

2327178

De heer J.J. Eijbersen, wethouder

## Vaststelling bestemmingsplan 'J. van Woensel Kooylaan 26 E'

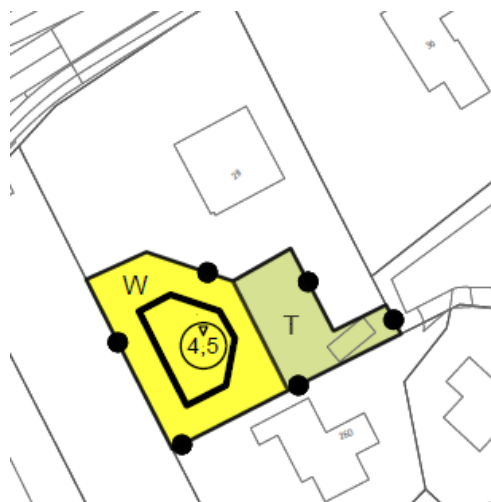
## 1. Beslispunten

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan 'J. van Woensel Kooylaan 26 E' met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPNJvWKooy26E-vgo1 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is.

De eigenaar van een onbebouwd perceel aan de J. van Woensel Kooylaan in Naarden (tussen de nummers 26D en 28) heeft het plan opgevat om hier een vrijstaande woning te realiseren.



### Bestaande situatie



## Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan '1<sup>e</sup> herziening Buitengebied' maakt dit niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bredius 2020' heeft van 25 februari t/m 7 april 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een zienswijze ingediend, die is ondertekend door 10 omwonenden.

Het vaststellen van het bestemmingsplan "J. van Woensel Kooylaan 26 E", dat de juridisch-planologische basis biedt voor de bouw van een vrijstaande woning op een perceel aan de J. van Woensel Kooylaan in Naarden.

## 4. Argumenten en onderbouwing

### *4.1 De woning wordt op een zorgvuldige wijze ingepast in de omgeving*

Het bestemmingsplan voorziet in het bebouwen van een vrije kavel met één vrijstaande woning. Beoogd wordt een relatief lage villa, met één bouwlaag en een maximale bouwhoogte van ca. 4,5 meter. Het bebouwd oppervlak bedraagt 105 m<sup>2</sup>, wat relatief klein is ten opzichte van het ca. 760 m<sup>2</sup> grote perceel. Door de situering van het bouwvlak blijft het boskarakter van het perceel behouden. Er zullen geen waardevolle bomen worden gekapt. Zo blijft ook de volwassen beuk staan. Met name ook door het relatief geringe oppervlak en de lage bouwhoogte zal de woning opgaan in het heersende bosbeeld.

Het bouwplan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRK&E) voor een advies omtrent redelijke eisen van welstand. De commissie vindt het ontwerp met het platte dak passend in zijn omgeving. Het is voorstelbaar in vorm, en uitstraling met glas. Het concept moet nog verder worden uitgewerkt in materiaalgebruik en detaillering. Dit zal bij de definitieve vergunningsaanvraag gebeuren.

### *4.3 Uit de bestemmingsplantoelichting volgt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening*

In de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

### *4.4 De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 februari t/m 7 april 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze is door 10 huishoudens ondertekend. Samengevat zijn de omwonenden die de zienswijze hebben ondertekend het niet eens met het feit dat op het perceel een woning wordt gebouwd. Zij menen dat hiermee afbreuk wordt gedaan aan het groene karakter van het gebied. Bovendien vrezen zij dat hiermee een precedent wordt gecreëerd. In de zienswijze wordt ook gewezen op het feit dat er geen onderzoek is uitgevoerd naar stikstofdepositie. Hoewel het perceel op ruime afstand ligt van Natura 2000-gebied Naardermeer (ca 3,4 km) en de omvang van het project beperkt is, is naar aanleiding van de zienswijze alsnog een stikstofberekening uitgevoerd. De conclusie blijft ongewijzigd: negatieve effecten op het Natura 2000-gebied kunnen uitgesloten worden. Het stikstofonderzoek wordt alsnog als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar bijgevoegde zienswijzenota.

Aangezien de aanvullingen enkel betrekking hebben op de bestemmingsplantoelichting, en geen gevolgen hebben voor de planregels en verbeelding, wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

### *4.5 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.*

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. Artikel 6.12 lid 2 Wro bepaalt dat geen

exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden *anderszins verzekerd* is.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een vrijstaande woning mogelijk. Het betreft een particulier initiatief op particuliere grond. De kosten die verbonden zijn aan het plan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de behandeling van het bestemmingsplan worden de gebruikelijke leges in rekening gebracht. Voor het overige zijn er geen kosten die voor kostenverhaal in aanmerking komen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Eventuele planschade komt voor rekening voor de initiatiefnemer.

**5. Houd rekening met en onderbouwing**

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan betekent dat het bouwplan voor de bouw van een woning aan de J. Woensel van Kooylaan niet gerealiseerd kan worden.

**6. Duurzaamheid**

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat gebruik gemaakt zal worden van duurzame bouwmaterialen. Bij de definitieve uitwerking van de plannen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zullen alle verplichte documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid en energie worden toegevoegd.

**7. Financiële onderbouwing**

Voor de behandeling van het bestemmingsplan worden de gebruikelijke leges in rekening gebracht. Voor het overige heeft het plan geen financiële gevolgen voor de gemeente; alle kosten zijn voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

**8. Communicatie en participatie**

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente en het Gemeenteblad worden gepubliceerd. De indieners van de zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over het besluit.

**9. Uitvoering / tijdpad / evaluatie**

Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld. Dat betekent dat het vaststellingsbesluit van de raad uiterlijk binnen weken na vaststelling wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente en het digitale gemeenteblad worden gepubliceerd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 met bijlagen ontwerpbestemmingsplan 'J. van Woensel Kooylaan 26 E'.
2. Regels ontwerpbestemmingsplan 'J. van Woensel Kooylaan 26 E'.
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'J. van Woensel Kooylaan 26 E'.
4. Nota beantwoording zienswijzen.
5. Zienswijze

## De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel met zaaknummer 2327178 van het college van burgemeester en wethouders, en gelet op artikel 3.1 lid 1, artikel 3.8 lid 1 onder e en artikel 6 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening,

### Besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan 'J. van Woensel Kooylaan 26 E' met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPNJvWKooy26E-vgo1 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is.

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