



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 12 december 2022	Zaaknummer	: 82237
Datum commissievergadering	: 28 november 2022		
Raadscommissie	: Ruimte		
Portefeuillehouder	: C. L. Jonkers		
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan 'Heeswijk 78 Montfoort'		

Voorstel

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen Heeswijk 78 Montfoort;
2. Het bestemmingsplan 'Heeswijk 78 Montfoort' (NL.IMRO.0335.BPHeeswijk 78-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap

Voor het plangebied Heeswijk 78 in Montfoort is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het plan maakt het initiatief mogelijk om de huidige bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming, en daarnaast twee nieuwe woningen te realiseren. Er is één zienswijzen ontvangen, die leidt tot een aanpassing van het plan. Ter definitieve vaststelling wordt het bestemmingsplan gewijzigd aan de raad voorgelegd.

Bijlage(n)

- 01 Nota van zienswijzen
- 02 BPHeeswijk78-VG01_toelichting
- 03 BPHeeswijk78-VG01_regels
- 04 BPHeeswijk78-VG01_verbeelding
- 05 BP Bijlage bij regels 1. Staat van bedrijfsactiviteiten
- 06 BP Bijlage bij regels 2. landschappelijke inpassing
- 07 BP Bijlage bij toelichting 1. 21.4669_Heeswijk 78 - verkennend bodemonderzoek
- 08 BP Bijlage bij toelichting 2. 2021-3047-0 rapport VL incl bijlagen
- 09 BP Bijlage bij toelichting 3. Quickscan Wnb RAPP-2021-74 Heeswijk 78 Montfoort
- 10 BP Bijlage bij toelichting 4. 1110_Heeswijk 78 - archeologie



Aanleiding

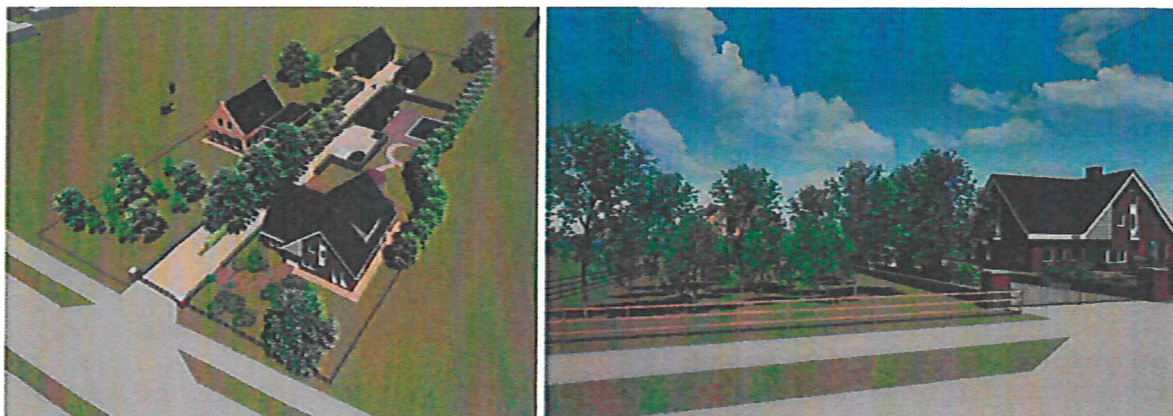
De eigenaar van het perceel Heeswijk 78 in Montfoort heeft het voornemen om, naast de huidige bedrijfswoning, twee nieuwe woningen te realiseren op het perceel. Om dit mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarbij de huidige bedrijfsbestemming (met bedrijfswoning) wordt omgezet in een woonbestemming, met drie woningen en buitenruimte.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 september tot en met 25 oktober 2022. Binnen deze termijn is één zienswijze ontvangen. Vooruitlopend op de ter inzagelegging hebben wij uw raad op 23 augustus middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over dit initiatief.

Korte planomschrijving

Als onderdeel van het initiatief wordt 900m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt de aanwezige terreinverharding (inclusief een paardenbak) gesaneerd. Hiervoor in de plaats worden, naast de huidige bedrijfswoning, twee nieuwe woningen gerealiseerd. Bij de herinrichting van het terrein wordt rekening gehouden met de hiërarchie in architectuur, waarbij de voorste woning een landelijke streekeigen uitstraling krijgt en de woning in de tweede lijn een wat soberdere detaillering in de vorm van een schuurwoning. Door het toevoegen van beplantingen, behoud van elementen en gebruik van verschillende materialen wordt aangesloten bij de karakteristiek van de omgeving. Om de uitvoering hiervan te waarborgen zijn in het bestemmingsplan een erfinrichtingsplan en een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.





Impressie erfinrichting en vooraanzicht erf

Gewenst resultaat.

Het planologisch mogelijk maken van het initiatief om de huidige bedrijfsbestemming met bedrijfswoning om te zetten in een reguliere woning en daarnaast twee nieuwe woningen te realiseren.

Argumenten / Toelichting

Beslispunt 1: In te stemmen met de Nota van Zienswijzen Heeswijk 78 Montfoort

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 september tot en met 25 oktober ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor een ieder mogelijk het plan in te zien en zo mogelijk een zienswijze in te dienen.

Er is één zienswijze ontvangen. In de bijgevoegde Nota van Zienswijzen Heeswijk 78 Montfoort wordt een samenvatting gegeven van deze ontvankelijke zienswijze, en wordt onze reactie hierop gegeven. Wij onderschrijven het in de zienswijze opgenomen verzoek en hebben in de regels een aanvullende voorwaarde toegevoegd voor het toestaan van nevenfuncties.

Beslispunt 2: Bestemmingsplan 'Heeswijk 78 Montfoort' (NL.IMRO.0335.BPHeeswijk 78 -VG01) gewijzigd vast te stellen;

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Hieronder wordt toegelicht waarom wij uw raad voorstellen dit besluit te nemen.

Inhoudelijke argumenten om mee te werken aan het plan

1. Het initiatief past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid
In het landelijk gebied volgt de gemeente Montfoort het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht. Als uitwerking hiervan geldt er in principe een verstedelijkingsverbod in het landelijk gebied. Er zijn echter uitzonderingen mogelijk, waarbij de verbetering van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid worden versterkt. Zo voorziet het provinciaal ruimtelijk beleid in de mogelijkheid om ter plaatse van (niet agrarische) bedrijfsperven, zoals in het geval van Heeswijk 78, medewerking te verlenen aan het omzetten naar een andere bestemming, naar bijvoorbeeld wonen.



2. De ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied wordt versterkt

Het plangebied is gelegen in de kernrandzone van Montfoort. Voor de kernrandzone vraagt de provincie specifiek beleid gericht op het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Hier zijn mits de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt ook stedelijke functies toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling verbeterd de ruimtelijke kwaliteit door de bedrijfsbebouwing te slopen en te vervangen met nieuwe woningen en groen.

De locatie ligt in het landschap Groene Hart. Er wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van het landschap. De zichtlijnen blijven behouden en de hoeveelheid bebouwing neemt af.

3. Met de wijziging van het bestemmingsplan wordt tegemoetgekomen aan de ingediende zienswijze

In de ontvangen zienswijze wordt gesteld dat de ontsluiting van de 3 nieuwe percelen, voor wat betreft nevenfuncties, niet goed geregeld is in het bestemmingsplan. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen. Wij onderschrijven dit verzoek en hebben, in overleg met de initiatiefnemer, in de regels van het bestemmingsplan een aanvullende voorwaarde voor het toestaan van nevenfuncties opgenomen (art. 4.4.1 sub a onder 6). In deze voorwaarde is bepaald dat de activiteiten [in het kader van nevenfuncties] ontsloten dienen te worden via de centraal in het plangebied aan te leggen paden, overeenkomstig het [...] landschappelijk inpassingsplan.

Besluitpunt 3: Geen exploitatieplan vast te stellen

In het kader van de economische uitvoerbaarheid zijn gemeenten verplicht een exploitatieplan op te stellen (art. 6.12 lid 2 sub a Wro), tenzij het verhalen van kosten niet op een andere manier geregeld is. Voor dit bestemmingsplan is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aangegaan. Hierin is vastgelegd dat alle kosten voor de voorbereiding en uitvoering van het plan voor rekening komen van de initiatiefnemer. Daarmee is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttelingen en alternatieven

Het is mogelijk om geen medewerking te verlenen aan het initiatief en het bestemmingsplan niet vast te stellen. Hierdoor is de voorgestelde herontwikkeling van het terrein niet mogelijk en wordt geen bijdrage geleverd aan de realisatie van nieuwe woningen binnen de gemeente. Dat heeft uiteraard niet onze voorkeur.

Financiën

Voor het behandelen van een wijziging van het bestemmingsplan zijn leges verschuldigd. Vervolgens zijn eventuele financiële risico's, zoals planschade en eventueel bijkomende kosten voor inrichting van de openbare ruimte, geborgd met het aangaan van een anterieure overeenkomst.

Juridische gevolgen

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit worden bekendgemaakt. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook tegen een besluit om het bestemmingsplan *niet* vast te stellen kan beroep worden ingesteld.

Planning en aanpak

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd voor de beroepstermijn. Afhankelijk van eventueel ingediend beroep, verwachten we dat het bestemmingsplan in februari 2023 in werking treedt.



Communicatie / Participatie

Het vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en op de pagina met Openbare Bekendmakingen van de gemeente. Vervolgens wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt het voor zes weken ter inzage gelegd bij de gemeentebalie op het stadhuis.

Tenslotte is het ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Belanghebbenden zijn hierdoor geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij is gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ontvangen.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Het plan zorgt voor een nieuwe en toekomstbestendige bestemming van het terrein. Met de herziening van het bestemmingsplan wordt de ruimtelijke van het buitengebied versterkt. De te woningen zullen voldoen aan de huidige eisen voor wat betreft duurzaamheid. Daarbij wordt aandacht besteed aan energieverbruik, isolatie en materiaalgebruik.

Toets inclusiviteit

N.v.t.

Montfoort,

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



M.H. van der Veer



mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 12 december 2022 heeft de gemeenteraad besloten:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen Heeswijk 78 Montfoort;
2. Het bestemmingsplan 'Heeswijk 78 Montfoort' (NL.IMRO.0335.BPHeeswijk 78-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

de griffier,

A blue ink signature of mr. S.G. Meijer, consisting of a stylized 'S' and 'M'.

mr. S.G. Meijer

de voorzitter,

A blue ink signature of mr. P.J. van Hartskamp-de Jong, featuring a large, flowing 'P' and 'J'.

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong