



gemeente
Montfoort

Besluit Raad Nr.
Datum 22 APR 2013

1013

RAADSVoorstel

ter besluitvorming in de raad

Datum Forum vergadering	: 9 april 2013	Documentnr.	: 1013
Datum Raadsvergadering	: 22 april 2013	Zaaknummer	: PR-13-21121
Portefeuillehouder	: C.L. Jonkers		
Verantwoordelijk MT-lid	: J.C. Teeuwen		

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Hofland-Oost 1e Herziening'

Voorstel

1. Bestemmingsplan 'Hofland-Oost 1e Herziening' vaststellen

Samenvatting

De vrije kavels in Hofland-Oost fase 6 zijn momenteel in de verkoop. Uit gesprekken met de eerste potentiële kopers is gebleken dat in het bestemmingsplan 'Hofland-Oost', dat geldt voor de vrije kavels, enkele omissies zitten. Omdat deze omissies tot ruimtelijk gezien onwenselijke situaties kunnen leiden, is het noodzakelijk dat deze hersteld worden. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Hofland-Oost 1e Herziening' opgesteld. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan 'Hofland-Oost 1e Herziening'

Aanleiding

Op 21 september 2009 is het bestemmingsplan 'Hofland-Oost' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakte de nieuwbouw van Hofland-Oost fase 4, 5 en 6 mogelijk. Inmiddels zijn de woningen in fase 4 en 5 verkocht en opgeleverd. De dertien vrije kavels in fase 6 staan momenteel nog in de verkoop.

Uit gesprekken met de eerste (potentiële) kopers is echter gebleken dat in het huidige bestemmingsplan 'Hofland-Oost' voor wat betreft de vrije kavels enkele omissies in het bestemmingsplan zitten. Het betreft de volgende omissies:

- Hoofdgebouwen kunnen op de perceelsgrens worden gebouwd. Het is echter wenselijk om een minimale afstand van drie meter tussen het hoofdgebouw en de erfgrens aan te houden.
- De minimale afstand van bijgebouwen tot aan de perceelsgrens bedraagt nu drie meter. Het is echter wenselijk om deze afstand te verkleinen naar 1,5 meter.
- Nu geldt een bebouwingspercentage van 40% met afwijkingsbevoegdheid naar 50%. Het is echter wenselijk en duidelijker naar kopers toe om een bebouwingspercentage van 50% bij recht toe te staan.
- De berekening van het bebouwingspercentage is nu niet goed (genoeg) geregeld. In de bepalingen over de maximale oppervlakte van de woning wordt niet naar het bebouwingspercentage van het bouwperceel gekeken.



gemeente
Montfoort

Deze omissies zouden er toe kunnen leiden dat bijvoorbeeld een woning op de perceelsgrens gebouwd kan worden en dat de oppervlakte van de woning meer dan 50% van het perceel kan bedragen, hetgeen ruimtelijk gezien niet wenselijk is.

Daarnaast gelden voor de vrije kavels nu de bestemmingen 'Wonen-5' en 'Wonen-6' in het bestemmingsplan 'Hofland-Oost'. Tussen deze twee bestemmingen zitten enkele verschillen in regels. Het is wenselijk om voor alle kavels dezelfde regels te laten gelden, waardoor het voor alle potentiële kopers van de kavels is wat wel mag en wat niet.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 januari tot en met 27 februari 2013 ter inzage gelegen. Gedurende periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Aan de raad wordt gevraagd om de omissies in het bestemmingsplan te herstellen door het bestemmingsplan 'Hofland-Oost 1^e Herziening' vast te stellen.

Beoogd resultaat

Door het vaststellen van het bestemmingsplan 'Hofland-Oost 1^e Herziening' gelden voor alle vrije kavels dezelfde regels. Daarnaast worden ruimtelijk onwenselijke situaties, zoals een woning met een oppervlakte van meer dan 50% van het perceel op de erfgrans, niet meer mogelijk gemaakt.

Argumenten

1.1 Gewenste aanpassingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan 'Hofland-Oost 1^e Herziening' zijn de omissies, die nu nog gelden in het bestemmingsplan 'Hofland-Oost 1^e Herziening' en in de aanleiding benoemd zijn, hersteld in de regels. Tevens gelden voor alle kavels dezelfde regels, hetgeen in het huidige bestemmingsplan nog niet het geval is.

1.2 Raad stelt bestemmingsplan vast.

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een bestemmingsplan vast te stellen.

Financiën

De stedenbouwkundige kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan (€ 2.305,-) worden gedekt uit de grondexploitatie voor Klein Heeswyck (Hofland-Oost fase 6).

Tijdpad / relatie met projectmatig werken

- 8 april 2013: behandeling raadsvoorstel in forum Ruimte
- 22 april: vaststelling bestemmingsplan door Raad
- 1 mei 2013: bekendmaking vaststelling in Zenderstreeknieuws en Staatscourant
- 2 mei tot en met 12 juni 2013: beroepstermijn
- 13 juni 2013: bestemmingsplan treedt in werking en is onherroepelijk (indien geen beroep wordt ingediend)

Communicatie

- Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Zenderstreeknieuws en de Staatscourant.



gemeente
Montfoort

- Het vastgestelde bestemmingsplan is in te zien op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Een digitale kennisgeving van het raadsbesluit, ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt verstuurd naar Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en provincie Utrecht.
- De kopers van de kavels, alsmede de makelaar die over de verkoop van de kavels gaat, worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders,

De heer F.J. Henseler
algemeen directeur/ gemeentesecretaris

De heer E.L. Jansen BA
burgemeester



gemeente
Montfoort

In de openbare vergadering van 22 april 2013 heeft de gemeenteraad besloten:

- I. Het bestemmingsplan 'Hofland-Oost 1^e Herziening' vast te stellen

De griffier,

mevrouw Drs. E.C.M. van der Klauw

De voorzitter,

de heer E.L. Jansen BA