

Bezoekadres
Nieuwstraat 70a
1381 BD Weesp



Postadres
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

ADVIES RUIMTELIJKE ORDENING

Bouwadres	: Basisweg 2
Bouwwerkzaamheden	: het realiseren van 20 logies appartementen
Vergunningbehandelaar	: 5.1.2e
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	: 5.1.2e
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	: 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Datum RO-advies	: 03-08-2023
<i>Conclusie</i>	: <i>Positief, onder voorwaarden</i>

Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor het realiseren van 20 logies appartementen op de huidige driving range van de Golfbaan Weesp aan de Basisweg 2.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Herziening Landelijk gebied Weesp 2018'. Op de betreffende locatie rust de enkelbestemming 'Sport' met de functieaanduiding 'golfbaan' en 'horeca van categorie 4'.

Op grond van artikel 14.2.1 van de (bouw)regels van het bestemmingsplan mag zowel de goot als bouwhoogte van de gebouwen binnen het bouwvlak niet meer dan 6 meter zijn. De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van gebouwen met een bouwhoogte van 6,53 meter. De nieuwe bouwhoogte overschrijdt de maximale bouwhoogte met 53 centimeter en past aldus niet binnen het bestemmingsplan.

Indien wenselijk kan er in afwijking van het bestemmingsplan een vergunning worden verleend middels binnenplanse afwijking conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo (reguliere procedure) in samenhang met artikel 35 onder b van de regels in het bestemmingsplan.

Daarnaast geldt op grond van artikel 14.2.1 onder a van de (bouw)regels van bestemmingsplan dat gebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak. In het ontwerp zijn balkons opgenomen die zich circa 1,7 meter buiten het bouwvlak bevinden. Op grond van artikel 2.9 worden ten aanzien van het bouwen, ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1

Bezoekadres
Nieuwstraat 70a
1381 BD Weesp



Postadres
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

meter bedraagt. Omdat het in onderhavig geval gaat om 1,7 meter, is het balkon strijdig met het bestemmingsplan.

Indien wenselijk kan er in afwijking van het bestemmingsplan een vergunning worden verleend middels buitenplanse afwijking artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo (reguliere procedure) in samenhang met artikel 4 lid 1 van bijlage II Bor.

Hieronder wordt beschreven of afwijken van het bestemmingsplan wenselijk is.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplankaart Herziening Landelijk gebied Weesp 2018.

Motivering

Ruimtelijk

Situatiebeschrijving

Basisweg 2 is gelegen in het landelijkgebied ten zuiden van Weesp. Het gaat om het oude golfterrein. Het terrein grenst direct aan het Amsterdam-Rijnkanaal en ook grenst het terrein direct aan het volkstuintencomplex. Het golfterrein bestaat uit de golfbaan zelf, met de daarbij behorende gebouwen zoals de kantine en drivingrange.

Beoordeling

De aanvraag betreft het realiseren van 20 logies. Volgens het bestemmingsplan past het realiseren van 20 logies binnen het bestemmingsplan. De enige overschrijding is de bouwhoogte. De bouwhoogte mag 6 meter zijn. De bouwhoogte van de nieuw te realiseren logies worden 6,53 meter.

Het ontwerp bestaat uit een bouwhoogte van 5,83 meter, waarbij er een "valse gevel" wordt gecreëerd in de vorm van een puntdak. Dit stukje "valse gevel" is 0,7 meter hoog. Eerder advies

Bezoekadres
Nieuwstraat 70a
1381 BD Weesp



Postadres
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

was om de puntdaken weg te halen zodat het ontwerp binnen het bestemmingsplan zou passen. Echter heeft Welstand aangegeven toch liever puntdaken te zien in plaats van een plat dak.

Doordat er een "valse gevel" gecreëerd wordt, is het mogelijk om de zonnepanelen uit het zicht op het dak te plaatsen. Ruimtelijk gezien zijn punt daken beter in het straatbeeld te plaatsen. Het past beter bij de omgeving en het sluit goed aan bij de huidige bebouwing die al op het golfterrein aanwezig is.

De balkons van de appartementen zijn 1,70 meter diep. Daarmee komen zij buiten het aanwezige bouwvlak te vallen. Het bestemmingsplan biedt te mogelijkheid om 1 meter buiten het bouwvlak ten behoeve van balkons te bouwen. De provincie heeft in het kader van deze ontwikkeling al eerder een advies verstrekt. Overwogen werd dat de logies binnen het bouwvlak gerealiseerd diende te worden, binnen de kaders die het bestemmingsplan bood, zodat de ontwikkeling geen, althans weinig, impact zou hebben op het weidevogelleefgebied. De balkons kunnen daarom uitsluitend 1 meter diep gemaakt worden.

Conclusie

Doordat er een valse gevel wordt gecreëerd, zijn de zonnepanelen niet in het zicht. De puntdaken passen beter bij de omgeving en bij de huidige bebouwing op het golfterrein. De overschrijding van 0,7 meter wordt daardoor als kleine impact gezien in het straatbeeld.

Doordat de bouwhoogte al overschreden en akkoord bevonden is, moeten de balkons echter aangepast worden. De balkons worden 1,70 meter buiten het bouwvlak gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om tot 1 meter buiten het bouwvlak te bouwen. De balkons mogen 1 meter diep worden.

Haalbaarheid

De haalbaarheidsaspecten inzake bodem, geluid, verkeer, luchtkwaliteit, flora & fauna, water, cultuurhistorie, archeologie en milieuzonering zijn hier niet aan de orde.

Conclusie R.O.

Positief, onder voorwaarden

Er zijn ruimtelijk geen bezwaren tegen deze aanvraag en geadviseerd wordt om mee te werken aan de vergunningverlening onder de voorwaarde dat het ontwerp zo wordt aangepast dat de balkons 1 meter diep worden en zo in overeenstemming met het bestemmingsplan blijven.