

Raadsvoorstel

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn' nabij Zandpad 32 Nieuwersluis

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

21 december 2021

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgevingskwaliteit

E-mail opsteller

Jeremy.Bouwmeester@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254027

Registratie nummer

Z/19/165789-VB/21/97445

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota zienswijzen d.d. 4 oktober 2021" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden, zoals in de nota wordt voorgesteld.
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn" nabij Zandpad 32 Nieuwersluis met IDN NL.IMRO.1904.BPZandpad32bijNWS-VG01 gewijzigd vast te stellen, zoals staat aangegeven in de "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde nota zienswijzen en het raadsbesluit.

Samenvatting

Buitenplaats Weeresteyn is gelegen aan het Zandpad in Nieuwersluis. De buitenplaats is versnipperd en verkaveld in meerdere percelen met verschillende eigenaren. De eigenaren van het woonhuis aan nummer 32 hebben een aantal jaren geleden ook het perceel met de oude bedrijfsloods gekocht. De bedoeling is de oude loods te verwijderen en daarvoor in de plaats een schuurwoning te realiseren.

Het perceel valt binnen de werking van bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en heeft hierin de bestemming Buitenplaats met aanduiding bijgebouw. In een bijgebouw mag niet gewoond worden. Bestemmingsplan "Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn" brengt het bestaande juridisch planologisch kader in overeenstemming met het beoogd gebruik als woning.

Het wijziging van de bestemming leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De vooroverlegpartners hebben positief op het plan gereageerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 mei t/m 8 juli ter inzage gelegen. Er zijn vijf unieke zienswijzen op het plan ingediend. Deze geven geen aanleiding om het initiatief van medewerking te onthouden.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan "Schuurwoning buitenplaats Weeresteyn".
2. Nota zienswijzen d.d. 4 oktober 2021 inclusief Staat van wijzigingen.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het bestaande juridisch planologisch kader te wijzigen om de ontwikkeling van een woning mogelijk te maken. Een loods wordt verwijderd en de bijbehorende versturende bedrijfsmatige activiteiten worden beëindigd. Een woning wordt aan de woningvoorraad toegevoegd.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Met de vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan wordt het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord voor deze locatie gewijzigd.

Argumenten

Er zijn meerdere argumenten om medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief.

Collegewerkprogramma

Het initiatief sluit aan bij het programma Fysiek van het aangevulde Collegewerkprogramma. Zo wordt een passende woning gerealiseerd voor inwoners van de gemeente. De woning wordt buiten de rode contour gerealiseerd. Buiten de rode contour hanteren wij het "nee, tenzij- principe". Als het plan past binnen kaders van het beleid kunnen wij medewerking verlenen. Voorliggend plan past binnen deze kaders.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Uw college heeft op 25 mei 2021 ingestemd met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 mei t/m 8 juli ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor een ieder mogelijk om zienswijzen in te dienen. Er zijn zes zienswijzen, waarvan vijf uniek en allen ontvankelijk, tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding om het initiatief van medewerking te onthouden. Wel zijn de toelichting en regels op enkele punten verduidelijkt.

Vooroverlegplan

De initiatiefnemers hebben eerder een vooroverlegplan ingediend om te onderzoeken of medewerking mogelijk is. Destijds is geconcludeerd dat medewerking mogelijk is mits het plan voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. Het bouwvlak van de woning wordt maximaal 80 m².
2. Een bijgebouw maximaal 36 m².
3. Maximale goothoogte wordt 3 meter.
4. Maximale bouwhoogte wordt 7 meter.
5. Maximale inhoud van de woning bedraagt 400m³.

Het ingediende plan voldoet aan de voorwaarden gesteld bij de afhandeling van het vooroverlegplan. Met het verwijderen van de loods en bijbehorende ongewenste bedrijvigheid (stallen en repareren van auto's, caravans en boten) wordt de ruimtelijke kwaliteit op het perceel vergroot. Alle bedrijfsmatige activiteiten worden gestaakt. Een woonfunctie is meer passend op een buitenplaats dan het opslaan en repareren van voertuigen. De hoeveelheid bebouwing neemt daarnaast af van ruim 310 m² naar 116 m² (woning en bijgebouw).

Om extra ruimtelijke kwaliteit te creëren wordt de parkaanleg van de historische buitenplaats versterkt. Zo worden fruitbomen geplant om een oude boomgaard te herstellen, groene wanden ingenomen en gerestaureerd waar nodig, de verharding verminderd, en vindt herstelwerk rondom de vijver plaats. Dit is alles is vastgelegd in een inrichtingsplan behorende bij het bestemmingsplan.

Gemeentelijk beleid

Doordat er slechts een enkele woning wordt toegevoegd, is vanuit de Woonvisie maatwerk mogelijk en gelden geen eisen omtrent huur of koop. De woning wordt volledig afgestemd op de behoefte van de bewoners en wordt gebouwd volgens de laatste duurzaamheidseisen. Vanuit zowel gebruiks- als

milieuoogpunt wordt een toekomstbestendige woning opgeleverd. Het initiatief sluit aan bij onze visie 'Focus op morgen', het rapport Trendlijnen en de in ontwikkeling zijnde Omgevingsvisie. De ontwikkeling draagt bij aan het herstel van de buitenplaats en cultuurhistorische waarden, en het woongenot van de bewoners en inwoners.

Overleg

Het plan is in de voorbereidingsfase uitvoerig met de omgevingsdienst besproken. De benodigde aanpassingen die hieruit voortvloeiden zijn inmiddels in het plan verwerkt. Het uiteindelijke ontwerp van de woning wordt tijdens de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning afgestemd met de Welstandscommissie.

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (B.r.o.) zijn gemeenten verplicht het besluit aan overlegpartners voor te leggen. Het plan is aan de provincie en het waterschap voorgelegd. De provincie heeft na overleg ingestemd. Daarbij hebben zij aangegeven dat het plan voldoet aan provinciaal beleid en haar belangen niet worden geschaad. Ook het waterschap heeft na een kleine aanpassing omtrent de afwatering van het perceel met het plan ingestemd.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Communicatie

Tijdens het vooroverleg heeft de initiatiefnemer het plan besproken met de burens wonend op buitenplaats Weeresteyn. Zij hebben positief op het voornemen gereageerd. Communicatie met de vooroverlegpartners heeft voornamelijk per mail plaatsgevonden.

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en heeft ter inzage gelegen. Dit is kenbaar gemaakt via de Staatscourant, het Gemeenteblad, en op onze website en nieuwsbrief. De gemeenteraad is door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de ter inzage legging.

Na vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan wordt het plan nogmaals ter inzage gelegd en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Dit wordt wederom bekend gemaakt in het Gemeenteblad en in de gemeentelijke website en nieuwsbrief.

Financiën, risico's en indicatoren

Op grond van wettelijke vereisten moeten de kosten van de bestemmingsplanprocedure worden gedekt. De ambtelijke kosten worden in dit geval vergoed door leges aan de initiatiefnemer te heffen. De leges met bijbehorend tarief worden in rekening gebracht conform de legesverordening Stichtse Vecht van 2019.

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. Om dit mogelijk te maken is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

9 november 2021

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. F.J. Halsema

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders