



## **RAADSVOORSTEL**

ter besluitvorming in de raad

|                            |                     |                                                      |
|----------------------------|---------------------|------------------------------------------------------|
| Datum Raadsvergadering     | : 26 september 2022 | Zaaknummer : 1393036                                 |
| Datum commissievergadering | : 12 september 2022 |                                                      |
| Raadscommissie             | : Ruimte            |                                                      |
| Portefeuillehouder         | : C.L. Jonkers      |                                                      |
| <b>Onderwerp</b>           |                     | : Vaststellen bestemmingsplan 'Veldzicht Linschoten' |

### **Voorstel**

1. Het bestemmingsplan 'Veldzicht Linschoten' (NL.IMRO.0335.BPNieuweZandweg20-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Kernboodschap**

Voor de herontwikkeling van de locatie Veldzicht aan de Nieuwe Zandweg 20 in Linschoten is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het plan maakt het initiatief mogelijk om de aanwezige bedrijfswoning om te zetten in een reguliere woning en één nieuwe woning te realiseren. Wij stellen voor om het bestemmingsplan 'Veldzicht Linschoten' vast te stellen.

### **Bijlagen**

1. Vast te stellen bestemmingsplan (inclusief bijlagen);
  - a. Verbeelding ;
  - b. Toelichting;
  - c. Regels;
  - d. Bijlage I Kadastrale kaart;
  - e. Bijlage II Akoestisch onderzoek;
  - f. Bijlage III Verkennend bodem- en asbestonderzoek;
  - g. Bijlagen IV Aanvullend bodemonderzoek;
  - h. Bijlage V Erfadvies;
  - i. Bijlage VI Natuurtoets flora en fauna.

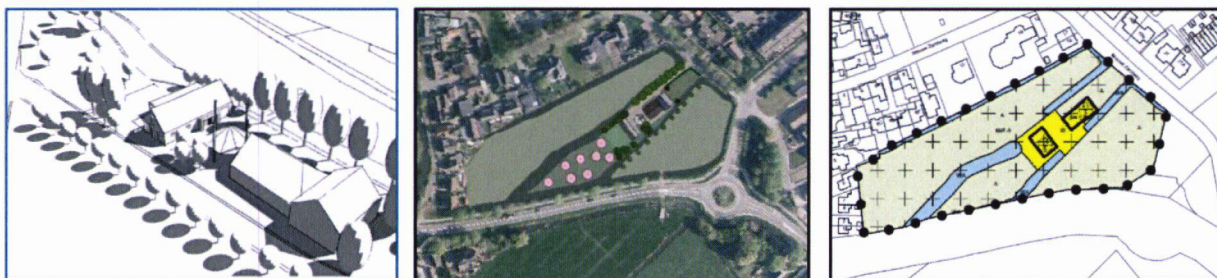
### **Aanleiding**

De eigenaar van de locatie Veldzicht in Linschoten heeft een plan ontwikkeld voor de herontwikkeling van de voormalige, rijksmonumentale boerderij. Als onderdeel van het plan worden de aanwezige (niet monumentale) schuren gesloopt en zal hiervoor één nieuwe woning teruggebouwd worden. Daarnaast wordt de bestemming van de huidige bedrijfswoning, in de monumentale hoeve, omgezet in een reguliere woning. Om dit mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, dat voorziet in het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op het perceel Nieuwe Zandweg 20 in Linschoten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 25 mei tot 5 juli 2022. Binnen deze termijn hebben wij geen zienswijzen ontvangen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

### **Gewenst resultaat**

Het planologisch mogelijk maken van het gebruik van een voormalige agrarisch perceel als woonbestemming inclusief de bouw van een nieuwe woning en de aanwezige bedrijfswoning om te zetten in een reguliere woning.



Afbeeldingen: impressie van te realiseren bebouwing (l), terreininrichting (m) en plankaart bestemmingsplan (r)

### Argumenten / Toelichting

*Beslispunt 1: bestemmingsplan 'Veldzicht Linschoten' (NL.IMRO.0335.BPNieuweZandweg20-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 we u voorstellen dit besluit te nemen.

#### *Inhoudelijke argumenten om mee te werken aan het plan*

1. Omzetting functie naar wonen past binnen provinciaal en gemeentelijk beleid  
In de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (beide 2021) is beschreven welke keuzes de provincie nu en in de toekomst wil maken voor de leefomgeving. Onder het beleidsthema 'vitale steden en dorpen' is aangegeven dat verstedelijking zoveel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps nabij knooppunten moet plaatsvinden. Hierdoor blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Dit bestemmingsplan maakt, naast het omzetten van de bedrijfswoning, één nieuwe woning binnen de stedelijke contour mogelijk en sluit daarmee aan op de provinciale regelgeving.

Het provinciaal ruimtelijk beleid voorziet in de mogelijkheid om agrarische bouwpercelen om te zetten naar een woonbestemming (artikel 9.10 Omgevingsverordening). Het voorliggende plan voldoet aan de bijbehorende voorwaarden waarbij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt is. In dit plan gaat het om de sloop van bestaande bebouwing die geen functie meer heeft maar ook om het behoud van de boerderij en de bouw van een nieuwe schuur met karakteristieke kenmerken. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om passende (vervolg)functie mogelijk te maken op voormalige agrarische percelen in het buitengebied. Dit zorgt voor instandhouding van boerderijen en boerenerven waardoor de uitstraling behouden blijft en zelfs versterkt wordt.

Met de gemeentelijke Omgevingsvisie uit 2021 positioneert de gemeente zichzelf als 'een toekomstbestendige gemeente met vitale kernen, in een waardevol landschap'. De gemeente zet zich hiermee in voor de vitaliteit van wonen en leven in Montfoort en Linschoten, onder meer door (actief) ruimte te bieden voor woningbouw, in de vorm van inbreiding, transformatie en herstructurering. Het voorliggende plan maakt het realiseren van twee reguliere woningen mogelijk, op een inbreidingslocatie binnen de dorpskern van Linschoten. Daarnaast kan het initiatief gezien worden als een kwaliteitsimpuls van het gebied.



2. Omzetting functie naar wonen draagt bij aan behoud rijksmonumentale boerderij  
Bij de herontwikkeling van (rijks)monumenten is een passende en geschikte bestemming van groot belang voor het behoud van de monumentale waarden. In dit geval vinden er aan de monumentale boerderij geen ingrijpende wijzigingen plaats. Naast de herbestemming van het rijksmonument, wordt met dit initiatief aandacht besteedt aan de inrichting van het erf en de landschapsstructuur en de beplanting, ter versterking van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteit.

3. Het vast te stellen bestemmingsplan is ambtshalve gewijzigd  
Er zijn, ten opzichte van het plan dat ter inzage gelegen heeft, ambtshalve twee wijzigingen doorgevoerd in de toelichting van het plan, te weten:

- In het ontwerpbestemmingsplan was onder paragraaf 3.3 'Gemeentelijk Beleid' verzuimd in te gaan op de gemeentelijke Omgevingsvisie. In de toelichting van het nu voorliggende plan is paragraaf 3.3.1 'Omgevingsvisie Montfoort (2021)' toegevoegd, waarin hierop ingegaan wordt en het plan getoetst wordt aan de Omgevingsvisie.
- In paragraaf 3.2.1 'Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening' was er eerder van uitgegaan dat de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking zou treden. In de voorliggende versie is dit gewijzigd en opgenomen dat 'Op het moment van vaststellen van dit plan dat waarschijnlijk 1 januari 2023 [is]'.

De planregels en de plankaart wijzigen niet ten opzichte van het ontwerp. Omdat alleen de planregels en de plankaart juridisch bindend zijn, is er in juridische zin sprake van een ongewijzigd bestemmingsplan.

#### **Besluitpunt 2: 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.

#### **Kanttekeningen en alternatieven**

Het is mogelijk om geen medewerking te verlenen aan het initiatief en het bestemmingsplan niet vast te stellen. Hierdoor krijgt het perceel geen nieuwe functie en bestaat de kans op verloedering en verpaupering van de aanwezige bebouwing, inclusief de boerderij. Dat heeft uiteraard niet onze voorkeur. Wanneer geen medewerking wordt verleend blijft de agrarische bestemming van kracht terwijl het zeer onwaarschijnlijk is dat het perceel in de toekomst als agrarisch bouwperceel gebruikt zal worden.

#### **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 de voorgestelde 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 oktober 2022 in werking treedt.

#### **Communicatie**

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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en wordt het voor zes weken ter inzage gelegd bij de gemeentebalie op het stadhuis.

**Participatie**

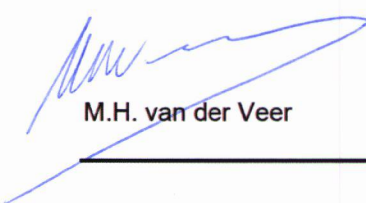
Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Belanghebbenden zijn hierdoor geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij is gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

**Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen**

Het plan zorgt voor een nieuwe en toekomstbestendige functie van het perceel en de aanwezige boerderij. De herziening van de bestemming biedt de eigenaar de mogelijkheid om te investeren in het behoud en verduurzamen van de boerderij en de sloop van bestaande bebouwing. Ook deze woning en het bijgebouw zullen voldoen aan de huidige eisen voor wat betreft duurzaamheid. Daarbij wordt aandacht besteed aan energieverbruik, isolatie en materiaalgebruik.

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 26 september heeft de gemeenteraad besloten:

1. Het bestemmingsplan 'Veldzicht Linschoten' (NL.IMRO.0335.BPNieuweZandweg20-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

de griffier a.i.,

de voorzitter,

drs. E. van der Voorde

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong