

RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	307198	Datum Raadsvergadering	8 juli 2024
Onderwerp	Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Knollemanshoek 8 en 8A Montfoort	Datum commissievergadering	24 juni 2024
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

- het bestemmingsplan 'Knollemanshoek 8 en 8A Montfoort' (NL.IMRO.0335.BP80618-VA01) gewijzigd vast te stellen;
- het bij het bestemmingsplan behorende inrichtingsplan d.d. 12 september 2023 en het beeldkwaliteitsplan d.d. 12 september 2023 vast te stellen;
- de zienswijze van HDSR tegen het ontwerpbestemmingsplan gegrond te verklaren en de plankaart/verbeelding aan te passen door de dubbelbestemming "Waterstaatswerk (waterkering)" op de juiste wijze op te nemen;
- ambtshalve de volgende planregels gewijzigd vast te stellen:
 - artikel 3 van de planregels (bestemming Groen) komt als volgt te luiden:
 - >Artikel 3 Groen
 - 3.1 Bestemmingsomschrijving
 - De voor Groen aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:
 - groenvoorzieningen;
 - 3.2 Specifieke gebruiksregels
 - Het is verboden om op gronden met de bestemming 'Groen' bouwwerken geen gebouwen zijnde te bouwen;
 - Als erfafscheiding tussen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Wonen' en 'Groen' mag uitsluitend een inheemse haag van maximaal 1 meter hoog ten opzichte van het maaiveld worden gerealiseerd<;
 - artikel 4.2 onder a van de planregels (bestemming Tuin) komt als volgt te luiden:
 - >de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen ten hoogste 2 m bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m en dat gelet op het bepaalde in artikel 3.2 onder b geen gebouwde erf- of terreinafscheiding is toegestaan tussen de bestemming 'Tuin' en de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Wonen' en 'Groen'<;
 - artikel 6.2 onder m onder 1 van de planregels (bestemming Wonen) komt als volgt te luiden:
 - >gebouwde erfafscheidingen zijn tussen de in dit bestemmingsplan genoemde bestemmingen 'wonen' en 'groen' niet toegestaan. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen op overige locaties bedraagt ten hoogste 2 m , met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m<;

5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 2.440 m². Het plangebied wordt direct aan de noord-oostzijde begrensd door de Hollandsche IJssel en aan de zuidoostzijde door de Molenvliet die op de grens met de gemeente IJsselstein ligt. Op de percelen staat momenteel bebouwing in de vorm van een sinds 65 jaar gesplitste woning en verschillende loodsen die in gebruik zijn als caravanstalling en garage voor reparatiewerkzaamheden aan motorvoertuigen (auto- en busrenovatie). De initiatiefnemer is van plan om de loodsen (ca. 790 m²) en de verharding (ca. 800 m²) te verwijderen. De bestaande woning wordt gerenoveerd waarbij de sinds 65 jaar bestaande splitsing ongedaan wordt gemaakt. Er worden ook twee nieuwe woningen gerealiseerd met ieder een inhoud van maximaal 750 m³. Er is sprake van toevoeging van twee nieuwe woningen in het plangebied. Weliswaar wordt de splitsing van de bestaande en te renoveren woning ongedaan gemaakt waardoor er in vergelijking met de bestaande situatie drie nieuwe woningen ontstaan maar dat leidt in fysiek opzicht niet tot toevoeging van een extra woning. Het initiatief past niet binnen het door de raad op 11 maart 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2012. Het plangebied heeft de enkelbestemming Wonen met de functieaanduiding Caravanstalling waarbij per bouwvlak één woning mag worden gebouwd, tenzij op de verbeelding een ander aantal is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Dat is niet het geval. Om de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. De functieaanduiding Caravanstalling verdwijnt. Er zijn een inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld die in de bijlagen van het bestemmingsplan zijn opgenomen. Art. 6.5.1 van de planregels bevat een voorwaardelijke verplichting met een koppeling aan het inrichtingsplan. Dat moet zijn uitgevoerd en de bestaande bedrijfsbebouwing en verharding moeten zijn verwijderd voordat de gronden met de bestemming Wonen in gebruik mogen worden genomen. Ook bevat de regeling een instandhoudingsverplichting van de erfbeplanting. Hierdoor wordt juridisch geborgd dat er ook op termijn sprake is van een goede landschappelijke inpassing en daarmee van ruimtelijke kwaliteitswinst. Van belang is ook dat de afname van de verstening van het plangebied en de extensivering van het bestaande gebruik tot een meer open en landelijk karakter van de omgeving leiden. Ook dat betekent een bijdrage aan de te bereiken ruimtelijke kwaliteitswinst.

Bijlage(n)

1. Planregels
2. Plantoelichting
3. Verbeelding
4. Bijlage bij planregels
5. Bijlage bij plantoelichting
6. Inrichtingsplan
7. Beeldkwaliteitsplan
8. Aanvullend bodemonderzoek inclusief asbest d.d. 3-5-2022
9. ODRU beoordeling aanvullend en nader bodemonderzoek d.d. 15-6-2022
10. ODRU integraal advies beoordeling aangepast bestemmingsplan d.d. 15-8-2023
11. ODRU integraal advies beoordeling aangepast bestemmingsplan d.d. 31-10-2023

Aanleiding bestemmingsplan

Het initiatief is beschreven in de Kernboodschap. Om dit te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Het college heeft in zijn vergadering van 24 november 2020 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief, op voorwaarde dat:

- a. de bestaande caravanstalling met verharding wordt verwijderd;
- b. de voorgevel van de bestaande gesplitste woning behouden blijft vanuit cultuurhistorisch oogpunt;
- c. het plan nader wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan.



Aan deze voorwaarden is voldaan.

Als onderdeel van de planprocedure heeft het ontwerpplan met ingang van dinsdag 19 december 2023 gedurende een termijn van zes weken tot dinsdag 30 januari 2024 voor iedereen ter inzage gelegen. Vooruitlopend op de terinzagelegging van het ontwerpplan hebben wij uw raad hierover op 5 december 2023 door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd. Op 19 januari 2024 is tijdig een zienswijze naar voren gebracht door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Hierin wordt het volgende aangegeven: *'Op basis van het ontwerpbestemmingsplan concluderen wij dat de dubbelbestemming van de waterkering nu niet juist is weergegeven. Wij vragen u om de volgende wijziging over te nemen: de dubbelbestemming "Waterstaatswerk (waterkering)" op de juiste wijze op te nemen op de plankaart. Door deze zone voor de waterkering op te nemen geeft die voor bewoners en initiatiefnemers inzicht in de mogelijkheden en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen'.*

De zienswijze is gegrond. Naar aanleiding hiervan is de verbeelding aangepast. Bij mail van 7 maart 2024 heeft HDSR laten weten dat de dubbelbestemming nu op correcte wijze op de verbeelding is weergegeven. De wijziging van de verbeelding heeft geen gevolgen voor de planregels en de toelichting, die ongewijzigd blijven ten opzichte van het ontwerpplan dat terinzage heeft gelegen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft in een uitspraak van 9 november 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BU3752) geoordeeld dat de plantoelichting geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan en dat wijzigingen uitsluitend in de plantoelichting nadat het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen, niet leiden tot gewijzigde planvaststelling door de raad. Gelet op deze uitspraak is er sprake van gewijzigde planvaststelling. Dat komt omdat de planregels en de verbeelding wel deel uitmaken van het bestemmingsplan en de verbeelding gewijzigd wordt ten opzichte van de verbeelding die hoorde bij het ontwerpplan. Het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden ongewijzigd vastgesteld.

Inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan

Deze documenten zijn opgesteld n.a.v. het besluit van het college van 24 november 2020 om in beginsel medewerking te verlenen aan het initiatief. Zij leveren een bijdrage aan het bereiken van de ruimtelijke kwaliteitswinst.

Gewenst resultaat

De initiatiefnemer heeft voldaan aan de voorwaarden uit het besluit van het college van 24 november 2020. Met vaststelling van het bestemmingsplan wordt realisering van het project planologisch mogelijk gemaakt. Er is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst omdat het bebouwd oppervlak wordt gereduceerd door sloop en verwijdering van ca. 790 m² bedrijfsbebouwing en ca. 800 m² verharding. Van belang is ook dat de afname van de verstening van het plangebied en de extensivering van het bestaande gebruik tot een meer open en landelijk karakter van de omgeving leiden en daarmee een bijdrage leveren aan de beoogde ruimtelijke kwaliteitswinst.

Argumenten / Toelichting

Beslispunt 1: het bestemmingsplan 'Knollemanshoek 8 en 8A Montfoort' (NL.IMRO.0335.BP80618-VA01) gewijzigd vast te stellen en het bijbehorende inrichtingsplan d.d. 12 september 2023 en het beeldkwaliteitsplan d.d. 12 september 2023 ongewijzigd vast te stellen.

Op grond van art. 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Art. 108 Gemeentewet vormt de wettelijke basis van het inrichtingsplan d.d. 12 september 2023 en het beeldkwaliteitsplan d.d. 12 september 2023. Hieronder wordt toegelicht waarom uw raad wordt voorgesteld om dit besluit te nemen. Dat geldt ook voor het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan.



Inhoudelijke argumenten om mee te werken aan het plan

Het initiatief past in het provinciaal beleid

Het initiatief is in overeenstemming met het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving, zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie en de provinciale omgevingsverordening. In par. 3.2.2 van de plantoelichting wordt hier nader op ingegaan. Het perceel Knollemanshoek 8/8A maakt deel uit van het bebouwingsenclave/bebouwingslint in de buurtschap Knollemanshoek. Verstedelijking binnen een dergelijke enclave/lint is toegestaan, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Omdat het initiatief voorziet in ruimtelijke kwaliteitswinst (zie de Kernboodschap en het Gewenst resultaat) wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Het initiatief past in het gemeentelijk beleid

Het initiatief maakt het mogelijk om op het perceel Knollemanshoek 8/8aA ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken. Dat is in overeenstemming met de door uw raad op 13 december 2021 vastgestelde Omgevingsvisie 'Vitale kernen in een waardevol landschap'. In par. 4.2.2 Landschap is onder meer als doel aangegeven: 'Bij ontwikkelingen en functieverandering in het buitengebied en in de dorpsranden toetsen op randvoorwaarden vanuit landschap. *Landschappelijke inpassing is van groot belang voor de leef- en woonkwaliteit. Vrijkomende agrarische bebouwing speelt hierin een grote rol.*' Het initiatief speelt zich af aan de oostzijde van de kern Montfoort in de buurtschap Knollemanshoek. Er wordt geen vrijkomende agrarische bebouwing gesloopt maar bestaande loodsen (ca. 790 m²) die worden gebruikt voor caravanstalling en garage voor reparatiewerkzaamheden aan motorvoertuigen. Voor het bereiken van het cursief weergegeven beleidsdoel is dat verder echter niet relevant. Ook wordt bestaande verharding verwijderd (ca. 800 m²). In vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn de planregels in de artikelen 3 (bestemming Groen), 4 (bestemming Tuin) en 6 (bestemming Wonen) aangescherpt. Dat is ambtshalve gebeurd, dat wil zeggen niet naar aanleiding van een zienswijze. De kern van deze aanscherping is dat binnen de bestemming Groen geen bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd en dat tussen de bestemmingen Groen, Tuin en Wonen uitsluitend een inheemse lage haag mag worden aangelegd van maximaal 1 m hoog. Hiermee moet zo optimaal mogelijk worden geborgd dat de landschappelijk openheid wordt gehandhaafd/versterkt, waardoor voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald. Met dit doel nauw samenhangend, bepaalt art. 6.2 onder m onder 1 van de planregels dat gebouwde erfafscheidingen niet zijn toegestaan tussen de bestemmingen Wonen en Groen. Door deze uitsluiting wordt het effect van de aangescherpte regeling in art. 3 (geen gebouwde erfafscheidingen, uitsluitend een inheemse lage haag van maximaal 1 m hoog) ondersteund/versterkt.

Beslispunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen.

In de Wro is vastgelegd dat het kostenverhaal bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet zijn geregeld. Het kostenverhaal is in dit geval geregeld door middel van de op 19 december 2023 gesloten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De in deze overeenkomst gemaakte afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn juridisch bindend. Daarmee zijn de financiële risico's als gevolg van het bestemmingsplan geborgd. De gemaakte afspraken hebben ook betrekking op eventuele planschade die door de gemeente aan een derdebelanghebbende moet worden betaald. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 onder a Wro hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld, nu het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Kanttekeningen en alternatieven

Kanttekening: de strook met de bestemming Groen wordt onderdeel van de particuliere tuinen en krijgt dus geen openbaar karakter. Wel wordt het open en groene karakter gewaarborgd omdat bouwwerken, zoals schuttingen etc., in de bestemming Groen niet zijn toegestaan.

Alternatieven: er zijn geen bijzonderheden en/of alternatieven voor het initiatief. Opgemerkt wordt dat vanwege het overgangsrecht uit de Invoeringswet Omgevingswet de tot 1 januari 2024 geldende Wro op de



procedure van het bestemmingsplan van toepassing is en niet de per die datum in werking getreden Omgevingswet.

Financiën

De vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Alle kosten die worden gemaakt in het kader van de bestemmingsplanprocedure worden betaald door de initiatiefnemer. Zie hierover beslispunt 2 onder het kopje Argumenten/Toelichting, waar is ingegaan op de anterieure overeenkomst van 19 december 2023.

Juridische gevolgen

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit tot vaststelling van het plan bekend gemaakt. Tegen dat besluit kan door een belanghebbende beroep worden ingesteld bij de ABRvS. Tijdens de beroepstermijn kan met het instellen van beroep door een belanghebbende ook om een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de ABRvS. In dat geval wordt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan van rechtswege geschorst tot het moment waarop door de voorzieningenrechter uitspraak is gedaan. Wanneer beroep is ingesteld kan ook na afloop van de beroepstermijn om een voorlopige voorziening worden gevraagd. In dat geval wordt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet van rechtswege geschorst maar door een uitspraak van de voorzieningenrechter.

Planning en aanpak

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het gewijzigd vastgestelde plan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de ABRvS (zie ook het kopje Juridische gevolgen).

Communicatie / Participatie

In het principebesluit van het college van 24 november 2020 was het voeren van overleg met omwonenden door initiatiefnemer niet als voorwaarde voor medewerking opgenomen. Paragraaf 6.2 van de plantoelichting heeft betrekking op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en vermeld hierover het volgende: *“De effecten van het planvoornemen op de (directe) omgeving mogen, mede op basis van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven aspecten, als zeer beperkt en toelaatbaar worden beschouwd. De afname van de verstening van het gebied en extensivering van het gebruik leidt bovendien tot een meer open en landelijk karakter van de omgeving. Op grond van het bovenstaande wordt de maatschappelijke haalbaarheid van het planvoornemen als voldoende gegarandeerd beschouwd.”*

Uit de stukken is niet gebleken van afzonderlijk overleg met omwonenden door de initiatiefnemer. Dat was door het college ook niet als voorwaarde voor medewerking gesteld. Met de motivering in de plantoelichting over de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan kan in dit geval worden ingestemd. Van belang daarbij is dat door omwonenden geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren zijn gebracht.

Relatie met duurzaamheid/Maatschappelijk verantwoord ondernemen

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De gemeente Montfoort heeft als ambitie uitgesproken om bij woningbouwopgaven minimaal uit te gaan van GPG7 of hoger. Per 1 juli 2018 is de plicht voor netbeheerders om nieuwbouw aan te sluiten op het aardgasnet vervallen. Dit is geregeld in de Wet VET (Wet Voortgang Energietransitie). Dit houdt in dat nieuwe gebouwen en panden na splitsing niet meer mogen worden aangesloten op het aardgasnetwerk, tenzij er een omgevingsvergunning is aangevraagd voor 1 juli 2018. Voor de omgevingsvergunning voor de te bouwen woning dient er een BENG-berekening te worden opgesteld. Naar alle waarschijnlijk zal er een elektrisch aangedreven luchtwarmtepomp worden opgesteld. Deze warmtepomp voorziet de woning van warmtapwater en verwarming. De benodigde elektriciteit zal worden opgewekt met PV-panelen. Deze PV-panelen zullen op



hellend dak worden geplaatst om een nul-op-de-meter situatie te creëren. De bodemwarmtepomp of luchtwarmtepomp is een verbetering in de BENG, alle andere uitgangspunten vanuit de BENG blijven onveranderd.

Toets inclusiviteit

N.v.t.

Montfoort, 4 juni 2024.

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 8 juli 2024 heeft de gemeenteraad besloten:

1. het bestemmingsplan 'Knollemanshoek 8 en 8A Montfoort' (NL.IMRO.0335.BP80618-VA01) gewijzigd vast te stellen;
2. het bij het bestemmingsplan behorende inrichtingsplan d.d. 12 september 2023 en het beeldkwaliteitsplan d.d. 12 september 2023 vast te stellen;
3. de zienswijze van HDSR tegen het ontwerpbestemmingsplan gegrond te verklaren en de plankaart/verbeelding aan te passen door de dubbelbestemming "Waterstaatswerk (waterkering)" op de juiste wijze op te nemen;
4. ambtshalve de volgende planregels gewijzigd vast te stellen:
 - artikel 3 van de planregels (bestemming Groen) komt als volgt te luiden:
 - >Artikel 3 Groen
 - 3.1 Bestemmingsomschrijving
 - De voor Groen aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - 3.2 Specifieke gebruiksregels
 - a. Het is verboden om op gronden met de bestemming 'Groen' bouwwerken geen gebouwen zijnde te bouwen;
 - b. Als erfafscheiding tussen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Wonen' en 'Groen' mag uitsluitend een inheemse haag van maximaal 1 meter hoog ten opzichte van het maaiveld worden gerealiseerd<;
 - artikel 4.2 onder a van de planregels (bestemming Tuin) komt als volgt te luiden:
 - >de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen ten hoogste 2 m bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m en dat gelet op het bepaalde in artikel 3.2 onder b geen gebouwde erf- of terreinafscheiding is toegestaan tussen de bestemming 'Tuin' en de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Wonen' en 'Groen'<;
 - artikel 6.2 onder m onder 1 van de planregels (bestemming Wonen) komt als volgt te luiden:
 - >gebouwde erfafscheidingen zijn tussen de in dit bestemmingsplan genoemde bestemmingen 'wonen' en 'groen' niet toegestaan. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen op overige locaties bedraagt ten hoogste 2 m , met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m<;
 - 5. geen exploitatieplan vast te stellen.

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong