

Raadsvoorstel

Onderwerp

Bestemmingsplan Veenkade 8 Maarssen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

20 november 2018

Datum commissievergadering

9 oktober 2018

Commissie

Fysiek Domein

Portefeuillehouder

L.J. van Dort

Organisatie onderdeel

Omgevingskwaliteit

E-mail opsteller

Loes.van.de.Craats@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254520

Registratie nummer

Z/17/108723-VB/18/93832

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Het bestemmingsplan "Veenkade 8 te Maarssen" met elektronisch ID: NL.IMRO.1904.BPVeenkade8MRS-OW01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de gemeentelijke kosten gedekt worden uit de leges voor het bestemmingsplan en planschade overeenkomst waarmee de kosten afdoende zijn gedekt.

Samenvatting

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de herstructurering van het perceel aan de Veenkade 8, te Maarssen. De herstructurering betreft de sloop van de bestaande woning op het perceel en de bouw van een nieuwe woning elders op het perceel. Op het perceel ligt een woning die gedateerd is en niet meer voldoet aan de woonwensen van de eigenaren. Daarom wensen de eigenaren een nieuwe woning te ontwikkelen die ruimer is en die voldoet aan de moderne comforteisen. In samenhang met deze herstructurering wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. De realisatie van de nieuwe woning kan niet vergund worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Zo overschrijdt het bouwplan van de nieuwe woning de bestaande bouwgrenzen. Ten behoeve van het initiatief moet daarom een nieuw bestemmingsplan voor de locatie worden opgesteld waarin de toekomstige situatie wordt vastgelegd. Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch planologisch kader geboden op basis waarvan de gewenste woning mogelijk gemaakt kan worden.

Bijlagen

- 1a. REG ontwerpbestemmingsplan Veenkade 8 te Maarssen
- 1b. TOE ontwerpbestemmingsplan Veenkade 8 te Maarssen
- 1c. VER Veenkade 8 Maarssen - OW01
- 1d. BIJ TOE 1 Bodemonderzoek Veenkade 8 Maarssen, mei 2017
- 1e. BIJ TOE 2 Quicksan Oriënterend onderzoek flora en fauna aan Veenkade 8 te Maarssen
- 1f. BIJ TOE 3 Vleermuisonderzoek aan Veenkade 8 te Maarssen (versie 2.0)
- 1g. BIJ TOE 4 Notitie inspectie huismus Veenkade 8 te Maarssen

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Veenkade 8 te Maarssen krijgt de eigenaar de mogelijkheid de woning op het terrein te slopen en nieuw te bouwen. Omdat de woning op een andere plek op het perceel wordt herbouwd, verder van de watergang, ontstaat een betere ruimtelijke situatie. De nieuwbouw van de woning moet voldoen aan de gemeentelijke eisen voor GPR en gasloos bouwen. Dit wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 mei 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken aan de raad. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Na afloop van de termijn van 6 weken heeft de gemeente 12 weken de tijd om het ontwerpbestemmingsplan indien noodzakelijk aan te passen en vast te stellen. In geval van een gewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit en bestemmingsplan naar de provincie gestuurd voor een reactie, dit is hier niet aan de orde. Binnen 6 weken na het besluit tot vaststelling start de beroepsprocedure bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan ligt dan 6 weken ter inzage in het kader van beroep en verzoek om voorlopige voorziening. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend en voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen is de kans op beroep nihil.

Argumenten

Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Landelijk Gebied Maarssen', vastgesteld 17 december 2013. De bestemming ter plaatse is Wonen, artikel 21 en Tuin, artikel 18. Daarnaast gelden een aantal dubbel bestemmingen. Het perceel kent samen met de burens van Veenkade 10, één bouwvlak waarbinnen 2 woningen gebouwd mogen worden.

De eigenaar van Veenkade 8 wil zijn bestaande woning slopen en herbouwen op een andere plek op het perceel. Deze plek ligt niet geheel binnen het bestaande bouwvlak. Door de verplaatsing van de woning wordt de situatie op het erf verbeterd. De woning komt verder van het water te liggen en het doorzicht langs het water wordt verbeterd. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het verplaatsen van de woning en het aanpassen van het bouwvlak.

Plan heeft ter inzage gelegen

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft van 25 mei tot en met 5 juli 2018 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden er zienswijzen ingediend worden. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Het bestemmingsplan kan nu verder naar de raad om vastgesteld te worden.

Omdat de woning van nr. 8 een eigen bouwvlak krijgt is ook het aantal woningen binnen het resterende bouwvlak voor nr. 10 aangepast naar 1. De bewoners van nr. 10 zijn hierover geïnformeerd. Zij hebben geen zienswijze ingediend. Met deze aanpassing blijft het aantal woningen gelijk, conform de huidige feitelijke situatie.

Kanttelingen

Er zijn geen kanttekeningen.

Communicatie

Omdat het een herziening van het bestemmingsplan betreft op aanvraag zal de aanvrager uitgenodigd worden voor de behandeling in de commissie.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit gepubliceerd in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in de digitale nieuwsbrief.

Het bestemmingsplan wordt integraal gepubliceerd op de site www.ruimtelijke.plannen.nl.

Financiën, risico's en indicatoren

Omdat dit een bestemmingsplan op aanvraag is worden de kosten gedragen door de aanvrager. Hiervoor worden leges in rekening gebracht.

Om eventuele plan schade en nadeelschade te dekken is met de aanvrager een planschade overeenkomst gesloten.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan kunnen diegenen die menen dat zij door de nieuwe regeling financiële schade oplopen een verzoek om vergoeding van planschade indienen. De gemeente dient, als het verzoek gegrond is, die schade te vergoeden. De kosten worden doorbelast naar de initiatiefnemer, hiervoor is met de aanvrager een planschade overeenkomst gesloten.

21 augustus 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester