

B&W Voorstel

Onderwerp

wijzigingsplan Westbroekse binnenweg 23

Datum collegevergadering

Voorgestelde behandeling

in commissie(s)

datum behandeling

naam commissie

Behandeling in raad

Pers

document pers

Bijlagen

aantal

Paraaf + datum:

Akkoord

Bespreken

Afdeling

Veiligheid,
Vergunningen en
Handhaving

Mw. drs. M.M. van 't
Veld

P. Ploeg

Opsteller

Drs. A. Havermans

Drs. J.W. Verkroost

Hoofd afdeling

Mr. R.D. Boekhout

P. de Groene eur ing

V. van der Horst

Openbaar

☐ Ja

☒ Ja, embargo 7 dagen

☐ Nee, toelichting

K.H. Wiersema

Ondernemingsraad

☐ Ja

☒ Nee

Mw. drs. G. Helling-
Zeisseink

L.H.M. van den
Nieuwendijk

Besluit

Conform advies.

Advies

1. Voornemens zijn medewerking te verlenen aan een wijzigingsprocedure ex artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het wijzigen van het bouwvlak met bestemming wonen conform bijgaande tekening op het perceel Westbroekse binnenweg 23;
2. Ingevolge het bepaalde in artikel 3.9a Wro de stukken 6 weken ter inzage leggen en indien er geen zienswijzen zijn ingekomen de voornoemde wijziging van het bestemmingsplan vast te stellen.



* Z O O 3 8 2 E C F A F *

Inleiding

Op 31 januari j.l. is het verzoek van de adviseur van de heer de Graaf woonachtig aan de Westbroeksebinnenweg 23 te Tienhoven ontvangen om de situering van zijn bouwvlak 7 meter naar achter te verschuiven. Dit ten behoeve van een gunstigere ligging van de nieuwe woning op het perceel.

Huidige bestemmingsplan en historie

Het vigerende bestemmingsplan is Maarsseveense Plassen e.o. uit 2009. Het perceel heeft de bestemming Wonen (W), Tuin (T) en Natuur (N). De huidige woning ligt vooraan op het perceel vrij kort op de Westbroeksebinnenweg. Deze woning zal gesloopt gaan worden nadat de nieuw op te richten woning opgeleverd is. Ten behoeve van de nieuwe woning is in 2009 reeds een bouwvergunning (op het bouwvlak zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan) afgegeven. De aanvrager wil zijn bouwvlak 7 meter naar achter op het perceel verschoven hebben. De redenen voor de verplaatsing naar achter op het perceel zijn achtereenvolgens: de woning komt verder van de Westbroeksebinnenweg af te liggen, een aantal bomen behouden kunnen behouden blijven, en de woning kan landschappelijk gezien beter op het perceel gesitueerd worden. Ten behoeve van de voorgenomen wijziging is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Overwegingen

De mogelijkheid om de situering en/of de vorm van bouwvlakken te wijzigen op de plankaart is opgenomen in Artikel 27 onder de Algemene wijzigingsregels. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om wijzigen op de kaart van de situering en/of de vorm van bouwvlakken en bestemmingsgrenzen van de bestemmingen (zoals genoemd in hoofdstuk 2) indien in verband met ingediende aanvragen om bouwvergunning zulks ruimtelijk wenselijk of noodzakelijk is, mits:

1. het totale bebouwingsoppervlak dat voor bebouwing in aanmerking komt zoals aangewezen op de kaart niet wordt vergroot;
2. indien blijkt dat de oppervlakte van bouwvlakken of bestemmingsvlakken niet voldoende is om de maximale toegestane maatvoering voor bebouwing te realiseren behoort een vergroting, in tegenstelling tot het eerste aandachtsstreepje, wel tot de mogelijkheden;
3. geen afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit;
4. de ruimtelijke kwaliteit en beleving daardoor verbetert;
5. het bepaalde in de Natuurbeschermingswet in acht wordt genomen;

burgemeester en wethouders geven geen toepassing aan deze wijzigingsbevoegdheid, genoemd in artikel 27 lid b. onder 3 dan na schriftelijk advies van een onafhankelijk deskundige op dit gebied.

Het plan is aan de randvoorwaarden getoetst:

1. het totale bebouwingoppervlak wordt daarbij niet vergroot, het bouwvlak wordt zelfs 57 m² kleiner. voorwaarde voldoet;
2. deze voorwaarde is niet van toepassing, het bestaande bouwvlak is reeds voldoende van afmeting;
3. er wordt geen afbreuk gedaan aan bestaande beeldkwaliteit, een verschuiving van 7 meter naar achter heeft geen negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit. Bovendien kunnen twee grote bomen die voor de beeldkwaliteit van belang zijn worden behouden; voorwaarde voldoet;
4. de ruimtelijke kwaliteit en beleving verbetert: door de verplaatsing naar achter op het perceel zal er meer ruimte ontstaan voor landschappelijke inrichting en zal de ruimtelijke kwaliteit en beleving op het perceel toenemen;
5. het bepaalde in de Natuurbeschermingswet wordt in acht genomen. Zie hiervoor het bijgaande advies van STEA Stichting Ecologisch Advies d.d. 2008.

Ten aanzien van de punten 3 en 4; beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit en beleving is extern advies ingewonnen. Dit advies was positief.

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

Procedure

In het bestemmingsplan staat opgenomen dat de procedure conform de Algemene Wet Bestuursrecht moet worden gevolgd. Dit betekent dat de stukken voor 6 weken ter inzage gelegd zullen worden. Omdat het moederplan een digitaal te raadplegen bestemmingsplan is, zal ook de wijziging op het bestemmingsplan (de plankaart/verbeelding) digitaal moeten zijn en als zodanig op "ruimtelijkeplannen.nl" gezet worden.

Vervolg

Nadat de wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan doorlopen is zal de aanvrager een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning indienen en deze zal dan omdat de bestemming gewijzigd is als reguliere aanvraag (passend binnen het bestemmingsplan) worden afgedaan. Er wordt dan enkel nog getoetst op het bestemmingsplan. De sloop van de bestaande woning zal als voorwaarde bij de vergunning worden opgenomen.

Financiële paragraaf

De procedurekosten van een wijziging van het bestemmingsplan worden in rekening gebracht bij de aanvrager op grond van de Legesverordening.

Communicatie

De procedure van een wijziging van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de VAR en in de Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan en er medewerking verleend kan worden aan het wijzigingen van het bestemmingsplan ten behoeve van een andere situering van het bouwvlak.

Geadviseerd wordt te besluiten:

1. 3. Voornemens zijn medewerking te verlenen aan een wijzigingsprocedure ex artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het wijzigen van het bouwvlak met bestemming wonen conform bijgaande tekening op het perceel Westbroekse binnenweg 23;
2. 4. Ingevolge het bepaalde in artikel 3.9a Wro de stukken 6 weken ter inzage leggen en indien er geen zienswijzen zijn ingekomen de voornoemde wijziging van het bestemmingsplan vast te stellen.