



Nota zienswijzen

Bestemmingsplan “Bosdijk 9” Kockengen

Ontwerp bestemmingsplan “Bosdijk 9” IDN: NL.IMRO.1904.BPBosdijk9LGB-BP01

Auteur: [REDACTED]

Datum: 21 mei 2024

Besluit B&W: 21 mei 2024

Besluit gemeenteraad: 2 juli 2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	2
1.1 Doel van deze nota.....	2
1.2 Aanleiding bestemmingsplan.....	2
1.3 Ingekomen zienswijzen	2
1.4 Leeswijzer	2
2 Zienswijzen en overlegreacties	3
3 Staat van Wijzigingen Bestemmingsplan Bosdijk 9	13
3.6 Verbeelding.....	13
3.7 Regels.....	13
3.8 Toelichting en bijlagen	14
4 Bijlagen kopie zienswijzen anoniem	15
4.1 Ingekomen zienswijzen	15

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze nota stelt belanghebbenden in de gelegenheid om kennis te nemen van de ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan “Bosdijk 9” in Kockengen. De zienswijze is samengevat en voorzien van een reactie. Daarnaast is aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Behalve door zienswijzen kunnen aanpassingen hun oorzaak vinden in ambtshalve wijzigingen. De ambtshalve wijzigingen zijn net als de aanpassingen vanwege zienswijzen opgenomen in de Staat van wijzigingen.

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

Het perceel Bosdijk 9 in Kockengen is gelegen in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied West (en opvolgende herzieningen) en heeft daarin een agrarische bestemming. Op het perceel staat nu een recreatiewoning. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de agrarisch bestemming omgezet naar een woonbestemming voor één woning. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 17 november 2023 tot en met donderdag 28 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn hebben wij één zienswijze ontvangen. De zienswijze is ingediend op 22 december 2024 en vervolgens aangevuld op 24 januari 2024. Omdat het bestemmingsplan in ontwerp is gelegd onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan dit bestemmingsplan nog volgens de “oude” procedure vastgesteld worden.

1.3 Ingekomen zienswijzen

2.1			Kockengen
-----	--	--	-----------

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt de zienswijze aan de orde. De zienswijze is samengevat en beantwoord. Hierbij wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Omdat de zienswijze moet worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke zienswijze, maar de kern en inhoud blijft gelijk. De volledige, originele, zienswijze zal ook beschikbaar worden gesteld voor de gemeenteraad. In hoofdstuk 3 zijn alle aanpassingen die worden aangebracht in de verbeelding (plankaart), regels of toelichting samengevat en weergegeven in een Staat van Wijzigingen. Het kan hierbij ook gaan ambtshalve wijzigingen. De Staat van Wijzigingen maakt onderdeel uit van het college- en raadsbesluit.

2 Zienswijzen en overlegreacties

Zienswijze

Onder 2.1 wordt de ingekomen zienswijze besproken. De zienswijze is ingediend door de buren van het perceel Bosdijk 9 (hierna appellant). Zij zijn eigenaren van het perceel gelegen ten westen van het plangebied. Voor hun perceel is enkele jaren geleden een vergelijkbare planologische procedure gevoerd om een recreatieve bestemming om te zetten in de woonbestemming. Op het perceel van appellant is de woning inmiddels al gerealiseerd. Na indiening van de zienswijze zijn appellant en initiatiefnemer met elkaar in gesprek gegaan over mogelijke aanpassingen van het bestemmingsplan. Tijdens die gesprekken zijn partijen zeker nader tot elkaar gekomen. Enige tijd leek het er zelfs op dat partijen volledig tot overeenstemming zouden komen over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Dit heeft op 24 januari 2024 geleid tot een aanvullende reactie van appellant waarin afspraken over het aanpassingen van het bestemmingsplan werden opgesomd. Deze reactie is als zienswijze bij de nota gevoegd. Partijen hebben zich uiteindelijk helaas niet in alle afspraken kunnen vinden. Hierdoor is er tussen hen uiteindelijk geen overeenstemming bereikt over het vast te stellen bestemmingsplan. De zienswijze blijft daardoor in stand en zal in het vervolg van de nota verder besproken worden. Een groot deel van de overeengekomen aanpassingen zijn echter wel doorgevoerd in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan voor Bosdijk 9. Wanneer een aanpassing van het bestemmingsplan het gevolg is van de onderling gemaakte afspraken zal dit aangegeven worden in de beantwoording van de zienswijze.

Achtergrond

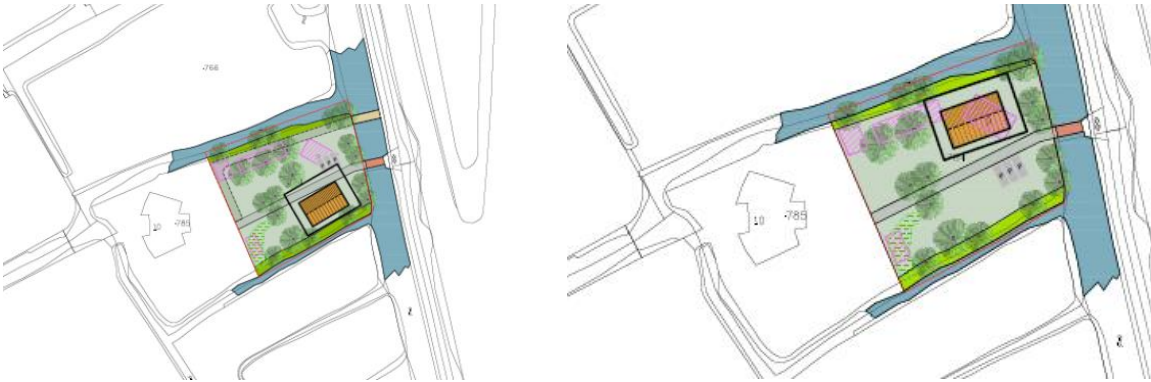
De percelen Bosdijk 9 en 10 waren oorspronkelijk gelegen in het bestemmingsplan “Landelijk gebied West” (2014) en hadden zij een recreatieve bestemming. In dit bestemmingsplan hadden zij toch wel een uitzonderlijke positie omdat in tegenstelling tot nu gangbaar ruimtelijk (provinciaal) beleid, in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen die het mogelijk maakte om de recreatieve bestemming om te zetten naar een reguliere woonbestemming. In 2016 is voor het perceel van appellant, Bosdijk 10 gebruikt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid door een wijzigingsplan vast te stellen. Hiermee werd de recreatieve functie omgezet naar een reguliere woonbestemming. Bij de uitwerking van het plan bleek echter dat appellant een hogere bouwhoogte en daarmee een grotere inhoud van de woning wilde en daarnaast het bouwvlak wilde wijzigen om de huidige woning op het perceel Bosdijk 10 te kunnen bouwen. Hiervoor werd voorgesteld om na herziening van de bestemming via het wijzigingsplan uit 2016 een bestemmingsplanprocedure op te starten. Uiteindelijk heeft uw gemeenteraad op 2 april 2019 voor het perceel Bosdijk 10 een bestemmingsplan vastgesteld waarmee de bouw van de huidige, grotere, woning alsnog mogelijk is gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan Bosdijk doorloopt een vergelijkbare procedure. In navolging op het wijzigings- en bestemmingsplan voor de Bosdijk 10 maakt het bestemmingsplan voor het perceel Bosdijk 9 het ook mogelijk om een recreatieve functie om te zetten in een reguliere woonbestemming. Dit doen we door direct een bestemmingsplanprocedure te doorlopen zoals uiteindelijk ook voor het perceel Bosdijk 10 is gedaan. De eigenaren van Bosdijk 9 vragen net als eerder bij Bosdijk 10 ook om een hogere bouwhoogte. Het ontwerpbestemmingsplan voor Bosdijk 9 is dan ook grotendeels vergelijkbaar met het bestemmingsplan Bosdijk 10.

2.1	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
	Appellant is eigenaar van het perceel Bosdijk 10 gelegen ten westen van het plangebied. Dit perceel is uitsluitend via het perceel Bosdijk 9 bereikbaar vanaf de openbare weg. Het toegangspad naar hun perceel gebruiken zij dagelijks voor auto- en fietsverkeer en te voet. Omdat het perceel Bosdijk 9 is gelegen voor hun perceel bepaalt het voor een deel ook het aanzicht van hun perceel. Voor appellant is het recht van overpad dat zij genieten, cruciaal voor een goede en veilige bereikbaarheid van hun woning.	Om op het perceel Bosdijk 10 van appellant te komen maken zij gebruik van een bestaand toegangspad dat over het perceel Bosdijk 9 is gelegen. Dagelijks maken zij al gebruik van dit pad. Dit gebruik is vastgelegd via een recht van overpad. Het recht van overpad is een privaatrechtelijke afspraak. Als bijlage bij de zienswijze heeft appellant een Akte van verdeling en levering uit 1995 bijgevoegd waarin het overpad kort wordt besproken en “schetsmatig” wordt afgebeeld. Beide partijen waren op dat moment nog geen eigenaar van de percelen. De percelen hadden op dat moment ook een andere bestemming en kende een ander gebruik dan nu het geval is.

	Appellant geeft aan dat de participatie niet zorgvuldig is voorbereid. Appellant geeft aan dat de initiatiefnemer nooit met hen in overleg is gegaan over de beoogde bestemmingsplanwijziging. Appellant stelt dat een goede participatie een mogelijke zienswijze had kunnen voorkomen.	Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft de gemeente de afweging gemaakt om de participatie, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, over te laten aan de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan werd immers in november 2023 ter inzage gelegd. Daarmee hebben wij aangesloten bij onze Verordening en onze Leidraad voor Participatie, welke zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Naast de relatieve korte termijn tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben wij bij deze keuze het volgende meegewogen: - Het gaat om een relatief klein plan met een ontwikkeling welke al geruime tijd te voorzien was via het bestemmingsplan "Landelijk gebied West". Belanghebbenden waren op de hoogte van de mogelijkheid om hier een woning te realiseren; - Er is feitelijk maar één directe belanghebbende partij, namelijk de bewoners van Bosdijk 10, aangezien overige omwonenden allen familie zijn van initiatiefnemer. Voor het perceel Bosdijk 10 is eerder al een soortgelijke procedure doorlopen en het bestemmingsplan komt grotendeels overeen met dat van hen; - De initiatiefnemer en directe belanghebbenden worden door dezelfde adviseurs begeleid. Er is nog altijd (veelvuldig) contact. In de praktijk was het zeer eenvoudig geweest om het plan met appellant te bespreken. De gemeente was onaangenaam verrast te horen dat appellant niet op de hoogte was gesteld van het plan voordat deze door ons als ontwerp ter inzage werd gelegd. Wij hebben namelijk meerdere keren namens de initiatiefnemer bevestigd gekregen dat de plannen besproken waren met omwonenden en zelfs dat zij akkoord zouden zijn met het voorgenomen plan. De participatie onder de Omgevingswet is vormvrij. De initiatiefnemer mag zelf bepalen hoe zij de participatie rond hun ruimtelijk initiatief vormgeven. Het mag duidelijk zijn dat de participatie vanuit de initiatiefnemer in deze volstrekt onvoldoende is geweest en dat de gemeente een ander beeld is voorgespiegeld dan in werkelijkheid het geval is. Daarom hebben wij na ontvangst van de zienswijze direct van initiatiefnemer geëist dat hij alsnog in gesprek zou gaan met appellant. Zoals eerder aangegeven hebben deze gesprekken geleid tot diverse, ook voor appellant zwaarwegende, aanpassingen maar is er geen volledige consensus bereikt over het plan. Wij denken dat door deze gesprekken, hoewel niet naar volledige tevredenheid afgerond, de gebrekkige participatie voorafgaand aan de ter inzage door initiatiefnemer enigszins is hersteld. We hebben gezien dat initiatiefnemer moeite heeft gedaan om tegemoet te komen aan de bezwaren. Dat zal in het vervolg van deze nota verder toegelicht worden. Gelet op de overblijvende bezwaren en eisen van appellant denken wij niet dat vroegtijdige participatie in deze een zienswijze had kunnen voorkomen. De partijen staan op enkele onderdelen, voornamelijk het recht van overpad, simpelweg te ver uit elkaar. Tot slot moet opgemerkt worden dat de formele procedurele participatie door de gemeente wel op een juiste manier heeft plaatsgevonden via de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de publicaties in onder andere het Gemeenteblad en de digitale nieuwsbrief van de gemeente. Na ontvangst van de zienswijze hebben wij appellant zo goed mogelijk proberen te begeleiden gedurende de verdere procedure en is appellant ook uitgenodigd om de zienswijze verder toe te lichten.
--	---	---

	Appellant merkt op dat in het bestemmingsplan “Bosdijk 9” enkele zaken lijken te zijn opgenomen die in hun bestemmingsplan in 2019 niet bespreekbaar waren. Appellant geeft aan vanaf 2005 in gesprek te zijn geweest met de gemeente over de bouw van één woning op hun perceel. Uiteindelijk is er tussen 2014 en 2019 een ruimtelijke procedure gevoerd. Appellant heeft dit ervaren als een zwaar proces. Appellant geeft aan dat er voor hun perceel een zogenaamde ‘tweetraps’-procedure is gevolgd waarbij uiteindelijk een volgens appellant dichtgetimmerd plan is vastgesteld. Appellant stelt dat zij erop hadden mogen vertrouwen dat de burens van Bosdijk 9 eenzelfde bestemmingswijzigingstraject zouden doorlopen.	Voor het wijzigingsplan van appellant is in 2016 eerst uitvoering gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het dan geldende bestemmingsplan “Landelijk gebied West”. Op dat moment werd een plan vastgesteld waarmee de bestemming van het perceel Bosdijk 10 omgezet werd van een recreatieve functie naar wonen. Uit het voor Bosdijk 10 vastgestelde bestemmingsplan maken wij op dat vervolgens bij de latere uitwerking van de planvorming bij appellant de wens ontstond om hoger te bouwen dan de toegestane goot- en bouwhoogte zoals opgenomen in het wijzigingsplan van 2016. Aanvankelijk waren de goot- en bouwhoogte gesteld op 3 en 5 meter. Appellant wilde dit verhogen naar 4 en 7 meter. Daarnaast werden ook de situering van de woning en de uitstraling van de woning op het perceel Bosdijk 10 aanzienlijk gewijzigd. Daarom moest ook het bouwvlak aangepast worden. Hiervoor was een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het ging om een zodanige verandering van de bouwmogelijkheden en het bouwplan dat de gemeente het wenselijk achtte om nadere bouw- en gebruiksmogelijkheden elders op het perceel Bosdijk 10 te bepreken. Dit is bijvoorbeeld gedaan door de (vergunningsvrije) bouwmogelijkheden op het achtererf uit te sluiten. De “tweetraps-procedure” en daarmee ook het langere proces zijn dus vooral het gevolg geweest van voortschrijdend inzicht bij appellant. In de zienswijze schetst appellant het beeld dat dit uitsluitend de gemeente te verwijten valt. Dat is een ongenueanceerd beeld. Met de laatste herziening van het bestemmingsplan heeft appellant de gewenste goot- en bouwhoogte gekregen en is door aanpassing van het bouwvlak en de woonbestemming maatwerk geleverd. Dat daarbij aanvullende voorwaarden gesteld is onderdeel geweest van de ruimtelijke afweging. Daarbij is ook gekeken naar de aanwezige natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Vooral de waarden van het open veenweidelandschap. Voor het perceel Bosdijk 9 wordt met voorliggende plan nu ook een bestemmingsprocedure doorlopen. Ook hier wordt in afwijking van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied West’ voorgesteld in te stemmen met een hogere goot- en nokhoogte. Ook voor het perceel Bosdijk 9 geldende beperkende voorwaarden. We komen hier later op terug. De “tweetraps”-procedure is echter niet gevoerd. Dit zou onnodig geweest zijn. Voor Bosdijk 9 is, op verzoek van initiatiefnemer, gekozen om direct de bestemmingsplanprocedure te voeren, welke uiteindelijk ook doorlopen is voor Bosdijk 10.
	In het vervolg van de zienswijzen noemt appellant een aantal onderdelen uit het ontwerpbestemmingsplan waaruit zou blijken dat voor het bestemmingsplan “Bosdijk 9” geen vergelijkbare afweging gemaakt zou zijn. Wij komen hier later nog op terug. De verschillende onderdelen uit dit deel van de zienswijzen komen namelijk ook terug in de verdere bezwaren in de zienswijze. In het vervolg van deze nota zullen wij de bezwaren bespreken.	
	Appellant maakt bezwaar tegen het verleggen van de huidige toegangspad naar hun perceel vanaf de openbare weg (de Bosdijk) dat kadastraal is vastgelegd en waar recht tot overpad op rust. Zoals eerder aangegeven wordt het perceel Bosdijk 10 alleen ontsloten door een pad over het perceel Bosdijk 9. Het bestaande pad is jaren geleden aangelegd. Er rust sinds 1995 erfdienstbaarheid op het perceel. Appellant heeft de Akte van verdeling en levering bij de zienswijze gevoegd. Hierin is de erfdienstbaarheid beschreven en is ook een visuele weergave van het recht van overpad weergegeven. Appellant wil niet dat de ligging van het	Een recht van overpad betreft een privaatrechtelijke afspraak. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat privaatrechtelijke afspraken niet meegenomen hoeven te worden bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. De gemeente Stichtse Vecht neemt om die reden een recht van overpad nooit mee (in de regels of op de verbeelding) van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is immers een bestuursrechtelijk besluit. Wel is het van belang om voorafgaand aan de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan te bezien of een privaatrechtelijke afspraak, zoals het recht van overpad, de uitvoering van een nieuwe ontwikkeling in de weg staat. Het moet dan volgens de rechtspraak gaan om een evidente belemmering. De vraag is dus of de bouw van de nieuwe woning op Bosdijk 9 en het daarvoor opgestelde bestemmingsplan het overpad belemmert. In de toelichting van het bestemmingsplan is, zoals ook in de zienswijze wordt aangegeven, uitgegaan van het behoud van het bestaande pad. De gronden waarop het bestaande pad is gelegen, hebben in het ontwerpbestemmingsplan Bosdijk 9 de bestemmingen “Tuin - landschappelijke waarde” en “Wonen” gekregen. Deze

pad gaat veranderen. Volgens appellant is het niet mogelijk om een ander pad aan te leggen zonder de bereikbaarheid en veiligheid voor ons drastisch te verminderen. Appellant verzoekt om de tekst en een afbeelding die betrekking hebben op het pad in de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen. In de aanvullende zienswijze van 24 januari 2024 noemt appellant een aantal aanpassingen die voortkomen uit de gesprekken die gevoerd zijn naar het indienen van de zienswijze. Het doorvoeren van de aanpassingen is voorwaardelijk voor appellant om in te kunnen stemmen met het gewijzigde bestemmingsplan. Het ging op de volgende aanpassingen: - Verwijzingen naar verleggen van het huidige pad moeten uit het bestemmingsplan geschrapt worden; - Bouwvlak en dus woonbestemming moeten verplaatst worden naar de noordkant van het perceel. De plek waar nu ook de recreatiewoning staat; - Het inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan moet aan de nieuwe situatie aangepast worden.	bestemmingen staan het gebruik en de instandhouding van het bestaande pad niet in de weg. De woning kan op grond van het ontwerpbestemmingsplan naast het bestaande pad worden gerealiseerd. Op een afbeelding in de toelichting van het bestemmingsplan is deze ook als zodanig ingetekend. Het ontwerpbestemmingsplan en de daarin opgenomen bestemmingen staan het gebruik van het pad volgens de privaatrechtelijk afspraak niet in de weg. Het nieuwe bestemmingsplan verplicht niemand om het pad te verleggen en beperkt hets gebruik van het pad niet. Er is op grond van het ontwerpbestemmingsplan daarom geen sprake van een evidente belemmering. Het bestemmingsplan zou naar aanleiding van dit bezwaar niet aangepast hoeven te worden. Toch hebben de gesprekken tussen appellant en initiatiefnemer geleid tot verschillende aanpassingen op dit punt. Initiatiefnemer heeft kans gezien het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aan te passen: - In het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan zijn figuur 3 en 4 van de toelichting aangepast. Daarop is te zien dat de woning naar de andere zijde van het perceel is verschoven en de alternatieve ontsluiting van de tekening is verdwenen; - In paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is de tekstuele verwijzing naar de alternatieve ontsluiting verwijderd; - In Bijlage 1 bij het bestemmingsplan is het inrichtingsplan overeenkomstig figuur 3 en 4 aangepast; - De woning en woonbestemming zijn in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan verschoven naar de andere zijde van het perceel waardoor het bestaande pad nog uitsluitend is gelegen op gronden met de bestemming "tuin". - De initiatiefnemer heeft alsnog ter plaatse van het overpad een nadere aanduiding "ontsluiting" opgenomen. In de planregels (artikel 4.5.2) van het bestemmingsplan is hierover opgenomen dat er sprake is van strijdig gebruik van het hoofdgebouw en de bijbehorende gronden als de ontsluiting van de achterliggende woning (lees Bosdijk 10) ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' niet meer is gegarandeerd. Met de laatste aanpassing is initiatiefnemer verder gegaan dan op grond van de rechtspraak is vereist. Met de voorgestelde aanpassingen wordt ook ruimschoots voldaan aan de voorwaarden die appellant in de aanvullende zienswijze gesteld zijn met betrekking tot het overpad. Echter is er op dit punt een geschil blijven bestaan nadat appellant in aanvulling op de eerdere voorwaarden uit de aanvullende zienswijze van 24 januari 2024, ook verlangd heeft dat de breedte van het bestaande pad (volgens appellant 2.60 meter) en het feit dat het pad ook voor gemotoriseerd verkeer gebruikt kan worden in de planregels verwerkt moesten worden. De initiatiefnemer is hier niet in meegegaan. Wij kunnen hem daarin volgen. Zoals gezegd heeft initiatiefnemer al meer aanpassingen doorgevoerd dan wettelijk noodzakelijk en is ruimschoots tegemoet gekomen aan de zienswijze van appellant. Daarnaast hebben wij ook in overweging genomen dat: - Het recht van overpad gevestigd is in 1995 op het moment dat het perceel Bosdijk 10 geen woonbestemming had. Op dat moment had het perceel nog de aanduiding "gerieffbos" in het bestemmingsplan "Landelijk gebied Kockengen". Wij kunnen ons voorstellen dat het gebruik van het overpad er destijds anders heeft uitgezien dan nu; - Het overpad is wel visueel aangegeven in de Akte van verdeling en levering maar dit is slechts schetsmatig. Het bestaande pad heeft geen aparte kadastrale aanduiding gekregen en is in de Akte niet voorzien van maatvoering. De exacte ligging en breedte van het overpad volgens de Akte zijn niet te achterhalen;
--	--

		- In de Akte van verdeling en levering staat niet beschreven welke vervoersmiddelen gebruikt mogen worden; - In het huidige bestemmingsplan heeft het toegangspad de bestemming "Agrarisch". Met de voorgestelde wijzigingen voorziet het vast te stellen bestemmingsplan voor appellant nadrukkelijk in een verbetering. Hoewel wij privaatrechtelijk afspraken niet mee hoeven nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan en er in het ontwerpbestemmingsplan zeker geen sprake was van een evidente belemmering adviseren wij de gemeenteraad om de voorgestelde aanpassingen toch over te nemen. Dit komt tegemoet aan de positie van appellant en kan in de toekomst bijdragen aan een verbeterde verstandhouding tussen partijen. Daarbij stellen wij ons op het standpunt dat met de aanpassingen ruimschoots tegemoet gekomen wordt aan de bezwaren die aanvankelijk naar voren zijn gebracht in de zienswijze.
	Appellant maakt bezwaar tegen de positionering van het ingetekende bouwvlak welke volgens hen conflicteert met het recht van overpad en de toegankelijkheid en veiligheid van het huidige pad. Om het risico van appellant te verkleinen wil appellant dat het bouwvlak wordt verplaatst naar de locatie van de huidige recreatiewoning op het perceel Bosdijk 9. In de aanvullende zienswijze van 24 januari 2024 herhaald appellant deze eis en wordt deze ondersteund door een weergave op tekening.	Eerder zijn wij al uitgebreid ingegaan op de het recht van overpad. Naar aanleiding van de zienswijze stelt initiatiefnemer voor om, zoals gevraagd door appellant, de woning te verplaatsen naar de andere zijde van het perceel. Op onderstaande afbeeldingen ziet u de verschuiving weergegeven. Links de inrichting conform het ontwerpbestemmingsplan. Rechts de aangepaste inrichting zoals voorgesteld in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan. De verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan is overeenkomstig aangepast. 
	Appellant maakt bezwaar tegen de huidige onduidelijke bouwaanduiding dat volgens hen kan leiden tot een onredelijk grote impact op de natuur van het perceel, perceel Bosdijk 10 en het recreatiegebied. Appellant geeft aan dat het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de natuurlijke uitstraling en ecologie onvoldoende blijkt uit het bestemmingsplan en de ecologische rapportage. Appellant wijst daarbij op het feit dat in het ontwerpbestemmingsplan	In dit deel van de zienswijze wijst appellant op de ecologische en natuurlijke waarden van de omliggende omgeving van het plangebied. Appellant is van mening dat in het bestemmingsplan voor het perceel Bosdijk 9 onvoldoende rekening is gehouden met deze waarden en kwaliteiten. Echter gaat appellant in de zienswijze voorbij aan het feit dat hun perceel uiteraard in dezelfde omgeving is gelegen en er voor hun perceel in 2019 ook eenzelfde bestemmingsplanherziening heeft plaatsgevonden. In het nu vast te stellen bestemmingsplan "Bosdijk 9" is dan ook dezelfde afweging gemaakt als in het al vastgestelde bestemmingsplan voor appellant. Daarbij is het plan getoetst op dezelfde onderdelen en aan de meest actuele kaders. Dit heeft geleid tot een bestemmingsplan met nagenoeg dezelfde opbouw en inhoud als dat van appellant.

het bouwvlak is gelegen aan de zuidelijk rand van het perceel nabij de bosje op het naastgelegen perceel. Daarnaast stelt appellant dat de bouwmogelijkheden volgens het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maken om het perceel Bosdijk 9 volledig om te zetten tot een werf. Hierdoor wordt het uitzicht en woongenot van appellant verminderd en kunnen zij planschade claimen.	Bij het bestemmingsplan Bosdijk 9 (apart) is een ecologische QuickScan bijgevoegd waarin de ecologische en natuurwaarden worden beschreven. De conclusie van de Quickscan is dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Ook is in het geval van Bosdijk 9 het inrichtingsplan als aparte bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Na het overleg tussen appellant en initiatiefnemer is vervolgens besloten om de woning alsnog te verplaatsen naar de andere zijde van het perceel. Op grotere afstand van het bosje waar appellant in de zienswijze naar verwijst met voldoende afstand tot het bestaande toegangspad en de oevers. Daarnaast is de bijgebouwenregeling aangepast en gekoppeld aan de woonbestemming. We gaan hier bij het volgende onderdeel verder op in. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van appellant. Appellant lijkt verderop in de zienswijze te eisen dat het perceel Bosdijk 9 zijn natuurlijke uitstraling behoudt. Om dit te bereiken dienen volgens appellant de bouwmogelijkheden op het perceel verder beperkt te worden. Appellant vreest namelijk verlies van woongenot en uitzicht op het moment dat initiatiefnemer zijn plan uitvoert. Daarbij gaat appellant ons inziens voorbij aan het feit dat het zicht vanuit de woning en de tuin op hun perceel vooral georiënteerd is in de richting van de polder en niet op de Bosdijk en het voorliggende perceel Bosdijk 9. Appellant kan uiteraard niet verwachten dat initiatiefnemer zijn perceel volledig inricht naar de wens en het woongenot van appellant. Het perceel Bosdijk 9 kan niet aangemerkt worden als voortuin voor het perceel van appellant. Daarnaast lijkt appellant zich niet te realiseren dat de bouw en het huidige gebruik van de eigen woning ook een aanzienlijke impact hebben op de natuurlijke uitstraling van het perceel en de omgeving. Op de onderstaande beelden ziet u achtereenvolgens de luchtfoto's van 2019 (voor de bouw), 2020 (tijdens de bouw) en 2022 (na afronding bouw). 
--	---

		Appellant geeft aan een tegemoetkoming planschade te willen in te dienen als de plannen niet worden gewijzigd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin zoals gebruikelijk afspraken zijn gemaakt over een eventuele vergoeding om tegemoetkoming planschade (tegenwoordig nadeelcompensatie). Na vaststelling van het bestemmingsplan staat de mogelijkheid open om een verzoek tegemoetkoming planschade in te dienen. Wij zullen deze afhandelen volgens de vastgestelde (wettelijke) procedure. Wij willen appellant er echter op wijzen dat zij de bouw van een woning op dit perceel, gelet op de bestaande regelgeving, hadden kunnen voorzien. Voor hun perceel is ook een bestemmingsplanprocedure doorlopen. In dit onderdeel van de zienswijze gaat appellant ook verder in op de bouwmogelijkheden op het perceel. Vooral op de bijgebouwenregeling. Om het volgende onderdeel van de zienswijze hier ook over gaat zullen we hier in het vervolg van deze nota op reageren.												
	Appellant maakt bezwaar tegen de bouwregels en het gebrek aan kaders dat zorgt voor een verdere onevenredige inbreuk op hun leefgenot en op het omliggende recreatiegebied. Appellant stelt dat de bestemmingsplanherziening van hun perceel veel strengere eisen werden gesteld dan aan het voorliggende bestemmingsplan voor de Bosdijk 9. Appellant wijst op het hogere bouwhoogte van de woning en een groter oppervlak aan bijgebouwen op het perceel Bosdijk. Appellant vindt dat ter bescherming van hun woongenot en vanwege de visuele impact vanaf het recreatiegebied strengere eisen gesteld zouden moeten worden. Appellant is ook van mening dat landschappelijke verbetering van het plan onvoldoende inzichtelijk is gemaakt en niet voldoende is verankerd in het bestemmingsplan.	Vooropgesteld moet worden dat uit de zienswijze niet blijkt waarom appellant de visuele impact vanuit een nabijgelegen recreatiegebied en de landschapswaarde van het recreatiegebied als een doorslaggevend belang in de ruimtelijke afweging bij het beoogde woningbouwplan voor de Bosdijk 9 ziet. Los van de vraag of het hier gaat om een persoonlijk belang van appellant zijn er geen regels gericht op het behoud of beschermen van bijvoorbeeld het zicht op of vanuit een recreatiegebied of de in de zienswijze genoemde visplek. Daarbij gaat het hier om de bouw van één woning op een perceel gelegen op een afstand van zo'n 80 meter van de genoemde visplek. Door de verplaatsing van bouwvlak naar de andere zijde van het perceel Bosdijk 9 komt de nieuwe woning op nog groter afstand te liggen, grotendeels achter een bestaande bosje op een eiland in het recreatiegebied. Hierdoor wordt de nieuwe woning nog verder aan het zicht onttrokken vanuit het recreatiegebied. Het bouwplan heeft daarmee geen onevenredige nadelige gevolgen voor de landschapswaarde van het recreatiegebied. Appellant stelt in de zienswijze dat voor hun bestemmingsplan op het perceel Bosdijk 10 veel strengere eisen zijn gesteld dan in het bestemmingsplan "Bosdijk 9" zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen. In de praktijk zijn de planregels van het ontwerpbestemmingsplan "Bosdijk 9" nagenoeg exact gelijk aan de planregels van het bestemmingsplan "Bosdijk 10" van appellant. Het is, met enkele uitzonderingen die hierna worden besproken, voor het overige bijna een kopie. Desondanks zijn de planregels ook onderwerp van gesprek geweest tijdens het overleg tussen appellant en initiatiefnemer. Ook de gemeente heeft nog eens kritisch meegekeken naar de verschillen tussen de regels van beide bestemmingsplannen. Daarbij zijn de volgende verschillen naar voren gekomen: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Onderdeel</th><th>Bosdijk 9</th><th>Bosdijk 10</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goot- en bouwhoogte woning</td><td>3 meter en 8,5 meter</td><td>4 meter en 7 meter</td></tr> <tr> <td>Vergunningvrij bouw op de bestemming tuin uitgesloten?</td><td>Nee</td><td>Ja</td></tr> <tr> <td>Bouwmogelijkheden op tuin?</td><td>30 m2 binnen aanduiding</td><td>128 m2 op bestemming</td></tr> </tbody> </table> Om de bouwmogelijkheden tussen beide percelen nog dichter bij elkaar te brengen en gelijktijdig het woongenot van appellant en de landschappelijke inpassing verder vast te leggen in het bestemmingsplan wordt	Onderdeel	Bosdijk 9	Bosdijk 10	Goot- en bouwhoogte woning	3 meter en 8,5 meter	4 meter en 7 meter	Vergunningvrij bouw op de bestemming tuin uitgesloten?	Nee	Ja	Bouwmogelijkheden op tuin?	30 m2 binnen aanduiding	128 m2 op bestemming
Onderdeel	Bosdijk 9	Bosdijk 10												
Goot- en bouwhoogte woning	3 meter en 8,5 meter	4 meter en 7 meter												
Vergunningvrij bouw op de bestemming tuin uitgesloten?	Nee	Ja												
Bouwmogelijkheden op tuin?	30 m2 binnen aanduiding	128 m2 op bestemming												

	voorgesteld om een aantal wijzigingen in de planregels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan op te nemen. Het gaat om de volgende aanpassingen in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan “Bosdijk 9”: Bestemming Tuin-Landschapswaarde - Artikel 3.1 f wordt geschrapt: hier stond dat op gronden met de bestemming “tuin”; bijgebouwen behorende bij de aangrenzende woonbestemming gebouwd mochten worden. Dat is dus volgens het vast te stellen bestemmingsplan niet meer mogelijk; - Artikel 3.2. onder a en b worden geschrapt: hier was een bijgebouwen regeling opgenomen waarmee het mogelijk was om 128m² aan bijgebouwen te realiseren. De bijgebouwenregeling zal aangepast opgenomen worden binnen de woonbestemming (zie hieronder) ; - Artikel 3.3. wordt toegevoegd in het bestemmingsplan: hier wordt net als in het bestemmingsplan voor het perceel Bosdijk 10 vergunningvrij bouwen op gronden met een tuinbestemming uitgesloten; - Op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan wordt zoals eerder aangegeven een aanduiding opgenomen ter plaatse van het bestaande toegangspad. Bestemming Wonen - In artikel 4.2.1. van de planregels worden de goot- en bouwhoogte voor de nieuw te bouwen woning gewijzigd naar 4 en 7 meter. Daarmee is het exact gelijk aan de goot- en bouwhoogte van de woning op het perceel Bosdijk 10; - In artikel 4.2.2. van de planregels wordt een bijgebouwenregeling opgenomen. Deze heeft betrekking op vrijstaande bijgebouwen en carports. In de nieuwe regeling is een staffel opgenomen. Hoe groter de aaneengesloten oppervlakte van de bestemming, hoe groter de oppervlakte aan bijgebouwen mag zijn. Het maximale oppervlakte aan bijgebouwen, aanbouwen of carports is echter teruggebracht van 128m² naar maximaal 90m². Ook de maximale dakhelling van de bebouwing is aangepast. Deze wordt hetzelfde als op het perceel Bosdijk 10; - Op verbeelding (plankaart) wordt de woonbestemming verlegd naar de andere zijde van het perceel. Uit de zienswijze blijkt dat dit de voorkeur heeft van appellant. Door de bijgebouwenregeling van artikel 4.2.2. aan de woonbestemming op de plankaart te koppelen wordt ook voorspelbaar waar de bijgebouwen komen. Met het verkleinen van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en het vastleggen van de locatie voor bijgebouwen wordt, in combinatie met de nadere eisen onder artikel 4.3 en 4.5, tegemoet gekomen aan de zienswijze van appellant en wordt de landschappelijke inpassing verder vastgelegd. In artikel 4.3 zal verwezen worden naar het erfinrichtingsplan; - In artikel 4.5. onder b wordt zoals eerder aangegeven het handhaven van ontsluiting ter plaatse van het bestaande toegangspad verplicht gesteld. <u>Na wijziging van deze planregels verschilt het bestemmingsplan Bosdijk 9 nog enkel op één punt in vergelijking tot het bestemmingsplan Bosdijk 10.</u> Namelijk het oppervlakte aan bijgebouwen. Ondanks een verkleining van het oppervlakte, van 128m² naar maximaal 90m², is het toegestane oppervlak wel groter dan bij Bosdijk 10. Wij vinden het verschil echter verdedigbaar. Het ontwerp van de woning op het perceel Bosdijk 9 heeft, zeker in vergelijking tot de woning op het perceel Bosdijk 10, een vrij ingetogen en traditionele uitstraling
--	---

	kenmerkend voor lintbebouwing in ons landelijk gebied. Kenmerkend voor lintbebouwing is dat de verdichting aan de voorzijde van het erf aansluitend aan de openbaar wordt geconcentreerd. Terwijl juist aan de achterzijde van perceel, verder gelegen in het open landschap, zoals Bosdijk 10, bebouwing een grotere impact heeft op de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het landschap. De kwaliteiten zijn onder andere beschreven in de Gebiedskatern Groenen Hart van de provincie Utrecht. Naast de woning op het perceel Bosdijk 9 is een oppervlakte van maximaal 90m² aan bijgebouwen daarom passend terwijl terughoudend is omgegaan met bijgebouwen op het perceel Bosdijk 10. Juist om de kwaliteiten van het landschap te beschermen. Bij de Bosdijk 10 ging het om tweedelijns bebouwing. Waarbij wij destijds ook in overweging hebben genomen dat de woning van appellant een oppervlakte heeft van bijna 200m². De landschapswaarde van het nabijgelegen recreatiegebied zijn voor de gemeente niet van vergelijkbaar belang als de landschapswaarde van de open polder. Daarbij ook afgewogen dat het plan voor Bosdijk 9 geen onevenredig negatief effect heeft op het recreatiegebied. Zeker als de woning, zoals nu voorgesteld, ook nog eens wordt verplaatst naar de andere zijde van het perceel. Appellant stelt zich in de zienswijze op het standpunt dat de landschappelijke inpassing van het plan niet voldoende is onderbouwd en vastgelegd in (planregels) van het bestemmingsplan. Appellant gaat daarbij in op het inrichtingsplan dat is bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan Bosdijk 9. Daarbij gaan zij voorbij aan het feit dat zowel in het wijzigingsplan (2016) als het bestemmingsplan (2019) voor hun eigen perceel slechts heel summier wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing en een inrichtingsplan als bijlage bij hun bestemmingsplan volledig ontbreekt. In het bestemmingsplan “Bosdijk 9” zijn dezelfde regels opgenomen als in het bestemmingsplan “Bosdijk 10” om de landschappelijke inpassing en het stedenbouwkundig ontwerp te kunnen garanderen. Zo zijn de volgende planregels opgenomen: - Artikel 3.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning: De werken of werkzaamheden, als bedoeld in artikel 3 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschapswaarden zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. - Artikel 4.3 Nadere eisen: Burgemeester en wethouders kunnen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige eenheid van de gebouwde omgeving nadere eisen stellen aan: i) de plaats, positie, afmeting en nokrichting van bebouwing ten behoeve van een behoorlijke afstemming op de visuele en functionele kwaliteit van de aangrenzende openbare ruimte; ii) de plaats, positie, afmeting en nokrichting van bebouwing ten behoeve van een behoorlijke afstemming op de gebruikswaarde van belendende panden en percelen, met betrekking tot bereikbaarheid, zichtbaarheid, uitzicht, belichting, bezonning en privacy. Daarnaast wordt in de toelichting van het bestemmingsplan “Bosdijk 9” ingegaan op de landschappelijke inpassing en de toekomstige inrichting van het perceel. Al met al stellen wij ons op het standpunt dat de landschappelijke inpassing voldoende is vastgelegd in het bestemming. Ook in vergelijking tot het eerder vastgestelde bestemmingsplan van appellant. Door de hiervoor voorgestelde aanpassingen van het vast te stellen bestemmingsplan “Bosdijk 9” denken wij dat ruimschoots tegemoet gekomen wordt aan bezwaren uit de zienswijzen welke betrekking hebben ophet woongenot van appellant en de landschapswaarde van de omgeving. Door de voorgestelde wijzigingen van de planregels kan zelfs opgemerkt worden dat de sommige onderdelen in het bestemmingsplan “Bosdijk 9” verder gaan dan in het bestemmingsplan “Bosdijk 10”. Zo is in het bestemmingsplan “Bosdijk 9” nu een regeling voor het toegangspad opgenomen, is het inrichtingsplan als bijlage bijgevoegd en is er een Quickscan Flora en Fauna als bijlage bijgevoegd.
--	--

	Wij betreuren dat in aanloop van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan de participatie niet is verlopen zoals ons is voorgehouden en realiseren ons dat appellant dit heel vervelend heeft ervaren. Echter zien wij dat het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan op een groot aantal punten (ruimschoots) tegemoet komt aan de bezwaren van appellant. Dat partijen uiteindelijk niet tot volledige overeenstemming zijn gekomen is uiteraard jammer. Het voorliggende, gewijzigd vast te stellen, bestemmingsplan is wat ons betreft ruimtelijk aanvaardbaar en voorziet in een aantal duidelijke aanpassingen die tegemoet komen aan de belangen van appellant. Bokvoorbeeld ten aanzien van woongenot, het gebruik en de veiligheid van het toegangspad. Rekening houdend met de voorzienbaarheid van een woningbouwplan op het perceel Bosdijk 9 denken dat er hier, in samenhang met de eerdere ontwikkeling op het perceel Bosdijk 10 en de waarden in omgeving, sprake is van een passend plan.
Aanpassingen: De zienswijze heeft verschillende aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg. Deze zijn beschreven in de voorliggende nota en wordt herhaald in de bijgevoegde Staat van wijzigingen.	

3 Staat van Wijzigingen Bestemmingsplan Bosdijk 9

In dit hoofdstuk zijn alle aanpassingen die worden aangebracht in de verbeelding (plankaart), regels of toelichting samengevat weergegeven in een Staat van wijzigingen. Het betreft hier ook ambtshalve wijzigingen. De Staat van Wijzigingen maakt onderdeel uit van het college- en raadsbesluit. In de verbeelding, regels en toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende zienswijze of het gevolg van een ambtshalve overweging. Deze Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit van 2 juli 2024.

Staat van Wijzigingen

3.1 Verbeelding

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Verschuiving van het bouwvlak en woonbestemming naar de andere zijde van het perceel overeenkomstig het nieuwe inrichtingsplan. De oppervlakte van de woonbestemming wordt aangepast vanwege de koppeling aan de bijgebouwenregeling (zie 3.1. onder 1 van de Staat van Wijzigingen)	Zienswijze
2	Ter plaatse van het bestaande toegangspad voor het perceel Bosdijk 10 wordt de nadere aanduiding "ontsluiting" opgenomen. De aanduiding wordt gekoppeld aan artikel van de planregels (zie 3.2. onder 2 van de Staat van Wijzigingen)	Zienswijze

3.2 Regels

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Bestemming Tuin-Landschapswaarde - Artikel 3.1 f wordt geschrapt: hier stond dat op gronden met de bestemming "tuin"; bijgebouwen behorende bij de aangrenzende woonbestemming gebouwd mochten worden. Dat is dus volgens het vast te stellen bestemmingsplan niet meer mogelijk; - Artikel 3.2. onder a en b worden geschrapt: hier was een bijgebouwen regeling opgenomen waarmee het mogelijk was om 128m2 aan bijgebouwen te realiseren. De bijgebouwenregeling zal aangepast opgenomen worden binnen de woonbestemming (zie hieronder); - Artikel 3.3. wordt toegevoegd in het bestemmingsplan: hier wordt net als in het bestemmingsplan voor het perceel Bosdijk 10 vergunningvrij bouwen op gronden met een tuinbestemming uitgesloten.	Zienswijze
2	Bestemming Wonen - In artikel 4.2.1. van de planregels worden de goot- en bouwhoogte voor de nieuw te bouwen woning gewijzigd naar 4 en 7 meter; - In artikel 4.2.2. van de planregels wordt een bijgebouwenregeling opgenomen voor vrijstaande bijgebouwen en carports. In de nieuwe regeling is een staffel opgenomen. Hoe groter de aaneengesloten oppervlakte van de bestemming, hoe groter de oppervlakte aan bijgebouwen mag zijn. Het maximale oppervlakte aan bijgebouwen, aanbouwen of carports is echter teruggebracht van 128m2 naar 90m2. Ook de maximale dakhelling van de bebouwing is aangepast. Het vastleggen van de locatie voor bijgebouwen wordt, in combinatie met de nadere eisen onder artikel 4.3 en 4.5, op de wijze vastgelegd. In artikel 4.3 wordt verwezen naar het inrichtingsplan; - In artikel 4.5. onder b wordt het handhaven van ontsluiting ter plaatse van het bestaande toegangspad verplicht gesteld.	Zienswijze

3.3 Toelichting en bijlagen

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	In het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan zijn figuur 3 en 4 van de toelichting aangepast. Daarop is te zien dat de woning naar de andere zijde van het perceel is verschoven en de alternatieve ontsluiting van de tekening is verdwenen.	Zienswijze
2	In paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is de tekstuele verwijzing naar de alternatieve ontsluiting verwijderd.	Zienswijze
3	In bijlage 1 bij het bestemmingsplan is het inrichtingsplan overeenkomstig figuur 3 en 4 aangepast.	Zienswijze
4	Laatste versie van de Aeriusberekening is als bijlage toegevoegd	Zienswijze

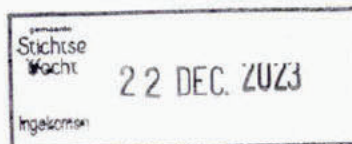
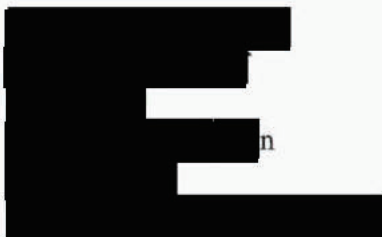
Aldus besloten in de raadvergadering van 2 juli 2024.

Griffier

Voorzitter

4 Bijlagen kopie zienswijzen

4.1 Ingekomen zienswijzen



Kockengen, 21 december 2023

Betreft: Zienwijze bestemmingsplanwijziging perceel Bosdijk 9, Kockengen

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze willen wij een zienswijze indienen op de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van Perceel Bosdijk 9 te Kockengen met kenmerk: NL.IMRO.1904.BPBosdijk9LGB-ON01

Wij zijn de burens en ons perceel Bosdijk 10 grenst direct aan Bosdijk 9. Ons perceel is vanaf de openbare weg alleen te bereiken via een pad dat over Bosdijk 9 loopt. Dagelijks komen we hier meerdere keren langs met de auto, fiets of te voet. Ook wordt ons zichtveld vanaf Bosdijk 10 in grote mate bepaald door de tuin en bebouwing van Bosdijk 9. Dit is dus bepalend voor de uitstraling van de voorzijde van ons perceel en de activiteiten die op perceel Bosdijk 9 worden uitgevoerd hebben direct invloed op ons levensgenot. Daarbij is het recht van overpad over het perceel dat wij genieten cruciaal voor een goede en veilige bereikbaarheid van onze woning, onder meer voor spoedeisende hulpverlening.

Verder zijn beide percelen uniek, omdat zij zowel aan een recreatiegebied, een bos en de polder gelegen zijn. Zij zijn een onlosmakelijk deel van de natuurlijke omgeving en uitstraling van het gebied. Het behoud hiervan is iets waar wij grote waarde aan hechten, voor onszelf en de omgeving.

Wij hebben dus een groot belang bij de ontwikkeling van Bosdijk 9.

In principe hebben we geen bezwaar tegen de wijziging naar bestemming "wonen" van perceel Bosdijk 9 en wij zijn bereid om onder voorwaarden akkoord te gaan. Wij zijn echter verbaasd over het voorgestelde plan dat we onder ogen kregen!

Ten eerste dat hetgeen onze buurman, [REDACTED] van plan is, hij voorafgaande aan het indienen van de bestemmingswijziging nooit met ons hierover heeft overlegd.

Dit is in strijd met het gemeentelijke 'Spoorboekje Ruimtelijke Plannen 2018', waarin een initiatiefnemer van een ruimtelijk plan verplicht wordt om met de omgeving in gesprek te gaan. De gemeenteraad heeft dit vastgelegd in het spoorboekje. De regeling "Spoorboekje Ruimtelijke Plannen 2018" blijft gelden voor ruimtelijke initiatieven die hun aanvang hebben genomen onder de Wet ruimtelijke ordening en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals in dit geval (m.a.w. de Verordening participatie bij ruimtelijke initiatieven Stichtse Vecht 2023' en de 'Leidraad participatie bij ruimtelijke initiatieven Stichtse Vecht 2023, is nog niet van toepassing. Dit zijn uitwerkingen op basis van de 'Participatieleidraad Stichtse Vecht' van januari 2022).

Had hij dit wel gedaan dan waren wij mogelijk tot overeenstemming gekomen en was deze zienswijze niet nodig geweest.

En ten tweede, dat zijn wensen zoals die zijn opgenomen in het voorgestelde bestemmingplan op een aantal belangrijke punten onze belangen schaden. Het verbaast ons dat hier nu zaken in opgenomen zijn, die bij onze bestemmingswijziging van Perceel Bosdijk 10, pertinent uitgesloten waren.

Van 2005 tot en met 2014 zijn wij namelijk met de gemeente Stichtse Vecht in conclaaf geweest om de bestemmingswijzings-aanvraag voor ons perceel Bosdijk 10 überhaupt mogelijk te maken. En vanaf 2014 tot en met 2019 zijn wij met de daadwerkelijke procedure bezig geweest om de bestemming van ons perceel te wijzigen van "recreatie" naar "wonen". Dit is uiteindelijk gelukt na veel moeite, gesprekken en onderzoeken met én door de gemeente Stichtse Vecht.

De gemeente gaf namelijk aan dat de natuur- en landschapswaarden van het recreatiegebied én de belangen van onze toenmalige burens op Bosdijk 9 zoveel mogelijk moesten worden beschermd en dat dit grote invloed had op het wel of niet verlenen van de bestemming en de daaropvolgende omgevingsvergunning. De meest strenge eisen zijn toegepast.

We moesten een "tweetraps"-procedure volgen (eerst de wijzigingsprocedure van recreatie naar wonen en vervolgens een bestemmingsplan voor het veranderen van de bouwhoogte en oppervlak). Voor deze tweede 'trap' hebben we ons bouwplan (hoofd- en bijgebouwen) tot in detail (bouwtekeningen) moeten voorleggen aan de toenmalige wethouder Zivkovic. Deze heeft zich persoonlijk bemoeid met de toegestane hoogte van het huis en de grootte van het enige bijgebouw dat toegelaten was. Vergunningsvrije bouwwerken werden daarbij zelfs uitgesloten. De reden hiervoor was om het bestemmingsplan zo '*dicht te timmeren*' dat het voor ons in de toekomst onmogelijk zou zijn om bouwwerken neer te zetten, met uitzondering van de toegestane schuur en de serre. Dit ging ook over het in principe vergunningsvrije bijgebouw en zelfs over een (demontabel) houthok van 2m2!

Dit was geen makkelijk proces voor ons maar wij konden onszelf vinden in deze strikte aanpak van de gemeente, aangezien wij (ook) veel waarde aan de natuurlijke landschapswaarden hechten. Ons huis- en tuinontwerp is zo opgezet dat er veel aandacht is voor de natuurlijke uitstraling en we geven veel ruimte aan de natuur in onze tuin. Hiertoe werd gelukkig uiteindelijk de mogelijkheid geboden door het bestemmingsplan en de daaraan gekoppelde omgevingsvergunning.

Daarbij gaf dit langdurige traject ons de geruststelling dat als de eigenaar van het perceel Bosdijk 9 ooit een vergelijkbaar bestemmingswijzigingstraject zou doorlopen, deze met dezelfde aandacht en precisie door de gemeente zou worden beoordeeld. Zodat ook dit bestemmingsplan goed zou aansluiten op de natuur- en landschapswaarden van het recreatiegebied én de belangen van ons, als directe burens van Bosdijk 9.

Echter, toen wij het voorgestelde bestemmingsplan voor Perceel Bosdijk 9 op vrijdag 17 november voor ons kregen, konden we bovenstaande hierin helaas niet teruglezen. Niet alleen zijn er conflicterende regels in opgenomen (zoals het bouwvlak dat over het pad met erfdiensbaarheid loopt) maar ook zijn er veel onduidelijkheden en vrijheden (zoals ruimte voor een bijgebouw van 128m2 (!) - 20m2 meer dan het hoofdgebouw), zonder specifieke voorwaarden voor wat betreft de plaatsing. Bij Bosdijk 9 is vergunningsvrij bouwen wel toegelaten, terwijl de nokhoogte hoger is dan bij Bosdijk 10. De hogere nokhoogte was bij de wijziging van Bosdijk 10 een reden om de vergunningsvrije bouw mogelijkheden te verbieden. Ons inziens moet hier sprake zijn van gelijke monniken, gelijke kappen. Landschappelijk gezien hebben beide percelen dezelfde landschappelijke impact. Bosdijk 9 ligt zelfs veel meer

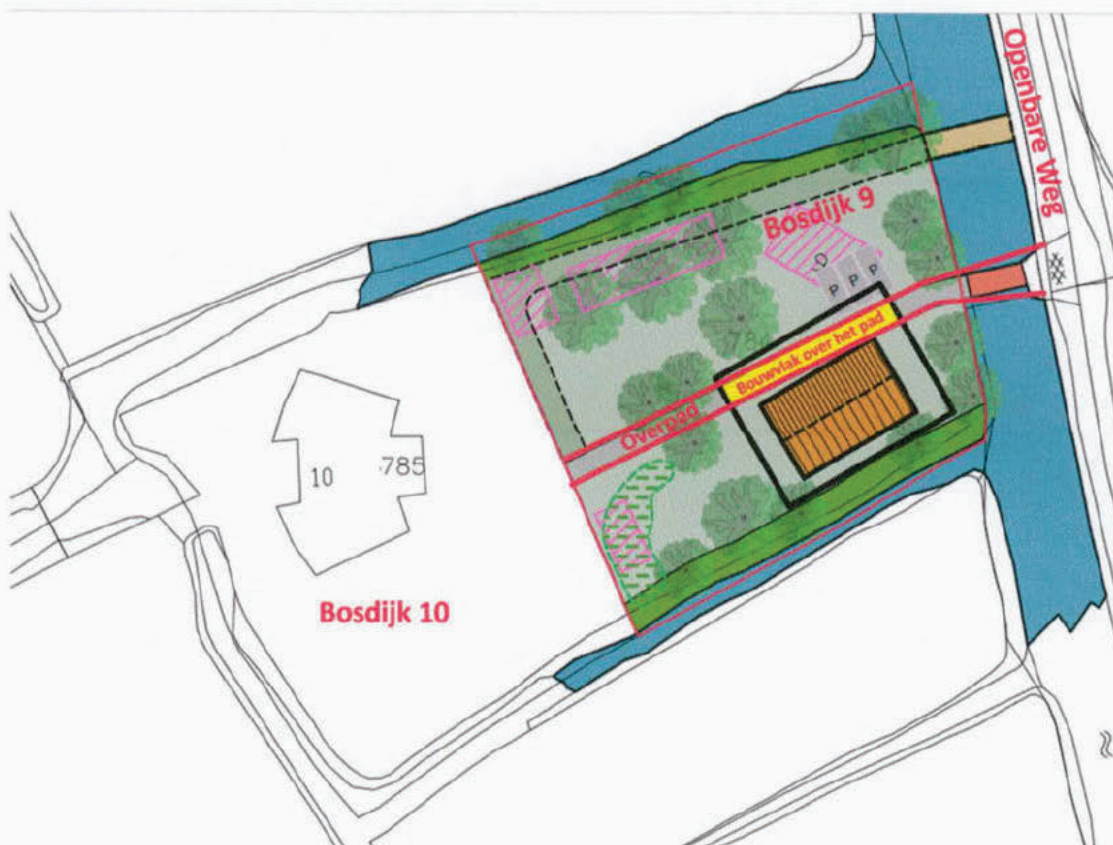
in het zicht van de openbare weg en het recreatiegebied. Bovendien betreft het een omzetting van de bestemming "Agrarisch met waarden – landschap", waaruit ook al blijkt dat de landschappelijke waarden ter plekke hoog zijn.

Ook is een belangrijk deel van het voorgestelde ontwerp afhankelijk van onze medewerking, o.a. over het wijzigen van het overpad. Echter, wij hebben hier toentertijd helemaal geen contact met de heer [REDACTED] over gehad. En had hij ons dit gevraagd, dan was ons antwoord meteen duidelijk: dat wij hier niet op deze manier aan zouden meewerken. Maar nu staat dit wel in het voorgestelde bestemmingplan, alsof het een 'fait accompli' zou zijn. Wij gaan hier, zoals u waarschijnlijk al uit deze tekst kunt opmaken, **niet** mee akkoord.

Hieronder beschrijven en onderbouwen wij **4 punten** waarop wij bezwaar maken. Naast deze punten, gaan we ook in op de noodzaak om deze plannen grondig te toetsen, zoals ook bij de bestemmingswijzigingsprocedure van Bosdijk 10 is gebeurd.

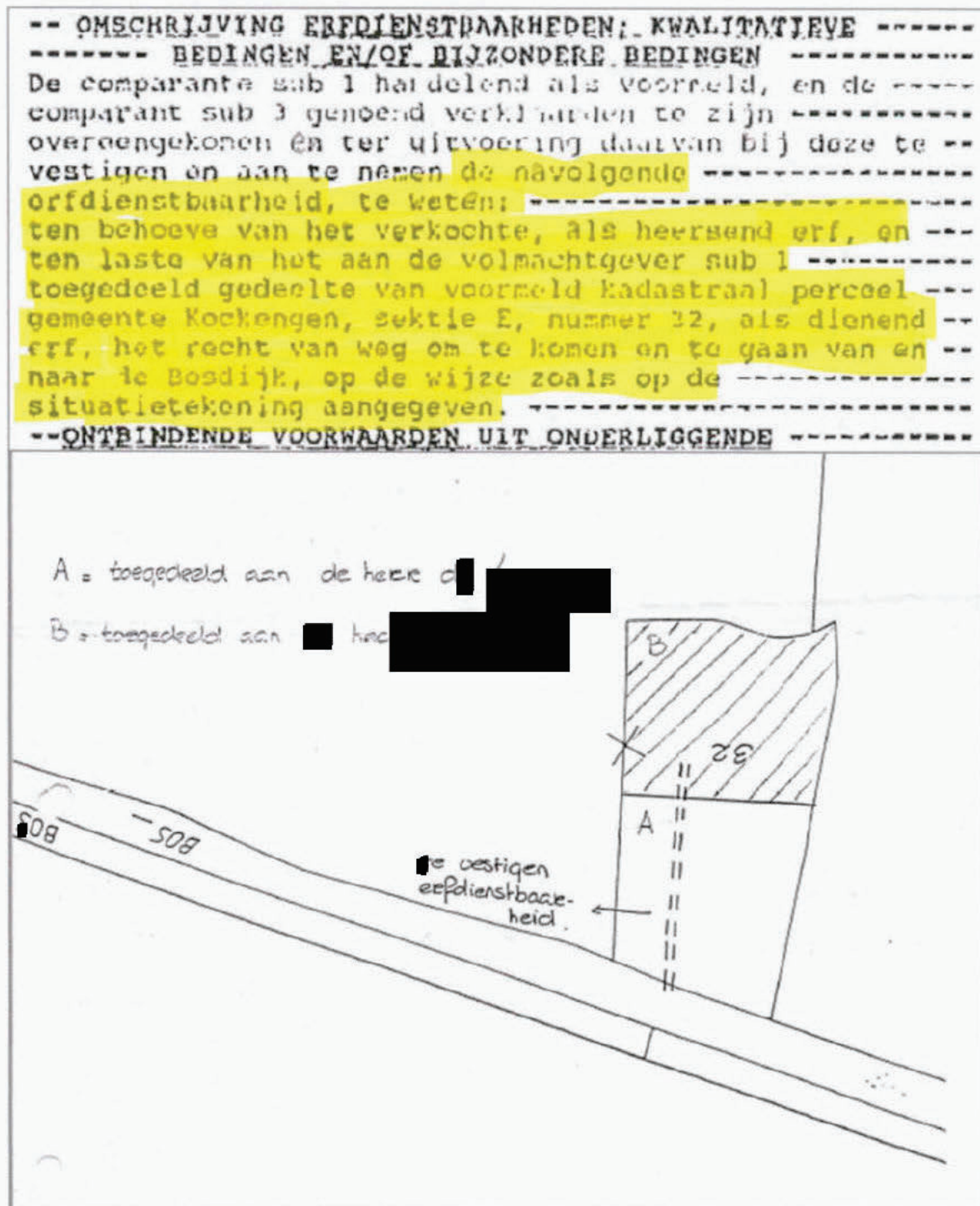
1. Bezwaar tegen het verleggen van huidige pad van de openbare weg naar perceel Bosdijk 10, dat kadestraal is vastgelegd en waar een erfrecht op is vastgesteld

Ons perceel Bosdijk 10 wordt alleen ontsloten door een pad dat over het perceel Bosdijk 9 loopt. Hier wordt door en voor ons gebruik van gemaakt met zowel de fiets, auto als andere soorten gemotoriseerde voertuigen zoals bestelbussen en bakwagens voor thuisleveringen en werkzaamheden aan huis en tuin. Dit pad is al decennia geleden aangelegd en ook de meterkast van beide woningen, de schakelkast voor de drukriolering en de splitsing van de waterleidingen naar Bosdijk 9 en 10 (inclusief de watermeters) liggen direct aan dit pad.



Figuur 1 Overzicht van ontsluiting Bosdijk 10 op de openbare weg via Bosdijk 9

Er is sinds 1995 sprake van erfdienstbaarheid via een recht van overpad. Dit recht is beschreven in het splitsingsdocument uit 1995 (ten tijde van de splitsing van Bosdijk 9 en 10) en ook is het (over)pad ingetekend en vastgelegd op de kadastrale kaart. Een kopie van deze documenten zijn als bijlage aan deze brief toegevoegd. En hieronder staat de belangrijkste informatie gegeven: de beschrijving van de erfdienstbaarheid en een visuele weergave van het recht van overpad.



Figuur 2 Beschrijving erfdienstbaarheid Bosdijk 9 aan Bosdijk 10 zoals opgenomen in de akte van verdeling uit 1995, toen Bosdijk 9 en Bosdijk 10 gesplitst zijn. Daaronder de verbeelding van het vastgelegde pad dat toentertijd ook is opgenomen in het kadaster. Het huidige pad volgt deze verbeelding.

Dit pad en haar ligging liggen dus juridisch vast en wij, de bewoners van perceel Bosdijk 10, willen niet dat dit gaat of kan veranderen. Het is de beste manier om toegang te krijgen tot ons perceel, voor onszelf, visite en bezorgdiensten (zeker met grotere bakwagens). Vanwege de draaicirkel van voertuigen is het van belang dat het pad rechtdoor loopt tot aan het erf van ons perceel. Bochten zorgen er voor dat het lastiger, danwel onmogelijk wordt om ons perceel te bereiken, vooral met grotere voertuigen of voertuigen met aanhanger. Daarbij vergroten deze de kans op schade aan de tuin en eventueel aan bouwwerken van Bosdijk 9. Ook voor onze veiligheid is het huidige pad de beste optie. Bij calamiteiten kan ons perceel vanaf de openbare weg op deze manier het snelste worden bereikt voor spoedeisende dienstverlening door hulpdiensten zoals Ambulance en Brandweer.

Tenslotte, is het ontwerp van ons huis en tuin geheel geënt op de huidige ligging van dit pad. Als het pad verlegd zou worden, doet dit afbreuk aan ons woongenot omdat de uitstraling van ons huis en tuin vermindert. Ook zou het er toe leiden dat we de tuin en parkeerplaats zouden moeten gaan aanpassen. Dit gaat veel extra geld en tijd kosten, terwijl de compositie van ons huis, oprit en tuin nooit zo mooi zou kunnen worden als het nu het geval is.

Samengevat: het is niet mogelijk om een ander pad aan te leggen zonder de bereikbaarheid en veiligheid voor ons drastisch te verminderen.

Wij willen daarom voorkomen dat in de toekomst hierover toch nog discussie kan ontstaan door het bestemmingsplan van Bosdijk 9. Hiertoe willen we dat iedere verwijzing naar het verleggen van zowel het pad als de brug uit het bestemmingsplan wordt gehaald, inclusief de tekening waarop een alternatief pad en brug zijn ingetekend, alsook de volgende tekst op pagina 7 van de bestemmingsplanwijziging Bosdijk 9: *".... De ontsluiting van het plangebied blijft vooralsnog overeenkomstig de bestaande situatie. In het inrichtingsplan is een optionele ontsluiting opgenomen aan de noordzijde van het perceel. Deze noordelijke ontsluiting heeft als doel om het plangebied meer als één geheel in te richten. In de bestaande situatie doorsnijdt de ontsluitingsweg van nr. 10 het voorliggende perceel van nr. 9. Deze ontsluiting zal nog niet direct uitgevoerd worden, mede gezien de hoge kosten van het verplaatsen van de brugconstructie. Op termijn zal hiervoor, en in goed overleg met de burens van nr. 10, een uitwerking aan gegeven worden en vervolgens een inritvergunning voor aangevraagd worden."*

Wij verzoeken u om in plaats hiervan het volgende op te nemen in het bestemmingsplan: *"De ontsluiting van het plangebied (de brug) en het pad naar perceel Bosdijk 10 blijft **permanent** overeenkomstig de bestaande situatie. Het pad zelf moet worden aangeduid op de verbeelding, met daaraan gekoppeld een voorwaardelijke verplichting, dat op het perceel alleen gebouwd mag worden, mits het pad toegankelijk blijft voor gemotoriseerd verkeer."*

2. Bezwaar tegen de positionering van het ingetekende bouwvlak, dat conflicteert met het recht van overpad en de toegankelijkheid en veiligheid van het huidige pad (problematische bouwaanduiding)

Het schetst onze verbazing dat in het voorgestelde bestemmingsplan het bouwvlak voor een flink stuk over het pad dat perceel Bosdijk 10 ontsluit, is ingetekend. Daarbij is het hoofdgebouw vlak naast dit pad gepositioneerd, met de voordeur direct aan het pad. Dit kan in de toekomst tot onduidelijkheden, geschillen en mogelijk juridische procedures leiden. Mochten de eigenaren van Bosdijk 9 bijvoorbeeld aan de zijgevel een vergunningsvrije aanbouw (zoals een erker) willen realiseren, dan zullen wij hier niet akkoord mee gaan omdat deze dan over het pad zou worden gebouwd.

Daarbij kan het feit dat de voordeur direct aan het huidige pad is ingetekend (er lijkt zelfs geen ruimte voor een stoepje te zijn) tot onveilige situaties leiden. Er kan onverhoopt een ongeval ontstaan wanneer iemand het huis uitkomt terwijl er een voertuig over het pad rijdt. Denk hierbij aan een kind dat vanuit het huis het pad oprent op het moment dat een vrachtwagen van een bezorgdienst langsrijdt. Om dit risico tot een absoluut minimum te beperken, willen wij dat het bouwvlak wordt verplaatst naar de locatie waar de huidige recreatiewoning is gesitueerd. Hier is voldoende ruimte voor het gewenste hoofdgebouw en voldoende afstand tussen de voordeur en het pad mogelijk omdat het perceel aan deze zijde van het pad veel breder is. Daarbij is dit conform de behandeling van de bestemmingswijziging voor Bosdijk 10, waarbij het bouwvlak ook op de plek van de oude recreatiewoning vastgesteld is.

Wij verzoeken u de genoemde oplossing onder punt 1, namelijk aanduiding van het pad, inclusief een voorwaardelijke verplichting over te nemen in het bestemmingsplan.

3. Bezwaar tegen de huidige onduidelijke bouwaanduiding, dat kan leiden tot een onredelijk grote negatieve impact op de natuur van het perceel, perceel Bosdijk 10 en het recreatiegebied

Bosdijk 9 en 10 en het direct naastgelegen beboste eiland hebben nu nog een grotendeels natuurlijke uitstraling. Er leven veel dieren op en rondom deze drie percelen: veel verschillende vogels, egels, vossen, amfibieën en reptielen zoals de bedreigde ringslang (zie onderstaande foto). Echter lijkt dit in de ecologische rapportage niet voldoende terug te zijn gekomen als ook niet hoe aan de hand hiervan het voorgelegde bestemmingsplanwijziging is getoetst.



Figuur 3 Foto van de bedreigde ringslang, gezien naast bijenkasten op het bosperceel (zie rode ster), niet ver van de zuidkant van Perceel Bosdijk 9, waar nu het bouwvlak is gesitueerd

In de Omgevingsvisie wordt beperkt bouwen toegelaten, mits het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien. Dit is in het voorgestelde bestemmingsplan ons inziens onvoldoende vastgesteld en meer nog, in het inrichtingsplan is geen sprake van verbetering in ruimtelijk opzicht, zoals wel vereist is. Het betreft immers een omzetting van bestemming "Agrarisch met waarden – landschap" waaruit ook al blijkt dat de landschappelijke waarden ter plekke hoog zijn.

De bestemmingsplanwijziging staat toe dat het huidige, natuurlijke en duurzame karakter van het perceel zelf kan worden aangetast. Dit gaat om twee punten:

Ten eerste doordat het ingetekende bouwvlak tegen het zuidelijk gelegen bosperceel is gesitueerd. De nabijheid van een woning zal impact hebben op dit bos. Daarbij gaven wij in punt twee van onze onderbouwing aan dat het bouwvlak niet over het pad mag komen te

lopen. Als het bouwvlak hierdoor meer zuidelijk zou worden gepositioneerd, komt dit in conflict met de geplande natuurlijke oever, waarover in het wijzigingsplan wordt gesproken als onderdeel van het behoud van de natuurlijke landschapswaarde van het perceel.

Ten tweede, door het toelaten van de bouw van een bijgebouw van 128m² en vergunningsvrij zelfs tot 150m² (aangezien het vergunningsvrij bouwen voor Bosdijk 9 toegestaan is, terwijl dit bij Bosdijk 10 niet het geval is). Hierdoor kan het perceel, dat nu grotendeels een natuurlijke tuin is, worden verbouwd tot een volgebouwde werf.

Daarbij vermindert een groot gebouw het uitzicht en gevoel van vrijheid voor ons, de bewoners van Bosdijk 10, met een vermindering van woongenot tot gevolg, waarvoor wij planschade kunnen claimen. Hiermee is overigens in paragraaf 6.1 "Economische uitvoerbaarheid" in de toelichting geen rekening gehouden.

Dit alles kan niet alleen leiden tot een sterke afname van ons woongenot maar het verandert ook in negatieve zin de landelijke en natuurlijke uitstraling van beide percelen en veroorzaakt overlast voor de fauna in het gebied, vooral het zuidelijk gelegen bosperceel.

Tenslotte ligt het feit dat het voorgestelde bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om een bijgebouw neer te zetten dat qua oppervlakte groter is dan het hoofdgebouw, niet in de geest van de regel dat bijgebouwen ondergeschikt moeten zijn aan het hoofdgebouw. Ook dit vinden wij dus niet acceptabel.

4. Bezwaar tegen de bouwregels en het gebrek aan kaders dat zorgt voor een verdere onevenredige inbreuk op ons leefgenot en op het omliggende recreatiegebied

Zoals in voorgaande reeds beschreven, is deze bestemmingswijziging geheel anders verlopen dan de bestemmingswijziging van perceel Bosdijk 10. Voorafgaande aan de goedkeuring van dit bestemmingsplan werden strenge beperkingen aan het te bouwen hoofd- bijgebouw opgelegd: In eerste instantie was slechts een nokhoogte van 5 meter toegestaan. Een nokhoogte van 7 meter werd uiteindelijk pas toegestaan in combinatie met het terugbrengen van 120m² naar maximaal 30m² oppervlakte voor een bijgebouw en 30m² voor vergunningsvrije aanbouw aan het hoofdgebouw. Daarbij moest ook worden aangegeven wat het ontwerp was (met bouwtekeningen) en op welke locatie precies gebouwd zou worden. Deze plekken werden getoetst en vervolgens samen met de beperkingen vastgelegd in het bestemmingsplan om negatieve effecten op de omgeving te minimaliseren. Zie bijvoorbeeld onderstaand stuk uit de email dd. 4 april 2018 van mevrouw [REDACTED] (Gemeente Stichtse Vecht) aan de heer [REDACTED] die onze belangen behartigde. (deze email is in de bijlage toegevoegd).

"Voorwaarden voor medewerking hogere goot- en nokhoogte

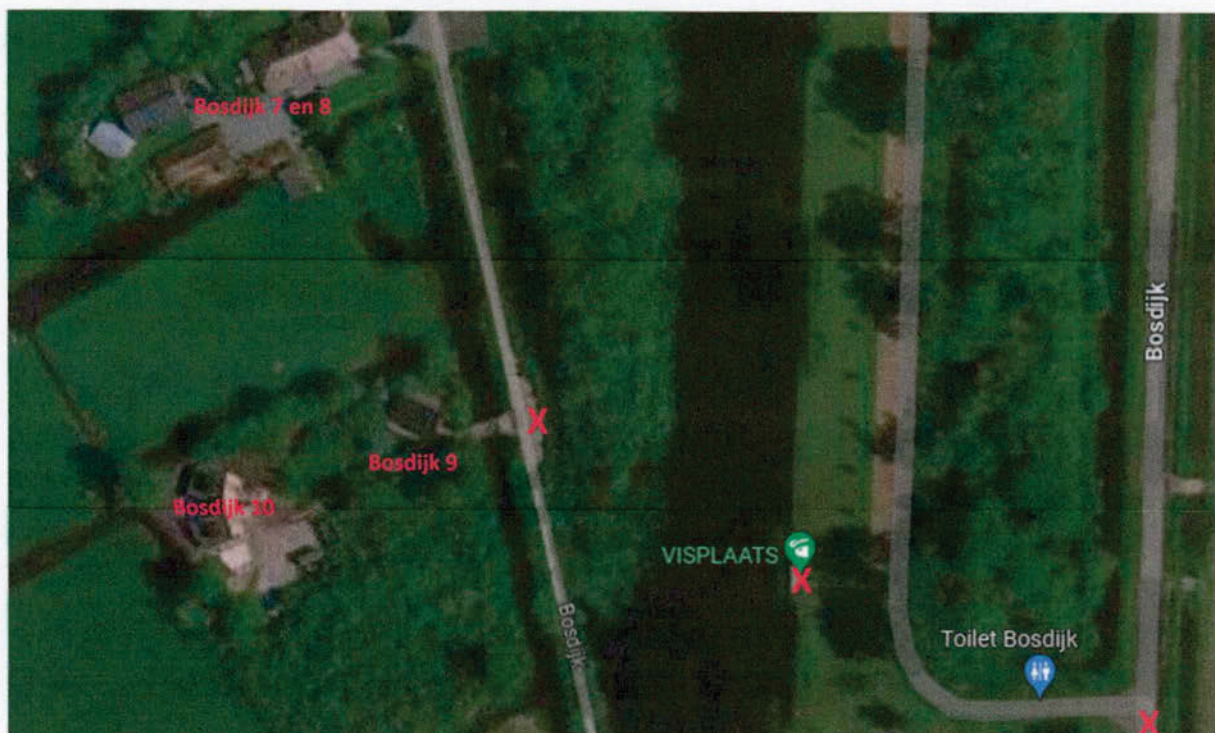
Verzoek is om een woning te realiseren met een hogere goot- en bouwhoogte, te weten 4 en 7 meter. Deze hogere maatvoering van de woning is enkel bespreekbaar als jullie een oplossing aandragen waarbij het aantal m² bijbehorende bouwwerken welke vergunningsvrij (Bijlage II artikel 2, lid 3, Bor.) gerealiseerd kunnen worden drastisch wordt geminimaliseerd. Dit wordt maximaal 60 m².

De 60 m² betreft een bijgebouw van 30 m² (aangebouwd of losstaand) en een serre van 30 m². Deze oplossing dient ruimtelijk/juridisch vastgelegd te worden in het bestemmingsplan! Men dient een plan in te dienen waarbij de omliggende gronden op een dusdanige manier worden bestemd/ een bepaalde waarde op wordt gelegd dat het niet als achtererf kan worden aangemerkt. (Lees: alle gebouwen/bebouwing is uitgesloten, maar qua gebruik wel het gebruik tuin/ terras wel is toegestaan.)"

Echter, in het voorgestelde bestemmingsplan van Bosdijk 9 is een nokhoogte van 8,5 meter opgenomen, dus 1,5 meter hoger dan bij Bosdijk 10 het geval is. En omdat er geen restricties worden gegeven aan de vergunningsvrije aanbouw, kan het hoofdgebouw een groot “blok” worden met een overduidelijk grote visuele impact. Dit heeft zowel een vermindering van ons woongenot, als een aantasting van de landschappelijke waarde van het recreatiegebied tot gevolg.

Wij vinden dit onbegrijpelijk, te meer nog omdat het voorgestelde bouwvlak van Bosdijk 9 zo'n 50 meter dichterbij het recreatiegebied staat dan Bosdijk 10. Hierdoor zou zelfs een nokhoogte lager dan 7 meter nodig zijn om dezelfde visuele impact te hebben!

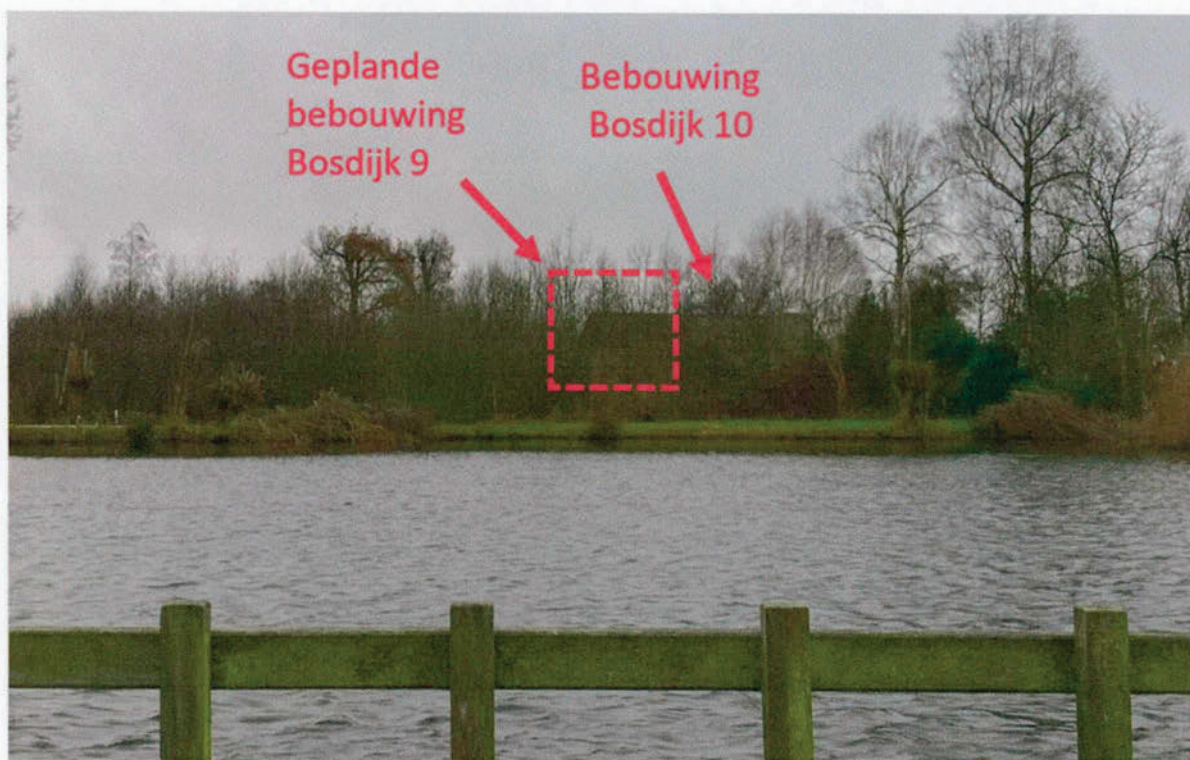
Ter illustratie, op onderstaande foto's is te zien dat zowel vanaf de openbare weg Bosdijk, als vanaf het recreatiegebied, bebouwing op Bosdijk 9 en 10 duidelijk te zien zijn. De rode kruizen geven de locaties aan waarvan de drie volgende foto's genomen zijn. Dit geeft een indruk van de visuele impact van de bebouwing op Bosdijk 10 en de mogelijke bebouwing op Bosdijk 9 op het recreatiegebied.



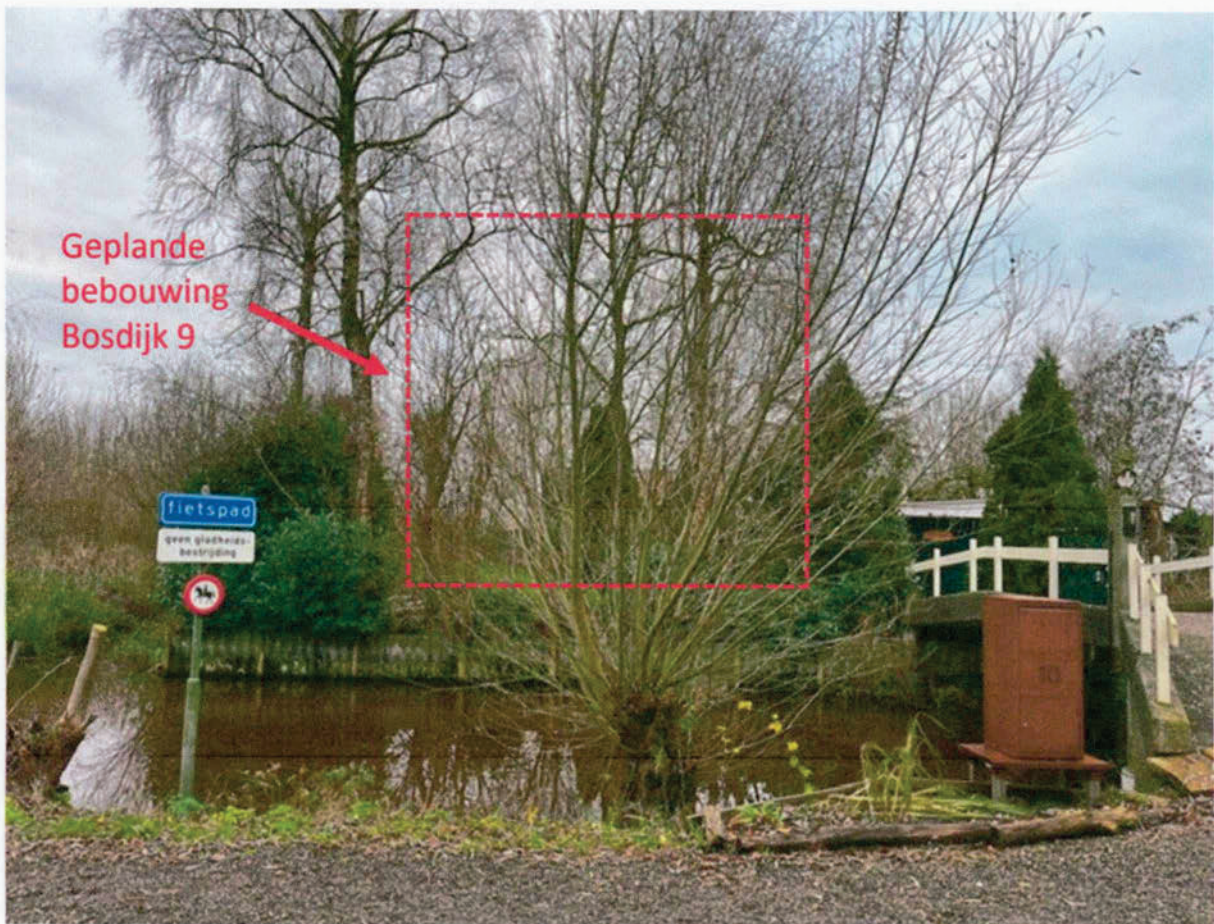
Figuur 4 Anders dan Bosdijk 7 en 8, zijn perceel Bosdijk 9 goed te zien vanaf het recreatiegebied omdat hier minder hoge begroeiing voor staat. Daarbij staat Bosdijk 9 ca. 50 meter dichterbij het recreatiegebied dan Bosdijk 10 en grenst hier direct aan. Bebouwing op dit perceel is daarom beter zichtbaar en lijkt optisch hoger dan bebouwing op Bosdijk 10 - waar strikte eisen aan de bouwhoogte zijn gegeven. De rode X-en geven de plek aan waar onderstaande foto's genomen zijn



Figuur 5 Bebouwing op zowel Bosdijk 9 als 10 zijn zichtbaar vanaf de openbare weg en vanaf het recreatiegebied. Ons huis in Bosdijk 10 is qua hoogte en uitstraling hierop aangepast maar dit is bij Bosdijk 9 niet het geval. De voorgestelde bouwhoogte van 8,5 meter op Bosdijk 9 is niet alleen een stuk hoger maar zal optisch nog hoger lijken omdat deze bebouwing ca 50 meter dichterbij het recreatiegebied staat dan Bosdijk 10. Hier lijkt geen rekening mee gehouden te zijn maar het gaat wel impact hebben op een groot deel van het recreatiegebied. De rode stippellijn is indicatief



Figuur 6 Vanaf het water van het recreatiegebied is de bebouwing op beide percelen goed zichtbaar. Dus dit heeft impact op de uitstraling van een groot deel van het recreatiegebied. Bosdijk 10 is 7 meter hoog, is zichtbaar maar gaat ook op in de begroeiing. De rode stippellijn is indicatief.



Figuur 7 Uitzicht vanaf de openbare weg die grenst aan perceel Bosdijk 9. De voorgestelde bebouwing gaat ook hier (van dichterbij) een groot effect hebben op de uitstraling van dit gebied. De rode stippellijn is indicatief

Daarbij is ook de landschappelijke verbetering van het perceel zelf onvoldoende inzichtelijk in het voorgestelde bestemmingsplan van Bosdijk 9. Weliswaar staat er in de toelichting de volgende tekst:

"Op het perceel staat op het moment een recreatiewoning. Initiatiefnemer heeft het voornemen om een reguliere woning te realiseren op het perceel. Voordat dit mogelijk is moet recreatiewoning inclusief de overige bebouwing worden afgebroken. Tevens moet een landschappelijke verbetering gerealiseerd worden. De landschappelijke verbetering volgt uit en de tuin opnieuw worden ingericht.

(..)

Voor de landschappelijke inpassing van het plan is een erfinrichtingsplan opgesteld, zie ook bijlage 1.

Dit plan volgt op de wijzigingsbevoegdheid die voorschrijft dat er bij het omzetten van een recreatiewoning naar een reguliere woning een landschappelijke kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden. In voorliggend plan wordt de kwaliteitsverbetering op verschillende manieren ingevuld. Zo wordt aan de noordzijde en zuidzijde van het plangebied voorzien in natuurvriendelijke oevers. realiseren van een geleidelijke overgang tussen land en water ontstaat er veel ruimte voor insecten, amfibieën, vogels en kleine zoogdieren om zich hier te vestigen. Ten tweede is in het plan ruimte opgenomen voor een Wadi. Op de wadi, een verlaging in het grasveld aan de achterzijde van het plangebied ontstaat de mogelijkheid om het hemelwater af te koppelen naar de Wadi en dat op die plek het hemelwater van de woning kan infiltreren in de bodem. "

Maar het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en een wadi betekent nog niet dat het landschappelijk inpasbaar is. Het inrichtingsplan is tevens niet realistisch, want het forse bijgebouw van 128 m² ontbreekt op die schets.

Bovendien is het inrichtingsplan alleen opgenomen in de toelichting en niet gekoppeld aan de regels, waardoor dit geen waarde heeft en geen toetsingsgrond is. Hiermee **is de landschappelijke inpassing zeker niet geborgd** in het bestemmingsplan.

Hieruit blijkt **ook de landschappelijke verbetering niet geborgd te zijn**. Sterker nog, het 'plan van bouwen' laat een forse schuur, een woning en een parkeerplaats zien, met weinig tuin. Wij willen daarom dat voor Bosdijk 9, minimaal dezelfde regels zullen gelden als in het bestemmingsplan voor Bosdijk 10 zijn opgenomen en zoals gesteld in de email van de Gemeente Stichtse Vecht dd. 4 april 2018, waaruit hierboven is geciteerd. En daarbij willen wij dat de landschappelijke verbeteringen in relatie tot de gewenste bebouwing beter worden uitgewerkt en vastgelegd.

Samengevat: wij gaan niet akkoord met voorgelegde plan

Wij hebben u met bovenstaande een duidelijk beeld van de situatie, onze vrees en bezwaren willen geven. En daarbij ook met voorwaarden die voor ons van belang zijn voordat we akkoord willen gaan met het voorgelegde bestemmingsplan. Ter afsluiting, geven we hieronder beknopt de punten waar we bezwaar tegen hebben, aan:

- **Het gevoerde proces.** Er is geen participatie gevoerd vooraf, noch communicatie geweest van de initiatiefnemer richting ons. Dit is in tegenstelling met het gemeentelijke 'Spoorboekje Ruimtelijke Plannen 2018', waarin een initiatiefnemer van een ruimtelijk plan verplicht wordt om met de omgeving in gesprek te gaan. De gemeenteraad heeft dit vastgelegd in het spoorboekje. De regeling "Spoorboekje Ruimtelijke Plannen 2018" blijft gelden voor ruimtelijke initiatieven die hun aanvang hebben genomen onder de Wet ruimtelijke ordening en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals in dit geval (m.a.w. de Verordening participatie bij ruimtelijke initiatieven Stichtse Vecht 2023' en de 'Leidraad participatie bij ruimtelijke initiatieven Stichtse Vecht 2023, is nog niet van toepassing. Dit zijn uitwerkingen op basis van de 'Participatieleidraad Stichtse Vecht' van januari 2022).
- **Dat ons recht van over pad wordt geschaad:** Het bouwvlak is nu over het pad heen getekend en dat willen wij absoluut niet. Het pad zelf moet worden aangeduid op de verbeelding, met daaraan gekoppeld een voorwaardelijke verplichting, dat op het perceel alleen gebouwd mag worden, mits het pad onveranderlijk en toegankelijk blijft voor gemotoriseerd verkeer.
- **Het onvoldoende borgen van het landschappelijke inrichtingsplan.** Dit is niet gekoppeld aan de regels) en het feit dat het inrichtingsplan geen rekening houdt met de te bouwen schuur of mogelijke vergunningsvrije aanbouw aan het hoofdgebouw. Hierdoor schetst het dus een te positief beeld en zijn de vereisten niet geborgd.
- **Dat er de mogelijkheid wordt geboden om hoger te bouwen dan is toegestaan aan de Bosdijk 10 en om veel meer te bouwen dan in de woonbestemming van het bestemmingsplan Landelijk gebied West wordt toegelaten.** Hierin is 600 m³ toegestaan en 50 m² bijbehorende bouwwerken. Tevens wordt er veel meer dan op Bosdijk 10 toegestaan (600 m³ en 30 m² bijbehorend bouwwerk en 30 m² serre), zonder dat er een nadere motivering is voor het verschil in behandeling. Landschappelijk gezien is de ligging gelijk en ligt Bosdijk 9 zelfs veel meer in het zicht van de weg en het recreatiegebied. Bovendien betreft het een omzetting van de

bestemming Agrarisch met waarden – landschap, waaruit ook al blijkt dat de landschappelijke waarden ter plekke hoog zijn. Wij willen daarom dat dezelfde voorwaarden aan Bosdijk 9 als aan Bosdijk 10 worden gegeven:

- een nokhoogte van 7 meter
- een maximale vergunningsvrije aanbouw van 30m² aan het hoofdgebouw
- een bijgebouw van maximaal 30m².
- En dat deze allemaal worden ingetekend en vastgelegd in het bestemmingsplan

Wij gaan dus pas akkoord met het bestemmingsplan als conform de strikte aanpak van het bestemmingplan van Bosdijk 10, het behoud van de uitstraling, leefbaarheid en natuur van beide percelen wordt gewaarborgd. En dat daarmee vooraf bekend wordt gemaakt en vast wordt gelegd wat in de toekomst gebouwd mag worden. Hiermee kunnen we zeker zijn dat het voorgestelde bestemmingsplan niet in strijd zal zijn met de Omgevingsvisie provincie Utrecht in relatie tot verduurzaming: dat het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien door woningbouw.



Bijlagen:

- Emailcorrespondentie tussen mevrouw [REDACTED], zaakbehandelaar bestemmingswijziging Bosdijk 10 in 2018 Stichtse Vecht en de heer [REDACTED] (vertegenwoordiger van [REDACTED]) van 4 april 2018.8 over de verplichte beperkingen 'in ruil' voor een nokhoogte van maximaal 7 meter
- Akte van Verdeling en Levering uit 1995 waarin Bosdijk 9 en 10 als twee aparte percelen zijn vastgesteld met een recht van overpad voor Bosdijk 10 (heersend erf) op Bosdijk 9 (dienend erf).
- Kadasterstuk uit 1995 met de tekening waarop het betreffende pad met erfdienstbaarheid is ingetekend en vastgelegd.

Van: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Bosdijk 10
Datum: 5 april 2018 om 08:25
Aan: [REDACTED]

AD

Beste [REDACTED]

Ik heb hem alle stukken die ik van jouw heb gehad gestuurd. Ik heb vandaag contact met hem over de verdere voortgang.

Groet [REDACTED]

Op wo 4 apr. 2018 om 23:43 schreef Shirley van 't Hoff <shirley333x@icloud.com>

Ha [REDACTED]

Zo, gaat snel nu haha.

Zat me nog te bedenken; is het misschien een idee om die twee eerdere bestemmingsplanwijzigingen van BugelHajema te laten lezen aan jouw planoloog? Misschien kan hij daar veel info uithalen? Scheelt dan weer voor hem. :-))

Daar staan ook alle vergunningen in die we toen voor de gemeente destijds nodig hadden.

Of is dat oud nieuws voor jou? :-)

Succes en hartelijke groet,

[REDACTED]

Op 4 apr. 2018 om 19:22 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

Beste [REDACTED]

Ik heb je zojuist 2 mailtjes gestuurd met informatie van de [Bosdijk 10](#) te Kockengen

We bellen nog.

Groet [REDACTED]

----- Doorgestuurd bericht -----

Van: [REDACTED]
Datum: 4 april 2018 om 09:30
Onderwerp: RE: [Bosdijk 10](#)
Aan: Albert de Vos [REDACTED]

Beste [REDACTED]

We hebben elkaar dinsdag 27 maart gesproken over de [Bosdijk 10](#) te Kockengen.

Toen is de mail van 7 maart besproken waarin een aantal varianten waren uitgewerkt.

Besproken is dat er een aanvraag wordt ingediend voor het volgende:

Inhoud woning

Het verzoek is om medewerking te verlenen aan een woning van 600 m³. Met toepassing van de algemene ontheffing kan de genoemde inhoudsmaat met 10% worden vergroot tot maximaal 660 m³.

Dit is inclusief alle aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen. Zie ook artikel 1 begripsomschrijving en artikel 2 wijze van meter van het Wijzigingsplan, [Bosdijk 10](#). Hierin staat bijvoorbeeld ook dat de inhoud van een dakkapel ook bij de inhoudsmaat hoort.

Voorwaarden voor medewerking hogere goot- en nokhoogte

Verzoek is om een woning te realiseren met een hogere goot- en bouwhoogte, te weten 4 en 7 meter.

Deze hogere maatvoering van de woning is enkel bespreekbaar als jullie een oplossing aandragen waarbij het aantal m² bijbehorende bouwwerken welke vergunningsvrij (Bijlage II artikel 2, lid 3, Bor.) gerealiseerd kunnen worden drastisch wordt geminimaliseerd.

Dit wordt maximaal 60 m².

De 60 m² betreft een bijgebouw van 30 m² (aangebouwd of losstaand) en een serre van 30 m². Deze

oplossing dient ruimtelijk/juridisch vastgelegd te worden in het bestemmingsplan!

Men dient een plan in te dienen waarbij de omliggende gronden op een dusdanige manier worden bestemd/ een bepaalde waarde op wordt gelegd dat het niet als achtererf kan worden aangemerkt. (Lees: alle gebouwen/bebouwing is uitgesloten, maar qua gebruik wel het gebruik tuin/ terras wel is toegestaan.)

Postzegel bestemmingsplan

Voor deze afwijking van de maatvoering en het minimaliseren van de mogelijkheden op grond van vergunningsvrij bouwen dient een postzegelbestemmingsplan opgesteld te worden.

Deze zal door initiatiefnemer moeten worden opgesteld en ter beoordeling/ besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeente.

- Hierbij behoort minimaal een inrichtingsschets
- Het Beroep aan huis wordt uitgesloten (conform eerdere zienswijze van de bureu.)
- Omdat bebouwing wordt uitgesloten moet op een specifieke locatie een hekwerk toegestaan worden, indien dit gewenst wordt. (opnemen in bestemmingsplan)

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Beleidsmedewerker Planologie

<image001.jpg>

[Redacted]@stichtsevecht.nl

T 0346 25 40 00

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen

Postbus 1212, 3600 BE Maarssen

<image002.jpg> <image003.jpg> <image004.png> <image005.png> <image006.png> <image007.png>

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 3 april 2018 10:57

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Bosdijk 10

Hoi [Redacted]

Vorige week hebben wij elkaar gesproken, kan je al iets meer vertellen over jouw voorstel?

Gratias

DISCLAIMER

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en is vertrouwelijk. Indien deze e-mail per vergissing bij u terecht gekomen is, verzoeken wij u daarmee zorgvuldig om te gaan, ons daarvan direct te informeren, de e-mail van uw computer te verwijderen en eventueel kopiëren of afdrucken daarvan te vernietigen. Aan de inhoud van de e-mail en verzonden bestanden kunnen geen rechten worden toegekend. De Gemeente Schiedamsche Vecht verklaart formele besluiten (zoals een vergunning, een subsidiebesluit of een overeenkomst) schriftelijk en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit onvolledige of/of onjuiste informatie in e-mails berichten.

Kantoor:

Tijdstip van aanbidding:
- 2 AUG. 1995

De heer [handwritten] in het kadaster
in de openbare registers

Utrecht

09.00 UUR

mr. H. Hommes

8604 16 62
[handwritten signature]
[stamp: notary, notary, notary]

Aantekeningen:

3

Kadaster

AKTE VAN VERDELING
EN LEVERING

Heden de achtentwintigste juli -----
negentienhonderdvijfennegentig -----



1. A. VASTSTELLING DEELGERECHTIGDHEID EN BESCHRIJVING
REGISTERGOEDEREN. -----
De comparants sub 1, handelende in haar gezamenlijke
hoedanigheid, en de comparant sub 2 genoemd -----
verklaarden: -----
1. Deelgerechtigdheid registergoed. -----
De volmachtgever sub 1 en de comparant sub 2 zijn -----
ieder voor de onverdeelde helft gerechtigd in na -----
te melden registergoed. -----
2. Beschrijving registergoederen en -----
eigendomsverkrigging. -----
Tot de onverdeelde gemeenschap behoort het -----
navolgende registergoed, te weten: -----
een perceel grond, gelegen te Kochengem aan de -----
Bosdijk, met het daarop staande woonhuis -----
plaatselijk bekend Bosdijk ongenummerd, -----
kadastraal bekend gemeente Kochengem, sectie E, -----
nummer 32, groot éénendertig are tachtig -----

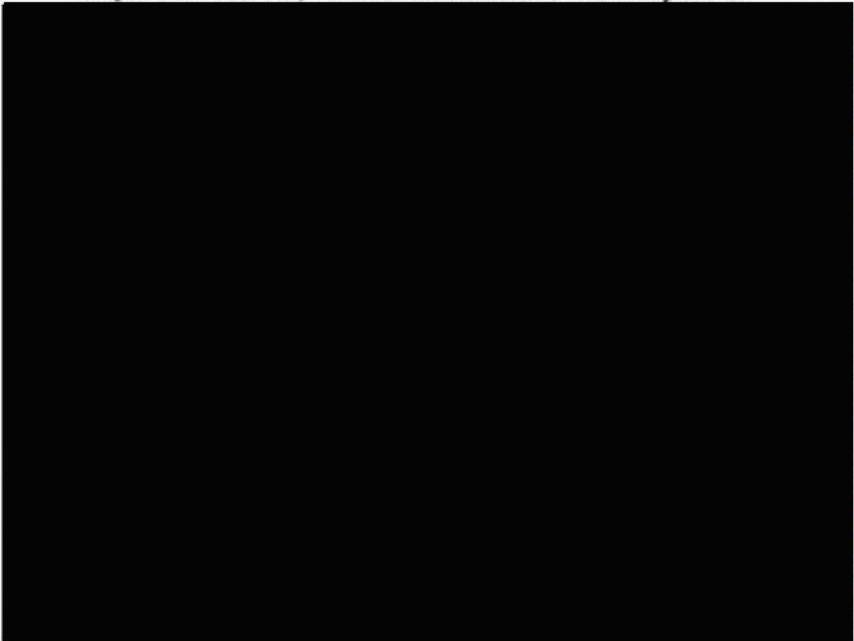
centiare. -----

Voormeld onverdeeld aandeel in het registergoed is --
door de volmachtgever sub 1 in eigendom verkregen --
door de inschrijving ten kantore van de Dienst van --
het Kadaster en Openbare Registers te Utrecht op ---
zeven november negentienhonderdvierennegentig in ---
het register hypotheek 4, deel 8241, nummer 7, ---
van het afschrift van een akte van levering, -----
houdende kwijting voor de koopsom en -----
afstanddoening van ontbindingsrechten, op vier ----
november daaraan voorafgaande verleden voor mij, ---
notaris. -----

Voormeld onverdeeld aandeel in het registergoed is --
door de comparant sub 2 in eigendom verkregen door --
de inschrijving ten kantore van de Dienst van het --
Kadaster en Openbare Registers te Utrecht op -----
dertig december negentienhonderddrieënnegentig in --
het register hypotheek 4, deel 7826, nummer 5, ----
van het afschrift van een akte van verdeling, -----
houdende kwijting, decharge en afstanddoening van --
ontbindingsrechten, op negentwintig december -----
daaraan voorafgaande verleden voor mij, notaris. -

B. VERDELING EN LEVERING REGISTERGOEDEREN. -----

De comparante sub 1, handelend als voormeld, en de ---
comparant sub 2 genoemd verklaarden vervolgens de ----



→

dX

notar

notar

notar

notar

notar

notar

X

notar

860/16 63

aan de vervolgblad

Kadaster

3

helpt in voormeld registergoed zoals met B -----
aangegeven op gemelde situatietekening. -----

C. VOORWAARDEN EN BEPALINGEN. -----

Vorenstaande verdeling is voorts geschied onder de -----
volgende voorwaarden en bepalingen: -----

1. Voormeld registergoed is op de verkrijgers over- -----
gegaan in de staat, waarin zij zich heden bevindt, -----
met alle erfdienstbaarheden, gemeenschappen en ge- -----
breken, zomede met alle rechten en verplichtingen, -----
welke daaraan verbonden zijn of oude -----
eigendomsbewijzen medebrengen, doch vrij van -----
hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan. -----
2. Voormeld registergoed kan terstond door de ver- -----
krijgers worden aanvaard. -----

D. KWIJTING EN DECHARGE. -----

Tenslotte verklaarden de comparanten, de comparante -----
sub 1 handelend als voormeld, hiernede voormelde -----
verdeling tot hun volkomen genoegen tot stand te -----
heben gebracht, ieder het hem of haar toekomende ten -----
volle te hebben ontvangen, zodat zij terzake niets -----
meer van elkander te vorderen hebben, elkander -----
deswege kwiterend en déchargerend onder enig voorbe- -----
houd en afstand te doen van het hun om welke reden of -----
uit welke hooide dan ook toekomend recht om -----
ontbinding of vernietiging te vorderen van deze -----
verdeling en van hetgeen verder in deze akte -----
overeengekomen en bepaald is. -----

II. De comparant sub 2, hierna ook te noemen: -----

verkoper, en comparant sub 3, hierna -----
ook te noemen: koper, verklaarden het navolgende: -----

--- LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK ---

Vorkoper heeft blijkens een met koper aangegane -----
overeenkomst van koop en verkoop aan koper verkocht -----
en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens -----
voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en -----
bij deze aanvaardt: -----

een perceel grond, gelegen te Kockongen aan de -----
Bosdijk, met het daarop staande woonhuis -----
plaatselijk bekend Bosdijk ongenummerd, kadastraal -----
bekend als dat gedeelte van het perceel gemeente -----
Kockongen, sectie E, nummer 12, ongeveer groot -----
vijftien are negentig, voorzover ingevolge -----
vorenstaande verdeling toegekend aan verkoper en -----
zoals schetsmatig met B is aangegeven op voormelde -----
aan deze akte gehechte - door koper en verkoper -----
gewaarmekte - situatietekening. -----

hierna ook te noemen: het verkochte, door koper te -----
gebruiken als recreatie-perceel. -----

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte, heeft -----
verkoper het volgende meegedeeld: -----

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of -----

privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. -----

-----VOORAFGAANDE VERKRIJGING-----

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen --
bij voormelde verdeling. -----

-----KOOPPRIJS-----

De koopsom bedraagt ~~.....~~ (.....) --
welk bedrag door koper is voldaan door --
storting op een rekening van de notaris. -----
De verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling --
van de koopsom. -----

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, --
voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de --
volgende: -----

-----BEDINGEN-----

-----kosten en belastingen-----

-----artikel 1-----

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen --
de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, --
is voor rekening van koper. -----
2. Wegens de levering van het verkochte is geen --
omzetbelasting verschuldigd. -----

-----leveringsverplichting, juridische en

-----feitelijke staat-----

-----artikel 2-----

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te --
leveren die: -----
 - a. onvoorwaardelijk is; -----
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of --
met andere rechten daarvan; -----
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen; --
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens de --
hierna te vestigen erfdienstbaarheid. -----
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen --
uit overeenkomst. -----
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het --
verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan --
niet juist of niet volledig is, ontlenen noch --
verkoper noch koper daaraan rechten. -----
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke --
staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten --
van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, --
vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht. -----
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig --
schuldenaar na het tot stand komen van de -----
koopovereenkomst tot aan het tijdstip van -----
aflevering wordt geacht geen wijzigingen te hebben --
gebracht in de staat van het verkochte. -----

-----tijdstip feitelijke levering,-----

-----lasten en lasten, risico-----

-----artikel 3-----

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte --

Aadaster

5

vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechter als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

garanties van verkoper

artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

- verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur moet worden overgedragen, is het verkochte thans geheel of voor dat gedeelte vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- indien het verkochte geheel of gedeeltelijk wordt overgedragen onder gestanddoening van lopende huurovereenkomsten, is niet beschikt over de thans nog niet verschenen huurtermijnen. Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bestaande huurovereenkomsten zijn nadien niet door toedoen van verkoper gewijzigd. Het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd, in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper. Er is geen akte tot huurvermindering aangekondigd.
- het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen

- sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet -
noch van vordering van het registergoed krachtens --
de Woonruimtetwet. -----
- e. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen -
verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht ---
of optierecht. -----
- f. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke -
lasten waarvan de verschenen termijnen zijn -----
voldaan. -----
Verkoper heeft bij het aangaan van de -----
koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat: ---
- g. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door -
nuts- bedrijven geen veranderingen betreffende het -
verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, ----
welke toen nog niet waren uitgevoerd; -----
- h. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte --
geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, ----
danwel aanwijzingsbesluit danwel -----
registerinschrijving bekend was: -----
1. als beschermd monument in de zin van artikel 1, -
4 of 6 van de Monumentenwet; -----
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of -----
voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van --
de Monumentenwet; -----
 3. door gemeente of provincie als beschermd stads- -
of dorpsgezicht; -----
- i. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het ---
verkochte was opgenomen in een aanwijzing als ---
bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een ---
voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet -----
Voorkeursrecht Gemeenten. -----
- Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ---
ten aanzien van het onder q, h en i gestelde -----
sedertdien een verandering heeft voorgedaan. -----
- OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE -----
----- BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE BEDINGEN -----
- De comparante sub 1 handelend als voormeld, en de ---
comparant sub 3 gezamenlijk verklaarden te zijn -----
overeengekomen en ter uitvoering daarvan bij deze te --
vestigen en aan te nemen de navolgende -----
erfdienstbaarheid, te weten: -----
ten behoeve van het verkochte, als heersend erf, en ---
ten laste van het aan de volmachtgever sub 1 -----
toegedeeld gedeelte van voormeld kadastraal perceel --
gemeente Kockengen, sectie E, nummer 22, als dienend --
erf, het recht van weg om te komen en te gaan van en --
naar de Bosdijk, op de wijze zoals op de -----
situatietekening aangegeven. -----
- ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE -----
----- OVEREENKOMSTEN -----
- Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen --

Kadaster

7

in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten ----
 die op de koop betrekking hebben, zijn thans ----
 uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kunnen zich ----
 terzake van deze koop en levering nog op een ----
 ontbindende voorwaarde beroepen. ----

AFSTANDDOENING ONTBINDINGSRECHTEN

Partijen doen over en weer afstand van het recht om ----
 op welle grond dan ook ontbinding dezer overeenkomst --
 van koop en levering te vorderen. ----

VOLMACHT

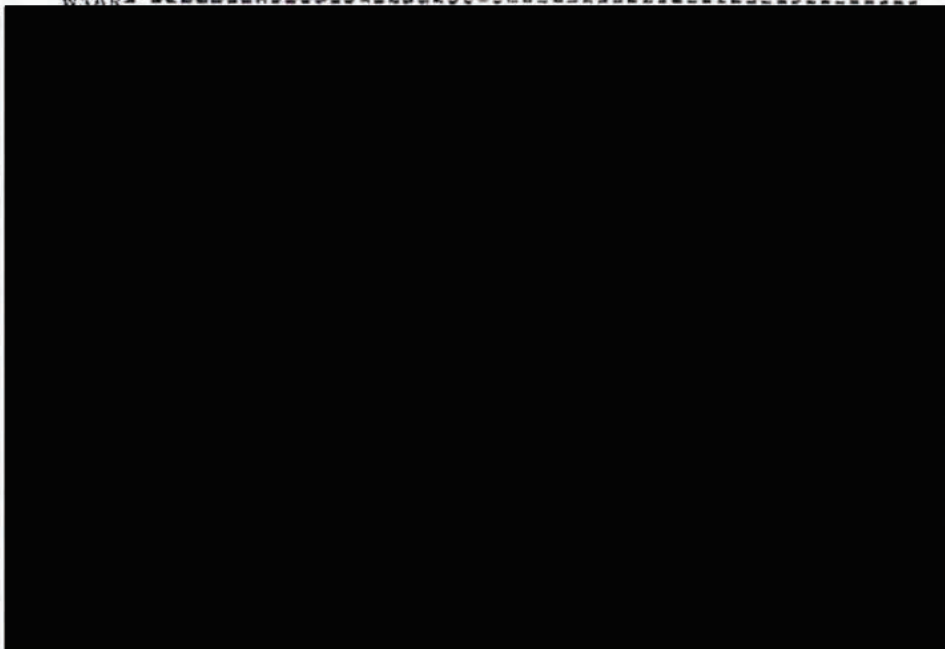
Partijen geven onherroepelijk volmacht aan de notaris -
 en aan ieder van zijn medewerkers om voor zoodig ----
 namens hen afstand te doen van hypotheekrechten, voor -
 zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper --
 mochten zijn ingeschreven op het verkochte, casu quo --
 de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) van deze -
 hypotheekrechten te aanvaarden. ----

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook --
 voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten --
 kantore van de bewaarder van deze akte. ----

DE COMPARANTEN ZIJN MIJ, NOTARIS, BEKEND en de ----
 identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is -
 door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor genoemde --
 en daartoe bestemde documenten vastgesteld. ----

WAAR-



Onderwerp: bijwerking kadastrale registratie (nieuw gevormd perceel)

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u informatie over gewijzigde kadastrale gegevens.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers - kortweg het Kadaster - beheert belangrijke informatie op het gebied van onroerende zaken. Het gaat hierbij om kadastrale gegevens zoals de grenzen van een perceel, de oppervlakte en de rechten. Deze gegevens zijn van belang voor de rechtszekerheid bij het vastgoedverkeer.

Het bijwerken van deze gegevens gebeurt onder meer aan de hand van notariële akten. Onlangs heeft dit plaatsgevonden voor een onroerende zaak waarbij u volgens de kadastrale gegevens direct belanghebbende bent. Daarom ontvangt u deze kennisgeving.

De bijwerking waarvoor u deze kennisgeving ontvangt heeft betrekking op de uitmeting van (een gedeelte van) een perceel.

Het resultaat van deze bijwerking staat hieronder.

De kadastrale aanduiding van het perceel is KOCKENGEN E 785, het perceelsadres is Bosdijk, de grootte is 0 ha 15 a 90 ca. Het perceel is ontstaan uit het vervallen perceel KOCKENGEN E 32 gedeeltelijk.

Uw recht betreft : EIGENDOM

Op vertoon van deze kennisgeving kunt u op het kantoor van het Kadaster meer informatie krijgen over de resultaten van de verrichte meting. U kunt ook een deel van de kadastrale kaart schriftelijk aanvragen (formaat A4: het formaat van deze kennisgeving). Op deze kaart staan géén meetgegevens. De kosten van de kaart zijn F. 14,00.

Als u vindt dat de gegevens in deze kennisgeving niet juist zijn, dan kunt u op grond van artikel 56b van de Kadasterwet bij mij een gemotiveerd bezwaarschrift indienen. Dit moet u doen binnen zes weken na de dag van de verzending van deze brief.

Hoogachtend,

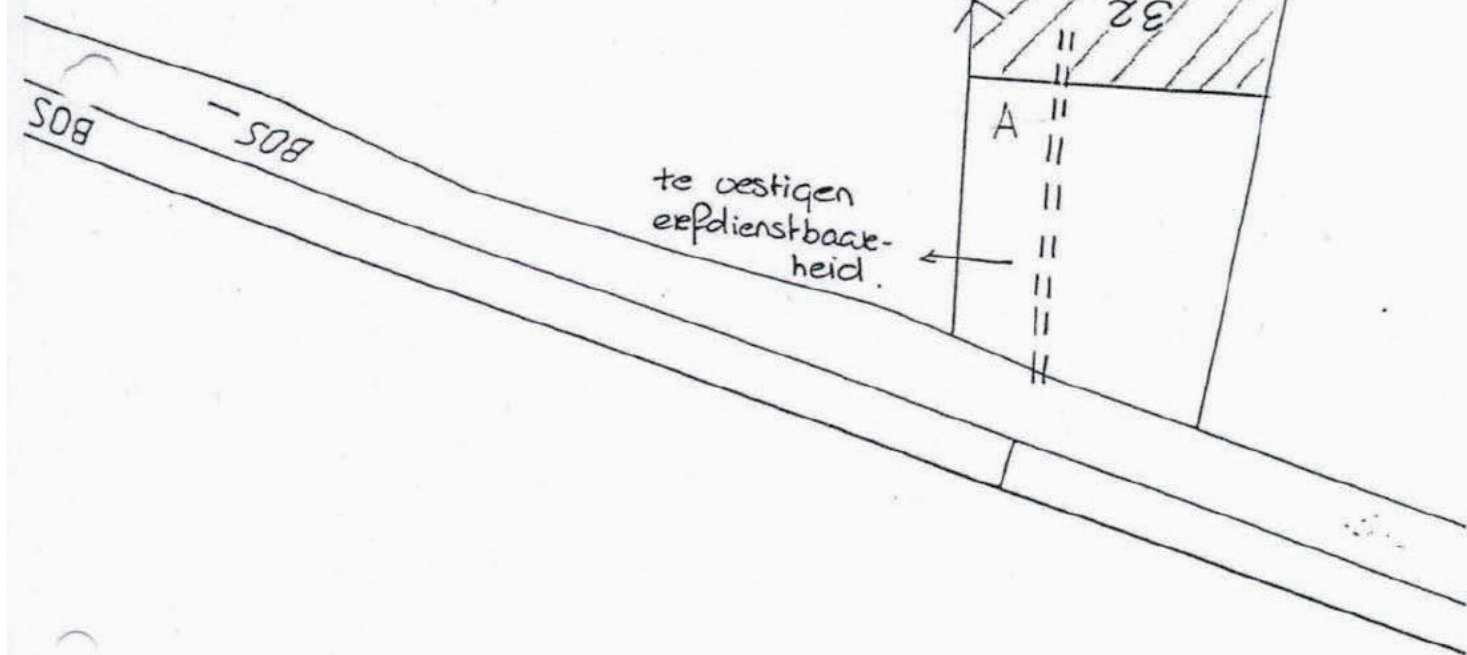
De directeur.

Registratienummer : 1995112300200

Wilt u bij uw correspondentie altijd dit registratienummer vermelden?

A = toegedeeld aan

B = toegedeeld aan



22 DEC. 2023

Aan de Gemeenteraad van
Stichtse Vecht

Postbus 1212

3600 BE MAARSSEN

h



Kockengen, 24 januari 2024

Betreft: Afspraken over aanpassen bestemmingsplanwijziging perceel Bosdijk 9, Kockengen

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze komen wij terug op onze zienswijze op de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van Perceel Bosdijk 9 te Kockengen met kenmerk: NL.IMRO.1904.BPBosdijk9LGB-ON01

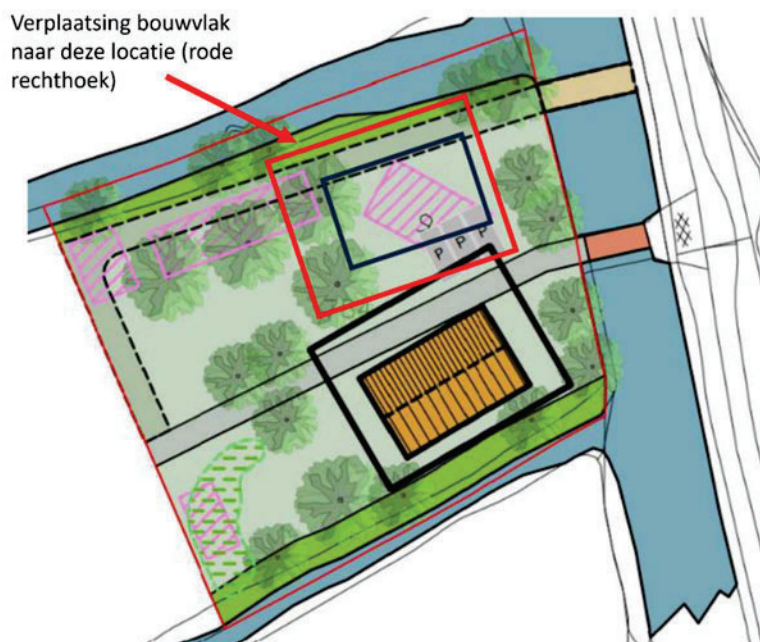
Op maandag 15 januari hebben wij ([redacted]) een gesprek gehad met de eigenaar van perceel Bosdijk 9, de [redacted]. Tijdens dit overleg hebben wij afgesproken dat wij akkoord gaan met het voorgelegde bestemmingsplan indien er een aantal aanpassingen wordt gedaan aan de voorgelegde bestemmingsplanwijziging. Bij deze brief is de e-mail toegevoegd van de heer Vossestein, die aantoont dat hij hier ook mee instemt.

Hieronder staan de aanpassingen die wij met elkaar hebben afgesproken:

Ten eerste, om alle verwijzingen naar het verleggen van het huidige pad waar erfdiensbaarheid op heerst te verwijderen en in plaats hiervan op te nemen dat het huidige pad en de brug permanent gehandhaafd blijven. Dit kan door het volgende op te nemen in het bestemmingsplan:

*"De ontsluiting van het plangebied (de brug) en het pad naar perceel Bosdijk 10 blijft **permanent** overeenkomstig de bestaande situatie gehandhaafd. Het pad zelf moet worden aangeduid op de verbeelding, met daaraan gekoppeld een voorwaardelijke verplichting, dat op het perceel alleen gebouwd mag worden, mits het pad toegankelijk blijft voor gemotoriseerd verkeer."*

Ten tweede, dat het bouwvlak op de verbeelding verplaatst wordt naar de noord-kant van het perceel, zoals op onderstaande afbeelding staat aangeduid, op de plek van de huidige recreatiewoning. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de natuurvriendelijke oever aan deze kant van het perceel.



Ten derde, in aanvulling van deze eerste twee punten, dient het inrichtingsplan uit de toelichting (bijlage) vervangen te worden, want dit sluit niet langer aan op de verbeelding.

Ten vierde, dat dit bestemmingsplan van Bosdijk 9 gelijk getrokken wordt met het bestemmingsplan van Bosdijk 10, onder het principe van gelijke monniken, gelijke kappen. Daarvoor verwijzen wij naar het bestemmingsplan Bosdijk 10.

Belangrijkste punten hierbij zijn:

1. Dat dezelfde regels voor de grootte van het hoofdgebouw gaan gelden, waaronder een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Functie van een gebouw	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale inhoud in m ³	Maximale oppervlakte in m ²	Dakhelling
Woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie	4	7	600		minimaal 30° en maximaal 60°

2. Dat dezelfde bouwregels rondom bijgebouwen, aanbouwen en of carports gaan gelden, zoals hieronder is beschreven. Belangrijkste punt hierbij is dat er één bijgebouw van maximaal 30m² oppervlakte is toegestaan.

Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend:

- a. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bijgebouwen toegestaan vrijstaande bijgebouwen, aanbouwen en of carports worden gerealiseerd met:
 1. een oppervlakte van maximaal 30 m²;
 2. een goothoogte van maximaal 2,5 meter;
 3. een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
 4. een bouwhoogte van een carport maximaal 3,5 meter;
 5. een kaphelling van minimaal 15° en maximaal 50°.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 mag bedragen.

3. Dat daarnaast een vergunningsvrije aanbouw aan het hoofdgebouw van maximaal 30m² binnen het bouwvlak is toegestaan. Dit is bij de bestemmingswijziging van Bosdijk 10 niet direct in de bestemmingsregels opgenomen maar het bouwvlak is verkleind tot de exacte oppervlakte van de woning, inclusief de oppervlakte van de vergunningsvrije aanbouw van 30m².

Deze afspraak is verder vastgelegd in de emailcorrespondentie tussen mevrouw [REDACTED] [REDACTED] zaakbehandelaar bestemmingswijziging Bosdijk 10 in 2018 Stichtse Vecht en de heer [REDACTED] van 4 april 2018, over de verplichte beperkingen 'in ruil' voor een nokhoogte van maximaal 7 meter. Deze mail is als bijlage toegevoegd aan deze brief.

4. Dat de landschappelijke inpassing en verbetering geborgd worden doordat gronden buiten het bouwvlak niet mogen worden bebouwd, met uitzondering van het hierboven genoemde bijgebouw. Dit kan vastgelegd worden door de bestemming van de gronden buiten het bouwvlak aan te duiden als "Tuin-Landschappelijk". Met daarbij de toevoeging van de volgende specifieke gebruiksregel die in het bestemmingsplan Bosdijk 10 is opgenomen:

"Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de inwerkingtreding van dit plan."

Wij hopen dat bovenstaande duidelijk is en dat u dit zult aanpassen in het voorgelegde bestemmingsplan.



Bijlagen:

- Akkoord van de heer J. Vossestein op inhoud van deze brief
- Emailcorrespondentie tussen mevrouw C. Spaans, zaakbehandelaar bestemmingswijziging Bosdijk 10 in 2018 Stichtse Vecht en de heer A. Vos (vertegenwoordiger van K-W. Rademakers en S.T.W. van 't Hoff) van 4 april 2018, over de verplichte beperkingen 'in ruil' voor een nokhoogte van maximaal 7 meter