

**Zaaknummer**

81495

**Portefeuillehouder**

de heer N.J.A. Schimmel, wethouder

**Voorstel**

Vaststelling bestemmingsplan "Weesperweg 3"

## Aan de raad,

### 1. Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Weesperweg 3' met identificatienummer NL.IMRO.1942.WSPRWG3MUI-VG01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

### 2. Inleiding

Aan de Weesperweg in Muiden, aan de Vecht, staat een vrijstaande boerderij met een aantal bijgebouwen. Hoewel de bestaande boerderij zeker zijn eigen charme heeft, heeft de nieuwe eigenaar het plan opgevat om deze te slopen en te vervangen door een nieuwe woning. Eén van de bestaande bijgebouwen blijft behouden.

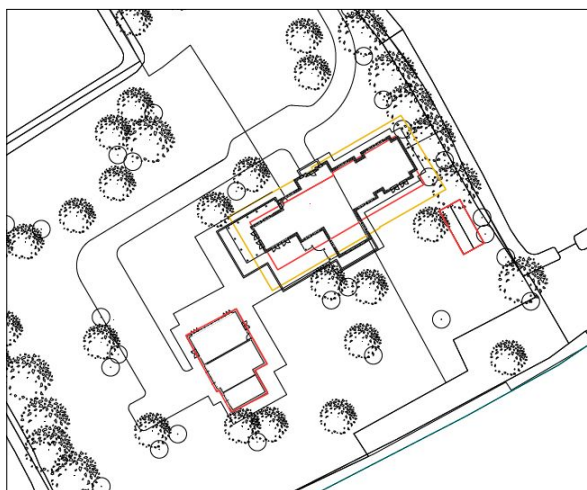
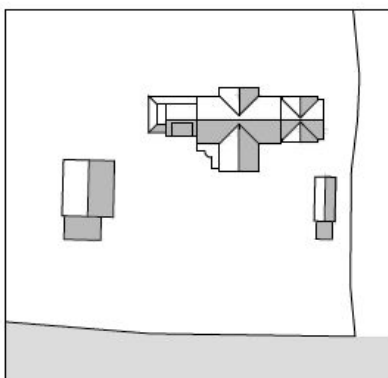


*Bestaande situatie*

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie.



*Voorzijde woning*



*Situering*

Op grond van het geldende bestemmingsplan “Landelijk gebied” heeft het perceel al een woonbestemming. Het ontwerp voor de nieuwe woning is echter op een aantal punten in strijd met het bestemmingsplan. De bouwmassa past niet geheel binnen het bestaande bouwvlak. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte overschreden. De bouwhoogte van de woning bedraagt 8,8 m terwijl het bestemmingsplan maximaal 8 meter toestaat. Ook de goothoogte wordt overschreden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 februari t/m 16 maart 2021 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

### **3. Concreet gevolg van dit besluit**

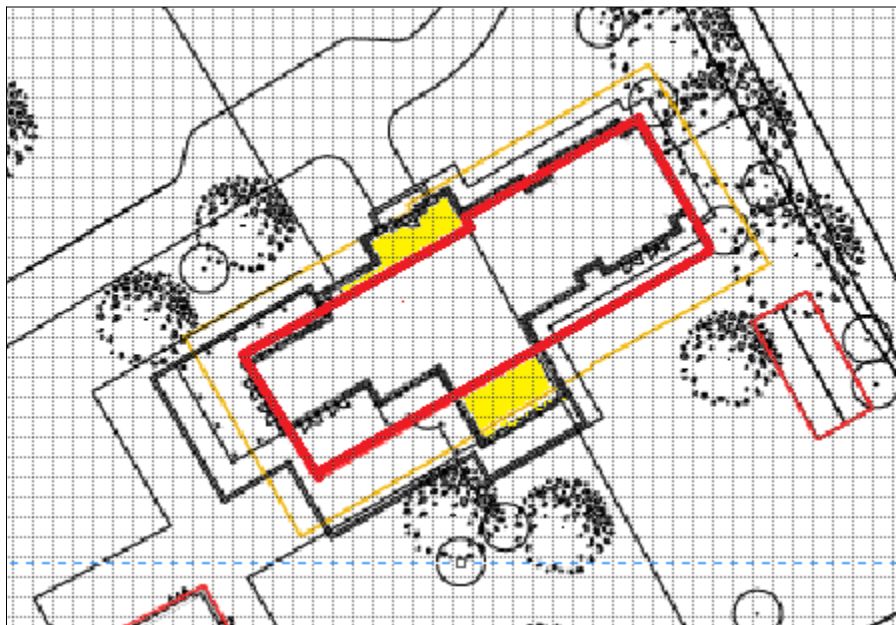
Het vastgestelde bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor de bouw van een nieuwe vrijstaande woning op het perceel Weesperweg 3 te Muiden.

### **4. Argumenten en onderbouwing**

*1.1 Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het perceel al een woonbestemming.*

Op grond van het geldende bestemmingsplan “Landelijk gebied” heeft het perceel al een woonbestemming. Het ontwerp voor de nieuwe woning is echter op een aantal punten in strijd met het bestemmingsplan. De *footprint* van de nieuwe woning past niet binnen het bestaande bouwvlak.

Onderstaande afbeelding geeft de situering van de nieuwe woning weer ten opzichte van het bouwvlak (het rode vlak). De delen van de woning die het bouwvlak overschrijden zijn met geel aangeduid.



*Situering woning t.o.v. bouwvlak bestemmingsplan “Landelijk gebied”(rode vlak)*

De oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 359 m<sup>2</sup>. Hiermee is het hoofdgebouw niet groter dan het bouwvlak dat in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. De vorm van de nieuwe woning is anders, waardoor het hoofdgebouw deels buiten het bouwvlak wordt geprojecteerd. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte overschreden. De bouwhoogte van de woning bedraagt 8,8 m terwijl het bestemmingsplan maximaal 8 meter toestaat. Ook de goothoogte wordt overschreden. Het geldende bestemmingsplan biedt overigens al de mogelijkheid om hiervoor binnenplannen af te wijken.

*1.2 De afwijking t.o.v. het geldende bestemmingsplan is beperkt*

Zoals uit het bovenstaande blijkt zijn de afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan relatief beperkt. Omdat het geldende bestemmingsplan een groot deel van de gewenste bouwmassa al mogelijk maakt, zijn er geen ruimtelijke bezwaren tegen het wijzigen van het bouwvlak. Datzelfde geldt voor de afwijkingen t.o.v. de bouw- en goothoogte. De nieuwe woning krijgt een bouwhoogte van 8,8 meter. Gelet op de vrije

ligging van de woning in het landschap zijn hiertegen geen stedenbouwkundige bezwaren.

Het bouwplan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRK&E) voor een advies omtrent redelijke eisen van welstand. Het ontwerp is een aantal keer aangepast, maar de commissie is op hoofdlijnen akkoord met de variant die in augustus 2021 is gepresenteerd. Dit plan zal verder worden uitgewerkt, waarna de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

*1.3 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.

*1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 februari t/m 16 maart 2021 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

*2.1.1 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 de nieuwe woning niet gerealiseerd kan worden.

## **6. Duurzaamheid**

De initiatiefnemer heeft aangegeven zonnepanelen en een warmtepomp te willen installeren. Bij de definitieve uitwerking van het bouwplan 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**

### *Omwonenden zijn geïnformeerd door de initiatiefnemer*

Namens de initiatiefnemer zijn de meest nabijgelegen bewoners van de woningen aan de Weesperweg en aan de overzijde van de Vecht aangeschreven en uitgenodigd voor een nadere toelichting. In een 3-tal digitale overleggen is het plan toegelicht door de architect. Volgens de architect reageerde men enthousiast op de plannen. Men was blij met de bevestiging dat de bomen op de dijk behouden blijven. De omwonenden zien geen bezwaren tegen het plan. Hierna is de procedure gestart en is het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend kan worden geconcludeerd dat omwonenden geen bezwaar hebben tegen het plan.

### *Kennisgeving vaststelling bestemmingsplan*

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening: [www.ruimtelijkplannen.nl](http://www.ruimtelijkplannen.nl). Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente, het digitale gemeenteblad en in de Staatscourant worden gepubliceerd

## **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.ruimtelijkplannen.nl](http://www.ruimtelijkplannen.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 bestemmingsplan 'Weesperweg 3'
2. Regels bestemmingsplan 'Weesperweg 3'
3. Verbeelding bestemmingsplan 'Weesperweg 3'

# De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Vaststelling bestemmingsplan "Weesperweg 3"' met zaaknummer 81495 van het college van burgemeester en wethouders, en gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening,

## Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Weesperweg 3' met identificatienummer NL.IMRO.1942.WSPRWG3MUI-VG01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

Aldus vastgesteld in de openbare 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