



Raad

Nr. 19.

02 JULI 2024

Handwritten: *Handwritten signature*
conform besluiten
[Signature]

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Raadsvoorstel

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
Bosdijk 9 Kockengen

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

2 juli 2024

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgeving en Vergunningen

E-mail opsteller

[Redacted]@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

Registratie nummer

409965

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende gedekt zijn;
2. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Nota zienswijzen Bosdijk 9" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld;
3. Het bestemmingsplan "Bosdijk 9" met IDN NL.IMRO.1904.BPBosdijk9LGB-VG01, conform de Staat van wijzigingen uit de "Nota zienswijzen Bosdijk 9" gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Voor het perceel Bosdijk 9 in Kockengen is een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de nieuwbouw van één woning. Het perceel 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. Het bestemmingsplan "Bosdijk 9" heeft als ontwerp zes weken ter inzage gelegen en gedurende deze termijn heeft één belanghebbende een zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten te wijzigen. In de Nota zienswijzen en specifiek in de daarin opgenomen "Staat van wijzigingen" wordt beschreven om welke wijzigingen het gaat. De gemeenteraad wordt geadviseerd het bestemmingsplan, rekening houdend met deze aanpassingen, gewijzigd vast te stellen.

A Inleiding

Aanleiding

Het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied West' voorziet in een mogelijkheid om de recreatiewoning om te zetten naar reguliere woning. Voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid is dat de woning niet vergroot mag worden. Het plan van initiatiefnemer voldoet niet aan deze voorwaarde omdat de inhoud van de woning wordt vergroot door uit te gaan van een hogere bouw- en goothoogte. De initiatiefnemer vraagt dan ook om in afwijking van de wijzigingsbevoegdheid alsnog medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan. Het college is beslissingsbevoegd in het geval van een wijzigingsprocedure, bij een herziening van het bestemmingsplan is uw gemeenteraad van uiteindelijk beslissingsbevoegd. Hier gaat het dus om een herziening van het bestemmingsplan.

Bevoegdheid

Het college is bevoegd de procedure uit te voeren door een anterieure overeenkomst aan te gaan en het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage te leggen. Nu deze fase is afgerond is uw gemeenteraad beslissingsbevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Afweging scenario's

Niet van toepassing

Maatschappelijk doel en beoogd effect

Het doel is het vaststellen van een planologisch-juridisch kader waarbinnen één nieuwe woning op het perceel Bosdijk 9 in Kockengen gerealiseerd kan worden.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

Belangrijke rol bij dit plan voor Bosdijk 9 speelt de ontwikkeling op het achterliggende perceel, Bosdijk 10. Voor dit perceel is uiteindelijk in 2019 een bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld voor de bouw van één nieuwe woning. Ook hier is afgeweken van de wijzigingsbevoegdheid door een grotere woning met hogere bouwhoogten toe te staan. De initiatiefnemer van het plan Bosdijk 9 wil nu eigenlijk hetzelfde doen als al is gedaan op het perceel Bosdijk 10. Het college heeft op 7 november 2023 besloten hiervoor het ontwerpbestemmingsplan "Bosdijk 9" ter inzage te leggen.

B Beslispunten, Argumenten en Risico's

Argumenten

1.1 De kosten van de gemeente en de uitvoerbaarheid van het plan zijn voldoende gedekt.

Na het collegebesluit van 7 november 2023 is de gemeente een anterieure overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer. Hierin zijn onder andere afspraken opgenomen over de plankosten en de vergoeding ingeval er een aanvraag tot tegemoetkoming planschade (nu nadeelcompensatie) wordt ingediend. Daarmee zijn de kosten voldoende gedekt.

2.1 Tegen het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend en deze dient beantwoord te worden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 november 2023 tot en met donderdag 28 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn heeft de gemeente van één appellant een zienswijze ontvangen. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de bijgevoegde "Nota zienswijzen Bosdijk 9". Door deze nota vast te stellen, wordt de zienswijze voorzien van een reactie en kan de (wettelijke) procedure vervolgt worden.

3.1 De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vast te stellen.

Sommige onderdelen van zienswijze geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn opgenomen in de "Staat van wijzingen" welke onderdeel uit maakt van de "Nota zienswijzen Bosdijk 9". De aanpassingen hebben in hoofdlijnen betrekking op:

- Aanpassing van de situering van het bouwvlak en de woonbestemming op de verbeelding (plankaart);
- Aanpassing dan het inrichtingsplan en (tekstuele) wijzigingen van de toelichting van het bestemmingsplan;
- Aanpassing van de maximale bouwhoogte van de nieuwe woning;
- Aanpassing van de bijgebouwenregeling en maximale oppervlakte van bijgebouwen.

Voor een volledig overzicht van de aanpassingen verwijzen wij naar de Staat van Wijzingen in de Nota zienswijzen Bosdijk 9 welke als bijlage bij dit collegevoorstel is gevoegd.

Risico's

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Veranderende wet- en regelgeving kan er echter voor zorgen dat onderzoeken in een later stadium aangepast of aangevuld moeten worden.

C Overige aspecten

Financieel

Door het vaststellen van de grondexploitatie en het sluiten van een anterieure en verkoopovereenkomst is het voor dit plan niet noodzakelijk zijn om een exploitatieovereenkomst ingevolge afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen.

Juridisch

Uw raad beslist over het vaststellen van bestemmingsplannen. Na de vaststelling van het bestemmingsplan liggen de stukken 6 weken ter inzage voor beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast is het mogelijk een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen. Als er geen beroep of verzoek om voorlopige voorziening wordt aangetekend bij de Raad van State, dan is het bestemmingsplan één dag na de beëindiging van de beroepstermijn onherroepelijk

Kanttelingen

Niet van toepassing

Communicatie

Uw raad is via een raadsinformatiebrief op de hoogte gehouden van de voortgang van het bestemmingsplan. Na uw besluit zal de indiener van de zienswijze (schriftelijk) worden geïnformeerd over het vervolg van de procedure. Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd is het bestemmingsplan gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl, in het gemeenteblad en in de nieuwsbrief van de gemeente.

Participatie

Voorafgaand aan de ter inzage legging is 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 is aangesloten bij de Verordening en onze Leidraad voor Participatie, welke zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Door de initiatiefnemer zijn vervolgens bepaalde verwachtingen gewekt ten aanzien van de gevoerde participatie. Uit de ingediende zienswijze komt echter een ander beeld naar voren. Daarom hebben wij na ontvangst

van de zienswijze direct van initiatiefnemer geëist dat hij alsnog in gesprek zou gaan met appellant. Wij denken dat door deze gesprekken, de gebrekkige participatie voorafgaand aan de ter inzage door initiatiefnemer is hersteld. Met de aanpassingen van het bestemmingsplan wordt alsnog tegemoet gekomen aan het groot aantal bezwaren van appellant. In de Nota zienswijzen Bosdijk 9 wordt ingegaan op deze, grotendeels tussen partijen overeengekomen. Hierin wordt ook ingegaan op de wijze waarop is geparticipeerd voor- en na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Opgemerkt moet 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 in de gelegenheid gesteld om de zienswijze verder toe te lichten.

Vervolg

Na het besluit van de gemeenteraad zal het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd worden. Dit besluit wordt kenbaar gemaakt in het Gemeenteblad en via de digitale nieuwsbrief van de gemeente. Het bestemmingsplan kan ingezien worden op het gemeentekantoor en via de landelijke voorziening van ruimtelijkeplannen.nl en tegenwoordig ook via "Regels op de kaart". Iedereen heeft vervolgens de gelegenheid om beroep in te dienen.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan (toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
2. Nota beantwoording zienswijzen (anoniem);
3. Nota beantwoording zienswijzen (niet-anoniem).

21 mei 2024

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. R.C.L. Heijdra

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

Raadsbesluit

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Bosdijk 9 Kockengen

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

2 juli 2024

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 4 juni 2024;

Besluit

1. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende gedekt zijn.
2. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Nota zienswijzen Bosdijk 9" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld.
3. Het bestemmingsplan "Bosdijk 9" met IDN NL.IMRO.1904.BPBosdijk9LGB-VG01, conform de Staat van wijzigingen uit de "Nota zienswijzen Bosdijk 9" gewijzigd vast te stellen.

2 juli 2024

Griffier

B. Espeldoorn-Bloemendal

Voorzitter

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

