTGEVEL



AANZICHT ZUIDWESTGEVEL



AANZICHT NOORDOOSTGEVEL

Na deze bestemmingswijziging worden twee nieuwe bestemmingen van toepassing: 'Wonen-2' en 'Tuin'.

In aansluiting op het zuidelijk gelegen perceel en de systematiek van het bestemmingsplan "Kom Beschermd Dorpsgezicht" is er voor gekozen de tuin aansluitend aan de Verbindingsweg te bestemmen als 'Tuin'. Hiermee wordt het open karakter van het perceel behouden en beschermd. Ook aan de Raadhuisstraat is de woonbestemming naast de woning verder naar achter gelegd om ook hier de openheid te behouden.

Middels de bestemming 'Tuin' wordt de voorzijde van het perceel ook vrij gehouden van bebouwing. Ook de eerste 3 meter vanaf de voorste grens van de bestemming 'Wonen - 2' vanaf de Raadhuisstraat blijft vrij van bebouwing door de volgende in de regels opgenomen regeling: *"bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorste bestemmingsgrens"*. Eventuele nieuwe bijgebouwen kunnen daardoor pas achter de erker van de nieuwe bebouwing worden gesitueerd. Het voorste deel van het perceel behoud daarmee zijn openheid.



NIEUWE VERBEELDING

2.2 Toepassing wijzigingsregels

2.2.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan "Dorp", vastgesteld op 20 december 2007, biedt de mogelijkheid de bestemming 'Bedrijf-2' te wijzigen. Hierbij wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 5 lid 6 'Wijzigingsbevoegdheid' van dit bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid 1 bedoelde gronden na bedrijfsbeëindiging te wijzigen in de bestemmingen Wonen-2 en Tuin, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. in het wijzigingsgebied mag maximaal 1 woning worden opgericht;
- b. de woning dient georiënteerd te zijn op de weg;
- c. de voorgevelrooilijn dient aan te sluiten bij de voorgevelrooilijnen in de directe omgeving;
- d. de goot- en bouwhoogte dient aan te sluiten bij de goot- en bouwhoogten in de directe omgeving van het perceel;
- e. de wijzigingsbevoegdheid mag pas worden toegepast als is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde functie;
- f. na wijziging is het bepaalde in artikel 17 (Wonen-2) en artikel 12 (Tuin) van overeenkomstige toepassing;
- g. in afwijking van het bepaalde in artikel 17 (Wonen-2) mag een grotere oppervlakte aan bebouwing worden opgericht dan voorgeschreven indien er sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat de helft van het oppervlak dat aan voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag worden teruggebouwd tot een maximum van 150 m².

2.2.2 Toepassing wijzigingsregels

De nieuwe woning is zodanig ontworpen dat wordt voldaan aan bovenstaande wijzigingsregels.

- a. in het wijzigingsgebied mag maximaal 1 woning worden opgericht;
Op de verbeelding behorend bij dit wijzigingsplan is één woningstip opgenomen. Hiermee wordt maximaal één woning toegestaan binnen het bouwvlak. In het plan is 1 woning opgenomen.
- b. de woning dient georiënteerd te zijn op de weg;
De woning wordt op vrijwel dezelfde locatie herbouwd en zal nog steeds gericht zijn op de Raadhuisstraat.

- c. de voorgevelrooilijn dient aan te sluiten bij de voorgevelrooilijnen in de directe omgeving;
De voorgevelrooilijn wordt herbouwd op vrijwel dezelfde locatie als de bestaande voorgevelrooilijn.
- d. de goot- en bouwhoogte dient aan te sluiten bij de goot- en bouwhoogten in de directe omgeving van het perceel;
Ten oosten en ten zuidoosten van het plangebied zijn woningen met de goot-/bouwhoogte van respectievelijk 3 en 7 meter mogelijk. Hierbij is aangesloten. In verband met de nieuwe eisen uit het bouwbesluit zijn de goot en bouwhoogte iets hoger om aan de eisen te kunnen voldoen, respectievelijk 3,5 m en 7,5 m.
- e. de wijzigingsbevoegdheid mag pas worden toegepast als is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde functie;
Om de kwaliteit van de bodem aan te tonen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 2.3.
- f. na wijziging is het bepaalde in artikel 17 (Wonen-2) en artikel 12 (Tuin) van overeenkomstige toepassing;
In de regels van dit wijzigingsplan is opgenomen dat de regels uit artikel 17 (Wonen-2) en artikel 12 (Tuin) voor dit plan van toepassing zijn. Het gewenste bouwplan voldoet aan de regels opgenomen in het moederplan "Dorp".
- g. in afwijking van het bepaalde in artikel 17 (Wonen-2) mag een grotere oppervlakte aan bebouwing worden opgericht dan voorgeschreven indien er sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat de helft van het oppervlak dat aan voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag worden teruggebouwd tot een maximum van 150 m².

Hierna wordt verantwoord op welke wijze voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan gestelde eisen met betrekking tot de maximale oppervlakte van bebouwing, aangevuld met de helft van het oppervlak van de gesloopte bedrijfsbebouwing met een maximum van 150 m² en de vergunningsvrije bouw mogelijkheden.

- Uitgaande van het perceeloppervlak van 1.926 m² mag de oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen na bestemmingswijziging op grond van artikel 17 van de planregels in beginsel maximaal 252 m² bedragen, waarvan 20% bijgebouw mag zijn.
- De woning inclusief aan- en uitbouwen moet op een afstand van 5 m van de zijdelingse perceelsgrens worden gerealiseerd. Dit geldt niet voor reeds aanwezige bijgebouwen.

- Toepassing van de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen saneringsregeling leidt er vervolgens toe dat er aan de maximale oppervlakte van 252 m² de helft van de oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen ($278 / 2 =$) 139 m² mag worden toegevoegd. In totaal is dan een bebouwingsoppervlakte van ($252+139=$) 391 m² toegestaan, waarvan 20% mag worden gebruikt voor bijgebouwen, ofwel een maximale oppervlakte van de bijgebouwen van 78 m².
- Er mag vergunningsvrij 90 + (10% van de van het deel van het bebouwingsgebied (1.497 m²) dat groter is dan 300 m² worden bebouwd = 120 m²) met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met een maximum van 150 m². Voor dit perceel geldt dit maximum. Er mag daarmee naast reeds aan bijgebouw toegekende 78 m² bijgebouw nog 72 m² extra bijgebouw op het perceel staan.

Uitgaande van de wens om de schuur te behouden en een nieuwe woning met een footprint van 324 m² op te richten is het volgende van toepassing:

- De schuur heeft een footprint van 120 m², daarvan mag **78 m²** worden aangemerkt als bijgebouw bij de woning. Dan is de schuur strikt genomen ($120 - 78 =$) **42 m²** te groot om binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan te realiseren.
- De nieuwe woning mag een oppervlakte hebben van ($391 - 78 =$) 313 m². 11 m² zou dan binnen de vergunningsvrije mogelijkheden gebouwd moeten worden.
- Echter ca 25 m² van de totale oppervlakte van de woning is gelegen binnen de hierboven beschreven afstand van 5 m tot de zijdelingse perceelsgrens en kan alleen gerealiseerd worden als vergunningsvrij bijbehorend bouwwerk en niet als hoofdgebouw.

Er zal dan ook ($313 - 25 =$) 299 m² hoofdgebouw binnen het bouwvlak worden gebouwd.

In totaal wordt daarom gebouwd/behouden:

- 299 m² hoofdgebouw binnen het bouwvlak,
 - 78 m² bijgebouw,
 - en nog ($42 + 25 =$) 67 m² aan (vergunningsvrij) bijbehorende bouwwerken.
- Dit past binnen de maximale oppervlakte aan (vergunningsvrij) bijbehorende bouwwerken



AFBEELDING VOOR BEREKENING VERGUNNINGSVRIJE BOUWWERKEN

2.3 Toetsing omgevingsaspecten

Het initiatief moet voldoen aan de wet- en regelgeving op het gebied van onder andere: bodem, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, geluid, lucht, archeologie, cultuurhistorie, natuur en water.

Hierna wordt kort op alle aspecten ingegaan.

2.3.1 Bodem

Het initiatief omvat een bestemmingswijziging van 'Bedrijf- 2' naar de gevoelige functie 'Wonen-2'. Op basis hiervan en als gevolg van wijzigingsvoorwaarde is door Lankelma in maart - mei 2017 een bodemonderzoek verricht. De rapportage is bijlage bij de toelichting opgenomen.

Hierna zijn de conclusies opgenomen.

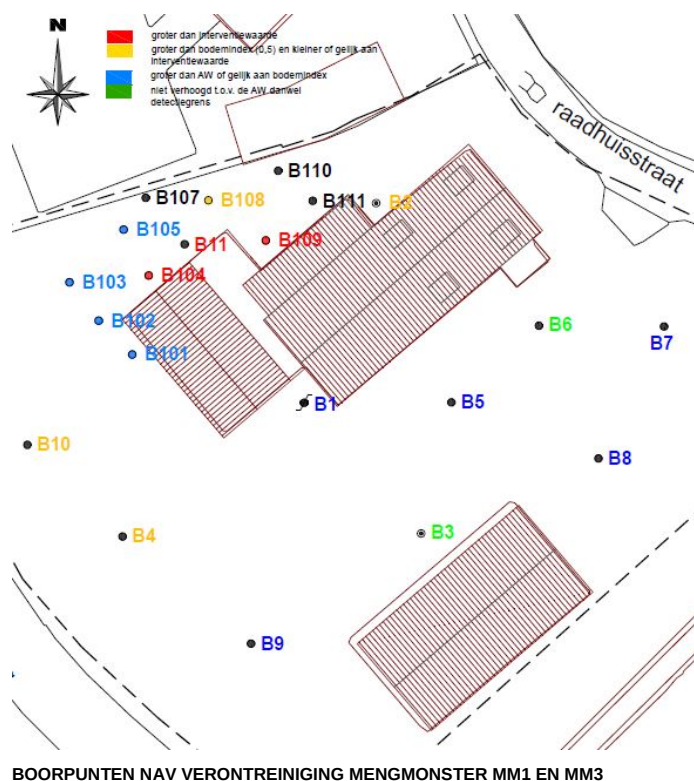
Algemene bevindingen veldwerkzaamheden

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 5 m-mv overwegend uit uiterst tot matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (met name baksteen, grind en metselpuin) gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In grondmengmonsters MM2 en MM4 zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In grondmengmonster MM3 zijn lichte verontreinigingen met kwik en PAK en een matige verontreiniging met lood aangetroffen. In grondmengmonster MM1 is een lichte verontreiniging met cadmium en minerale olie en een sterke verontreiniging met lood, zink en PAK aangetoond. Beide grondmengmonsters zijn uitgesplitst waarbij de grondmonsters separaat zijn onderzocht op de parameter lood en/of zink en PAK.



Hieruit blijkt dat de bodem ter plaatse van boringen B1, B2, B4, B5, B7 t/m B10 licht tot matig verontreinigd is met lood en/of zink en PAK. Ter plaatse van boring B11 is een sterke verontreiniging met lood aangetoond. Vervolgens zijn aanvullende boringen (B101 t/m B111) rondom boring B11 verricht teneinde de sterke verontreiniging in te kaderen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de grondmonsters B102A-1 en B103-2 en B105-1 licht verontreinigd zijn met lood. In grondmonsters B103-1 en B108-1 is een matige verontreiniging en in grondmonster B104-1 een sterke verontreiniging met lood aangetroffen. In grondmonsters B109-5 en B111A-2 is een sterke verontreiniging met lood aangetoond.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem rondom boring B109 en B11 indicatief als klasse niet toepasbaar beschouwd worden.

In de overige grondmonsters zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B1 is analytisch een licht verhoogd gehalte met naftaleen aangetoond. Deze overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

Asbest in grond/puin

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707 en NEN5897) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond, baksteen, sintels en metselpuin op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond, het puin en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is formeel nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien aan de orde. Gezien het heterogene karakter van de bodem (bijmengingen) en het gegeven dat de overschrijding van de interventiewaarde afdoende in beeld is gebracht wordt echter niet zinvol geacht.

Conclusie

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit vastgelegd en de daarbij aangetoonde sterk verhoogde gehalten met lood, zink en PAK in de grond, zowel in verticale als in horizontale richting, afdoende ingekaderd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve belemmeringen c.q. voor de geplande wijziging van de bestemming en vervolgens nieuwbouw op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren op de onderzoekslocatie, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- Op basis van de aangetoonde sterke verontreiniging met lood in de grond ter plaatse is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond);
- indien men werkzaamheden in de grond gaat uitvoeren dient hieraan voorafgaande een zogenaamde BUS melding verricht te worden, die door het bevoegd gezag geaccordeerd dient te worden;
- algemeen wordt opgemerkt dat het vermengen van verschillende bodemlagen tijdens de (herinrichtings)werkzaamheden zoveel als technisch mogelijk voorkomen dient te worden.

Voorgenoemde BUS melding is in gang gezet en zal voor de aanvraag omgevingsvergunning worden afgerond.

2.3.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft omzetting van een bedrijfsfunctie naar woningbouw. Er is derhalve sprake van een verbetering van de milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Er liggen geen milieugevoelige onderdelen van het plan binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijven. Het plan vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

2.3.3 Geurhinder veehouderijen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan. Het plan omvat geen nieuwe geurgevoelige objecten. Een nadere toetsing aan het aspect geurhinder veehouderijen is niet aan de orde.

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

2.3.4 Externe veiligheid

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

Het plan omvat geen nieuwe kwetsbare objecten. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

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

2.3.5 Geluid

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaai en industrielawaaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

Het plan omvat geen nieuwe geluidgevoelige objecten. Een nadere toetsing aan het aspect geluidhinder is niet aan de orde. Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

2.3.6 Luchtkwaliteit

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het plan omvat geen nieuwe gevoelige objecten. Een nadere toetsing aan het aspect geluidhinder is niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

2.3.7 Archeologie

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten. Het plangebied ligt in een zone met een archeologische verwachtingswaarde. De nieuwe woning wordt vrijwel op de plaats van de bestaande bebouwing gerealiseerd. De nieuwe verstoring van de gronden is daarmee zeer beperkt en de diepte van de verstoring is nog onbekend.

De archeologische dubbelbestemming blijft van toepassing, waardoor bij grondroerende werkzaamheden van meer dan 10 m² en met een diepte van meer dan 30 cm eerst archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd voordat tot uitvoering van de werkzaamheden kan worden overgegaan.

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

2.3.8 Cultuurhistorie

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

2.3.9 Natuurwaarden

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat die onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

Door Faunaconsult is in februari 2017 een Quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. De rapportage (d.d. 7 februari) is als bijlage 2 opgenomen. Hierna zijn de conclusies beschreven.

Natura 2000

Vanwege de lokale aard van de werkzaamheden en de grote afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden, zijn er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten. Hierdoor is er geen vergunning nodig op grond van de Wn.

Natuurnetwerk Nederland

Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wn zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Holland een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen.

Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk worden aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vleermuizen: aanvullend onderzoek

De inpandige schuur bevat mogelijk vleermuisverblijven. Het slopen van dit gebouw kan leiden tot versterking of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus et al., 2013) te worden onderzocht.

Volgens het vleermuisprotocol zijn daartoe, naast een winterinspectie (die al tijdens het veldbezoek is uitgevoerd) nog 4 onderzoeksronden nodig:

- 2 rondes (2 avonden) onderzoek met batdetectors in de kraamtijd (periode 15 mei – 15 juli, waarbij er minimaal 30 dagen zit tussen de twee bezoeken);
- 2 rondes (1 avond en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de paartijd (15 augustus – 1 oktober, waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee bezoeken).

Indien blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd.

Dit houdt in dat er op aangepaste wijze wordt gesloopt (zodat er geen vleermuizen worden gedood) en dat er nieuwe vleermuisverblijven gecreëerd moeten worden. Ook dient er dan mogelijk een ontheffing op de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Het vervolgonderzoek zal vanaf het voorjaar worden uitgevoerd.

Het eventuele voorkomen van vleermuisverblijven zal de voorgenomen bestemmingswijziging echter niet in de weg staan.

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan. Vóór de aanvraag omgevingsvergunning moet, indien uit vervolgonderzoek aanwezigheid van vleermuizen blijkt, mogelijk een ontheffing worden aangevraagd. Deze procedure zal in gang gezet worden zodra de resultaten van het vervolgonderzoek bekend zijn.

2.3.10 Waterhuishouding

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen en onderbouwingen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf.

In de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vest is opgenomen dat het niet toegestaan is zonder vergunning van het Waterschap, verharding aan te brengen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² in stedelijk gebied. In de beleidsregels wordt toegelicht, dat bij nieuwe initiatieven, uit gegaan moet worden van de bestaande situatie.

Het plangebied heeft een omvang van circa 1.925 m². In de huidige bestemming is hiervan circa 419 m² als bebouwing bestemd. Door de realisatie van het initiatief zal dit beperkt toenemen met ca. 25 m². De verharding voor terras/inrit van het perceel zal niet toenemen. Compenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Het verhard oppervlak van het initiatief neemt zeer beperkt toe maar betreft minder dan 1.000 m², waardoor geen compenserende maatregelen nodig zijn. Afstromend hemelwater zal zo mogelijk afgevoerd worden via een gescheiden rioolstelsel. Een vergunning in het kader van de Waterwet is ook niet noodzakelijk.

Tijdens de vaststelling van het plan, zal het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht het plan moeten toetsen in het kader van het wettelijk vooroverleg. Echter is er geen groot waterbelang aangezien er sprake is van zeer beperkte toename van het verhard oppervlak.

Het aspect waterhuishouding vormt geen planologische belemmering voor het plan.

HOOFDSTUK 3 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Dit wijzigingsplan is een wijziging van het bestemmingsplan "Dorp". De bestemming en het bouwvlak worden aangepast. In de regels is de naamgeving van het wijzigingsplan opgenomen.

Voorts is in de regels bepaald dat de regels uit het bestemmingsplan "Dorp" onverminderd van kracht blijven.

Voor dit wijzigingsplan houdt dit concreet in dat de regels uit hoofdstuk 1 (inleidende regels), hoofdstuk 3 (algemene regels) en hoofdstuk 4 (overgangs- en slotbepalingen) in zijn geheel van toepassing zijn. Voor hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) geldt dat uitsluitend de artikelen voor Tuin (artikel 12), Wonen (artikel 17) en Archeologisch waardevol gebied (artikel 19) relevant zijn. Uitsluitend deze artikelen zijn immers binnen het plangebied opgenomen.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

De gemeente en grondeigenaar hebben een (anterieure) overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 23 juni tot en met 3 augustus gedurende zes weken ter inzage gelegen waarbij belanghebbenden een zienswijze hebben kunnen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het wijzigingsplan 'Raadhuisstraat 6, Blaricum' is op 12 september 2017 ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Bodemonderzoek**

Bijlage 2 **Quickscan natuurwetgeving**



BUREAU**VERKUYLEN**

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

