



gemeente
Montfoort

RAADSVoorstel

ter besluitvorming in de raad

Datum Forum vergadering	: 24 juni 2019	Zaaknummer : 709769
Datum Raadsvergadering	: 8 juli 2019	
Portefeuillehouder	: De heer I.A.M. ten Hagen	
Verantwoordelijk MT-lid	:	
Evaluatiedatum:		

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Johan de Ridderlaan ten zuiden van nr. 1"

Voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Johan de Ridderlaan nabij nr. 1' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Johan de Ridderlaan ten zuiden van nr. 1" met IMRO-nr. NL.IMRO.0335.BPJohanRidderlaan1-ON01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de economische uitvoerbaarheid anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor het perceel ten zuiden van de woningen aan de Johan de Ridderlaan 1 en 2 in Montfoort. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om tien woningen te bouwen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft, na beoordeling, de benodigde planologische procedure doorlopen en wordt nu ter vaststelling aan u voorgelegd.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Johan de Ridderlaan ten zuiden van nr. 1" met IMRO-nr. NL.IMRO.0335.BPJohanRidderlaan1-ON01
2. Nota van beantwoording zienswijzen

Aanleiding

De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V. heeft in het verleden verzocht om op het perceel achter Johan de Ridderlaan 1 te Montfoort tien woningen te mogen bouwen. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan al een woonbestemming. Alleen ter plaatse van Johan de Ridderlaan 1 is één woning toegestaan. Voor de toevoeging van tien nieuwe woningen dient het bestemmingsplan te worden herzien.

De bouw van tien woningen op deze locatie wordt op de nu voorgestelde wijze ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. In dat kader heeft voor deze ontwikkeling in 2018 een voorontwerpbestemmingsplan en in 2019 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Thans ligt de vaststelling van het bestemmingsplan voor.

Noodzaak nieuw bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan voorziet in een woonbestemming met de mogelijkheid voor de bouw van één woning. De voorziene ontwikkeling van tien extra woningen past hier derhalve niet in. Voor onderhavig plan is het dan ook noodzakelijk de mogelijkheid voor de bouw van tien woningen te faciliteren door de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Aangewezen procedure is een partiële herziening van het bestemmingsplan.



Beoogd resultaat

Met het besluit wordt beoogd een nieuw juridisch-planologisch kader vast te stellen voor het perceel ten zuiden van de percelen Johan de Ridderlaan 1 en 2 te Montfoort welke voorziet in de herontwikkeling van deze locatie en de realisatie van tien woningen.

Argumenten

Raad stelt bestemmingsplan vast

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

De ontwikkeling past binnen gemeentelijke en provinciaal beleid

Het plangebied is gelegen binnen de rode contour zoals vastgelegd in de provinciale ruimtelijke verordening 2013 (herziening 2016). Hierdoor past deze ontwikkeling binnen het provinciaal beleid.

Verder past de woningbouwontwikkeling binnen het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Montfoort. In stedenbouwkundig opzicht is de opzet van de nieuwbouw passend op deze locatie. Verder zijn er geen milieutechnische of andere ruimtelijke belangen die aan dit plan in de weg staan.

Het is bestemmingsplan gereed en voldoet

Het bestemmingsplan is ambtelijk getoetst ten aanzien van onder meer de milieuaspecten, verkeersaspecten en stedenbouw en op basis hiervan aangepast.

Tevens heeft het bestemmingsplan de voorgeschreven procedure doorlopen en is deze voorgelegd aan de verschillende vooroverlegpartners. Dit betreft onder meer de provincie, het hoogheemraadschap en de veiligheidsregio. Zie voor de reacties en de beantwoording hiervan bijlage 12 behorende bij het bestemmingsplan.

Vervolgens heeft het plan voor een periode van zes weken (27 maart 2019 tot en met 7 mei 2019) ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Het betreft een positieve reactie van Gedeputeerde Staten van Utrecht en een reactie van een omwonende. Ook voor deze zienswijzen en de beantwoording hiervan verwijzen wij naar de bijgevoegde nota van beantwoording zienswijzen. De provinciale reactie is positief van aard. De reactie van de omwonende is gericht tegen de feitelijke uitvoering van de mogelijke toekomstige erfafscheiding. Beide zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Hiermee is het bestemmingsplan gereed voor vaststelling.

Participatie

In kader van deze herontwikkeling is in een eerder stadium een inloopavond voor omwonenden georganiseerd door de ontwikkelaar. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Dit heeft geleid tot acht inspraakreacties en zes vooroverlegreacties in het kader van het wettelijk vooroverleg. Vervolgens is een aantal aanpassingen doorgevoerd en heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn vervolgens slechts twee zienswijzen ingediend.

Economische uitvoerbaarheid

In kader van de economische uitvoerbaarheid is er een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie gesloten met de initiatiefnemers. Hiermee komt het financiële risico waaronder planschade en de exploitatiebijdrage ten laste van initiatiefnemer en is de economische uitvoerbaarheid anderszins verzekerd. Het is daarom niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

Geen bestemmingsplan vaststellen

Met dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van het perceel ten zuiden van de Johan de Ridderlaan 1 en 2 mogelijk gemaakt. Het is mogelijk om het bestemmingsplan, mits ruimtelijk gemotiveerd, niet vast te stellen. Wij zien ten aanzien van dit bestemmingsplan geen (ruimtelijke) redenen om dit niet vast te stellen.



Financiën

Daarnaast is een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie afgesloten waarmee onder meer de exploitatiebijdrage en het risico op planschade verhaald kan worden op initiatiefnemer.

Tijdpad / relatie met projectmatig werken

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal hiervan kennis worden gegeven via een publicatie in de Staatscourant en de IJsselbode. De indieners van een zienswijze worden per brief op de hoogte gesteld van het raadsbesluit. Tegen dit besluit kan door de indieners van een zienswijze beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

- Het vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en de IJsselbode.
- De indieners van zienswijzen zullen over het genomen raadsbesluit worden geïnformeerd.
- Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bestuurlijke samenwerking

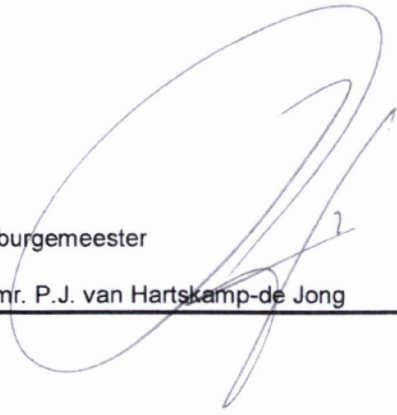
nvt

Burgemeester en wethouders,



gemeentesecretaris

M.H. van der Veer



burgemeester

mr. P.J. van Hartkamp-de Jong



De raad van de gemeente Montfoort;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2019,

Overwegende:

Dat het voorontwerpbestemmingsplan "Johan de Ridderlaan ten zuiden van nr. 1" op grond van de inspraakverordening van 2003 vanaf 27 juni 2018 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende deze termijn acht inspraakreacties en zes overlegreacties zijn ontvangen;

Dat de reacties hebben geleid tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan;

Dat het ontwerpbestemmingsplan "Johan de Ridderlaan ten zuiden van nr. 1" op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 27 maart 2019 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende deze termijn twee zienswijzen zijn ontvangen;

Dat de zienswijzen niet hebben geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan zoals verwoord in de nota van zienswijzen;

Dat tussen de gemeente Montfoort en De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V. een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten die de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan borgt;

Dat met het sluiten van de anterieure exploitatieovereenkomst een exploitatieplan achterwege kan blijven;

Gelet op het advies van de forum Ruimte d.d. 24 juni 2019;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Johan de Ridderlaan nabij nr. 1' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Johan de Ridderlaan ten zuiden van nr. 1" met IMRO-nr. NL.IMRO.0335.BPJohanRidderlaan1-ON01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de economische uitvoerbaarheid anderszins is verzekerd door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Montfoort, gehouden op 8 juli 2019

De griffier,

De heer M. Lucassen

• De voorzitter,

mw. mr. P.J. van Hartkamp-de Jong