

Vaststellingsbesluit wijzigingsplan Bosdijk 10 Kockengen

1. Plan

Het wijzigingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de recreatieve bestemming in de bestemming wonen waardoor het mogelijk is om ter plaatse een 'reguliere' woning te realiseren.

2. Bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West' van toepassing. Binnen de huidige bestemming is in artikel 3.7 i van de planvoorschriften een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'recreatiewoning' binnen de bestemming 'Agrarische waarden – Landschapswaarden' onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 20 van de planregels.

In de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

- geen nadelige gevolgen optreden voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan;
- sprake dient te zijn van een verbetering in ruimtelijk opzicht, blijkens een door Burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;
- de minimale grondoppervlakte van een perceel 150 m² bedraagt;
- parkeren voor bewoners en bezoekers op eigen terrein geschiedt, waarbij uitgegaan wordt van ten minste 1,6 parkeerplaats per woning;
- de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing op een perceel niet meer bedraagt dan 50%, waarbij tevens geen uitbreiding van de gezamenlijke bestaande oppervlakte en bouwmassa van de bebouwing mag plaatsvinden;
- de goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedraagt;
- de goothoogte en bouwhoogte van erfbouw niet meer dan respectievelijk 2,5 m en 4 m bedraagt;
- de maximale oppervlakte van erfbouw 10 m² bedraagt;
- voldaan wordt aan de Woningwet waarbij de woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor bestaande bouw en in geval van gehele nieuwbouw voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit voor nieuwbouw.

Uit de toelichting van het wijzigingsplan blijkt dat het plan voldoet aan alle voorschriften waardoor gebruik kan worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.

3. Ons college heeft ingestemd met de wijziging van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk om de bestemming te wijzigen. Het college op 14 januari 2016 (kenmerk VB/16/06261) besloten om de teamleider VTH voor deze procedure eenmalig te mandateren mits er geen zienswijzen inkomen.

Het ontwerpwijzigingsplan (NL.IMRO.1904.WPBosdijk10KKG-OW01) met de bijbehorende stukken heeft volgens afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van 5 februari 2016 tot en met donderdag 17 maart 2016 ter inzage gelegen en is tevens in de Vechtstroom en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Gedurende deze periode is er een zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is bij brief d.d. 3 juni, ontvangen op 22 juni, 2016 ingetrokken.

Op grond van de onderzoeken die zijn uitgevoerd zoals opgenomen in het bijbehorende wijzigingsplan hebben wij besloten om het wijzigingsplan (NL.IMRO.1904.WPBosdijk10KKG-VG01) vast te stellen. Ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan zijn er wijzigingen doorgevoerd die maken dat het niet is toegestaan om een aan huis gebonden beroep of praktijkruimte uit te oefenen.

De volgende regels van het ontwerpwijzigingsplan zijn niet opgenomen in het vastgestelde wijzigingsplan:

“Artikel 3.1 onder b aan huis gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en praktijkruimte.”

“Artikel 3.5.1. Nevenactiviteiten/ Beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het uitoefenen van activiteiten, die zijn opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 'Lijst nevenactiviteiten bij wonen', alsmede naar aard en omvang daarmee vergelijkbare nevenactiviteiten, als ook voor ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca, tot maximaal de aldaar aangegeven oppervlakte, mits:

de nevenactiviteiten binnen bestaande hoofdgebouwen en bijgebouwen plaatsvinden;

de bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot categorie 1 en 2;

de nevenactiviteiten inpasbaar zijn binnen de ter plaatse voorkomende, dan wel de daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en de natuurwaarden;

de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast;

geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvindt;

de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;

het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;

maximaal één nevenactiviteit per bouwvlak is toegestaan;

activiteiten uitsluitend binnen het bouwvlak (niet aangrenzend) zijn toegestaan.”

De volgende regels zijn toegevoegd in het vastgestelde wijzigingsplan:

“3.5 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. *Een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan huis gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en praktijkruimte.”*

Door deze wijzigingen is het niet mogelijk een bedrijf- of beroep aan huis te realiseren.

4. Reageren

Tegen het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan kan met ingang van de dag dat het besluit ter inzage is gelegd gedurende 6 weken schriftelijk beroep worden ingesteld. Alleen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend op het ontwerpwijzigingsplan dan wel belanghebbenden die menen door de gewijzigde vaststelling alsnog in hun belangen te worden geschaad, kunnen beroep instellen. Een beroepschrift kan worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Zie ook www.raadvanstate.nl.

5. In werking treden wijzigingsplan

Het wijzigingsplan treedt in werking de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij voor deze datum, naast beroep, tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval wordt de werking van het betreffende onderdeel van het besluit geschorst totdat op het verzoek is beslist. Een verzoek tot voorlopige voorziening richt u aan de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Zie ook www.raadvanstate.nl.

Maarssen 6 juli 2016

Namens Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht,



F.A.J. Schraa
teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Bijlagen:

1. Planregels, Wijzigingsplan Bosdijk 10 Kockengen, NL.IMRO.1904.WPBosdijk10KKG-VG01;
2. Toelichting, Wijzigingsplan Bosdijk 10 Kockengen, NL.IMRO.1904.WPBosdijk10KKG-VG01.

