

Raadsvoorstel

Onderwerp

Bestemmingsplan Bosdijk 10

Begrotingswijziging

n.v.t.

Portefeuillehouder

L.J. van Dort

Organisatie onderdeel

Fysiek Domein

E-mail opsteller

Charlotte.Spaan@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254125

Registratie nummer

Z/18/147765-VB/19/94589

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

Het bestemmingsplan "Bosdijk 10" te Kockengen met IND NL. IMRO.1904BPBosdijk10LGB-OW01 ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een woning te realiseren met een grotere goot- en nokhoogte dan nu is toegestaan. De maximale inhoud van de woning wordt niet vergroot. De mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken wordt teruggebracht naar maximaal 60 m².

Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen dit bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan "Bosdijk 10" te Kockengen
2. Adviezen MooiSticht – Bosdijk 10

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het doel van het bestemmingsplan is een woning te realiseren met een grotere goot- en bouwhoogte. Dit zorgt voor een compactere invulling op het perceel en kan er meer bestaand groen behouden blijven, mede omdat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 60 m² is.

De woning wordt zo duurzaam mogelijk gerealiseerd. Dit zal tot definieue uiting komen bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen voor de wijze van publiceren en het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan de huidige (digitale) eisen zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Dit postzegelbestemmingsplan vervangt het wijzigingsplan "Bosdijk 10".

Argumenten

Het beoogde bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan op grond van de hoogte

Op het perceel met de bestemming 'Wonen' is nu een goot- en nokhoogte toegestaan van 3 en 5 meter. Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan staat een goot- en nokhoogte toe van 4 en 7 meter. De inhoud van de woning wordt hiermee niet vergroot. Deze is en blijft 600 m³. De goot- en bouwhoogte van woningen in de directe omgeving zijn van vergelijkbare afmetingen.

Het ontwerp geeft minimale tot geen overlast voor de omgeving

Het unieke perceel gevormd door de ligging, de omvang, ligging aan bos, recreatie gebied, open weiland en aangrenzende boerderijen, vraagt om een unieke woning. De woning is ontworpen met een smallere footprint, zodat de bestaande bomen gehandhaafd kunnen blijven.

Vanaf de openbare weg zal de nieuwe woning niet/ nauwelijks zichtbaar zijn, doordat de bestaande bomen gehandhaafd blijven.

Ondanks de hogere uitvoering van de woning geeft deze geen schaduwwerking op het perceel van de directe burens. Ook de inperking van de eigenaren van de direct naastgelegen recreatiewoning op uitzicht is minimaal. De overige burens liggen op 100 en 1.100 meter afstand, hierdoor is de impact op uitzicht laag.

Welstand is in principe akkoord met het ontwerp

Zoals in het advies van welstand is te lezen, opgenomen in de bijlage, heeft MooiSticht aangegeven in principe in te kunnen stemmen met het voorliggende bouwplan.

Het huidige bouwvlak wordt verkleind naar de vorm van de beoogde woning

De vorm van het bouwvlak van de beoogde woning is overgenomen in dit ontwerp bestemmingsplan. Het bouwvlak is in dit bestemmingsplan daarom verkleind en aangepast naar het ontwerp van de woning.

De mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen worden beperkt '

Doordat de woning extra volume in de hoogte krijgt is als compensatie de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken beperkt tot maximaal 60 m² en is hiervoor de bestemming 'Tuin-Landschappelijk' met beperkende regels opgenomen.

Kanttelingen

In 2016 is de huidige recreatiewoning omgezet met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'. De voorwaarden voor omzetting geven kleinere maten dan een reguliere woning qua hoogtematen. Dit is

conform de regeling die ook geldt voor de omzetting van recreatiewoningen op de reactieparken gelegen aan de Westbroekse Binnenweg.

Nu wordt gevraagd om grotere afmetingen, dit is weliswaar kleiner dan de maatvoering van de regels voor Wonen en kleiner dan omliggende woningen, maar groter dan is opgenomen in het wijzigingsplan.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan "Bosdijk 10" te Kockengen heeft vanaf vrijdag 23 november 2018 tot en met donderdag 3 januari 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode hebben wij geen zienswijze ontvangen. Daarom is er geen "Nota van beantwoording zienswijzen" opgesteld.

Informereren omwonenden

Omdat het hier gaat om een kleine aanpassing van een bestaand plan is er geen informatieavond georganiseerd. De initiatiefnemer heeft op eigen gelegenheid de directe omwonenden geïnformeerd over de plannen. Daarnaast is de ter- inzagelegging van het bestemmingsplan kenbaar gemaakt via de wettelijk verplichte publicaties, via de website van de gemeente Stichtse Vecht en via onze digitale nieuwsbrief.

Overige communicatie

De gemeenteraadsleden zijn via een RIB op de hoogte gebracht over de stand van zaken. Het communicatie- en participatieproces is conform het "Spoorboekje" voor bestemmingsplanprocedures verlopen.

Financiën, risico's en indicatoren

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 die hiermee gemoeid zijn, worden doorbelast aan de initiatiefnemer. Hierover zijn in de planschadeovereenkomst afspraken vastgelegd met de initiatiefnemer.

Vervolg

Als het bestemmingsplan is vastgesteld worden het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan beroep ingesteld worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een "verzoek om voorlopige voorziening" in te dienen. Als beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend dan krijgt de gemeenteraad daarvan een afschrift van de Raad van State.

Als er geen beroep of verzoek om voorlopige voorziening wordt aangetekend bij de Raad van State, dan is het bestemmingsplan één dag na de beëindiging van de beroepstermijn onherroepelijk. Alleen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend kunnen in beroep. Nu tijdens de procedure geen zienswijzen zijn ingediend is de verwachting dat er ook geen beroep ingesteld zal worden.

19 februari 2019

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester