Gemeente Montfoort

RAADSVOORSTEL
ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	218395	Datum Raadsvergadering	13 november 2023
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Johan de Ridderlaan naast 1, Montfoort"	Datum commissievergadering	23 oktober 2023
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel
1. Het bestemmingsplan 'Johan de Ridderlaan naast 1, Montfoort' ongewijzigd vast te stellen, inclusief de Nota van Zienswijzen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap
In 2019 is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een vrijstaande woning naast de bestaande vrijstaande woning aan de Johan de Ridderlaan 1.
In de voorgaande jaren heeft het college een positief standpunt ingenomen ten aanzien van dit verzoek. Om planologisch medewerking te verlenen, dienen de huidige ter plaatse geldende bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' met een nieuw bestemmingsplan te worden omgezet naar een woonbestemming met een bouwvlak. Middels voorliggend schrijven wordt u voorgesteld het bestemmingsplan 'Johan de Ridderlaan naast 1, Montfoort' vast te stellen.

Bijlage(n)
1. Nota van zienswijzen (Nota van beantwoording)
2. Verbeelding
3. Regels
4. Toelichting
5. Akoestisch onderzoek
6. AERIUS-Berekening t.b.v. Wet natuurbescherming
6a. AERIUS-Berekening Gebruiksfase
6b. AERIUS-Berekening Bouwfase
7. Archeologisch onderzoek
8. Bezonningsstudie
9. Anterieure overeenkomst
10. Parkeerplaats Roelof de Roverlaan

Aanleiding
Op het perceel aan de Johan de Ridderlaan 1 in Montfoort is momenteel één vrijstaande woning gelegen met een tuin. De initiatiefnemer is voornemens een deel van de onbebouwde tuin (235 m2) om te zetten naar een woonbestemming. Het doel is een woning van één laag met een kap en een garage te realiseren. De initiatiefnemer heeft op 1 maart 2019 een principeverzoek ingediend voor het plan, waarop op 2 juni 2020 een positief besluit is afgegeven door het college. Hierna heeft de initiatiefnemer een voorontwerp bestemmingsplan laten voorbereiden, waarmee op 20 april 2021 is ingestemd.
In het plan worden de bestemmingen aangepast en wordt een bouwvlak toegevoegd op de gewenste locatie waardoor de bouw van een woning mogelijk wordt. Met de bouw van een nieuwe woning blijft er voldoende ruimte voor een tuin en parkeren over. Hierna is op 19 april 2022 door het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het aangaan van een anterieure overeenkomst. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Het voorliggende raadsvoorstel voorziet in de vaststelling van het bestemmingsplan inclusief de nota van de zienswijzen.

Gewenst resultaat
Verandering van de huidige bestemmingen en het toevoegen van het bouwvlak planologisch te regelen door vaststelling van het bestemmingsplan 'Johan de Ridderlaan naast 1, Montfoort'.

Argumenten / Toelichting

Besluitpunt 1: Het bestemmingsplan 'Johan de Ridderlaan naast 1, Montfoort' ongewijzigd vast te stellen, inclusief de Nota van Zienswijzen.
Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd gezag om het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen. Hieronder wordt toegelicht waarom u wordt voorgesteld dit besluit te nemen.

1.1 De ruimtelijke inpassing wordt stedenbouwkundig goed mogelijk geacht
Ten behoeve van het bouwplan is stedenbouwkundig advies ingewonnen. Hieruit volgt dat er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn tegen de realisatie van de woning. De woning wordt gerealiseerd aan het begin van een nieuwe ontsluitingsweg richting tien nieuwbouwwoningen, in de uiterste hoek van de wijk Keizerrijk. De beoogde woning komt in lijn met bestaande en nieuwe woningen te liggen. De woning heeft een bescheiden oppervlakte en bestaat uit één laag met een dwarskap. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en er blijft nog ruimte over voor een goede achtertuin.

1.2 Het plan past in de gemeentelijke Woonvisie
Uit de "Woonvisie gemeente Montfoort 2019-2030" van 8 juli 2019 blijkt dat de woningbouwopgaaf voor de kern Montfoort tot 2030 170 woningen is. Daarbij is er onder andere een behoefte aan grondgebonden koopwoningen in het middensegment en het dure segment. Primair gaat de wens uit naar inbreidingslocaties, maar een kleinschalige uitbreiding direct tegen de kern behoort zeker tot de mogelijkheden. Onderhavig plan is gelegen aan de rand van de kern Montfoort. Het plan grenst aan de uitbreidingslocatie van de Johan de Ridderlaan naast nr. 1 (het bestemmingsplan voor deze nieuwbouw is in 2019 vastgesteld en voorziet in de bouw van tien nieuwe vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen). De ontwikkeling wordt daarom als passend gezien.

1.3 Het initiatief voorziet in parkeerplaatsen, conform de parkeerbehoefte
In het positieve principebesluit van 17 juni 2020 is advies uitgebracht over de parkeervereisten. Uit dit advies bleek dat op basis van het destijds vigerende beleid (parkeernormen 2015-20) twee parkeerplekken gerealiseerd diende te worden. Op basis van dit advies heeft de initiatiefnemer het plan uitgewerkt tot het voorliggende bestemmingsplan. Echter, op 15 september 2020 is de nota Parkeernormen vastgesteld, welk momenteel als vigerend geldt. Op basis van deze nota dienen 2,3 (afgerond drie) parkeerplekken gerealiseerd te worden.

Het is onmogelijk gebleken om drie parkeerplekken te realiseren op eigen terrein. Daarom is door de initiatiefnemer gekozen voor de mogelijkheid om via een storting in het parkeerfonds een parkeerplek te laten realiseren door de gemeente. Conform Nota Parkeernormen Montfoort 2020 wordt deze parkeerplek binnen 250 meter gerealiseerd naast de bestaande parkeerplaatsen aan de Roelof de Roverlaan (zie bijlage 10). Voor de overige twee parkeerplaatsen is inzichtelijk gemaakt dat deze op het perceel van Johan de Ridderlaan naast 1 ingepast kunnen worden.

1.4 Paragraaf 4.2 'Bodem' is in de definitieve versie van het bestemmingsplan aangevuld
In de bodemparagraaf van de toelichting is ten opzichte van de ontwerpversie van het bestemmingsplan een aanvulling gemaakt. Het historische gebruik van de locatie als boomgaard wordt nu genoemd. Vanwege het historische gebruik van de locatie als boomgaard is de bodem verdacht op het voorkomen van organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB) in de eerste 30 cm. In het kader van de bestemmingsplanwijziging is verder echter geen bodemonderzoek nodig, omdat de gevoeligheid van de functie (woonfunctie) niet wijzigt. Pas bij het aanvragen van een aanvraag om omgevingsvergunning is verder bodemonderzoek vereist.

1.5 Zienswijzen van omwonenden zijn weerlegbaar
Als startpunt voor buurtparticipatie heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden geïnformeerd over de plannen, door middel van het tonen van het schetsontwerp en de situatietekening. Naar aanleiding hiervan hebben de direct omwonenden schriftelijk hun reactie en later, in mei en juni 2022, hun zienswijzen kenbaar gemaakt. Omwonenden laten weten afwijzend te staan tegenover de ontwikkeling vanwege de vermindering van zonlicht, privacy, uitzicht en groen in de buurt.

Op 12 januari 2023 heeft op het stadskantoor een overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en omwonenden. Tijdens dit overleg zijn de ingediende zienswijzen van omwonenden besproken.
Er is een zonnestudie uitgevoerd, waaruit volgt dat de rijwoningen ten noorden van de planlocatie in de nieuwe situatie minder zonlicht zullen ontvangen. Desondanks zal er voor deze woningen geen sprake zijn van een onaanvaardbare schaduwwerking en wordt voldaan aan de maatgevende norm. Op verzoek van omwonenden is hierna een tweede bezonningsstudie uitgevoerd waarbij de nieuw te realiseren woning een maximale hoogte had van 8 meter in plaats van de voorgenomen 8,5 meter. Hieruit volgde dat de verlaging van 0,5 meter slechts een beperkte invloed zou hebben op de schaduwwerking, terwijl het redelijk veel woonruimte op de eerste verdieping zou schelen (zo'n 4 m², vanwege het schuine dak). De geringe hoeveelheid extra zonlicht zou niet opwegen tegen deze afname van de gebruiksruimte op de eerste verdieping.

Met betrekking tot de verwachte vermindering van privacy heeft de initiatiefnemer toegezegd in het raam van het schuine dak (dakkapel aan de noordkant) gedeeltelijk ondoorzichtig melkglas te plaatsen om zo de inkijk vanuit dit raam in de tuinen van omwonenden te beperken.

Voor wat betreft de vermindering van groen in de buurt wordt erop gewezen dat het groen in de huidige bestemming feitelijk gelegen is in een tuin behorende bij de bestaande woning. Er bestaat geen verplichting deze particuliere tuin als groene tuin te behouden. Onder het huidige bestemmingsplan kan er bijvoorbeeld voor worden gekozen om er een bijbehorend bouwwerk te bouwen tot 5 meter hoog, of om de tuin te verharden. Er is geen sprake van openbaar toegankelijk groen. Om die reden is er ruimtelijke gezien geen sprake van het verlies van groen.

Na ontvangst van de uitkomst van de tweede bezonningsstudie heeft initiatiefnemer nog een keer op eigen gelegenheid overleg gevoerd met omwonenden. Hierna hebben meerdere omwonenden aangegeven af te zien van hun bezwaren. Enkele omwonenden blijven echter vasthouden aan hun bezwaren. Op basis van de anterieure overeenkomst kunnen eventuele kosten voor planschade naar aanleiding van het project worden verhaald op de initiatiefnemer.

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 getuigt van een goede ruimtelijke inpassing, zien wij geen redenen om dit te doen.

Financiën
Zoals benoemd bij de toelichting onder besluitpunt 2 is met een anterieure overeenkomst geregeld dat alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Daarnaast is in dezelfde overeenkomst geregeld dat het risico op planschade ook op de initiatiefnemer kan worden verhaald.

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 dit bekendgemaakt en zal het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd voor de beroepstermijn. Het bestemmingsplan is vervolgens onherroepelijk, indien er geen beroep wordt ingesteld. Hierna kan de initiatiefnemer overgaan tot het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

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 direct omwonenden om ze in te lichten over de plannen. Na het aflopen van de zienswijzetermijn heeft een gezamenlijk overleg met omwonenden en initiatiefnemer op het stadskantoor plaatsgevonden. Hierna heeft initiatiefnemer nog eenmaal zelf overleg gevoerd met omwonenden.

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) zal worden gebouwd. Tevens worden er zonnepanelen op het dak van de woning gerealiseerd. In paragraaf 4.12 van de toelichting worden de duurzaamheidsaspecten van de beoogde woning naar voren gebracht.

Montfoort, 19 september 2023

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 13 november 2023 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Het bestemmingsplan "Johan de Ridderlaan naast 1, Montfoort" vast te stellen, inclusief de Nota van Zienswijzen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

de griffier,

mr. S.G. Meijer

de voorzitter,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

Gemeente Montfoort | Kasteelplein 5 | 3417 JG Montfoort
Postbus 41 | 3417 ZG Montfoort | T 0348-476400 | info@montfoort.nl
www.montfoort.nl