

<b>Zaaknummer</b>	167580
<b>Portefeuillehouder</b>	de heer mr. A.H.J.J. Luijten, wethouder
<b>Voorstel</b>	Weigeren vaststelling bestemmingsplan Koningslaan-Koningin Emmalaan

## Aan de raad,

### 1. Beslispunten

De raad besluit de aanvraag tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'Koningslaan-Koningin Emmalaan' af te wijzen.

### 2. Maatschappelijk effect

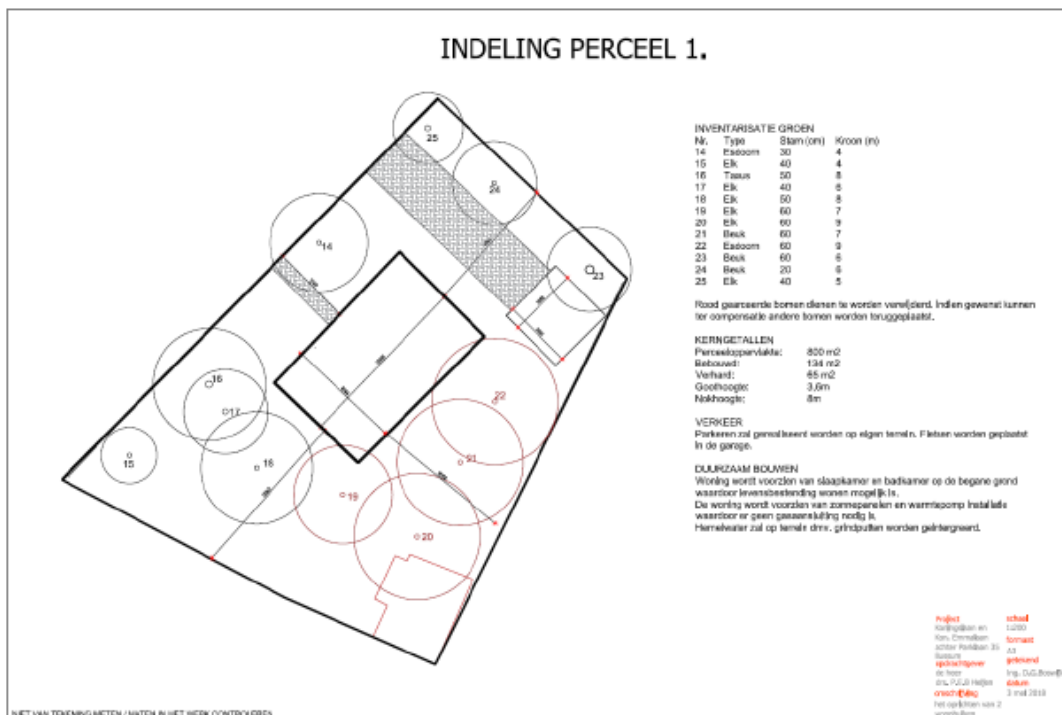
Door geen medewerking te verlenen aan het vaststellen van het bestemmingsplan blijven twee kavels in het beschermd stadsgezicht in de wijk Het Spiegel onbebouwd. Conform de motie van de raad van november 2019 wordt terughoudend omgegaan met het verlenen van medewerking aan ruimtelijke initiatieven in beschermde stads- en dorpsgezichten.

### 3. Inleiding

Op 22 augustus 2019 heeft de eigenaar van twee kavels in Het Spiegel in Bussum een aanvraag ingediend om het bestemmingsplan te herzien. Hiermee wordt beoogd om op beide kavels een vrijstaande woning te bouwen in historische stijl. Het gaat om het vrije kavel tussen Koningslaan 21a en Koningin Emmalaan 26 (perceel 1), en het vrije kavel tussen Koningin Emmalaan 26 en 24 (perceel 2). Onderstaande afbeelding geeft de ligging van beide kavels weer.



Perceel 1 is op dit moment onbebouwd en groen, met een aantal hoge bomen aan de zijde van de Koningslaan. Het perceel is in gebruik als achtertuin bij de vrijstaande villa Parklaan 35 (Rijksmonument).



De villa op perceel 1 wordt gebouwd in historische stijl en bestaat uit één bouwlaag met kap. Net als in de omliggende woningen is ook in de kap een bouwlaag aanwezig.



Ook perceel 2 is op dit moment onbebouwd en groen, met een aantal hoge bomen. Het perceel hoort niet bij de naastgelegen woningen. Ook hier is de bouw van 1 nieuwe villa in historische stijl beoogd, met het behoud van zoveel mogelijk bomen.

