

TOELICHTING

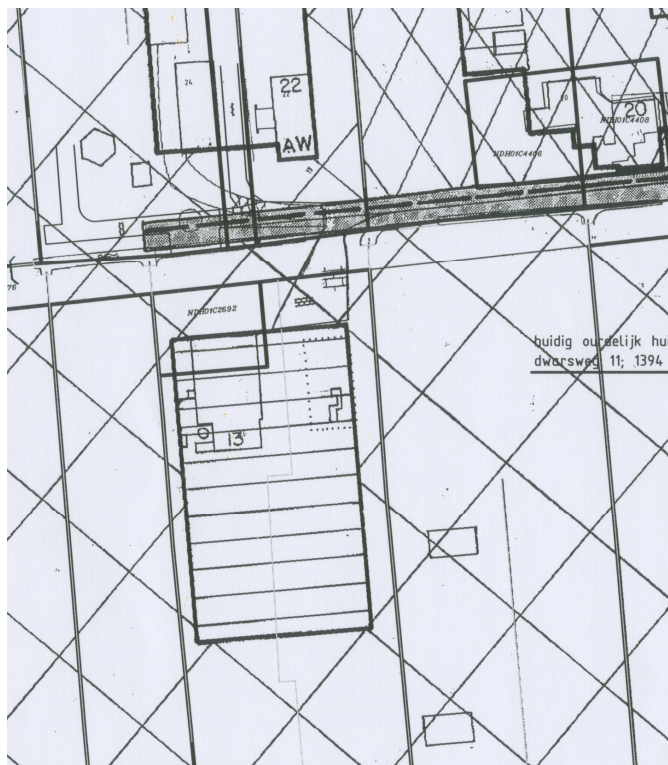
op het wijzigingsplan 'Dwarsweg 17', behorende bij het bestemmingsplan
'Horstermeer' van de gemeente Wijdmeren

Inleiding

Door de raad van de toenmalige gemeente Nederhorst den Berg, welke tegenwoordig valt onder de gemeente Wijdmeren, is op 1 oktober 1985 het bestemmingsplan 'Horstermeer' vastgesteld.

Door de heer R. Kroone is een verzoek tot functiewijziging van zijn perceel ingediend bij de gemeente Wijdmeren. In het bestemmingsplan 'Horstermeer' heeft dit perceel de bestemming 'Agrarisch bouwblok'.

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Horstermeer' die niet worden gewijzigd door voorliggend wijzigingsplan, zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsgebied.



Figuur 1. Uitsnede vigerend plan 'Horstermeer' van de gemeente Wijdmeren

Aanleiding

Door de heer R. Kroone is verzocht de bestemming 'Agrarisch bouwblok' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen - Woondoeleinden eengezinshuizen Ma', teneinde een nieuwe woning te kunnen bouwen en de bestaande bedrijfswoning te kunnen gebruiken als burgerwoning. Hiertoe wordt ook de bestaande bedrijfsbebouwing (kassen) gesloopt.

Het bestemmingsplan 'Horstermeer' biedt ingevolge de regels de mogelijkheid om bestaande agrarische doeleinden, na bedrijfsbeëindiging, te wijzigen naar wonen.

Eén van de voorwaarden bij deze wijzigingsbevoegdheid is dat het aantal woningen op een perceel van >20m breed niet meer bedraagt dan 2, en bij een perceel dat <20m breed is niet meer bedraagt dan 1. Het betreffende perceel is meer dan 20 meter breed, wat betekent dat naast de bestaande bedrijfswoning ook een nieuwe woning toegestaan is. Voorliggend wijzigingsplan maakt de bouw van deze extra woning mogelijk.

Wijzigingsgebied

Het wijzigingsgebied ligt in de gemeente Wijdmeren, ten oosten van de kern Nederhorst den Berg in de Horstermeerpolder. Het betreft het perceel aan de Dwarsweg 17. Hierop zijn kassen met een bijbehorende bedrijfswoning gevestigd. De volgende figuren geven de ligging van het wijzigingsgebied aan.



Figuur 2. Ligging wijzigingsgebied. Bron: Google Earth.

De wijziging

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Horstermeer' de bestemming Agrarisch bouwblok. Dit wordt met voorliggend wijzigingsplan gewijzigd in 'Wonen - Woondoeleinden eengezinshuizen Ma'. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken en een gebied bijgebouwen toegestaan aangewezen. Hieraan zijn in de voorschriften regels verbonden ten aanzien van bouwen en het aanleggen van werken.

Verkeer

De bestaande ontsluiting van het plangebied wordt door de voorgestane bestemmingswijziging niet veranderd. Het perceel wordt nog steeds ontsloten op de Dwarsweg.

Milieuaspecten

Gezien het feit dat er sprake is van de toevoeging van een gevoelige functie (in dit geval een woning), en de loskoppeling van de bedrijfswoning van het agrarische bedrijf, is het noodzakelijk dat enkele diverse milieuaspecten (zoals luchtkwaliteit, bodem en archeologie) worden onderzocht.

Wegverkeerslawaaï

De Dwarsweg is een doodlopende weg en het perceel bevindt zich aan het einde van de Dwarsweg. Dit maakt het aspect wegverkeerslawaaï akoestisch niet relevant.

Luchtkwaliteit

In het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen is een woning geen gevoelige bestemming betreffende luchtkwaliteit. Aan dit besluit hoeft dan ook niet getoetst te worden. Wel dient getoetst te worden of de ontwikkeling invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term "niet in betekende mate". De bijlage van deze regeling geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3000 woningen.

Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van één nieuwe woning en het verdwijnen van een agrarisch bedrijf en verder geen andere ontwikkelingen die (kunnen) leiden tot een toename van de verkeersbewegingen of op een andere manier bijdragen aan een toename van vervuilende stoffen in de atmosfeer. De verkeerstoename en daardoor de invloed op de luchtkwaliteit zullen daardoor "niet in betekenende mate" toenemen.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen andere ontwikkelingen gepland die invloed kunnen hebben op de luchtkwaliteit.

Archeologie

Volgens de gemeentelijke archeologiekartaal moet ter plaatse van dit gebied rekening worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden indien werkzaamheden worden verricht met een grotere omvang dan 50m² en dieper dan 35 cm. In de voorschriften van het bestemmingsplan is een vergunningstelsel voor het aanleggen van werken en andere werkzaamheden opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat voor het aanleggen van werken en andere werkzaamheden met een omvang en diepte groter dan hierboven vermeld, slechts vergunning wordt verleend indien de aanvrager middels een archeologisch onderzoeksrapport aantoont dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Bodem

Door Ingenieursbureau ASMA is op 17 januari 2012 een verkennend bodemonderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het gehele bodemonderzoek is toegevoegd als Bijlage 1.

Zowel op maaiveld niveau ter plaatse van de verrichte boringen als in de opgeboorde grond zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van asbest. Uit de analyseresultaten blijkt ook dat in de bovengrond geen verontreinigen zijn aangetoond. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan cobalt aangetoond. In het grondwater is een van nature sterk verhoogde concentratie aan barium aangetoond.

De verhoogde gehalten/concentraties vormen geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu. Derhalve kan aan de vooraf gestelde onderzoekshypothese "niet-verdachte locatie" vast worden gehouden. Gesteld kan worden dat de milieuhygiënische kwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw ter plaatse van de Dwarsweg 17.

Economische uitvoerbaarheid.

De gronden zijn geheel particulier eigendom. De kosten verbonden aan de wijziging en het wijzigingsplan zijn voor rekening van de aanvrager.

Procedure

Het wijzigingsplan heeft gedurende 6 weken, te weten van 13 oktober tot en met 24 oktober, op het gemeentehuis van de gemeente Wijdmeren ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er geen enkele inspraak reactie ontvangen door de gemeente.

Het vervolg van de procedure staat beschreven in artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening. De procedure uit de Wet ruimtelijke ordening omvat het volgende: het wijzigingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen ingediend worden.

Vervolgens zal het college van burgemeester en wethouders besluiten over de vaststelling van het wijzigingsplan waarna het nogmaals 6 weken ter inzage gelegd zal worden.