

**RAADSVOORSTEL**

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	273177	Datum Raadsvergadering	22 april 2024
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Dorpstraat 9" te Linschoten	Datum commissievergadering	8 april 2024
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Dorpstraat 9' te Linschoten ongewijzigd vast te stellen, inclusief de Nota van Zienswijzen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap

Op 27 maart 2023 is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een vrijstaande woning naast een bestaande monumentale woonboerderij op Dorpstraat 9 te Linschoten. De initiatiefnemers zijn momenteel woonachtig in de woonboerderij en beogen na splitsing van het perceel te gaan wonen in de nieuw te realiseren woning. Om medewerking te kunnen verlenen aan de splitsing van het perceel en realisatie van de woning is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld waarmee ons college op 12 december 2023 heeft ingestemd. Middels voorliggend schrijven wordt u voorgesteld het bestemmingsplan 'Dorpstraat 9' te Linschoten ongewijzigd vast te stellen inclusief de nota van zienswijzen.

Bijlage(n)

1. Nota van zienswijzen (Nota van beantwoording)
2. Verbeelding bestemmingsplan Dorpstraat 9
3. Regels bestemmingsplan Dorpstraat 9
- 3a. Staat van Bedrijfsactiviteiten
- 3b. Ontwerp voortuin toelichting en tekening
4. Toelichting bestemmingsplan Dorpstraat 9
- 4a. Tekening ontwerp voortuin
- 4b. Verkennend bodemonderzoek
- 4c. Memo wegverkeerslawaaï
- 4d. Quicksan Wet natuurbescherming
- 4e. Participatieverslag

Aanleiding

Op het perceel Dorpstraat 9 in Linschoten is een monumentale woonboerderij gelegen uit 1672. Ten noorden van deze woonboerderij staat een schuur, zonder monumentale waarden. Initiatiefnemers willen deze schuur en de aangrenzende overkapping slopen en op deze plaats een nieuwe woning bouwen, waar zij zelf in gaan wonen. Initiatiefnemers zullen de woonboerderij verkopen, waarna het perceel wordt opgesplitst. De bouw van een woning op de plek van de schuur past niet binnen het bestemmingsplan.



Ons college heeft op 19 juni 2023 een positief principebesluit genomen en uw raad hierover geïnformeerd. In vervolg op dit principebesluit hebben initiatiefnemers het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpstraat 9' opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ons college op 12 december 2023 vastgesteld. Het voorliggend raadsvoorstel voorziet in de ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan inclusief de nota van zienswijzen.

Gewenst resultaat

De verandering van de bestemmingen en het toevoegen van het bouwvlak planologisch te regelen door vaststelling van het bestemmingsplan 'Dorpstraat 9' te Linschoten.

Argumenten / Toelichting

1.1 Het plan past in de gemeentelijke Woonvisie

Door het realiseren van een woning naast de woonboerderij kunnen de huidige bewoners in Linschoten blijven wonen en komt de woonboerderij vrij voor nieuwe bewoners. Dit draagt bij aan de vitaliteit van het dorp. Hiermee sluit het initiatief direct aan bij twee van de strategische keuzes in de Omgevingsvisie, namelijk:

- We kiezen voor een vitale, leefbare en inclusieve gemeente
- We bieden ruimte aan woningbouw

Het initiatief sluit daarnaast ook aan op doelen die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen voor wonen, zoals;

- Bouwen voor de behoefte. De Omgevingsvisie zegt hierover: "We richten ons hierbij primair op woningen die aansluiten op de lokale vraag, zodat doorstroming mogelijk is. Er liggen kansen voor nieuwbouw binnen de kern (...)"
- Woonmilieus moeten het "dorpse" en groene karakter van de gemeente waarborgen
- We willen de mogelijkheden die zich aandienen voor woningbouw actief benutten door inbreiding, transformatie of herstructurering
- We bieden nieuwbouwwoningen voor verschillende leeftijdsgroepen, huishoudenstypen en inkomensgroepen

1.2 Het plan wordt positief beoordeeld door stedenbouw en welstand.

De huidige woonboerderij is gelegen binnen het beschermde Dorpsgezicht van Linschoten. Er is daarom uitvoerig overleg gevoerd over de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning. De gecombineerde commissie ruimtelijke kwaliteit en monumenten maakte zich aanvankelijk zorgen over de splitsing van het huidige boerderijperceel. Op 12 mei 2023 is er een overleg geweest op locatie met onder andere onze welstandsadviseur en stedenbouwkundige. Uit dit overleg volgde een aantal voorwaarden welk zijn opgenomen in de voorwaarden van het akkoord bevonden principeverzoek. Een van de voorwaarden is om een maximale goothoogte van 3 meter te hanteren zodat de nieuwe woning niet te fors wordt ten opzichte van de monumentale woonboerderij. Dit advies is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het voorliggende ongewijzigde bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming met welstand en stedenbouw.

1.3 Er is een weerlegbare zienswijze ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpstraat 9' heeft vanaf 12 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een zienswijze ontvangen. In de zienswijze geeft de reclamant aan dat het wettelijk gezien niet is toegestaan om bouwwerken te plaatsen op minder dan een halve meter van de perceelsgrens. Er is echter in zowel het huidige als voorliggende bestemmingsplan geen sprake van een dergelijke minimale bouwafstand tot de perceelsgrens.



De reclamant uit daarnaast zijn zorgen over de bereikbaarheid van zijn garagebox als gevolg van de bouw van de woning. Volgens de reclamant komt dit doordat de beoogde woning bouwkundig gezien te dicht op de perceelsgrens gebouwd zal worden. In de huidige situatie komt het soms voor dat lange auto's geparkeerd staan in de parkeervakken en daardoor de doorgang naar de garagebox belemmeren. De reclamant vreest dat door de realisatie van de woning deze situatie verergerd.

De afmetingen van de parkeervakken voldoen echter aan de wettelijke afmetingen. De perceelsgrens tussen de parkeervakken en Dorpstraat 9 zal ongewijzigd blijven, waardoor ook de afmetingen van de parkeervakken ongewijzigd blijven. Het bestemmingsplan zal daarom geen invloed hebben op de parkeerplaats. De gemeente is met de reclamant in gesprek gegaan en heeft aangeraden om een melding te maken wanneer een auto buiten de parkeervakken parkeert. Naar aanleiding van deze zienswijze zien wij geen reden tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

1.4 De milieuzonering rondom de voormalige houthandel vormt geen onoverkomelijke hindernis.

Ten noordwesten van het plangebied is een opslag van een voormalige houthandel gelegen. Door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' is tevens ook een timmerwerfabriek (vervaardiging overige artikelen van hout) uit ten hoogste milieucategorie 3.2 toegestaan op hetzelfde perceel. Voor deze bedrijfscategorie geldt in gemengd gebied een richtafstand van 50 meter, met als maatgevende aspect geluid. De nieuwe woning wordt op circa 30 meter afstand van deze bedrijfsbestemming gerealiseerd. Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstand.

Op kortere afstand van het bedrijf blijkt echter al een woning gelegen te zijn welk maatgevend is voor de bedrijfsvoering. Daarnaast wordt verwacht dat de kade, waaraan het bedrijf gelegen is, niet (meer) geschikt is voor laad- en loswerkzaamheden op het water. Dit vanwege de aanwezigheid van vaste bruggen over de Voorvliet. Hierdoor kan worden gesteld dat het bedrijf niet verder kan worden beperkt in de bedrijfsvoering.

Afsluitend vormen de garageboxen naast het projectgebied een geluidsbarrière waardoor naar verwachting sprake is van een lagere geluidsbelasting. Dit alles tezamen maakt dat de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) heeft aangegeven, dat een akoestisch onderzoek industrielawaai niet benodigd is en dat een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe woning gegarandeerd kan worden.

1.5 Er is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar

Zowel op de nieuwe kavel als op de resterende kavel van de woonboerderij is voldoende parkeergelegenheid (realiseerbaar) op eigen terrein. De initiatiefnemer bezit bovendien één van de garageboxen die zich achter de toekomstige woning bevinden.

2.1 Geen exploitatieplan vast stellen

In het kader van de economische uitvoerbaarheid bent u in principe verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor nieuwe bouwplannen, tenzij het kostenverhaal op een andere manier wordt geregeld. Het kostenverhaal voor dit bestemmingsplan is geregeld met een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin is vastgelegd dat alle kosten voor de voorbereiding en uitvoering van het plan voor rekening komen van de initiatiefnemer. Daarom is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen en alternatieven

Een alternatief is om, mits gemotiveerd, het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit zou kunnen als u bijvoorbeeld vindt dat het bestemmingsplan onvoldoende aansluit op het ruimtelijk beleid of dat niet de juiste processtappen zijn doorlopen. Aangezien het plan getuigt van een goede ruimtelijke inpassing, zien wij geen redenen om dit te doen.



Financiën

Zoals benoemd bij de toelichting onder besluitpunt 2.1 is met een anterieure overeenkomst geregeld dat alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Daarnaast is in dezelfde overeenkomst geregeld dat het risico op planschade ook op de initiatiefnemer kan worden verhaald.

Planning en aanpak

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit bekendgemaakt en zal het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd voor de beroepstermijn. Het bestemmingsplan is vervolgens onherroepelijk, indien er geen beroep wordt ingesteld. Hierna kan de initiatiefnemer overgaan tot het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Communicatie / Participatie

Het vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad en op de pagina met Openbare Bekendmakingen van de gemeente. Vervolgens wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op de landelijke voorziening www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart en wordt het voor zes weken ter inzage gelegd bij de gemeentebalie op het stadhuis.

De initiatiefnemer heeft het initiatief overlegd met direct aanwonende burens, en waar nodig toelichting gegeven over de plannen. Hierbij is door alle burens aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen de voorgestelde plannen. Een bevestiging hiervan is opgenomen in de bijlagen.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

De relatie met duurzaamheid is in ieder geval dat de nieuw te bouwen woning volgens de landelijke duurzaamheidsnormen voor nieuw op te richten woningen (BENG, aardgasvrij) zal worden gebouwd.

Toets inclusiviteit

Niet van toepassing.

Montfoort, datum collegevoorstel

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,


M.H. van der Veer


mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



RAADSBSLUIT

In de openbare vergadering van 22 april 2024 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Het bestemmingsplan 'Dorpstraat 9' te Linschoten ongewijzigd vast te stellen, inclusief de nota van zienswijzen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

de griffier,



mr. S.G. Meijer

de voorzitter,



mr. P.J. van Hartkamp-de Jong