## INDELING PERCEEL 2.



INVENTARISATIE GROEI			
Nr.	Type	Stam (cm)	Kroon (m)
1	Acacia	30	4
2	Acacia	20	4
3	Acacia	20	4
4	Acacia	20	4
5	Conifera	15	1
6	Conifera	20	1
7	Conifera	20	1
8	Acacia	30	3
9	Taxus	20	3
10	Eucalypt	60	5 (aan op uitscheuring en rotting)
11	Malus	30	
12	Elk	60	5
13	Eucalypt	50	7

Roed gaarsteede bomen dienen te worden verwijld. Indien gewenst kunnen ter compensatie andere bomen worden teruggeplaat.

## KERNGETALLEN

Perceeloppervlakte:	755 m <sup>2</sup>
Bebouwde:	113 m <sup>2</sup>
Verhard:	98 m <sup>2</sup>
Groenstrook:	8m / 3,6m
Nutstrook:	11,5m / 8m

STAKEHOLDER

Parkeren zal gerealiseerd worden op eigen terrein. Fietson worden geplaatst in de garage.

**DUURZAAM BOLWEN**

Woning wordt voorzien van slaapkamer en badkamer op de begane grond waardoor levensbestijding woen mogelijk is. De woning wordt voorzien van zonnepanelen en warmtepomp installatie waardoor er geen gasaansluiting nodig is. Houtwater zal op terrein sim. grindsputten worden geïntegreerd.

NIET VAN TEKST NAUW METTEN IJSTEN EN HET WERK COÖRDINEREN

Project	school
Conferentie en Nieuw, introduceer van de Conferentie 20	1000
Beleef	Formaat
opdrachtgever	41
de heer	getekend
van, 12-12-2016	log. t.u.s.k.waard
omschrijving	opdracht
het opstellen van 2	3 mei 2018

## SCHETS PERCEEL 2.



Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Het Spiegel-Prins Hendrikpark 2010". Voor beide percelen geldt dat dit bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt om een nieuwe woning te bouwen. Om die reden is in opdracht van de initiatiefnemer het bijgevoegde concept-bestemmingsplan opgesteld.

Het verzoek om het bijgevoegde bestemmingsplan vast te stellen is al in augustus 2019 ingediend. Een aantal omwonenden heeft kennis genomen van de plannen en op voorhand aangegeven hiertegen bezwaar te hebben. Mede naar aanleiding van het voorliggende plan is in november 2019 een motie aangenomen. Strekking van de motie is om zeer terughoudend om te gaan met ruimtelijke initiatieven die liggen binnen beschermde stads- en dorpsgezichten.

#### 4. Concreet gevolg van dit besluit

Voorgesteld wordt om de raad te laten besluiten het voorliggende verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen af te wijzen. Dit verschaft de initiatiefnemer en de omwonenden duidelijkheid. Tegen het raadsbesluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen kunnen zij bezwaar maken en eventueel (hoger) beroep instellen.

#### 5. Argumenten en onderbouwing

##### *1.1 Op 6 november 2019 heeft de raad een motie aangenomen die ertoe strekt om zeer terughoudend om te gaan met ruimtelijke initiatieven die liggen binnen beschermde stads- en dorpsgezichten.*

Aanleiding voor het indienen van de motie was dat in de gemeente een aantal initiatieven speelt die zijn gericht op inbreiding door herverkaveling in beschermde stads- en dorpsgezichten. Onder inwoners en bewonersverenigingen zijn er zorgen dat deze plannen het karakter van de beschermde gebieden aantasten. Om die reden is besloten om in de aanloop naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet zeer terughoudend om te gaan met dergelijke initiatieven. Bij de behandeling van de motie in de beeldvormende raadsvergadering van 30 oktober 2019 werd het voorliggende bouwplan als voorbeeld genoemd.

##### *1.2 Het verzoek is al eerder door de raad afgewezen*

In het kader van de totstandkoming van het geldende bestemmingsplan "Het Spiegel-Prins Hendrikpark 2010" is verzocht om op beide percelen een eengezinswoning te realiseren. Hiertoe is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. In reactie op deze zienswijze heeft de raad aangegeven niet te kunnen instemmen met het realiseren van woningen ter plaatse. Dit werd als volgt gemotiveerd: *"De reden hiervoor is dat gelet op het waardevolle karakter van het gebied, dat bevestigd wordt door de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht, de gemeente zeer terughoudend omgaat met nieuwe (hoofd)gebouwen in het gebied. Het gebied kenmerkt zich door een variatie in woningsoorten en bebouwingsdichtheden. De afwisseling van dichtheden wenst de gemeente te behouden en derhalve wordt het niet gewenst geacht om ter plaatse nieuwe woningen op te richten. Aan het verzoek wordt derhalve niet tegemoetgekomen".*

##### *1.3 Het niet vaststellen van het bestemmingsplan dient een ruimtelijk belang. Dit weegt zwaarder dan de belangen van de initiatiefnemer.*

Bij het besluit over de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsruimte en dient zij alle betrokken belangen af te wegen. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met de belangen van initiatiefnemer en de grondeigenaar van het betreffende perceel. In dit geval hecht de raad veel waarde aan het belang van de bescherming en het behoud van het beschermd

dorpsgezicht in de wijk Het Spiegel. Dit belang weegt zwaarder dan het belang van de initiatiefnemer.

*1.4 Er zijn geen toezeggingen gedaan over het in procedure brengen of het vaststellen van het bestemmingsplan*

De initiatiefnemer heeft in 2018 een vooroverlegplan ingediend. Over dit plan is met verschillende ambtenaren gesproken. Het plan is ook voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed (CRK&E). Hoewel er op ambtelijk niveau en door de CRK&E niet op voorhand negatief is gereageerd op de plannen, zijn er geen toezeggingen gedaan waaruit de initiatiefnemer kon concluderen dat het bestemmingsplan in procedure zou worden gebracht. Een eventueel beroep op het vertrouwensbeginsel zal dan ook geen doel treffen.

*1.5 Op grond van artikel 3.8 en artikel 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening is de raad bevoegd om een besluit te nemen over de afwijzing van een aanvraag om een bestemmingsplan vast te stellen.*

**6. Houd rekening met en onderbouwing**

Het plangebied maakt deel uit van villagebied Het Spiegel. Villagebied Het Spiegel is in 2007 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In maart en april 2018 is een vooroverlegplan ambtelijk beoordeeld en voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed. Uit het advies: *"De CRK&E acht de verschijning en positionering van de massa in hoofdlijnen voorstelbaar. Eén tot twee lagen met een kap en een goede maat teruggelegd van de straat. Voor de positionering van de bijgebouwen dient rekening te worden gehouden met de burens, zij adviseert de bijgebouwen verder naar achteren te plaatsen, ruimer op de kavel.*

*Zij vraagt om inzicht in het bestaande groen, om te bepalen of de positionering van de woningen mogelijk aangepast dient te worden vanwege de aanwezigheid van bestaande bomen en mede vanwege het feit dat de te realiseren woningen in het beschermde dorpsgezicht komen te liggen".*

In ruimtelijk opzicht wordt het toevoegen van woningen op de betreffende percelen in Het Spiegel door de CRK&E dus voorstelbaar geacht. Zoals onder 1.1 is aangegeven, vindt de raad het in het belang van een het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk om nieuwbouw toe te staan op onbebouwde percelen in beschermde stads- en dorpsgezichten.

**7. Duurzaamheid**

De raad hecht veel waarde aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit in de beschermde stads- en dorpsgezichten. Door geen medewerking te verlenen aan het verzoek blijven twee percelen in Het Spiegel onbebouwd.

**8. Financiële onderbouwing**

Het betreft een particulier initiatief. Op grond van de legesverordening worden legeskosten in rekening gebracht voor de behandeling van het verzoek om het bestemmingsplan vast te stellen.

**9. Communicatie en participatie**

De initiatiefnemer en de omwonenden die hebben aangegeven dat zij op de hoogte gehouden willen worden over de voortgang worden geïnformeerd over het besluit van de raad. Zij ontvangen een afschrift van het raadsbesluit.

**10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie**

De raad neemt het besluit om het verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan af te wijzen.  
Na bekendmaking van dit besluit kan de initiatiefnemer hiertegen bezwaar maken.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,  
*Gemeentesecretaris*

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

**Bijlage(n)**

1. Toelichting met bijlagen ontwerpbestemmingsplan 'Koningslaan-Koningin Emmalaan'.
2. Regels ontwerpbestemmingsplan 'Koningslaan-Koningin Emmalaan'.
3. Motie 6 november 2019
4. Brief omwonenden november 2018
5. Advies CRK&E 2018

## De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Weigeren vaststelling bestemmingsplan Koningslaan-Koningin Emmalaan' met zaaknummer 167580 van het college van burgemeester en wethouders, en gelet op artikel 3.8 en 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening, en overwegende dat:

- op 6 november 2019 een motie is aangenomen die ertoe strekt om zeer terughoudend om te gaan met ruimtelijke initiatieven die liggen binnen beschermde stads- en dorpsgezichten;
- in de aanloop naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet zeer terughoudend wordt omgegaan met dergelijke initiatieven;
- veel waarde wordt gehecht aan het belang van de bescherming en het behoud van het beschermd dorpsgezicht in de wijk Het Spiegel;
- het niet wenselijk wordt geacht om op de nu nog onbebouwde percelen (kadastraal bekend gemeente Bussum, sectie E, nummers 6176 en 5380) nieuwe woningen op te richten.

## Besluit

De raad besluit de aanvraag tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'Koningslaan-Koningin Emmalaan' af te wijzen.

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