

**RAADSVOORSTEL**

ter besluitvorming in de raad

|                    |                                                                                                                  |                            |             |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|
| Zaaknummer         | 296473                                                                                                           | Datum Raadsvergadering     | 3 juni 2024 |
| Onderwerp          | Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Heeswijk 109A Montfoort en bijbehorend landschappelijk inrichtingsplan | Datum commissievergadering | 21 mei 2024 |
| Portefeuillehouder | Wethouder C.L. Jonkers                                                                                           |                            |             |
| Raadscommissie     | Ruimte                                                                                                           |                            |             |

**Voorstel**

1. Het bestemmingsplan 'Heeswijk 109A Montfoort' (NL.IMRO.0335.BPheeswijk109A-va01) en het bijbehorend landschappelijk inrichtingsplan d.d. 14-4-2023 ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

**Kernboodschap**

Het bestemmingsplan voorziet in het vervallen van de bestemming Bedrijf op het perceel Heeswijk 109A te Montfoort en de bouw van een nieuwe woning van 800 m<sup>3</sup> door middel van de nieuwe bestemming Wonen. De te slopen bedrijfshal van ca. 514 m<sup>2</sup> uit 1992 wordt nu nog gebruikt voor opslag voor het bouwbedrijf Hendriks en Spruit BV. Na sloop zal de bedrijfshal worden vervangen door een woning die op de plaats van de hal zal worden gebouwd. De bestaande fundering van de bedrijfshal wordt gehandhaafd en de bestaande funderingspalen worden niet verwijderd. Uit de plantoelichting blijkt dat het bebouwd oppervlak wordt gereduceerd van ca. 514 m<sup>2</sup> in de bestaande situatie naar ca. 136 m<sup>2</sup> in de nieuwe situatie. Er is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst. Naast de woning mag er maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Het overige deel van het perceel rond het bouwvlak wordt bestemd als Tuin.

**Bijlage(n)**

1. Planregels
2. Plantoelichting
3. Verbeelding
4. Verslag overleg omwonenden
5. Landschappelijk inrichtingsplan
6. Aanmeldnotitie MER
7. Verkennend bodemonderzoek Van Dijk Geo- en Milieutechniek d.d. 17-9-2020.
8. Geuronderzoek LBP Sight d.d. 15-2-2021.
9. Verkennend ecologisch onderzoek Watersnip Advies d.d. 26-3-2021.
10. Aanvullend grondonderzoek Van Dijk Geo- en Milieutechniek d.d. 27-8-2021.
11. Geluidwerende voorzieningen gevel LBP Sight d.d. 13-10-2021.
12. Akoestisch onderzoek wegverkeer LBP Sight d.d. 3-6-2022.
13. Integraal advies ODRU beoordeling milieuaspecten ontwerpbestemmingsplan d.d. 15-6-2021.
14. Integraal advies ODRU beoordeling aangepast bestemmingsplan aanvullend bodemonderzoek d.d. 15-9-2021.
15. Integraal advies ODRU beoordeling aangepast bestemmingsplan bodem, archeologie, geluid d.d. 23-12-2021.



16. Integraal advies ODRU beoordeling aangepast bestemmingsplanbodem, archeologie, geluid, ecologie d.d. 20-1-2022.
17. Integraal advies ODRU beoordeling aangepast bestemmingsplan bodem, archeologie, geluid d.d. 25-8-2022.
18. Integraal advies ODRU beoordeling aangepast bestemmingsplan beoordeling archeologie d.d. 27-8-2023.

### **Aanleiding bestemmingsplan**

Het college heeft bij besluit van 19 september 2019 aan de initiatiefnemer laten weten in principe te willen meewerken aan de door hem beoogde planologische ontwikkeling. Daarbij is onder meer aangegeven dat de inhoud van de woning maximaal 800 m<sup>3</sup> mag bedragen en dat een landschappelijk inrichtingsplan wordt opgesteld, dat door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels wordt geborgd. Vervolgens is door de initiatiefnemer het ontwerpbestemmingsplan Heeswijk 109A Montfoort opgesteld. Als onderdeel van de planprocedure heeft het ontwerpplan met ingang van woensdag 13 september 2023 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Wel heeft het hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden (HDSR) enkele opmerkingen gemaakt over de waterparagraaf die in de plantoelichting is opgenomen. Het betreft echter geen formele zienswijze. De opmerkingen van HDSR zijn verwerkt in de waterparagraaf. Deze wijziging heeft echter geen gevolgen voor de planregels en de verbeelding, die ongewijzigd blijven ten opzichte van het ontwerpplan dat ter inzage 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. Nu in dit geval uitsluitend de plantoelichting wordt gewijzigd, maar de planregels en de verbeelding niet, wordt geconstateerd dat er sprake is van ongewijzigde planvaststelling door de raad, gelet op deze uitspraak van de ABRvS. Vooruitlopend op de terinzagelegging van het ontwerpplan hebben wij uw raad op 29 augustus 2023 door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

### **Landschappelijk inrichtingsplan**

Als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan is het landschappelijk inrichtingsplan d.d. 14-4-2023 opgesteld. Dit inrichtingsplan maakt als bijlage onderdeel uit van de planregels. In art. 4.4.3 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, inhoudende dat eerst het inrichtingsplan moet zijn uitgevoerd voordat de gronden die bestemd zijn voor Wonen in gebruik mogen worden genomen voor de doeleinden behorende bij die bestemming. Voorts bevat de voorwaardelijke verplichting ook een instandhoudingsverplichting van de gerealiseerde erfbeplanting. Op deze wijze is de landschappelijke inpassing van de woning juridisch geborgd.

### **Gewenst resultaat**

De initiatiefnemer heeft voldaan aan de voorwaarden uit het besluit van het college van 19 september 2019. 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 van ca. 514 m<sup>2</sup> in de bestaande situatie naar ca. 136 m<sup>2</sup> in de nieuwe situatie

### **Argumenten / Toelichting**

*Beslispunt 1: het bestemmingsplan 'Heeswijk 109A Montfoort' (NL.IMRO.0335.BPheeswijk109A-va01) en het bijbehorend landschappelijk inrichtingsplan d.d. 14-4-2023 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. Hieronder wordt toegelicht waarom uw raad wordt voorgesteld om dit



besluit te nemen. Dat geldt ook voor het landschappelijk inrichtingsplan, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van de planregels.

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

##### 1. Het initiatief past binnen het provinciaal beleid

Het initiatief is in overeenstemming met het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht, zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening.

##### 2. Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan voorziet in het vervallen van de bedrijfsbestemming en de introductie van de nieuwe bestemming Wonen die de bouw van een burgerwoning van maximaal 800 m<sup>3</sup> mogelijk maakt. Het bebouwd oppervlak op het perceel wordt gereduceerd van ca. 514 m<sup>2</sup> in de bestaande situatie naar ca. 136 m<sup>2</sup> in de nieuwe situatie. Hierdoor is er sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst. De woonfunctie is beter passend bij de omliggende woningen dan de voormalige bedrijfsfunctie.

#### *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 via de op 29 augustus 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 derde-belanghebbende 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.

#### **Kantttekeningen en 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 op 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 op 29 augustus 2023 tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

#### **Juridische gevolgen**

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit tot vaststelling van dat plan bekend gemaakt. Tegen het vaststellingsbesluit 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 inwerking-treding van het bestemmingsplan van rechtswege geschorst tot het moment waarop door de voorzienin-genrechter 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 bestemmings-plan niet van rechtswege geschorst, maar door een uitspraak van de voorzieningenrechter.

#### **Planning en aanpak**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het 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**

Op 6 december 2019 heeft initiatiefnemer overleg gevoerd met omwonenden. De uitkomsten van dit overleg zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit het verslag blijkt dat omwonenden zich kunnen vinden in het plan. Een en ander is conform het besluit van 19 september 2019 waarbij het college zich bereid heeft verklaard in principe aan de beoogde ontwikkeling te willen meewerken.

### **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 vóór 1 juli 2018. Voor de omgevingsvergunning voor de te bouwen woning dient er een BENG (Bijna energieneutraal gebouw)-berekening te worden opgesteld. Naar alle waarschijnlijk zal er een elektrisch aangedreven luchtwarmte-pomp 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**

Niet van toepassing.

Montfoort, 30 april 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 3 juni 2024 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Het bestemmingsplan 'Heeswijk 109A Montfoort' (NL.IMRO.0035.BPheeswijk109A-va01) en het bijbehorend landschappelijk inrichtingsplan d.d. 14-4-2023 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong