gemeente
Montfoort

RAADSVOORSTEL
ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 23 mei 2022	Zaaknummer	: 1222754
Datum commissievergadering	: 9 mei 2022		
Raadscommissie	: Ruimte		
Portefeuillehouder	: I.A.M. ten Hagen		
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan "M.A. Reinaldaweg 73" in Linschoten		

Voorstel
1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen d.d. 29 maart 2022 en de daarin opgenomen "Staat van wijzigingen";
2. Het bestemmingsplan "M.A. Reinaldaweg 73" (NL.IMRO.0335.BPMAReinaldaweg73-vg01) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap
Het bestemmingsplan regelt dat de agrarische bestemming op het perceel M.A. Reinaldaweg 73 gewijzigd wordt naar een woonbestemming met een aanzienlijk kleiner bouwvlak en minder bebouwing. Verder wordt een deel van het agrarische bouwvlak omgezet naar de bestemming "Agrarisch met waarden – Openheid" zonder bouwvlak. Zo kunnen de landschappelijke waarden behouden blijven. Wij stellen voor om het bestemmingsplan "M.A. Reinaldaweg 73" vast te stellen.

Bijlagen
1. Nota beantwoording zienswijzen d.d. 29 maart 2022;
2. Vast te stellen bestemmingsplan (inclusief bijlagen);
   a. Verbeelding
   b. Toelichting.
   c. Regels.
   d. Bodemonderzoek
   e. Quickscan Flora en Fauna
   f. Aanvullend onderzoek Vleermuizen en huismus
   g. Aerius-berekening
   h. Watertoets.

Aanleiding
Het perceel wordt niet langer agrarisch gebruikt. Het bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de agrarische bestemming naar woonbestemming op het perceel M.A. Reinaldaweg 73 in Linschoten. Met het plan wordt minimaal de helft van de voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Op het perceel wordt een schuur van maximaal 275m2 teruggebouwd terwijl er ruim 570m2 aan bebouwing wordt gesloopt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 17 november 2021 tot en met 29 december 2021. Binnen de termijn hebben wij geen zienswijzen ontvangen. Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is echter nog aanleiding gezien om het bestemmingsplan, gewijzigd te laten vaststellen. In de Nota zienswijzen wordt toegelicht om welke ambtshalve wijzigingen het gaat. Deze hebben ook inhoudelijke gevolgen voor de planregels van het bestemmingsplan. Dat zorgt ervoor dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld moet worden.

Gewenst resultaat
Het planologisch mogelijk maken van het gebruik van een voormalige agrarisch perceel als woonbestemming inclusief de bouw van een nieuw bijgebouw na sloop van de bestaande bebouwing.

Argumenten / Toelichting
Besluitpunt 1: In te stemmen met de Nota van zienswijzen d.d. 29 maart 2022 en de daarin opgenomen "Staat van wijzigingen".

Ambtshalve wijziging
In de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan werd nog verwezen naar de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Deze is inmiddels vervangen door de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. De plantoelichting is hierop aangepast. Dit heeft had geen inhoudelijke gevolgen voor de planregels en verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan. Het plan wordt ter vaststelling voorgelegd aan uw raad.

De wijziging van de planregels heeft betrekking op de oppervlakte van het nieuw te bouwen bijgebouw. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan was geen rekening gehouden met afspraak om na de sloop van de bestaande bebouwing, één bijgebouw van 275m2 terug te bouwen. De regels zijn hierop aangepast.

Besluitpunt 2: Het bestemmingsplan "M.A. Reinaldaweg 73" (NL.IMRO.0335.BPMAReinaldaweg73-VG01) 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 is passend in het buitengebied

De omzetting van een voormalig agrarische perceel naar wonen draagt aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Door (economische) omstandigheden stoppen veel agrarische bedrijven en verliezen agrarische percelen hun functie. Om leegstand en verloedering van percelen en bestaande gebouwen te voorkomen verlenen wij medewerking aan nieuwe (vervolg)functies. Het omzetten van een agrarische bestemming naar wonen is gebruikelijk. Natuurlijk geldt daarbij in hoofdlijn dat verdere verstedelijking moet worden tegengegaan. Dat is hier het geval nu de bestaande bedrijfsbebouwing van laagwaardige kwaliteit wordt gesloopt en het bebouwd oppervlak wordt verkleind. Door de situering van het nieuwe bijgebouw ontstaat er vrij zicht naar het achterliggende land. Dit past goed in het open landschap en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Mooisticht heeft al ingestemd met het ontwerp van het bijgebouw.

2. Het initiatief past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid

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.

Besluitpunt 3: 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. 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
Het alternatief is om geen medewerking te verlenen aan het initiatief. 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
Er is een anterieure overeenkomst gesloten om de plankosten en eventuele planschadekosten te kunnen verhalen.

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 binnen twee weken bekendgemaakt en zal het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd voor de beroepstermijn. We verwachten dat het bestemmingsplan in juli 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 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.

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

gemeente
Montfoort

RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 23 mei 2022 heeft de gemeenteraad besloten:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen d.d. 29 maart 2022 en de daarin opgenomen "Staat van wijzigingen";
2. Het bestemmingsplan "M.A. Reinaldaweg 73" (NL.IMRO.0335.BPMAReinaldaweg73-VG01) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

de griffier,

drs. E. van der Voorde

de voorzitter,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong