

Zaaknummer	2132336
Portefeuillehouder	De heer J.J. Eijbersen, wethouder
Voorstel	Vaststelling bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg 71, Naarden'

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg 71, Naarden' vast te stellen.

2. Inleiding

Op het perceel aan de Amsterdamsestraatweg 71 in Naarden bevindt zich een agrarisch bedrijf, waarvan de bedrijfsvoering al geruime tijd is gestaakt.

Aanvrager heeft het verzoek gedaan om de overbodige agrarische bebouwing, met uitzondering van twee karakteristieke stallen en een hooiberg, te slopen, het gehele terrein grondig te saneren. Om dit mogelijk te maken wordt met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling als compensatie een burgerwoning mogelijk gemaakt. Deze wordt gepositioneerd ter plaatse van de huidige veestal.

De bestaande bedrijfswoning wordt tegelijkertijd bestemd als plattelandswoning.



Fig 1: Luchtfoto bestaande situatie



fig 2: verbeelding nieuwe situatie

In het geldende bestemmingsplan '1e Herziening Bestemmingsplan Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van agrarische bestemmingen met een bouwperceel naar woningen.

Om aan de wijzigingsbevoegdheid te voldoen dient er minimaal 1000 m² agrarische bebouwing en/of bouwwerken gesloopt te worden om één woning terug te mogen bouwen. Aangezien er 1872 m² wordt gesloopt wordt voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid. De omzetting sluit aan bij de provinciale ruimte voor ruimte regeling.

Ruimtelijk levert het voorgestelde ontwerp een meerwaarde op aangezien er storende bebouwing weggaat en er meer openheid in het landschap voor terugkomt.

De huidige bedrijfswoning kan vanwege het naastgelegen agrarische bedrijf niet bestemd wonen als burgerwoning, maar dient als plattelandswoning bestemd te worden. Aangezien dit niet past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan, moet het bestemmingsplan herzien worden.

3. Beoogd effect

De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen het geldende planologisch regime. Gelet hierop is een nieuw bestemmingsplan vereist waarmee de beoogde wijziging juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

4. Argumenten en onderbouwing

1.1 Door het wijzigen van de bestemming ontstaat ruimtelijke kwaliteitswinst

Het voormalig agrarisch bedrijf is gedurende de afgelopen jaren gedeeltelijk in verval geraakt. Gelet op de locatie en de functionele opbouw van het gebied, ligt een woonfunctie voor de hand. De huidige boerderij wordt nog bewoond. Het slopen van een groot deel van de bedrijfsgebouwen en de bouw van een tweede woning zorgt ervoor dat de hoeveelheid bebouwing afneemt en de ruimtelijke structuur beter wordt ingepast in de omgeving (zie figuur 1 en 2).

1.2 Nieuwe passende inrichting

Het terrein heeft een dusdanig grote omvang dat twee woningen stedenbouwkundig en landschappelijk goed inpasbaar zijn. Binnen het ontwerp wordt de nieuwe bebouwing, qua schaal en verschijningsvorm, ingepast binnen de directe omgeving. Er is nog geen concreet ontwerp van de extra woning beschikbaar, maar gedacht wordt aan een type schuurwoning, vergelijkbaar met de schuurwoning aan de Amsterdamsestraatweg 75a. In het ontwerp bestemmingsplan is de maatvoering afgestemd op een dergelijk type woning. Het verwijderen van de agrarische bebouwing zorgt voor een verbetering van de openheid in de bestaande landschappelijke structuur.

1.3 Alle relevante omgevingsaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering

De inhoudelijke overwegingen op gebied van geluid (toelichting hierover staat onder 2.1), milieuzonering, bodem, ecologie, externe veiligheid, verkeer/parkeren, water, archeologie en cultuurhistorie komen uitvoerig in de toelichting van het bestemmingsplan aan bod. Voor de volledigheid volgt hieronder een samenvatting van de voor het bestemmingsplan relevante aspecten milieuzonering, bodem en ecologie

Milieuzonering

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een woning aangeduid als een hindergevoelig object. Naast de bestaande bedrijfswoning bevindt zich nog wel een perceel met een agrarische bestemming: dit betreft no. 69. Om te voorkomen dat het naastgelegen bedrijf belemmerd wordt in zijn bedrijfsvoering, wordt de functie van de bedrijfswoning omgezet naar een plattelands-woning. Op die wijze wordt het meest recht gedaan aan de feitelijke situatie, waarbij de woning en het bedrijf in stand kunnen blijven..

In de omgeving van het plangebied zijn verder geen bedrijven gelegen die hinder veroorzaken ter plaatse van de woningen.

Ecologie

Om te toetsen aan de verschillende wetgeving is flora en fauna onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quickscan.

Gebiedsbescherming

Uit de quickscan blijkt dat Natura 2000-gebied "Naardermeer" in de buurt van het plangebied ligt. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn

verstoringen echter op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied zijn geen beschermde planten of diersoorten aangetroffen. Deze kunnen echter wel incidenteel in het plangebied aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Uit de quickscan blijkt verder dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om verstoring te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Nestplaatsen van vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd worden niet verwacht. Nader onderzoek naar deze soorten is niet nodig en de bescherming van deze soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Het Flora&Fauna onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Geluid

Om nieuwbouw mogelijk te maken dienen Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gooise Meren hogere waarden voor de geluidbelasting vast te stellen. Een hogere waarde dient te worden vastgesteld, omdat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de rijkswegen hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde.

De geluidbelasting vanwege wegverkeer is maximaal 53 dB. De geluidbelastingen zijn niet hoger dan de wettelijk maximaal te ontheffen waarde. De woning heeft diverse geluidluwe gevels op beide bouwlagen en een geluidluwe buitenruimte. Daarmee voldoet de woning aan de (naar verwachting op te stellen) geluideisen uit de omgevingsvisie van de gemeente Gooise Meren.

Voor het plan wordt door het college een besluit hogere waarden in het kader van de Wet geluidshinder vastgesteld. Hiermee wordt voldaan aan een goed woon en leefklimaat voor het aspect geluid.

5. Duurzaamheid

Initiatiefnemer heeft bij het verzoek om planologische wijziging van het bestemmingsplan nog geen uitgewerkte bouwplannen aangeleverd. Wel heeft hij aangegeven te willen investeren in een duurzame woning. De uitwerking hiervan zal bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning aan de orde komen.

6. Financiële onderbouwing

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedragen door de initiatiefnemer. Afspraken over de risico's zijn vastgelegd in de planschadeovereenkomst.

7. Communicatie en participatie

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling gepubliceerd op de gemeenteblad en in de Staatscourant en beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkplannen.nl en de gemeentepagina.

8. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Na vaststelling wordt het Raadsbesluit gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Tijdens deze periode kunnen diegenen die een zienswijze hebben ingediend om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aangezien geen zienswijzen zijn ingediend en het plan ongewijzigd wordt vastgesteld is de kans dat een ontvankelijk beroepschrift wordt ingediend verwaarloosbaar.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Toelichting bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg 71, Naarden' inclusief bijlagen.
2. Regels bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg 71, Naarden' inclusief bijlage.
3. Verbeelding bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg 71, Naarden'

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Vaststelling bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg 71, Naarden'' met
zaaknummer 2132336 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg 71, Naarden' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,
gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde