- 5 JULI 2021

gemeente
Montfoort

RAADSVOORSTEL
ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 5 juli 2021	Zaaknummer : 899148
Datum commissievergadering	: 21 juni 2021	
Raadscommissie	: Ruimte	
Portefeuillehouder	: I.A.M. ten Hagen	
Onderwerp	: Vaststellen Bestemmingsplan "Het Jaagpad 60"	

Voorstel
1. Het bestemmingsplan "Het Jaagpad 60" ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap
Het bestemmingsplan "Het Jaagpad 60" voorziet in een planologische regeling voor de splitsing van het perceel Het Jaagpad 60 in Linschoten. De eigenaar heeft ons verzocht een extra woning op het perceel te realiseren. Hiervoor is een bestemmingsplan voorbereid dat ter vaststelling aan u wordt voorgelegd.

Bijlagen
1. Verbeelding bestemmingsplan Het Jaagpad 60
2. Regels bestemmingsplan Het Jaagpad 60
3. Toelichting bestemmingsplan Het Jaagpad 60, inclusief bijlagen:
    3.1 Verkennend bodemonderzoek Het Jaagpad 60
    3.2 AERIUS-berekening Het Jaagpad 60

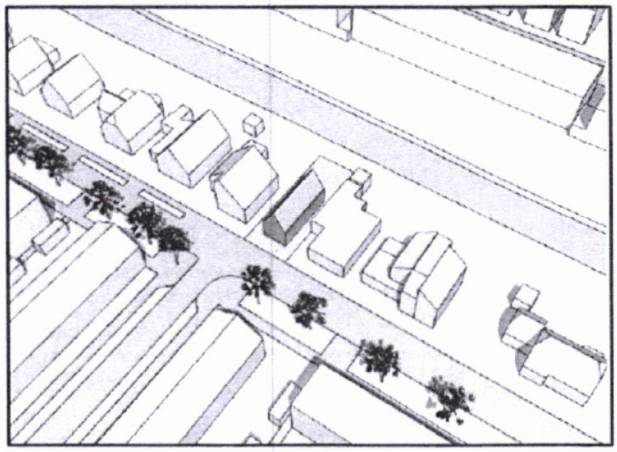
Aanleiding
De eigenaar van het perceel aan Het Jaagpad 60 in Linschoten heeft de wens om op het perceel een tweede woning te realiseren. Deze is bestemd voor de nu in huis wonende zoon van een ouder echtpaar, zodat de familie elkaar onderling goed kan bereiken maar toch zelfstandig kan zijn. Het perceel is ooit als twee losse percelen gekocht en na de koop samengevoegd om meer ruimte te creëren. Hierdoor is er op het perceel voldoende ruimte voor een tweede woning, maar dit past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld, wat nu ter vaststelling aan u wordt voorgelegd.

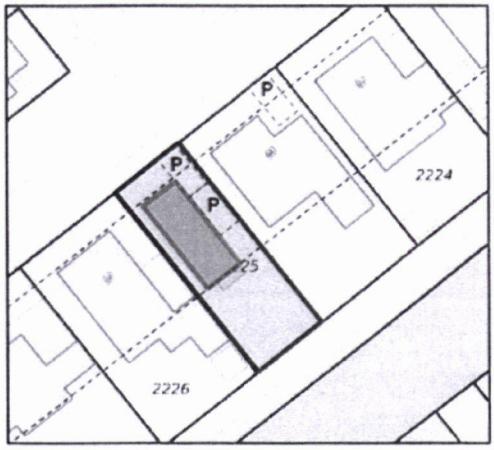
Gewenst resultaat
Het gewenste resultaat van het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen is het mogelijk maken van een extra woning op het perceel waarmee deze inbreidingslocatie wordt benut op een manier die aansluit op stedenbouwkundige uitgangspunten en geen belemmering vormt voor de omgeving.

Argumenten / Toelichting
Besluitpunt 1: Het bestemmingsplan "Het Jaagpad 60" ongewijzigd vast te stellen.
Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Hieronder wordt toegelicht waarom u wordt voorgesteld dit besluit te nemen.

1.1 De extra woning is goed inpasbaar
De visie voor de ontwikkelingen van de Kern Linschoten is gericht op het benutten van mogelijke inbreidingslocatie voor woningbouw. Omdat het perceel van nummer 60 ooit is opgekocht als twee

losse percelen, is tussen nummer 58 en 60 een grotere ruimte dan tussen andere woningen aan Het Jaagpad. Deze ruimte is voldoende om een extra bouwvlak toe te voegen voor een woning, zonder dat dit een belemmering vormt voor naburige woningen. Omdat het nieuwe woonperceel wel een stuk smaller is dan de meesten in de straat, past een wat kleinere maatvoering beter, stedenbouwkundig gezien. Daarom is gekozen voor een maximale goothoogte van 4 meter en maximale nokhoogte van 8 meter. Dat geeft de initiatiefnemer voldoende hoogte om er een volwaardige woning met twee bouwlagen van te maken. Langs de zijkant van de woning, tussen de nieuwe woning en de bestaande woning van Het Jaagpad 60 in, wordt ruimte vrijgehouden voor twee parkeerplaatsen in het verlengde aan elkaar om aan de parkeernorm te voldoen. De onderstaande afbeeldingen komen uit de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 3). Links is een 3D-impressie van de nieuwe situatie, rechts is inzichtelijk gemaakt waar ruimte voor parkeren is.





1.2 Buren zijn betrokken
Bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer contact gezocht met de directe buren om het plan te bespreken en ze in de gelegenheid gesteld om op voorhand vragen te stellen of bedenkingen kenbaar te maken. Dit is positief ontvangen, er zijn dan ook geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen en daarom wordt u voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Besluitpunt 2: Geen exploitatieplan vast te 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 getuigd van een goede ruimtelijke inpassing zien wij geen redenen om dit te doen.

Financiën
N.v.t.

Juridische gevolgen
Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit worden bekendgemaakt. Tegen het vaststellingsbesluit kan door belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen zienswijzen te hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Gezien het proces dat is doorlopen achten wij deze kans zeer klein.

gemeente
Montfoort

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. Ongeveer half augustus 2021 zal het bestemmingsplan onherroepelijk in werking treden.

Communicatie
Het vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant 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.

Participatie
In de totstandkoming van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer contact gezocht met de direct buren om het plan te bespreken en ze in de gelegenheid gesteld om op voorhand vragen te stellen of bedenkingen kenbaar te maken. Dit is ontvangen. Er zijn dan ook geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen.

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) moet worden gebouwd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt hier op toegezien.

Montfoort, 1 juni 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,

de secretaris,	de burgemeester,
M.H. van der Veer	mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

gemeente
Montfoort

RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 5 juli 2021 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Het bestemmingsplan "Het Jaagpad 60" ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

de griffier,

drs. M. Lucassen

de voorzitter,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong