



WEESPERWEG 3, MUIDEN

bestemmingsplan

15 juni 2022

RHO ADVISEURS



Weesperweg 3, Muiden

Gooise Meren

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1942.WSPRWG3MUI-VG01

projectnummer:

20200664

ontwerp

opdrachtgever:

Dhr. R.A. Sips

auteur:

Ing. R. van Oosterhout

planstatus

datum:

12-08-2020

29-09-2020

05-10-2021

23-12-2021

15-06-2022

status:

concept 1

concept 2

voorontwerp

ontwerp

vast te stellen

vastgesteld

RHO ADVISEURS

Weena 505
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Planvorm	10
1.5	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Ruimtelijk beleid	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Rijksbeleid	11
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	13
2.4	Gemeentelijk beleid	17
2.5	Conclusie	20
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	21
3.1	Huidige situatie	21
3.2	Toekomstige situatie	22
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	25
4.1	Cultuurhistorie	25
4.2	Archeologie	29
4.3	Verkeer en parkeren	30
4.4	Luchtkwaliteit	31
4.5	Bedrijven en milieuzonering	32
4.6	Geluid	33
4.7	Externe veiligheid	33
4.8	Kabels en leidingen	36
4.9	Bodem	36
4.10	Water	37
4.11	Ecologie	40
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	43
4.13	Duurzaamheid	44
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	45
5.1	Wijze van bestemmen	45
5.2	Juridische vormgeving	45
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	49
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.2	Economische uitvoerbaarheid	50

Bijlage bij toelichting

Bijlage 1	Ontwerp Weesperweg 3 Muiden
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek
Bijlage 3	Verkennd milieukundig bodemonderzoek
Bijlage 4	Aerius memo
Bijlage 5	Stikstofberekening gebruiksfase

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	65
Artikel 1	Begrippen	65
Artikel 2	Wijze van meten	69
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	71
Artikel 3	Wonen	71
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 2	73
Artikel 5	Waarde - Cultuurhistorie	75
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	76
Hoofdstuk 3	Algemene regels	77
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	77
Artikel 8	Algemene bouwregels	78
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	79
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	80
Artikel 11	Overige regels	81
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	83
Artikel 12	Overgangsrecht	83
Artikel 13	Slotregel	84

TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is voor de Weesperweg 3 te Muiden een schetsplan gemaakt voor een woning en bijgebouw in het ensemble van een boerenerf. In overleg met de gemeente Gooise-Meren is bepaald dat het opstellen van een (postzegel)bestemmingsplan noodzakelijk is voor het mogelijk maken van dit planvoornemen.

Een nieuw bestemmingsplan dient te worden voorzien van een toelichting waarin wordt beschreven dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit document bevat deze toelichting.

1.2 Ligging plangebied

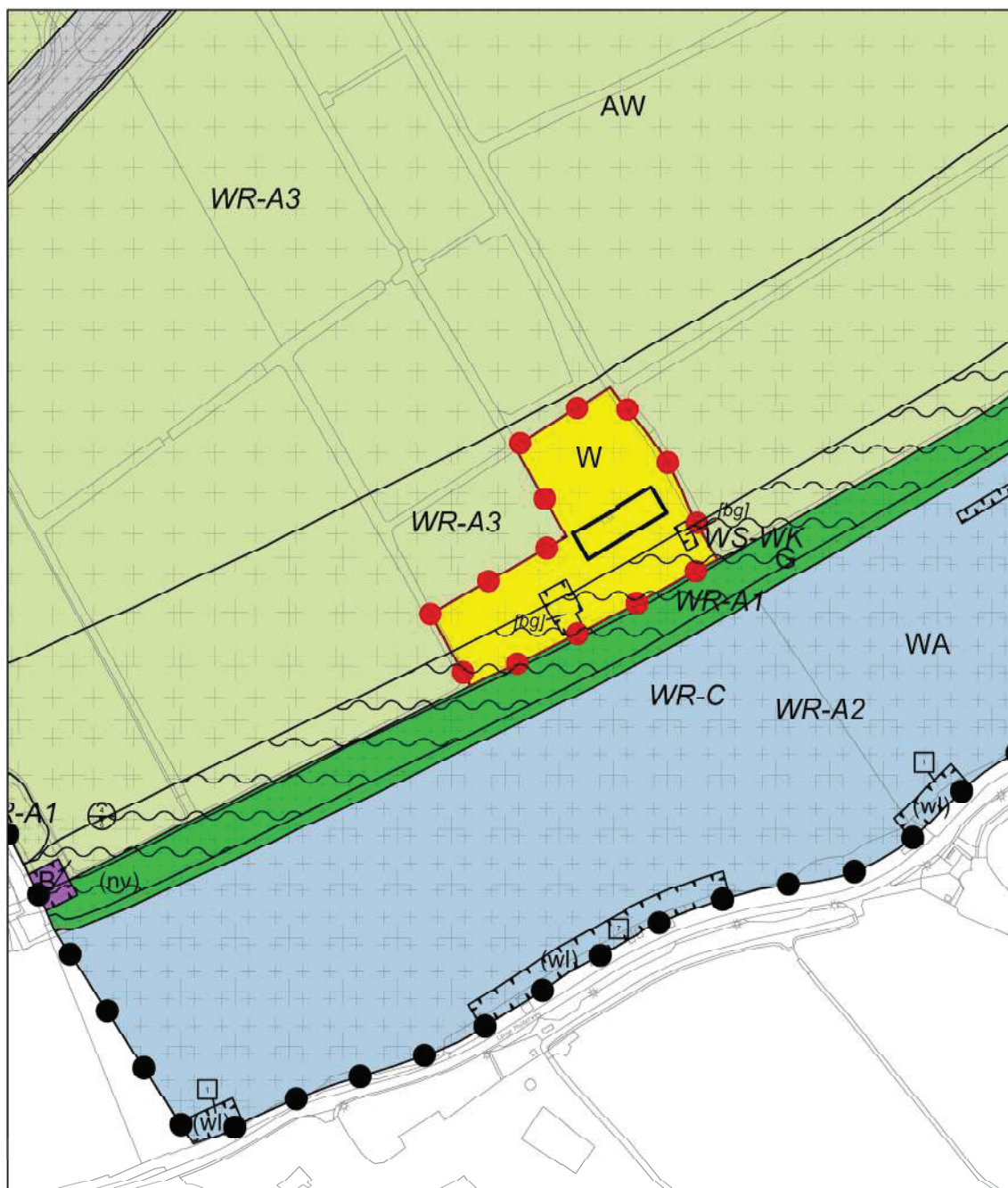
Het plangebied bestaat uit de gronden ter plaatse van de Weesperweg 3. Het perceel ligt direct aan de Vecht tussen Muiden en Weesp (gemeente Gooise-Meren) in de provincie Noord-Holland.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', vastgesteld op 19 juni 2014 de bestemming 'Wonen'. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie' van toepassing op het plangebied. Tevens geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Gooise Meren het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren' zoals vastgesteld op 3 april 2019 waarin de parkeernormen van de gemeente zijn vastgelegd.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan.

1.4 Planvorm

Het plan voorziet in een gedetailleerde regeling, waarin de ruimtelijke randvoorwaarden zijn vastgelegd. De regeling biedt zo voldoende zekerheid om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. Enige flexibiliteit is mogelijk zodat er ruimte is voor de architectonische uitwerking van het plan.

1.5 Leeswijzer

De voorliggende toelichting beschrijft, aan de hand van de verschillende hoofdstukken, gemotiveerd waarom de beoogde ontwikkeling gebaseerd is op goede ruimtelijke ordening. Verder zijn in deze toelichting de planregels en de verbeelding uitgelegd. In hoofdstuk 2 komt het beleidskader aan bod. Dit kader beschrijft het relevante beleid. Het daarop volgende hoofdstuk bevat de planbeschrijving, waarin de huidige en de beoogde toekomstige situatie worden beschreven. De sectorale aspecten zijn omschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 geeft de juridische planbeschrijving waarin de wijze van bestemmen uiteengezet is. In hoofdstuk 6 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid. Ten eerste word het plan getoetst aan het rijksbeleid met daarbij de ladder voor duurzame verstedelijking. Vervolgens wordt ingegaan op het provinciale en gemeentelijke beleid. In paragraaf 2.5 worden conclusies getrokken ten aanzien van het bestaande ruimtelijke beleid ter plaatse.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

Keuzes

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit.
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie.
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Wonen is voor dit project het meest relevant. Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijven. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad verbeterd.

Toetsing

De NOVI is van een dusdanig abstractieniveau dat gesteld kan worden dat dit de beoogde woningbouwontwikkeling niet in de weg staat.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De omgevingsvisie is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het gaat om kaders voor bijvoorbeeld rijksvaarwegen, het kustfundament, project Mainportontwikkeling Rotterdam en grote rivieren.

Toetsing

Het Barro is van een dusdanig abstractieniveau dat gesteld kan worden dat dit de beoogde woningbouwontwikkeling niet in de weg staat.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet daarnaast worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden.

Toetsing

De vervanging van de woning betreft geen functiewijziging van de woonfunctie en er worden geen extra woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling wordt derhalve niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is niet noodzakelijk.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018)

De Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (november 2018) zet nadrukkelijk in op de woningbouwbehoefte. De behoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Daarbij wordt in het ontwerp rekening gehouden met voldoende afvoermogelijkheden van (regen)water, voldoende groen in en om de stad, en optimale verkeersontsluiting met multimodale knooppunten.

Conclusie

De vervangende nieuwbouw van een woning is niet in strijd met de omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland

2.3.2 Omgevingsverordening NH2020 (2020)

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels voor de fysieke leefomgeving samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water.

De provincie Noord-Holland wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Hierbij wordt gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De ambities voor Noord-Holland, zoals die zijn Omgevingsvisie NH2050, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening NH2020.

In de Omgevingsverordening zijn de 32 meest waardevolle en kwetsbare landschappen in de provincie aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. Deze gebieden hebben bijzondere waarde voor mens en dier. Per gebied is aangegeven welke bijzondere kernkwaliteiten aanwezig zijn. Dat kunnen ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden zijn. Het plangebied valt binnen de aangewezen landschappen en raakt daarmee 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. Het gebied is ook aangemerkt als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde (onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie/Stelling van Amsterdam)

Artikel 6.46 Bijzonder provinciaal landschap

1. De kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap zijn vastgelegd in Bijlage 6.
2. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten.
3. In afwijking van artikel 6.3 bevat het ruimtelijk plan geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.
4. Het ruimtelijk plan kan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.
5. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en een motivering van de wijze waarop wordt voldaan aan het tweede en, indien van toepassing, het vierde lid.
6. Indien uit de motivering volgt dat maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde in het vierde lid, dan dient de uitvoering hiervan te zijn geborgd bij de vaststelling van het ruimtelijk plan.
7. In afwijking van het vierde lid kan het ruimtelijk plan regels bevatten die de volgende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken:
 - a. een uitbreiding van een agrarisch bouwperceel tot maximaal twee hectare; of
 - b. nieuwe bebouwings- en functiemogelijkheden op grond van artikel 6.33, eerste lid, onder e en f en artikel 6.33, tweede en derde lid.

8. In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling of een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die de kernkwaliteiten aantast mogelijk maken, indien:
 - a. er sprake is van groot openbaar belang;
 - b. er geen reële alternatieven zijn; en
 - c. de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd.
9. In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan voorzien in woningbouw overeenkomstig de afspraken tussen Rijk, provincie en betrokken gemeenten met betrekking tot de Pilot Waterland.
10. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen over de motivering als bedoeld in het vijfde lid en over de wijze van compensatie als bedoeld in het achtste lid, aanhef en onderdeel c.
11. Gedeputeerde Staten kunnen de kernkwaliteiten zoals opgenomen in Bijlage 6 wijzigen.

Artikel 6.49 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

1. De kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zijn uitgewerkt en geobjectiveerd in bijlage 7 bij de verordening.
2. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde bevat regels gericht op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
3. Een ruimtelijke plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid niet aantasten.
4. In afwijking van het derde lid kan het ruimtelijk plan voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject, voor zover:
 - a. er sprake is van een groot openbaar belang;
 - b. er geen reële alternatieven zijn; en
 - c. er voldoende maatregelen worden getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid te mitigeren of te compenseren.
5. Ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet een ruimtelijk plan niet in een windturbine.
6. Ter plaatse van Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam voorziet een ruimtelijk plan niet in een opstelling voor zonne-energie, tenzij de gronden zijn bestemd voor of feitelijk in gebruik zijn als nutsvoorzieningen, weg-, spoor-, water- of luchtverkeer, niet zijnde leidingtracés voor gas, water of elektriciteit.
7. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de wijze waarop compensatie als bedoeld in het vierde lid, onder c, plaatsvindt.

Toetsing

Voorliggend plan maakt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk omdat het een vervanging van een bestaande woning betreft, daarnaast is een regeling opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. In paragraaf 4.1 wordt getoetst aan de kernkwaliteiten. Vanuit deze instructieregels zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Toetsing aan het 'Bijzonder Provinciaal Landschap' vindt plaats in paragraaf 2.3.2 en 4.1.

2.3.3 Provinciale Milieuverordening Noord-Holland (PMV)

De Provinciale Milieuverordening Noord-Holland (PMV) beschermt aardkundige monumenten. De provincie heeft de uitvoering van de PMV per 1 januari 2016 uitbesteed aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG).

De provincie beschermt aardkundig interessante gebieden, 'aardkundige waarden', die iets vertellen over manier waarop het landschap is ontstaan. Ze vormen het aardkundig erfgoed. Aardkundige waarden, waaronder 'aardkundige monumenten', hebben te maken met de geologische opbouw, de geomorfologie (landvormen) en de bodem van een gebied.

Beschermde aardkundige monumenten

Aardkundige monumenten worden extra beschermd. Hier mag de bodem niet beschadigd worden door te graven of inklinking door zware voertuigen, bijvoorbeeld om te bouwen. In Noord-Holland zijn 16 gebieden aangewezen als aardkundig monument, onder andere:

- Grote delen van de duinen (van Den Helder tot Zuid-Holland)
- Texel
- Wieringen
- Balgzand en de voormalige slenk bij Oude Sluis
- Alkmaardermeer
- Delen van het Gooi
- Vecht en Waver
- Strandwallen ten oosten van Haarlem



Figuur 2.1 Aardkundige monumenten in Noord-Holland

Toetsing

Op grond van de provinciale milieuverordening is een ontheffing nodig. Op grond van art 6.4 van de pmv geldt echter een vrijstelling voor het bouwen als dit is toegestaan op grond van een onherroepelijk bestemmingsplan. In dit geval is geen ontheffing vereist.

2.3.4 Regionaal beleid

Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 - 2020

Op 13 augustus 2017 is het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 - 2020 vastgesteld

De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport komen overeen met de bevindingen in de Woonvisie Gooi en Vechtstreek

Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030

De Regio Gooi en Vechtstreek heeft een traditie van samenwerking op het gebied van wonen. De afgelopen jaren volgden de ontwikkelingen op het beleidsveld wonen elkaar in snel tempo op. Niet alleen was er sprake van een diepe en lange crisis op de woningmarkt. Ook heeft een reeks van overheidsmaatregelen de woningmarkt en de rol en positie van de belangrijkste spelers veranderd. Deze ontwikkelingen zijn aanleiding voor de zeven regiogemeenten om de visie op het wonen in de Gooi en Vechtstreek te herijken en de gezamenlijke ambities en doelstellingen te actualiseren. Vertrekpunt hierbij is het wensbeeld 2020 uit de Regionale Woonvisie 2008: "Gooi en Vechtstreek is een economische en sociaal vitale, ongedeelde regio."

De meest recente huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland laat zien dat er tussen 2015 en 2030 nog circa 11.000 huishoudens bij komen in de regio. Dit betekent dat uitbreiding van de woningvoorraad nodig blijft. De komende jaren vindt de woningbouw in de regio voor een groot deel plaats op een beperkt aantal grote nieuwbouwlocaties. De geplande woningbouwproductie tot 2030 kan gerealiseerd worden binnen de nu al bekende planvoorraad. Voor de lange termijn zal de regio de mogelijkheden en wenselijkheid van verdere grootschalige nieuwbouw onderzoeken.

In totaal zijn in de regionale woonvisie 21 acties/afspraken geformuleerd, verdeeld over vijf inhoudelijke thema's. Deze acties vormen samen het actieprogramma 2016-2030 voor het regionale woonbeleid van Gooi en Vechtstreek.'

Regiokaart 2025 Gooi en Vecht

De brochure 'Regiokaart 2025 Gooi en Vecht' geeft een overzicht van het door de gemeenten van Gooi en Vecht vastgesteld gemeenschappelijk ruimtelijk beleid, uitgesplitst voor de sectoren landschap, recreatie, wonen, werken en verkeer.

Over de functie wonen, kan vastgesteld worden dat de regio een grote variëteit aan woningbouw mogelijkheden heeft, zowel qua spreiding over de regio als in de tijd.

Omdat de regionale woningmarkt zeer gespannen blijft met relatief veel vraag en hoge woonlasten, kan gesproken worden van een structurele schaarste. Of de woningbouwplannen voldoende zijn voor de kwantitatieve woningbehoefte vanuit de bevolking en arbeidsmarkt of kwalitatieve eisen qua woonvorm, betaalbaarheid en toegankelijkheid is een ander vraagstuk.

Het is goed om de woningmarkt ook in het grotere geheel van de MRA (Metropoolregio Amsterdam) te bezien. Vooral Amsterdam en Almere vormen de belangrijkste woningbouwlocaties, waar tot 2025 veel woningbouw is gepland. Of deze woningen ook aansluiten op de woonwensen van de regio en daarmee een deel van de behoefte van Gooi en Vechtstreek verlichten, is niet concreet vast te stellen.

Toetsing en conclusie

De vervangende nieuwbouw van één woning heeft geen invloed op de regionale woningmarkt. Tevens wordt de woning niet voor de markt gebouwd maar voor eigen gebruik.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Woonvisie Gooise Meren 2017-2025

Deze woonvisie is vastgesteld op 12 juli 2017 en is de meest recente en gerichte visie. De inwoners van Gooise Meren en hun specifieke woonwensen staan in de woonvisie centraal. De kernen van de gemeente hebben elk hun eigen karakter en woningaanbod. Samen bieden ze een breed palet aan woonmilieus en woningtypen. Wonen in Gooise Meren betekent wonen in de nabijheid van groene en blauwe natuur, met een centrale ligging in het hart van Nederland en goede voorzieningen. De missie is om dit ook voor toekomstige generaties te houden. Om dit te realiseren is een sociaal en- economische evenwichtige bevolking noodzakelijk. In de woonvisie zijn de keuzes, prioriteiten en bijbehorende instrumenten beschreven.

- Iedereen in Gooise Meren moet kunnen wonen op een manier die zo veel mogelijk aansluit bij zijn of haar woonbehoefte en financiële mogelijkheden. Het streven is naar voldoende woningen én een goede balans in alle segmenten (woonmilieus) van de woningvoorraad.
- Stimuleren van de doorstroming. Beweging op de woningmarkt is belangrijk, want hoe meer verhuisbewegingen er zijn hoe meer mogelijkheden er ontstaan voor huishoudens om vervolgstappen te zetten in hun wooncarrière. De starters op de woningmarkt profiteren hiervan, doordat passende (betaalbare) woningen in de bestaande voorraad vrij komen.
- Levensloop bestendige woningen. Steeds vaker zullen mensen die voorheen in instellingen woonden zelfstandig (blijven) wonen. Het gaat om kwetsbare groepen bewoners met verschillende achtergronden die zonder ondersteuning maatschappelijk uitvallen of dreigen uit te vallen. Nadenken over het aanpassen van woningen kan ongelukken in huis voorkomen. Het vinden van geschikte huisvesting voor deze kwetsbare groep vraagt maatwerk die de gemeente willen bieden op basis van een inventarisatie van het aanbod en de behoefte aan plekken voor begeleid zelfstandig wonen. Gooise Meren helpt mensen hierbij, onder andere door voorlichting en het beschikbaar stellen van een lening waarmee mensen hun woning kunnen aanpassen.
- Het verder verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en de nog te bouwen woningen is duurzaamheid geen optie, maar een uitgangspunt. Niet alleen om de impact van de bebouwde omgeving op onze leefomgeving te verkleinen, maar ook om het wooncomfort te verhogen en woonlasten in de toekomst beheersbaar te houden. Bij nieuwbouwprojecten gaat de gemeente proactief aan de slag met het onderwerp energietransitie. Zo wil de gemeente onderzoeken of toekomstige nieuwbouwwijken gasloos ontwikkeld kunnen worden.
- Sociale woningbouw. Wanneer het realiseren van sociale (huur)woningen op een bepaalde locatie niet haalbaar blijkt, kan met de initiatiefnemer van het plan een compensatie worden afgesproken. In eerste instantie gaat het om een fysieke compensatie. De sociale (huur) woningen die niet in het betreffende project gerealiseerd worden, kunnen dan aan een project worden toegevoegd. Wanneer ook fysieke compensatie niet mogelijk is, zal de initiatiefnemer een financiële bijdrage moeten leveren aan een compensatiefonds. Met de middelen uit dit fonds kan sociale woningbouw op andere locaties financieel worden ondersteund.

Toetsing

Het herbouwen van een woning wordt niet benoemd in de woonvisie, wel is het uitgangspunt dat de woning duurzamer van aard is dan de voormalige woning. Dit laatste komt verder aan bod in paragraaf 4.13.

2.4.2 Woonakkoord Regio Gooi- en Vechtstreek 2021

Op 4 maart 2021 hebben de portefeuillehouders van de regio Gooi en Vechtstreek ingestemd met het concept regionaal woonakkoord. Ook de woningcorporaties en de provincie zijn positief over het woonakkoord. Kwantitatief gezien is de afspraak om tot 2040 11.500 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen, in lijn met de provinciale bevolkingsprognose. In het woonakkoord wordt geconstateerd dat de woningbehoefte nog harder groeide dan de productie. Het bouwen van meer woningen is dan ook een ambitie.

2.4.3 Visie buitenruimte

De visie buitenruimte gaat over mensen en over de buitenruimte en gebouwen waar zij elkaar ontmoeten, praten, sporten, ontspannen, of zich simpelweg doorheen bewegen. Het geeft een beeld van de gewenste toekomst. Het streefbeeld van de gemeente is een buitenruimte met prettige, toegankelijke en veilige plekken, die met aandacht zijn ingericht en worden onderhouden en beheerd. Om dat te bereiken heeft de gemeente uitgangspunten geformuleerd voor de inrichting en kwaliteit van de buitenruimte en de gebouwen. Je kunt het zien als spelregels die aansluiten bij de vraag van bewoners, ondernemers, bezoekers en recreanten, nu én in de toekomst. Aan de visie is een uitvoeringsplan voor de korte termijn gekoppeld. Op deze manier wordt aan gegeven hoe de komende jaren in de vier kernen inclusief de buitenwijken en de buitengebieden samen (verder) aan de slag gaan.

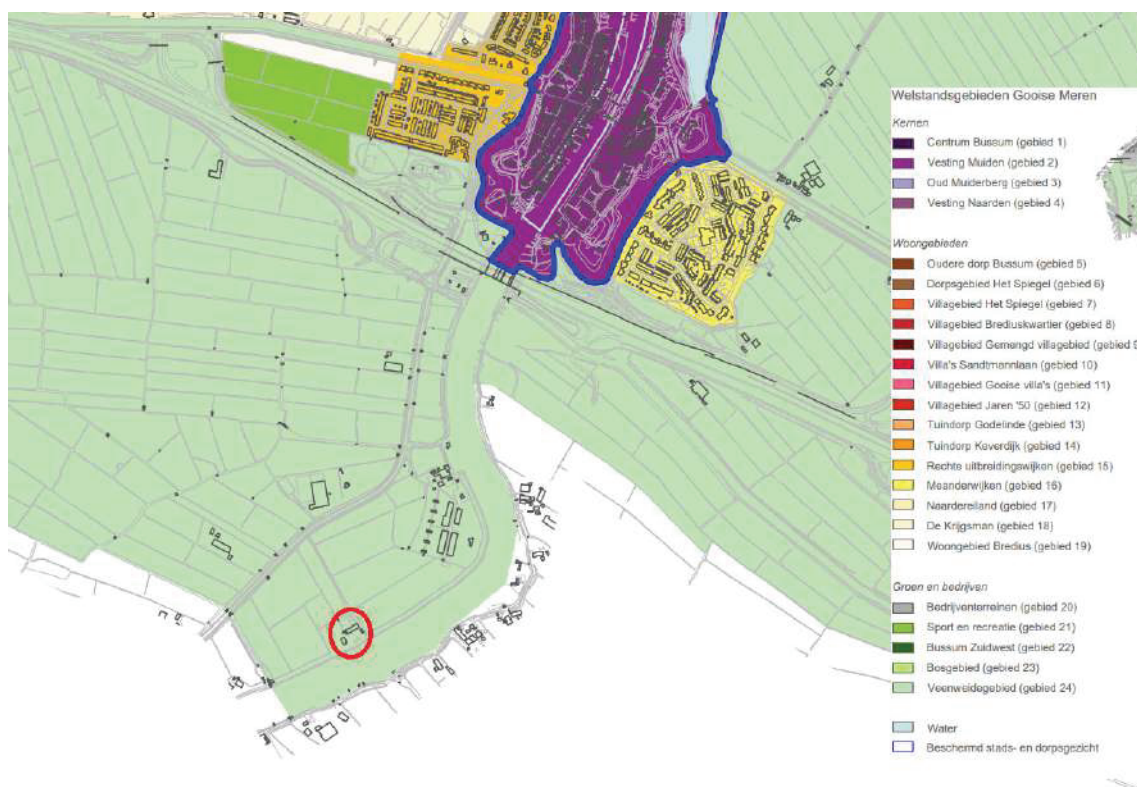
Toetsing

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen invloed op de buitenruimte. Het betreft enkel privéterrein.

2.4.4 Welstandsnota Gooise Meren (2016)

In de Welstandsnota heeft de gemeente Gooise Meren doelstellingen geformuleerd waaraan het welstandsbeleid moet voldoen. De nota onderstreept de doelstellingen van de wet om de welstandstoets objectiever te maken voor gebruikers. Doelstelling is om de ruimtelijke kwaliteit te bewaren. In de welstandsnota worden criteria aangegeven die worden gebruikt om te beoordelen of het bouwwerk past in zijn omgeving. Deze criteria zijn per deelgebied anders.

Het onderhavige plangebied ligt binnen het Veenweidegebied (gebied 24). Hier geldt een gewoon welstandsniveau. Dit betekent dat de beoordeling is gericht op representativiteit en zorgvuldigheid van de architectuur.



Figuur 2.2 welstandsgebieden - plangebied rood omcirkeld.

In het veenweidegebied rondom Muiden en Naarden staat gevarieerde bebouwing, zoals boerderijen en bedrijfsgebouwen. De bebouwing staat vooral langs de hoofdontsluitingswegen en waterwegen en ligt vooral op ruime kavels, waarbij de bebouwing vaak iets terug ligt van de weg of dijk. In dit gebied bestaat de bebouwing vooral uit boerderijen, woningen en (agrarische) bedrijfsgebouwen. Veelal zijn deze gebouwen geclusterd in landelijke linten.

De hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg of het water en rooilijnen volgen de weg of verkaveling en verspringen onderling. De bedrijfsgebouwen zoals agrarische hallen liggen vaak in de tweede lijn achter de hoofdgebouwen.

De bebouwing in het veenweidegebied is individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige opbouw en bestaan uit een onderbouw van één of soms anderhalve of twee lagen met kap. Daarbij is de nokrichting evenwijdig of haaks op de voorgevel. De gevels van de woningen zijn voor het merendeel representatief en met name oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen.

De woningen hebben een zorgvuldige detaillering. Indien er grote gevelopeningen voorkomen zijn deze staand en onderverdeeld in vensters.

De materialisering en kleurgebruik is traditioneel. Gevels zijn gemetseld in (rood)bruine baksteen gepleisterd in lichte tint. Over het algemeen zijn de daken bedekt met keramische pannen, af en toe komt een rieten dak voor. Kleurgebruik is terughoudend en in het algemeen traditioneel, zodat de bebouwing wordt ingepast in het landschap en niet domineert.

Toetsing en conclusie

Het bouwplan versterkt het individuele en afwisselende bebouwingsbeeld in het veenweidegebied, doordat het in architectuurstijl onderscheidend is ten opzichte van bestaande bebouwing in de context. De opbouw en massa van de gebouwen in één bouwlaag met grote kap sluit aan bij de omgeving. Hoewel de toegestane bouwhoogte van 8m en nokhoogte van 4m wel iets worden overschreden, zal er gezien het pand ver van andere woningen verwijderd is waar deze aan te meten is en vrij in het landschap staat geen onevenredige verhouding ontstaan tussen de woningen op het land.

Het schetsplan dat gemaakt is bestaat uit een woning en bijgebouwen in het ensemble van een boerenerf. Er wordt een onderscheid gemaakt in materiaal en kleurgebruik tussen de verschillende gebouwen op het erf. Het hoofdgebouw voornamelijk in steen en de bijgebouwen van hout, zodat een onderscheid en ondergeschiktheid ontstaat tussen de gebouwen.

De gevels zijn zorgvuldig gedetailleerd, zodat de bebouwing een representatieve uitstraling heeft aan de Vecht. De gevelopeningen zijn staand en grote raampartijen zijn onderverdeeld. Dit sluit aan bij de karakteristiek van het Veenweidegebied.

Gezien de bebouwing een samenstelling kent van verschillende volumes en kaprichtingen en bouwhoogtes, met dakkapellen in het dak, is het van belang om voor een terughoudende materialisering en kleurgebruik te kiezen, zodat de bebouwing onderdeel wordt van het landschap en niet te veel gaat domineren.

2.5 Conclusie

De herbouw van de woning is mede door de zeer beperkte afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet in strijd met zowel het Rijks- provinciaal- als gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Weesperweg 3 te Muiden. Het plangebied bevindt zich in de Bloemendalerpolder aan de westzijde van de Vecht. Daarnaast valt de locatie binnen de Nationale landschappen Stelling van Amsterdam, Nieuwe Hollandse Waterlinie het Groene Hart.



Figuur 3.1 Luchtfoto plangebied.



Figuur 3.2 Kadastrale kaart het plangebied bestaat uit de percelen perceel: 1412, 1413 en 1359.

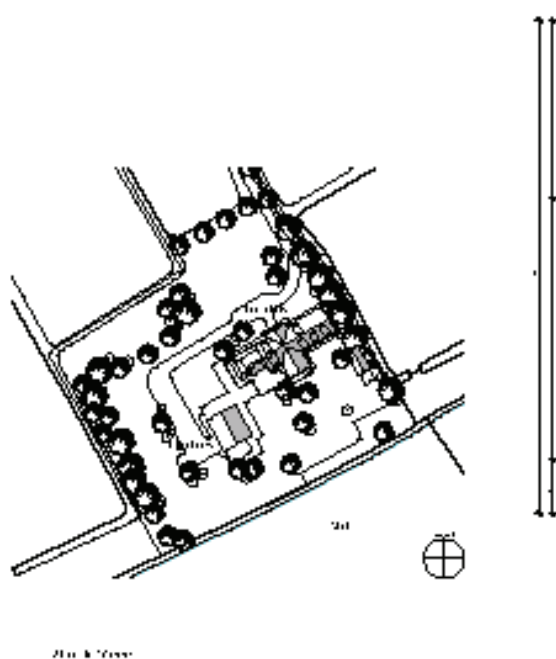
3.2 Toekomstige situatie

:De huidig aanwezige bebouwing wordt grotendeels gesloopt (een klein bijgebouw blijft behouden). De woning en het bijgebouw worden vervangen door een nieuw hoofdgebouw (de woning) en het bijgebouw met daarin de garage en poolhouse. De bebouwing komt in de ensemble van een boerenerf. Met meerdere typologieën op het erf wordt er gerefereerd aan de kenmerkende samenstelling van het boerenerf. Tussen deze gebouwen zijn er doorzichten op het achterliggende open landschap.

De verkavelingsrichting en de oriëntatie van de woning is evenwijdig aan de Vecht. De korrelgrootte van de bebouwing sluit aan bij de bebouwing in de omgeving. De opbouw van één bouwlaag met robuuste kap sluit aan bij de kenmerkende boerderijen aan de Vecht. De iets afwijkende nokhoogte van 8,8 m is te verwaarlozen gezien de grootse schaal van het omringende landschap. '

De randen van het erf worden dichter beplant met erfbeplanting en verspreid over het erf komen kleine boomgroepen. Zodoende wordt het zicht vanaf de Vecht op het achterliggende open landschap behouden.

In deze paragraaf staan enkele beelden van de nieuwe situatie. Voor meer beeldmateriaal wordt verwezen naar Bijlage 1 Ontwerp Weesperweg 3 Muiden.



Figuur 3.3 Situatie model juli ontwerp (bron: Van Egmond dec 2021).



Figuur 3.4 Impressie van de gevels (bron: Van Egmond 2021).

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Cultuurhistorie

Erfgoedwet

De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van de archeologische waarde in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Provinciale omgevingsvisie Noord-Holland

Het plangebied bevindt zich in de Bloemendalerpolder aan de westzijde van de Vecht. Daarnaast valt de locatie binnen de Nationale landschappen Stelling van Amsterdam, Nieuwe Hollandse Waterlinie en het Groene Hart.

Het landschapstype van het landelijk gebied waar de planlocatie onder valt is het veenweidelandschap. Cultuurhistorie is een integraal onderdeel van het veenweidekarakter en vandaar belangrijk om mee te nemen in de ruimtelijke onderbouwing.

Ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing in de bestaande structuur van het landschap is een cultuurhistorische analyse nodig. Daarbij wordt onder andere gebruik gemaakt van de Nota Cultuurhistorie en Landschap van de gemeente Muiden en de Welstandsnota Gooise Meren 2019.

Erfgoedverordening Gooise Meren 2016,

In de erfgoedverordening van de gemeente Gooise Meren worden regels gesteld aan het wijzigen van het gebruik of aanpassen van gemeentelijke monumenten en erfgoed, Tevens bevat de verordening regels ten aanzien van het behoud van archeologische (bodem)schatten binnen de gemeente.

Toetsing

De Bloemendalerpolder is een voor herontwikkeling bestemd landbouwgebied. De polder bestaat voor een groot deel uit cultuurlandschap met langgerekte kavels veenrivierengebied. De bodem bestaat voornamelijk uit slappe veenlagen.

Nationale landschappen Stelling van Amsterdam en Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het plangebied is gelegen in de twee verdedigingslinies De Nieuwe Hollandse Waterlinie en De Stelling van Amsterdam, die Amsterdam en andere steden in het westen van Nederland moesten beschermen. Vanaf 1815 vormt de Nieuwe Hollandse Waterlinie een modernisering van de Oude Hollandse Waterlinie die de steden in de 17^e en 18^e eeuw beschermde in de vorm van vestingsteden en inundatiezones. De waterlinie is 85 kilometer lang en bestaat uit circa vijftig forten en vijf vestingsteden, te weten Muiden, Weesp, Naarden, Gorinchem en Woudrichem.

In de bestaande landschappen zijn de waterlinies aangelegd en de landschapstypen en karakteristieken bepaalden daarbij de linies. Er heerst daarom een grote samenhang tussen de landschappen en de waterlinies. De waterlinies liggen min of meer verscholen in het landschap. Bij de ontwikkeling van de Stelling is het landschap aan meer verandering onderhevig geweest dan de aanleg van de Hollandse Waterlinie, gezien deze meer organisch tot stand is gekomen en werd aangesloten bij de natuurlijke gesteldheid van het gebied.

De Stelling van Amsterdam is als ring rondom de stad Amsterdam geprojecteerd met een vaste afstand van 15 tot 20 kilometer tot het centrum. De vorm van de Stelling verschilt per landschapstype.

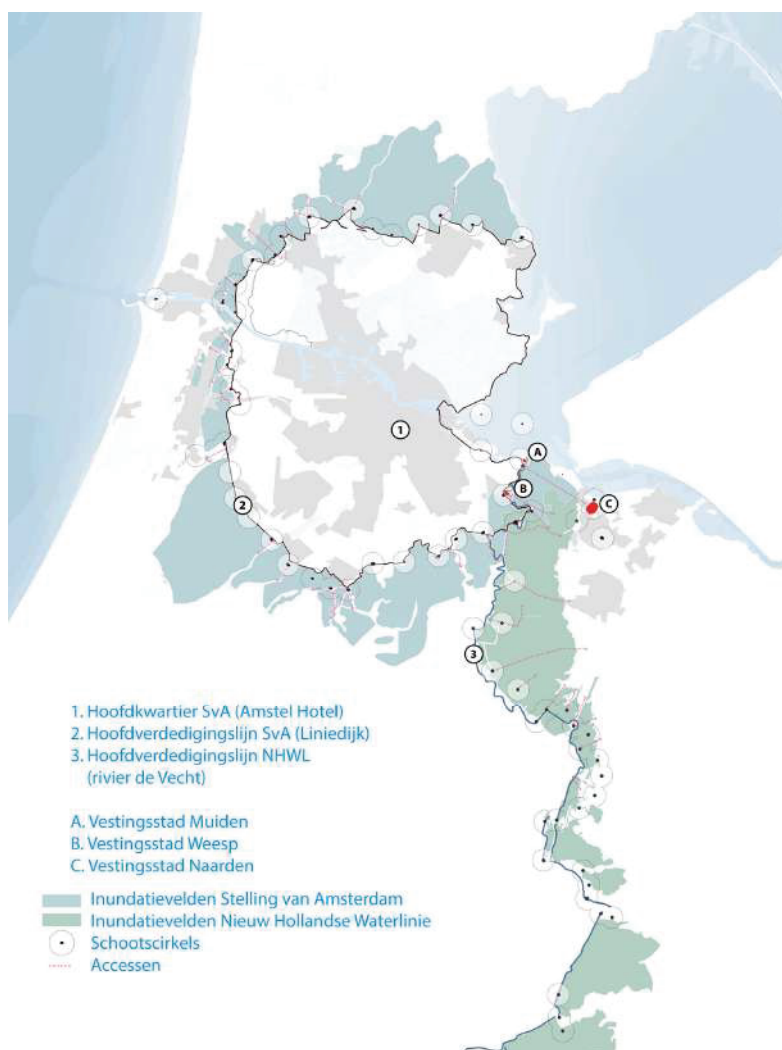
In de veengebieden in het zuidoosten werd de Vecht en het reliëf van Het Gooi in de structuur van de Stelling opgenomen. De systemen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam liggen hier over elkaar, omdat voor de Stelling delen van de Waterlinie werden gebruikt.

De Stelling is gezien vanuit de Metropoolregio Amsterdam een rustige, landschappelijke ring ('langzame buitenring voor de snelle metropool'), waar openheid en rust centraal staan. Kenmerkend is dat op veel locaties nog altijd de invloed van de 'verboden kringen' nog merkbaar is en het landschap opengebleven.

Belangrijk uitgangspunt voor de Stelling is het open houden van de verdedigingslinie en het landschap. Ten behoeve daarvan dienen de schootcirkels open te worden gehouden en passende functies te krijgen zoals landbouw, natte, laagopgaande natuur of waterberging. Gezien de planlocatie buiten de schootcirkels valt hoeft hier geen rekening mee gehouden te worden.



Figuur 4.1 Stelling van Amsterdam met schootcirkels (plangebied rood omcirkeld (Bron: <https://leidraadlc.noord-holland.nl>))



Figuur 4.2 Inundatievelden en vestingsteden (Bron: <https://leidraadlc.noord-holland.nl>)

Het veenrivierenlandschap – De Vechtstreek

Het ensemble Vechtstreek ligt ten oosten van Amsterdam en grenst aan de oostzijde aan Het Gooi. Veelal worden Het Gooi en de Vechtstreek als één gebied benoemd en deze kennen ook een landschappelijke samenhang.

In het veenrivierenlandschap in het westen van het ensemble zijn kronkelige riviertjes met uitwaaierende verkavelingen karakteristiek. In het oosten in het veenpolderlandschap zijn de ontginningslinten en de langgerekte verkavelingspatronen kenmerkend. In het verleden zijn veel veenpolders voor turfwinning vergraven tot veenplassen. Voor de metropoolregio Amsterdam is het een belangrijk recreatiegebied.

De Vechtstreek was deel van een groot veengebied dat zich uitstrekte tussen de duinen en de Utrechtse Heuvelrug. De Vecht was hierin de centrale afwatering, veenrivieren als Gaasp en Gein mondden hier in uit.

De in het noorden gelegen Vechtstadjes Muiden en Weesp zijn gesticht rond het begin van de middeleeuwen. Rond 1300 werden er kastelen en ridderhofsteden (Muiderslot, Gunterstein) gebouwd op verschillende locaties in de Vechtstreek.

In de 80-jarige oorlog ontwikkelde de streek zich als een 'strategisch landschap' met de vestingsteden Weesp, Muiden en Naarden. Deze maken deel uit van de Oude- en Nieuwe Hollandse Waterlinie. Op een later moment werden de forten en schootsvelden van Muiden en Weesp toegevoegd aan de Stelling van Amsterdam. Hierna is de Stelling verder versterkt met bunkers.

Sinds de 17e en 18e eeuw wordt het wonen langs de Vecht aantrekkelijk en komen er rijke Amsterdamse kooplieden die er buitenverblijven laten bouwen. Op deze wijze ontstonden er diverse, fraaie buitenplaatsen aan de Vecht. Via de 's-Gravelandsche Vaart werd zand voor uitbreiding van Amsterdam vervoert, de landgoederen en buitenplaatsen daar ontstonden uit deze ontginning.

Na de Tweede Wereldoorlog werd door het toenemende autobezit het aantrekkelijker om in het buitengebied te wonen. Zodoende vestigen er zich steeds meer mensen in de uitbreidende vestingstadjes. De Rijksstraatweg, de voorloper van de huidige snelweg A1, ontstond als jaagpad (later stoomtramverbinding) op de kade langs de oude trekvaarten en groeide uit tot een steeds breder wordende bundel van infrastructuur.

Ruimtelijke dragers

De rivier de Vecht vormt de belangrijkste ruimtelijke drager. In het zuiden zijn bredere oeverwallen afgezet en liggen talrijke buitenplaatsen. In het noorden zijn de oevers bebouwd met boerderijen. De Stelling van Amsterdam overlapt in dit gebied de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De reeks forten die de accessen bewaken vormen een helderde structuur.

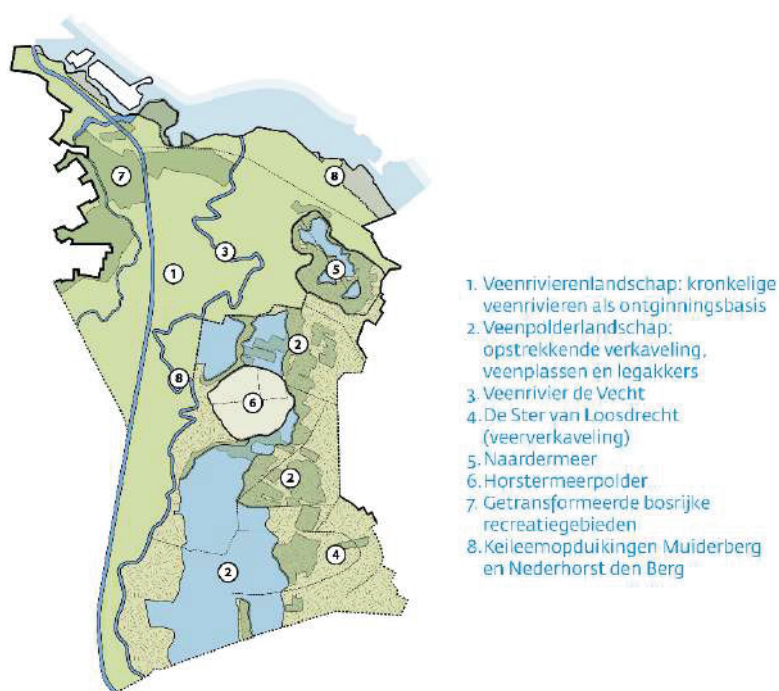
Ruimtelijke randvoorwaarden voor behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit

Om de ruimtelijke kwaliteit van de Vechtstreek te behouden zijn in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie onderstaande randvoorwaarden geformuleerd:

- het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen binnen het verkavelingspatroon.
- behoud van het zicht op de verdedigingswerken van Muiden.
- het open houden van schootsvelden en 'verboden kringen'.
- het behouden en vergroten van openheid van de inundatievelden.
- sluit aan bij de Vecht als ruimtelijke drager in het open landschap.
- behoud van doorzichten vanaf de Vecht naar het open achterland.
- aansluiting bij de kenmerkende typen bebouwing langs de Vecht (boerderijen)
- Bouw op maaiveldhoogte van het achterliggende land en laat het dijkprofiel intact.
- Oriënteer de bebouwing op de Vecht en geef de bebouwing een 'groene voet'.

Van belang is om het contact tussen de Vecht en het open achterland met doorzichten te behouden en te versterken, door middel van transparante beplanting en paden. Hoge erfafscheidingen dienen dan ook voorkomen te worden.

De korrelgrootte van nieuwbouw dient aan te sluiten bij de typen bebouwing die voorkomen langs de Vecht (onder andere verschil noord-zuid). Creëer verscheidenheid in bebouwing; voorkom repetitie van bouwvolumes. Als gevolg van de breedte van de oeverwallen en het voorkomen van vruchtbare zeeklei komen in het noorden van oudsher meer boerderijen voor en in het zuiden meer buitenplaatsen.



Figuur 4.3 Landschapstypen Vechtstreek (Bron: <https://leidraadlc.noord-holland.nl>)

Conclusie

Het bouwplan sluit aan bij de ruimtelijke randvoorwaarden zoals hierboven benoemd voor de Vechtstreek. Door de relatief kleine aanpassing van het bouwvolume zal het geen effect hebben op het open houden van de schootsvelden en ook van het belemmeren van het zicht op de verdedigingswerken van Muiden is geen sprake. Vooral de randen van het erf worden dicht beplant met erfbeplanting en verspreid over het erf komen kleine boomgroepen. Zodoende wordt het zicht vanaf de Vecht op het achterliggende open landschap behouden. Ook de verkavelingsrichting en de oriëntatie van de woning evenwijdig aan de Vecht voldoet aan de gestelde randvoorwaarden van de Leidraad. De korrelgrootte van de bebouwing sluit aan bij de bebouwing in de omgeving aan de Vecht. De opbouw van één bouwlaag met robuuste kap sluit aan bij de kenmerkende boerderijen aan de Vecht. Door de realisatie van een ensemble van meerdere typologieën op het erf wordt er gerefereerd aan de kenmerkende samenstelling van het boerenerf. Tussen deze gebouwen zijn er doorzichten op het achterliggende open landschap.

4.2 Archeologie

Op het vigerend bestemmingsplan “Landelijk Gebied” ligt het plangebied in een zone met dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk indien de nieuwbouw groter is dan 50 m² en dieper reikt dan 35 cm onder het maaiveld. Deze vrijstellingsgrenzen zullen worden overschreden. Het meest zuidelijke deel van het plangebied (direct aan de Vecht) heeft een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1, waarvoor geen vrijstellingsgrenzen gelden. In deze zone zijn echter geen bodemingrepen voorzien.

Paraplubestemmingsplan Archeologie Gooise Meren

Er ligt reeds een ontwerp parapluplan ter visie “Paraplubestemmingsplan Archeologie Gooise Meren”.

Het plangebied ligt in dit plan in een zone met dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2.

Archeologisch onderzoek is noodzakelijk indien de nieuwbouw groter is dan 50 m² en dieper reikt dan 30 cm onder het maaiveld. Ook deze vrijstellingsgrenzen zullen worden overschreden.

Om te voldoen aan de randvoorwaarden van de aan te vragen omgevingsvergunning moet een archeologische rapportage worden geleverd.

In opdracht van Rho Adviseurs heeft IDDS Archeologie in juli 2020 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd aan de Weesperweg 3 in Muiden, gemeente Gooise Meren. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden omdat er op het terrein nieuwbouw is gepland. De nieuwbouw zal bestaan uit een woonhuis en een bijgebouw. Beide gebouwen worden volledig onderkelderd. -Er was destijds nog sprake van dat de kelders werden verbonden met elkaar middels een ondergrondse gang, dit is in loop van het ontwerpproces echter komen te vervallen-. De diepte van de bodemverstoring die hierdoor optreedt is ca. 3,5 m –mv. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat in het oosten van het plangebied een verhoogde huisplaats aanwezig is met een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf de 18e eeuw. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek adviseert IDDS Archeologie om op de verhoogde huisplaats (bijlage 3 van de rapportage) vervolgonderzoek uit te laten voeren. De rest van het plangebied kan, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij worden gegeven voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden.

Omdat de nieuwbouw grotendeels overeenkomt met de huidige bebouwing, biedt de huidige situatie weinig gelegenheid om proefsleuven te graven. Er wordt daarom geadviseerd om de ondergrondse sloop archeologisch te laten begeleiden. Dit geldt met name voor het oude deel van de bebouwing: indien bij de sloopbegeleiding van het nieuwe deel wordt vastgesteld dat hieronder inderdaad geen oudere resten aanwezig zijn, dan kan dit deel van de begeleiding worden gestaakt. Na de sloop kan met enkele strategisch gepositioneerde kijkgaten worden gecontroleerd in hoeverre er nog resten van historische bebouwing aanwezig zijn (indien dit niet reeds duidelijk is geworden op basis van de sloopbegeleiding).

Bovenstaand advies dient gecontroleerd en beoordeeld te worden door de bevoegde overheid, in dit geval de Gemeente Gooise Meren. Deze zal vervolgens een besluit nemen inzake de te volgen procedure. IDDS Archeologie wil meegeven dat voordat dit besluit genomen is, er niet begonnen kan worden met bodemverstorende activiteiten of activiteiten die voorbereiden op bodemverstoringen.

Voor alle gravende onderzoeken, waaronder archeologische begeleiding, dient voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek een Programma van Eisen geschreven te worden. Dit Programma van Eisen moet goedgekeurd worden door de bevoegde overheid (de Gemeente Gooise Meren) alvorens met het onderzoek kan worden begonnen.

Conclusie

De Gemeente Gooise Meren neemt het advies van IDDS over, het aspect archeologie staat de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan niet in de weg

4.3 Verkeer en parkeren

Het planvoornemen betreft de sloop van één woning met bijgebouw en de nieuwbouw van qua omvang dezelfde massa op hetzelfde perceel.

Verkeergeneratie en ontsluiting

De verkeersgeneratie van de huidige en toekomstige situatie blijft gelijk en ook de ontsluiting op de Weesperweg blijft hetzelfde. De ontwikkeling leidt daardoor niet tot een toenamen in verkeer of onwenselijke situaties.

Parkeren

In het ontwerp is voldoende rekening gehouden met de parkeerbehoefte. Er is zowel een gebouwde parkeervoorziening als ruimte op het perceel om te parkeren op maaiveld.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 1 woning. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2019 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Weesperweg, direct grenzend aan het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in de prognose voor 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in de prognose voor 2020; 21,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 , 18,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} en 10,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM_{10} bedroeg 6,3 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 4.4 Luchtkwaliteit rond het plangebied (oranje kader) met maatgevende punt (rode cirkel) (bron: NSL-monitoringstool 2019)

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om een belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting.

Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek en conclusies

In de beoogde situatie wordt een woning gerealiseerd. Hiermee wordt een milieuhinderlijke functie opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. In de omgeving van het plangebied zijn er voornamelijk woonbestemmingen, waardoor de omgeving getypeerd kan worden als 'rustige woonwijk'.

Aangrenzend ten westen van het plangebied is de locatie bestemd als jachthaven waar 30 ligplaatsen en bijbehorende plaatsen mogelijk zijn. Een jachthaven valt volgens de VNG-brochure in milieucategorie 3.1. Het maatgevende aspect betreft geluid met een afstand van 50 meter. Omdat de jachthaven momenteel niet is gerealiseerd, is akoestisch onderzoek niet mogelijk. Daarnaast is de afstand van het bouwvlak tot de beoogde woning minimaal 118,5 meter en tot het bijgebouw minimaal 104 meter. Hierdoor is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op een afstand van circa 220 meter ten oosten van het plangebied bevinden zich volkstuinen en maatschappelijke bestemmingen. Volgens de VNG-brochure vallen deze activiteiten in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk. Hier wordt ruim aan voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geluid

Toetsingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Onderzoek

Omdat het hier de vervanging van een bestaande woning betreft en er geen functiewijziging plaatsvindt, is een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

4.7 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

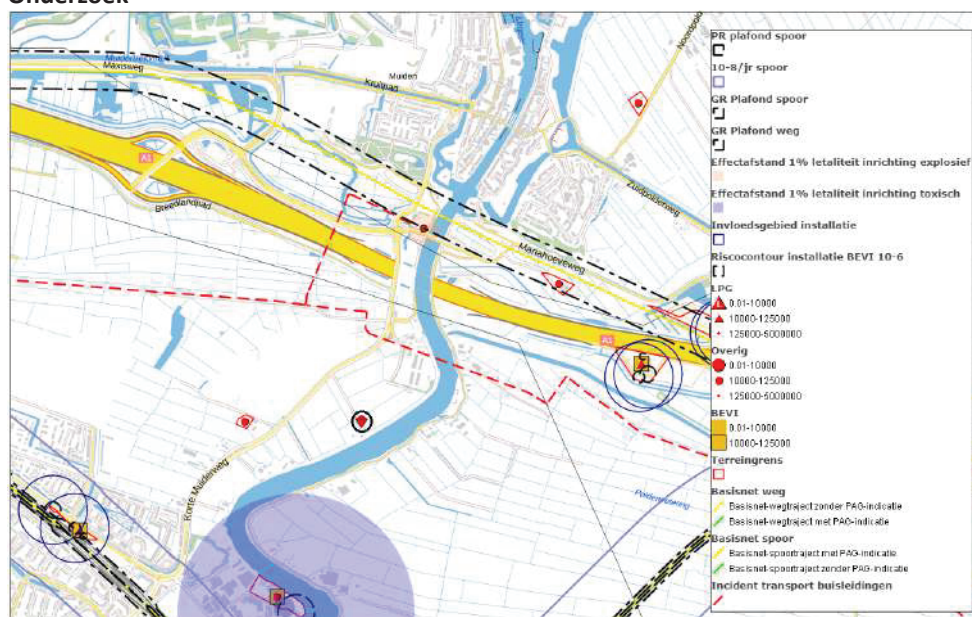
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek



Figuur 4.5 Uitsnede professionele risicokaart met het plangebied gemarkeerd

Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen en dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over het water dat van invloed is op de risicosituatie in het plangebied.

Ten noorden bevindt zich de buisleiding W-533-01 met een grootte van 12 inch en een werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied van de buisleiding bedraagt 140 meter. Met een afstand van minimaal 370 meter bevindt de beoogde ontwikkeling zich niet in het invloedsgebied. De buisleiding vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Op een afstand van circa 950 meter bevindt zich de A1. Het invloedsgebied van deze weg wordt bepaald door stofcategorie LT2 en bedraagt 880 meter. Het plangebied bevindt zich buiten het invloedsgebied van de A1.

Ten zuiden bevindt zich het spoortraject Diemen – Amersfoort Oost op een afstand van circa 1,13 kilometer en ten oosten bevindt zich spoortraject Weesp - Hattem op een afstand van circa 1,33 kilometer waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De woning is niet gelegen binnen de PR10⁶ risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van beide spoortrajecten. Het invloedsgebied van beide trajecten wordt bepaald door stofcategorie D4 en bedraagt meer dan 4 kilometer. Omdat de afstand meer dan 200 meter bedraagt, hoeven volgens het Basisnet in principe geen beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse van het plangebied. Tevens is er op basis van het vigerende bestemmingsplan al een woning mogelijk. Er is hierdoor geen sprake van een toename in personen. Vanwege de ligging in het invloedsgebied van de spoortrajecten dient in een beknopte verantwoording te worden ingegaan op de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

Beknopte verantwoording groepsrisico

In het kader van het wettelijk vooroverleg is voor de verantwoording advies gevraagd aan de veiligheidsregio.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Weesperweg. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Muiden. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie wordt een woning gerealiseerd. De aanwezige kinderen en ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. Bij deze groepen wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood de verzorgers/ouders de kinderen en ouderen zullen begeleiden. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over het spoor geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied spoortrajecten Diemen – Amersfoort Oost en Weesp - Hattem. Omdat er momenteel al een woning is gesitueerd op de locatie en dit niet uitgebreid wordt, is er geen sprake van een toename in het aantal personen. Ook is de locatie gelegen op meer dan 200 meter, waardoor een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Uit de beknopte verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen

Beleid en normstelling

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringzones).

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. De buisleiding ten noorden van het plangebied is in paragraaf 4.7 nader onderzocht. Hieruit blijkt dat het plangebied zich niet in het invloedsgebied bevindt. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.9 Bodem

Beleid en Normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

In opdracht van Van Reisen Bouwmanagement & Advies is door IDDS een milieuhygiënisch vooronderzoek en een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoekslocatie staat bekend als de Weesperweg 3/3A te Muiden. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de overdracht van het perceel. In dit kader wenst de opdrachtgever inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. De doelstelling van het onderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem (grond en grondwater) ter plaatse van de onderzoekslocatie.

- In de grond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen.
- Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De bovengrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK, PCB en minerale olie.
- De ondergrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK en minerale olie.
- Het grondwater is licht tot matig verontreinigd met barium en/of xylenen.

De matige verontreiniging met barium in het grondwater kan naar alle waarschijnlijkheid worden toegeschreven aan natuurlijke factoren.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen), alsmede de voortzetting van het huidige bodemgebruik, worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien. Het aspect bodemkwaliteit staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Omgevingsvisie
- Verordening Ruimte

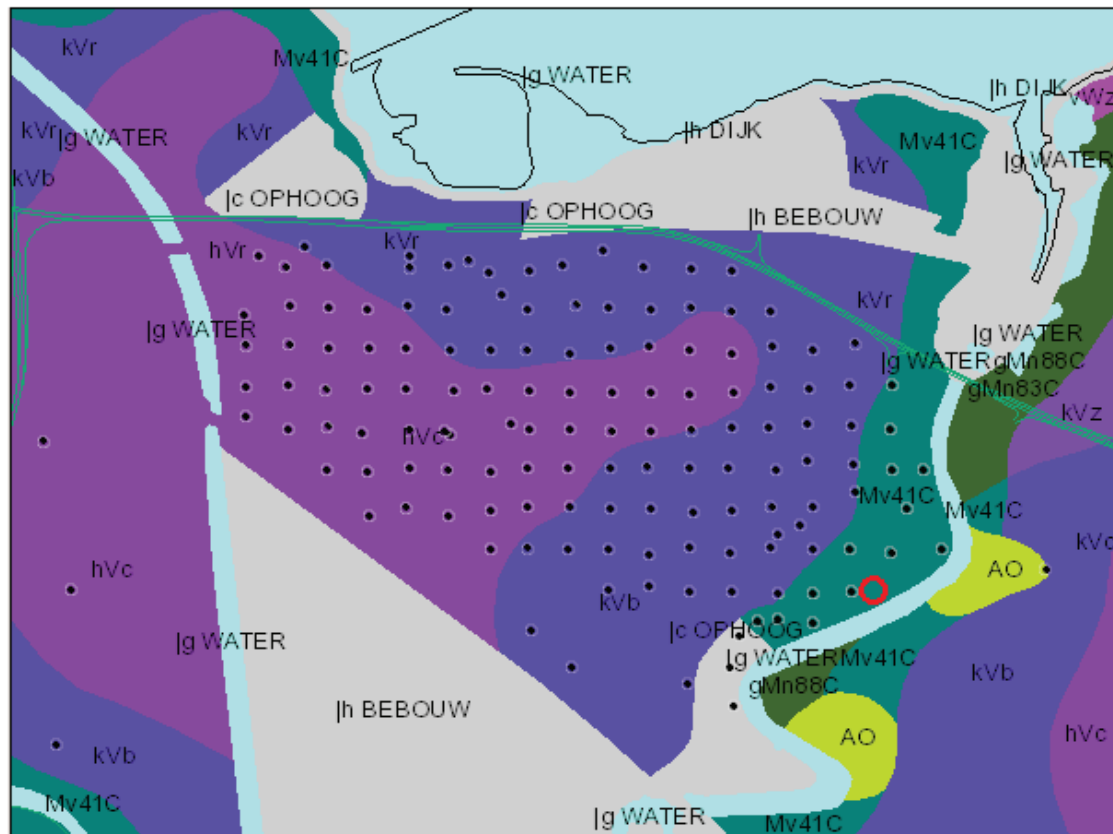
Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied bestaat uit een woning en bijgebouwen. De locatie is deels verhard.

Bodem en grondwater

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit Veen op ongerijpte klei (zie figuur 4.3). Er is sprake van grondwater III. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 meter beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 meter beneden maaiveld. De maaiveldhoogte is circa 2,5 m +NAP.



Figuur 4.6 Aanzicht bodemsoort van plangebied met legenda met het plangebied rood omcirkeld



Figuur 4.7 Grondwatertrappen met het plangebied rood omcirkeld

Waterkwantiteit

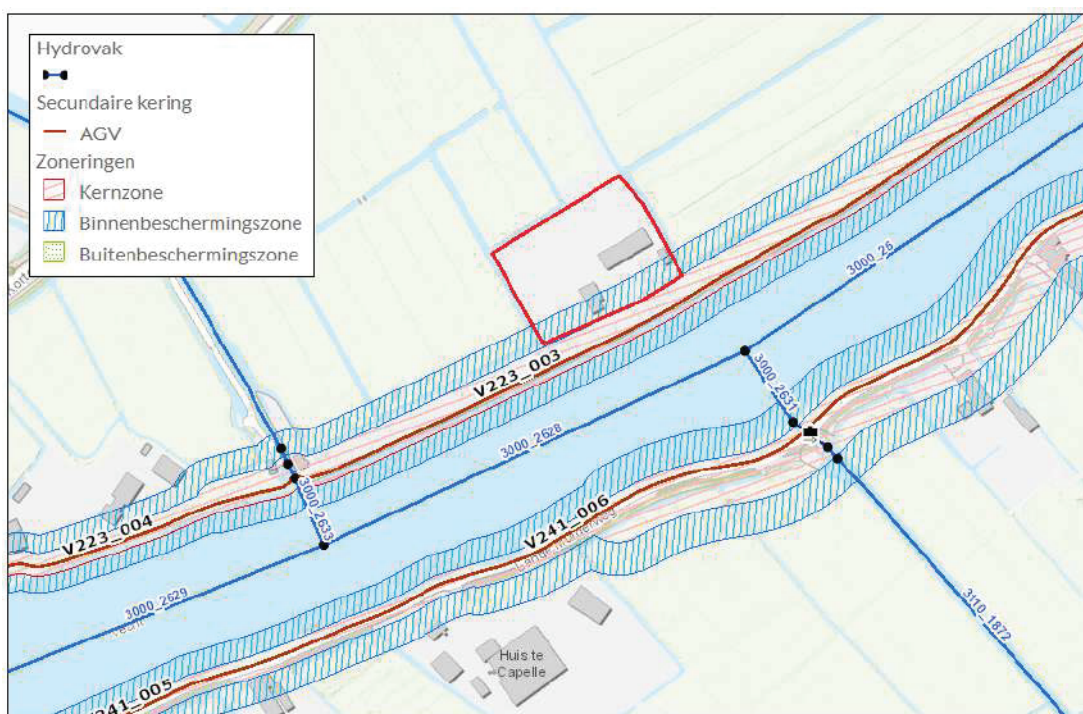
Conform de Legger van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is het plangebied gelegen aan de Vecht welke een primaire watergang is. De beschermingszone van een primaire watergang betreft 5 meter. Binnen deze beschermingszones gelden conform de Keur van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht beperkingen voor bouwen en aanleggen ter bescherming van en om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden.

Waterkwaliteit en ecologie

Het plangebied grenst ten zuiden aan de watergang de Vecht welke is aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich geen natte ecologische verbindingen zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied.

Veiligheid en waterkeringen

Ten zuiden grenst het plangebied aan de waterkering Weesper Binnenweg. In figuur 4.5 is te zien dat het plangebied zich binnen de beschermingszone bevindt.



Figuur 4.8 Uitsnede Legger Waterschap Amstel, Gooi en Vecht met het plangebied rood omlijnd

Afvalwaterketen en riolering

De huidige woning is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

De werkzaamheden bestaan uit de bouw van een woning en bijgebouwen, tevens wordt de bebouwing onderkelderd.

Waterkwantiteit

Conform de Keur van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, artikel 4.20, dient bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 1.000 m² (in stedelijk gebied) een watervergunning te worden aangevraagd en zijn watercompenserende maatregelen noodzakelijk. Met de realisatie van de beoogde ontwikkeling zal de toename van verharding ruim onder de grens van 1.000 m² blijven gezien de huidige woning en bijgebouwen.

Waterveiligheid

Voor de werkzaamheden in de beschermingszone zal een watervergunning worden aangevraagd om negatieve invloeden op de waterveiligheid in de omgeving te voorkomen.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloobbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het regenwater van daken wordt rechtstreeks afgevoerd op het oppervlaktewater. Dit gebeurt door aanleg van een regenwaterrioolstelsel. Het huishoudelijk afvalwater binnen het plangebied wordt via een vuilwaterriool ingezameld en getransporteerd naar een rioolgemaal.

Conclusie

Het plangebied bevindt zich in de beschermingszone van een secundaire waterkering. Voor werkzaamheden binnen deze zone wordt een watervergunning aangevraagd. Hiermee kunnen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse uitgesloten worden.

4.11 Ecologie**Beleid en normstelling**

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en Habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een ruimtelijke ontwikkeling die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.
- De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en Habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Noord-Holland

In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 3 bij deze verordening.

Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos en woelrat.

Onderzoek

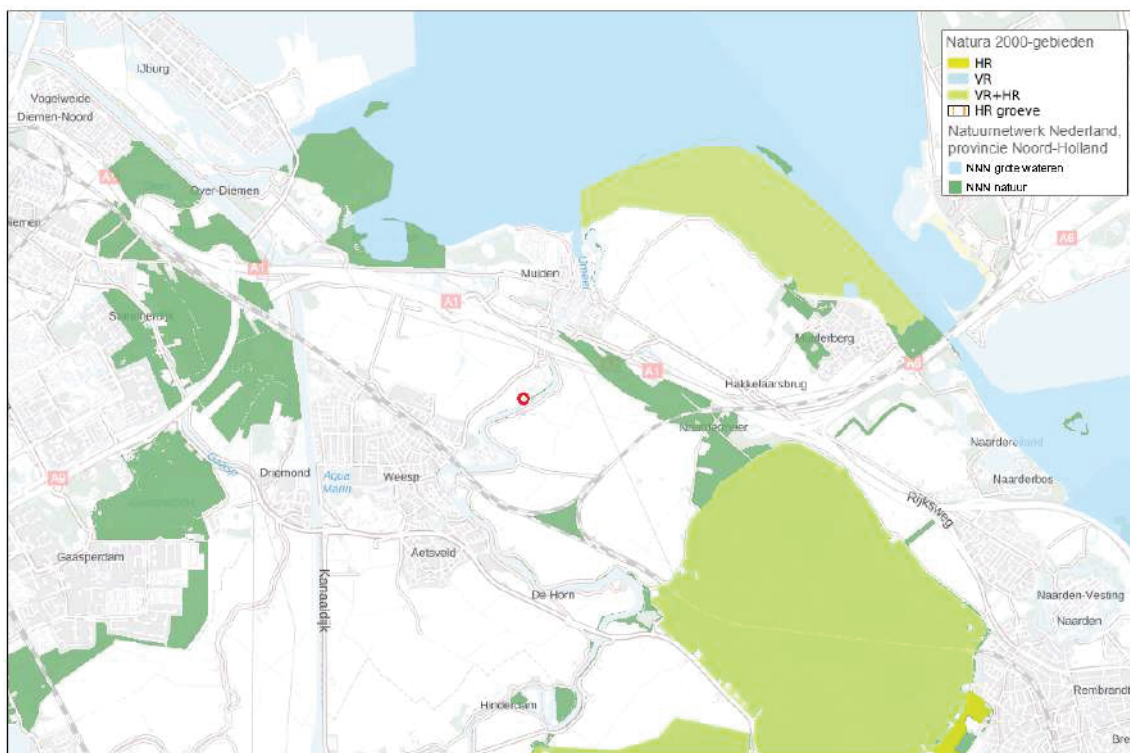
Ingevolge de Wet natuurbescherming dient onderzocht te worden of deze wetten de uitvoering van het plan niet in de weg staan. Met het oog hierop gaan wij in op enerzijds beschermde soorten en anderzijds beschermde gebieden.

Soortenbescherming

De vergunning voor sloop van de reeds aanwezige opstallen is verleend. Er hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met gebouwbewonende soorten. De tuin is geheel in cultuur gebracht. Hierdoor is de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Naardermeer ligt op circa 2,5 kilometer. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN bevindt zich op enkele honderden meters afstand (zie figuur 4.6).



Figuur 4.9 Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. beschermde natuurgebieden (bron: Atlas Leefomgeving)

Vanwege de afstand zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op voorhand uitgesloten. De memo van het onderzoek van de mogelijke effecten op het nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is opgenomen in bijlage 4.

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

Voor de realisatiefase geldt een vrijstelling vanuit de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Een berekening voor deze fase is niet nodig. Deze vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase. Uit de berekening met AERIUS Calculator (2020) zoals opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekening zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in de gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot significante effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Sinds 7 juli j.l. is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan - ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een "vormvrije" mer-beoordeling.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling bevindt zich in het buitengebied. Daarnaast is er momenteel al een woning met bijgebouwen gerealiseerd en is de locatie al bestemd als wonen. Hierdoor is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject volgens het Besluit mer. Ook worden er op voorhand geen negatieve effecten verwacht. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsnotitie wordt derhalve niet doelmatig geacht, op basis van bovenstaande paragrafen kan het bevoegd gezag zijnde de gemeente een besluit nemen.

4.13 Duurzaamheid

Toetsingskader

Op basis van Artikel 33 Energie en duurzaam bouwen lid 1 Provinciale ruimtelijke verordening (geconsolideerde versie) moet in het bestemmingsplan worden beschreven op welke wijze het plan bijdraagt aan duurzaamheid. Dit kan op verschillende manieren waaronder:

- energiezuinig of energieneutraal bouwen en wonen;
- aanpasbaar en herbruikbaar wonen;
- gebruik duurzame materialen;
- gebruik van daken en gevels voor energieopwekking, wateropvang, bevorderen biodiversiteit, voorkomen hittestress;
- waterverbruik.

Conclusie

De woning zal uiteraard voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit.

Omdat het hier een herbouw betreft is het mogelijk en wenselijk om de gasaansluiting te behouden.

Daarnaast worden er zonnepanelen en een warmtepomp geïnstalleerd.

In de volgende fase van het plan wordt de woning nader uitgewerkt en wordt meer bekend over de mate van isolatie en de exacte uitwerking van de duurzaamheidsaspecten.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk komt de juridische planbeschrijving aan bod. Alvorens per bestemming in te gaan op de opgenomen regelingen en bepalingen wordt de algemene wijze van bestemmen beschreven.

5.1 Wijze van bestemmen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

Voor de bestemmingsregeling in het plangebied is aangesloten op de bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Deze bestemmingsregeling geeft enerzijds flexibiliteit voor de inrichting en biedt tegelijkertijd rechtszekerheid voor de gebruikers van de aangrenzende gebieden. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) en de Werkspraak SVBP begrippen versus Wabo.

5.2 Juridische vormgeving

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

5.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

De woning in het plangebied heeft net als in het oorspronkelijke bestemmingsplan de bestemming Wonen gekregen. Voor de woonfunctie is een bouwregeling opgezet die uitgaat van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'.

Voor de bebouwing van de woonbestemming geldt dat onderscheid is gemaakt in hoofdgebouw en aan-, uit-, bijgebouw of overkapping. Het hoofdgebouw betreft de hoofdbouwmassa, dat wil zeggen, het beeldbepalende en meest massale deel van de woning. De aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen betreft bebouwing die qua vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en die in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Voor al deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten en omvang. Dit is uitgeschreven in de planregels. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat er landschappelijk gezien ongewenste situaties ontstaan.

Voor dit bestemmingsplan is een maatbestemming opgenomen, door de beoogde bijgebouwen te voorzien van een aanduiding 'bijgebouw'. Met deze aanduiding wordt geregeld dat deze grotere omvang ter plaatse van de aanduiding is toegestaan, waarbij tevens geldt dat verdere uitbreiding niet is toegestaan. Dit is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 2, 5 Waarde - Cultuurhistorie en 6 Waterstaat - Waterkering

Deze bestemmingen zijn zogeheten dubbelbestemmingen en gelden derhalve naast de enkelbestemming 'Wonen'. Uit de regels volgt welke bestemming voorrang heeft. Deze bestemming is bedoeld als extra beschermingsregime in gevallen waarin de enkelbestemming hiertoe onvoldoende mogelijkheden biedt. De regels zijn gebaseerd op hetgeen voorgaande paragrafen is uiteengezet voor wat betreft cultuurhistorie (zie 4.1), archeologie (zie 4.2) en water (zie 4.10).

5.2.3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

Artikel 8 Algemene bouwregels

De op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden met kleine bouwdelen. In dit artikel is geregeld hoe groot de overschrijding mag zijn en onder welke voorwaarden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Voor ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan is een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De onderhavige regeling voorziet in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van de afwijking.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

De mogelijkheid voor Burgemeester en wethouders om een beperkte overschrijding van bestemmingsgrenzen toe te staan indien dit technisch noodzakelijk is.

Artikel 11 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

5.2.4 Overgangsrecht en slotregel

Artikel 12 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

Artikel 13 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Volgens artikel 3.1.1.

Volgens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het bestemmingsplan in een vroeg stadium toegezonden te worden aan een aantal overlegpartijen.

Participatie

De initiatiefnemers dienen de omliggende burens te informeren over de voornemens. Participatie krijgt een steeds belangrijkere rol. In een eventuele vervolgpcedure wordt de verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemers gelegd om aan participatie te doen. Dit kan bijvoorbeeld door het organiseren van een buurtbijeenkomst met presentielijst waarbij mensen tekenen voor aanwezigheid (niet persé voor akkoord) of langs de deuren gaan met tekeningen waarbij handtekeningen worden opgehaald. Bij een eventuele bewonersbijeenkomst wordt de gemeente uitgenodigd als toehoorder.

Er is middels een brief aan de omwonenden van de Weesperweg 3 gevraagd of zij behoefte hadden aan een toelichting op onze plannen. Op figuur 6.1 is met cirkels aangegeven bij welke adressen een brief is bezorgd.



Figuur 6.1 bezorgadressen van de brief voor omwonenden.

Er hebben vijf mensen gereageerd op de brief. Verdeelt over drie Teams meetings is het plan toegelicht. Het gesprek/presentatie vond begin november 2020 plaats via Teams. Els van Egmond gaf een toelichting bij de presentatie van het plan. Deze presentatie duurde ca. 30-45 min. De omwonenden geven aan dat zij het een mooi plan vinden. Ze zijn blij met de bevestiging dat de bomen op de dijk behouden blijven. Zij zien geen bezwaren tegen het plan. Omwonenden willen graag op de hoogte gehouden worden van het proces.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Gooise Meren en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is het voor een ieder mogelijk geweest om mondeling of schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan te geven. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro. Dit betekent dat de kosten van gemeentewege dienen te worden verhaald. Dit kan ofwel via een exploitatieplan ofwel via een anterieure overeenkomst.

Voor de ontwikkeling zal de gemeente met de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst sluiten waarin de (financiële) afspraken over het project zijn vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Op grond van artikel 6.24 Wro wordt binnen 2 weken na het sluiten van de anterieure overeenkomst de zakelijke inhoud van deze overeenkomst na publicatie ter inzage gelegd.

Uit het bovenstaande blijkt dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd is.