

Toelichting behorende bij 1^e wijziging bestemmingsplan Natuurgebieden (locatie Crailoseweg 94)

1. Inleiding

De eigenaar van het perceel Crailoseweg 94 heeft een bouwplan ingediend voor een nieuwe woning op dat perceel. Die nieuwe woning is verder van de Crailoseweg geprojecteerd dan de bestaande woning en past daarmee niet binnen de bestaande bouwvlek. De eigenaar heeft gevraagd om voor de nieuwe woning gebruik te maken van de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om de situering en vorm van de bouwvlek te wijzigen.

2. Planologisch kader

In het bestemmingsplan Natuurgebieden, dat is vastgesteld bij raadsbesluit van 24 januari 2008 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 9 september 2008, heeft het perceel Crailoseweg 94 voor wat betreft de hoofdbebouwing de bestemming eengezinshuizen. Overigens gelden er op dit perceel de bestemmingen tuin I (globaal tussen de bouwvlek en de Crailoseweg), tuin II (rondom en direct ten noorden van de bouwvlek) en tuin III (op het noordelijke gedeelte van het perceel).

Voor het terrein geldt daarnaast een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid. Het betreffende artikel (9 lid 4 van de voorschriften) bepaalt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn, met toepassing van artikel 11 van de wet op de ruimtelijke ordening, om de situering en de vorm van de bouwvlek te wijzigen.

Die wijzigingsbevoegdheid is in het plan opgenomen vanwege het gegeven dat de bestaande woning dicht op de Crailoseweg ligt met alle geluidoverlast van dien en een nieuwe situatie, noordelijker op het perceel, een veel aanvaardbare woonsituatie zou opleveren. Zie ook de toelichting van het bestemmingsplan onder 7.2.2.

3. Bestaande situatie

In de bestaande situatie ligt er een woning aan de zuidkant van het perceel, dicht bij de Crailoseweg.

De woning ligt vanaf de Crailoseweg gezien, verscholen tussen de bomen. Vanaf de IJzeren Veldweg, aan de noordkant van het perceel, is de woning in het geheel niet te zien.

De woning speelt daarmee geen rol in het ruimtelijke beeld van de omgeving.

Het perceel wordt daarmee min of meer ervaren als deel van het omliggende bosgebied.

Uitgangspunt bij de realisering van de nieuwe woning is dat de bestaande woning verwijderd moet worden, dit is als zodanig ook bij de wijzigingsbevoegdheid in artikel 9 lid 4 aangegeven.

4. Bouwplan

Het gaat om een zogenaamd klimaatneutraal huis, volgens de principes van Cradle to Cradle. Om zo weinig mogelijk last te hebben van het verkeer op de Crailoseweg is de woning, anders dan de bestaande woning die dicht op de Crailoseweg ligt, geprojecteerd halverwege de kavel tot waar dat volgens de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan mogelijk is.

Vanuit de klimaatneutrale gedachte is de oriëntatie op de zon erg belangrijk, daardoor kan optimaal gebruik worden gemaakt van passieve zonne-energie.

Daarom liggen de verblijfsruimten op de zuidkant en heeft de woning daar ook de grootste hoogte: grote en hoge raamvlakken.

Aan de noordkant, waar onder andere ook de garage is gelegen, wordt het huis ingegraven en loopt het bos als het ware door op het dak.

Ten slotte is het huis 1,5 meter ingegraven waarmee de isolatiewaarde van de grond optimaal gebruikt wordt.

toetsen aan voorschriften geldende plan

De woning heeft een oppervlakte van ongeveer 250 m², dat is groter dan die van de bestaande bouwvlek. Die oppervlakte komt wel overeen met de oppervlakte van de bestaande bouwvlek vermeerderd met de oppervlakte aan bebouwing die er binnen de huidige oppervlakte tuin II (> 1000m² tuin II, dus 150 m² te bebouwen) mogelijk is.

Bovendien zorgt de situatie dat de woning grotendeels is ingegraven en opgenomen wordt in een aan te brengen heuvel ervoor dat die omvang in het geheel niet ervaren wordt.

Bij de opzet van de nieuwe woning ligt de oprichting van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen grotendeels niet voor de hand. Daarom is de oppervlakte aan tuin II verkleind ten opzicht van de bestaande situatie en dus in meerdering gebracht op de bouwvlek.

De overbouwde toegang tot de garage, aan de noordkant van de woning, moet wel als gebouw worden beschouwd en heeft de bestemming tuin II gekregen. Daarmee is er ca 60 m² van de binnen tuin II (oppervlakte <1000 m² en > 500 m²) beschikbare oppervlakte van 100 m² benut.

De ingraving heeft ook tot gevolg dat de nokhoogte van 7 meter geringer is dan die van de bestaande woning (8 meter).

De woning is aan de zuidkant, aan de zonkant open en heeft daar in verband met de noodzakelijke opwarming door de zon een maximaal glasvlak. De goothoogte is daar 4,5 meter. Aan de noordkant is er zelfs geen sprake van een zichtbare gevel, die ligt geheel in de heuvel.

5. Toetsen aan voorwaarden

In artikel 9 lid 4 is onder a t/m d een aantal voorwaarden opgenomen waaraan bij de wijziging moet worden voldaan. Deze worden hierna achtereenvolgens genoemd en getoetst.

a. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van

- 1. Het bebouwingsbeeld**
- 2. De woonsituatie**
- 3. De inpasbaarheid van de woning in waardevol natuurgebied.**
- 4. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.**

Ad 1.

Door de opzet van de woning: 1,5 meter ingegraven, duidelijke kapvorm en bijna letterlijk opgenomen in het boslandschap is er duidelijk sprake van een woning die zich zonder meer in de omgeving voegt. Daarmee ontstaat een zeer aanvaardbaar bebouwingsbeeld. Het bouwplan heeft ook een positief advies van de welstandscommissie gekregen.

Ad 2.

De woning oriënteert zich volledig op de zuidkant, daar liggen geen andere woningen. Daarom is de situatie en opzet van deze nieuwe woning nauwelijks van invloed en zeker niet negatief op de woonsituatie in de omgeving.

Ad 3.

De bijzondere vorm van het nieuwe huis met grasdak en de aarden wallen er omheen vormen niet alleen voldoende compensatie voor wat verloren gaat (zie verder bij het verkennende flora- en faunaonderzoek) maar hebben zelfs tot gevolg dat de soortenrijkdom van flora en fauna toeneemt.

Ad 4.

Ten opzichte van de naastgelegen woning aan de IJzeren Veldweg 1 is er geen sprake van een beperking van de gebruiksmogelijkheden, immers de woning oriënteert zich volledig op de zuidkant en de ontsluiting voor de auto's (hoewel de garage aan de noordkant is gelegen) gebeurt vanaf de Crailoseweg.

Daarnaast krijgt het perceelsgedeelte dat naast de woning aan de IJzeren Veldweg 1 is gelegen, de bestemming tuin I; binnen die bestemming mag niet worden gebouwd.

b. er moet worden voldaan aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, water, geluid, lucht, externe veiligheid, ecologie (Flora en Faunawet), archeologie en economische uitvoerbaarheid.

Algemeen

Voor deze milieubepalingen geldt in de eerste plaats wat daarover in het bestemmingsplan Natuurgebieden in de toelichting is aangegeven.

Bodemkwaliteit

Zoals ook in het bestemmingsplan Natuurgebieden is aangegeven, is de bodemkwaliteit in het plangebied in het algemeen van goede kwaliteit.

Ter plaatse van de te bouwen woning is, in overeenstemming met artikel 9 van het besluit op de ruimtelijke ordening, bodemonderzoek gedaan. De conclusie van het onderzoek is dat er geen verontreinigingen zijn aangetoond en er geen milieutechnische belemmeringen zijn om daar te bouwen, zie bijlage 1.

Water/ Waterbeschermingsgebied

De nieuwe woning vervangt de bestaande woning en heeft nagenoeg dezelfde oppervlakte dan er op grond van het geldende plan (bestemmingen eengezinshuizen en tuin II) mogelijk is. Daarmee wordt ten opzichte van de geldende bepalingen geen oppervlakte verhard oppervlakte toegevoegd en is de watertoets niet aan de orde.

Omdat de woning in een grondwaterbeschermingsgebied ligt is er een aanvraag om ontheffing 'in het kader van bijlage 10B van de Provinciale Milieu verordening (Regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning)' ingediend. Deze ontheffing zal worden verleend.

Geluid

De geluidsbelasting op de gevel van deze nieuwe woning ten gevolge van het verkeer over de Crailoseweg is 56 dB, zie bijlage 2.

Dat is aanmerkelijk lager dan de berekende waarde op de bestaande woningen, die is 64 dB (zie ook de toelichting bij het bestemmingsplan Natuurgebieden onder 5.5). Voor de wettelijke toetswaarde mag 2 dB worden afgetrokken, die is daarmee 54 dB.

De waarde van 54 dB is echter hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarom hebben burgemeester en wethouders voor dit geval een hogere waarde te weten 54 dB vastgesteld. Voor de bestaande woningen heeft het college eerder, bij besluit van 17 januari 2008, een hogere grenswaarde vastgesteld.

luchtkwaliteit

De gemeente Huizen heeft in 2006 een onderzoek laten uitvoeren naar de luchtkwaliteit voor de gehele gemeente. Hierbij is geïnventariseerd en getoets aan de normen uit het besluit luchtkwaliteit 2005. Het is gebleken dat er in het plangebied geen overschrijdingen van de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 zal plaatsvinden. Zie hiervoor de toelichting van het bestemmingsplan Natuurgebieden onder 5.9.

Omdat de nieuwe woning verder van de Crailoseweg is gelegen, zal er nog minder sprake zijn van overschrijding normen luchtkwaliteit.

OP: - 3 APR 2009

externe veiligheid

In het bestemmingsplan Natuurgebieden is onder 5.8 van de toelichting aangegeven dat er in het plangebied geen risico-objecten liggen. Daarmee kan worden geconcludeerd dat dit voor de nieuwe woning ook niet aan de orde is.

ecologie (Flora en faunawet)

In het kader van het bestemmingsplan Natuurgebieden is voor een aantal locaties, waaronder Crailoseweg 94, een verkennend flora- en faunaonderzoek gedaan. De conclusie daarvan is dat op basis van dat onderzoek kan worden verwacht dat de wijzigingsbevoegdheid voor o.a. Crailoseweg 94 ook daadwerkelijk kan worden ingezet. Wel is nader onderzoek op de locatie van de nieuw te bouwen woning vereist.

Dat onderzoek is gebeurd, zie bijlage 3.

De conclusie uit dat nadere onderzoek is dat er, mits rekening wordt gehouden met het aangegeven seizoen, geen strijdigheden met de flora- en faunawet te verwachten zijn. Opvallend is ook dat de bijzondere vorm van het nieuwe huis (grasdak, aarden wallen) niet alleen als voldoende compensatie wordt aangemerkt, maar ook dat daardoor de soortenrijkdom alleen maar zal toenemen.

archeologie

De gemeente Huizen heeft een visie hoe om te gaan met archeologie in voorbereiding. Voor zover nu al duidelijk is ligt dit perceel in een gebied waar bij een planomvang van 500 m² en een ontgravingsdiepte van meer dan 40 cm rekening moet worden gehouden met archeologie. Omdat het hier om een veel geringere oppervlakte gaat is een eventuele vergunning hier niet van toepassing.

economische uitvoerbaarheid

Met de uitvoering van het bouwplan komt er geen wijziging in de bestaande ontsluiting van het perceel. Ook overigens heeft het bouwplan geen gevolgen voor de infrastructuur of andere zaken in het openbare gebied, zoals kabels- en of leidingen voor nutsvoorzieningen. Daarom is er van noodzakelijk te verhalen kosten i.v.m. de planexploitatie dan ook geen sprake.

c. de bestaande verkeersontsluiting van het perceel Crailoseweg 94 op de Crailoseweg gehandhaafd blijft.

Op de situatietekening is aangegeven dat de woning voor wat betreft het autoverkeer vanaf de Crailoseweg wordt ontsloten.

6. Wijzigingsplan

Het plan is vastgelegd in een wijzigingskaart. De voorschriften van het bestemmingsplan Natuurgebieden zijn hiervoor onverkort van toepassing.

De bestemming tuin I is logischerwijs gesitueerd aan de noordkant van de woning tot aan de IJzeren Veldweg. De bestemming tuin II ligt deels achter, maar deels ook naast en voor de woning. Dat laatste in verband met de toegang tot de garage, zie bij 4.

Tussen de bestemming tuin II en de Crailoseweg is bij de wijziging uitgegaan van de bestemming tuin III. Binnen de bestemming tuin III mag niet worden gebouwd, verder is er voor de meeste werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Omdat de bestemming tuin III, anders dan in de geldende situatie, tussen twee bestemmingsvlakken van natuurgebied ligt ontstaat er daarmee feitelijk een verbinding tussen beide stukken natuurgebied. Een belangrijke verbetering van de situatie dus.

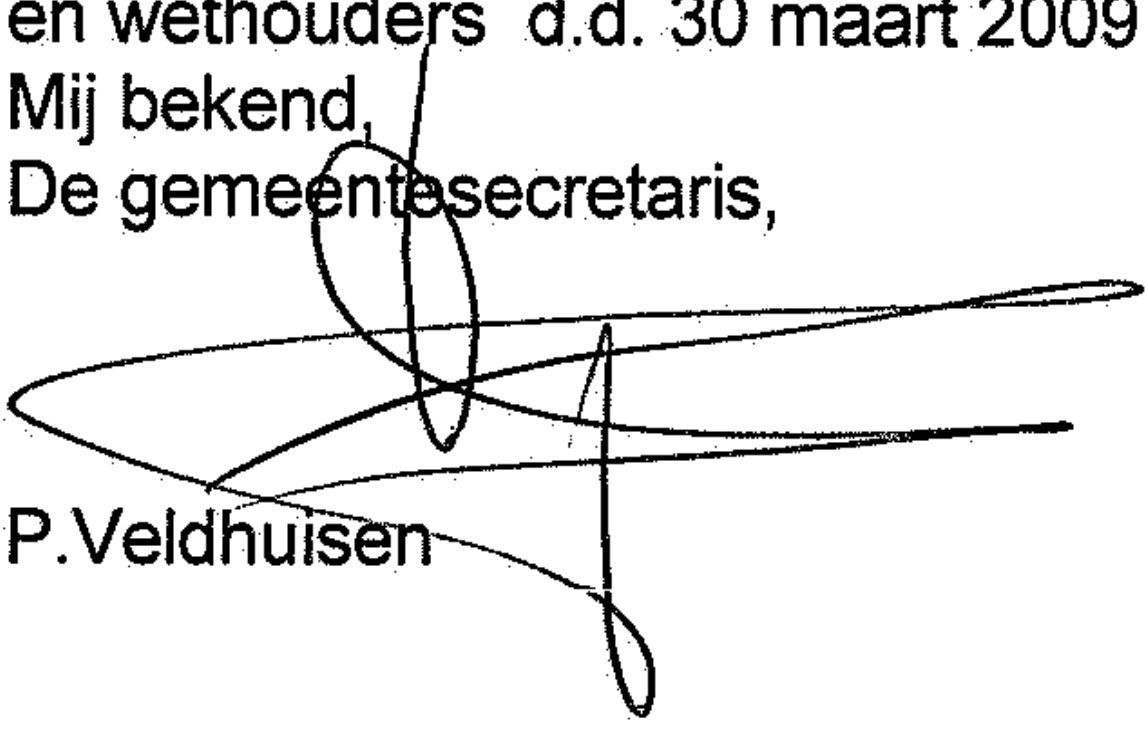
7. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Het voor ontwerp wijzigingsplan is om reactie voorgelegd aan het Gooisch Natuurreservaat en de bewoner van het aangrenzende perceel. Met de zowel mondeling als schriftelijke gemaakte opmerkingen is rekening gehouden bij de opstelling van het ontwerp

OP: - 3 APR 2009

wijzigingsplan. Tegen dit ontwerp wijzigingsplan zijn tijdens de periode van ter inzage ligging geen zienswijzen ingediend.

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders d.d. 30 maart 2009
Mij bekend,
De gemeentesecretaris,


P. Veldhuisen