



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 27 september 2021	Zaaknummer : 1014818
Datum commissievergadering	: 13 september 2021	
Raadscommissie	: Ruimte	
Portefeuillehouder	: I.A.M. ten Hagen	
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan “Waardsedijk3, 3A en 3B”	

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Waardsedijk3, 3A en 3B" gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap

Het bestemmingsplan "Waardsedijk3, 3A en 3B" voorziet in een planologische regeling voor twee ontwikkelingen:

- De bestaande bedrijfswoning op Waardsedijk 3 wordt een zelfstandige burgerwoning.
- Het voormalige bedrijfsperceel Waardsedijk 3A/3B krijgt een bestemming voor twee nieuwe vrijstaande woningen.

Hiervoor is een bestemmingsplan voorbereid. Wij stellen voor om dit bestemmingsplan "Waardsedijk3, 3A en 3B" vast te stellen.

Bijlagen

1. Plankaart
2. Toelichting en regels
3. Bijlage 1 behorende bij de regels (landschappelijke inpassing)
4. Bijlage 1 behorende bij de toelichting (principebesluit Waardsedijk 3)
5. Bijlage 2 behorende bij de toelichting (principebesluit Waardsedijk 3A en 3B)
6. Bijlage 3 behorende bij de toelichting (Advies Mooisticht)
7. Bijlage 4 behorende bij de toelichting (Watertoets)
8. Bijlage 5 behorende bij de toelichting (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï)
9. Bijlage 6 behorende bij de toelichting (Bodemonderzoek)
10. Bijlage 7 behorende bij de toelichting (Asbest inventarisatie woning)
11. Bijlage 8 behorende bij de toelichting (Quick-scan flora en fauna)
12. Bijlage 9 behorende bij de toelichting (Archeologisch onderzoek)
13. Bijlage 10 behorende bij de toelichting (vooroverleg)

Aanleiding

Bestaande situatie

De locaties Waardsedijk 3 en Waardsedijk 3A/3B vallen onder het bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' en hebben de enkelbestemming 'Bedrijf'. Er zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2. De locaties hebben een specifieke aanduiding voor een hoveniersbedrijf. Het hoveniersbedrijf heeft zijn bedrijfsactiviteiten beëindigd. In het plangebied bevinden zich (voor zover niet inmiddels gesloopt) de volgende gebouwen:

- Een bedrijfswoning van 85 m2 op Waardsedijk 3 met bijgebouwen (140 m2 + 55 m2).
- Een bedrijfswoning van 64 m2 op Waardsedijk 3A.
- Een bedrijfsgebouw van 375 m2 op Waardsedijk 3B. Het verharde oppervlak eromheen is ca. 1.000 m2 groot.



Luchtfoto

Beoogde ontwikkeling

Het bestemmingsplan "Waardsedijk3, 3A en 3B" (met code NL.IMRO.0335.BPWaardsedijk3ab-vg01) voorziet in een nieuwe planologische regeling voor twee door de eigenaren gewenste ontwikkelingen:

- De bestaande bedrijfswoning op Waardsedijk 3 wordt bestemd tot zelfstandige burgerwoning. Het bijbehorende erf krijgt een tuinbestemming. Ruimtelijk wijzigt hier niets.
- Ook het perceel Waardsedijk 3A/3B krijgt een woonbestemming en een tuinbestemming. Er mogen twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Zowel de bestaande bedrijfswoning (3A) als het bestaande bedrijfsgebouw (3B) worden hierbij gesloopt. Deze ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke herinrichting conform onderstaande kaart.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 17 februari 2021 tot en met 30 maart 2021. We hebben geen zienswijzen ontvangen.

Gewenst resultaat

Het gewenste resultaat is om de beide genoemde ontwikkelingen planologisch te regelen door vaststelling van het bestemmingsplan.



Argumenten / Toelichting

Besluitpunt 1: Het bestemmingsplan "Waardsedijk3, 3A en 3B" gewijzigd 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.

1.1. Inhoudelijke argumenten om mee te werken aan het plan

De locatie bevindt zich in landelijk gebied. Op grond van het provinciale ruimtelijke beleid (voorheen de Provinciale Ruimtelijke Verordening, inmiddels vervangen door de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht) mogen percelen die al zijn bestemd voor stedelijke functies een andere stedelijke functie krijgen. Dat is hier aan de orde: er geldt een (niet-agrarische) bedrijfsbestemming, dit wordt een woonbestemming. Volgens het provinciale beleid mag de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leiden tot een toename van de invloed op de omgeving. Bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden moeten worden behouden en omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Aan deze voorwaarden wordt voldaan; hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie.

Meer specifiek gelden de volgende overwegingen.

- Een invulling met twee zelfstandige woningen op Waardsedijk 3A en 3B is ruimtelijk beter passend dan de huidige bedrijvigheid. Het huidige bestemmingsplan biedt bovendien nogal forse uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijvigheid. Met de nieuwe invulling nemen de bebouwingsmogelijkheden af. Het volume van de nieuwe woningen past in het landelijk gebied. In de voorschriften is vastgelegd dat de inhoud van één van de beide woningen ten hoogste 800 m³ mag zijn. De gezamenlijke inhoud van de woningen is ten hoogste 1.300 m³. De woningen worden verspreidend gepositioneerd. Dit voorkomt verdichting van het lint en levert ook extra woonkwaliteit. Voor beide locaties vervalt de bedrijfsbestemming volledig.
- De twee nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast aan de hand van een inpassingsplan. De uitvoering hiervan is gewaarborgd in de planvoorschriften via een voorwaardelijke verplichting. Dit betekent dat de nieuwe woningen pas in gebruik mogen worden genomen nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd. Er worden landschapselementen toegevoegd. Zo wordt er een nieuwe sloot gegraven aan de noordzijde van het perceel.



- Uit economisch oogpunt is er geen bezwaar tegen de transformatie naar woningbouw. Het gaat om een relatief geïsoleerde bedrijfslocatie. Bedrijven in de omgeving worden door de woningen niet (verder) in hun milieuruimte beperkt.
- Het plan levert een (kleine) bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave.
- Er zijn geen milieukundige bezwaren tegen de ontwikkeling.

1.2. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

- 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.
- In de plantoelichting en de planregels van het ontwerpbestemmingsplan werd nog verwezen naar de Nota Parkeernormen uit 2015. Dit is gewijzigd in een verwijzing naar de Nota Parkeernormen uit 2020. Vanwege onderstaande (weliswaar minimale) aanpassing van de planregels dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden.

In artikel 9.5 onder b van de planregels is het jaartal van de Nota Parkeernormen aangepast ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan (zie aanpassing in rood):

“Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Montfoort ~~2020~~²⁰⁴⁵, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, gerekend wordt met de normen uit de nieuwe versie. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.”

De wijzigingen zijn bedoeld om te verwijzen naar het actueel geldende beleid. Ze hebben geen inhoudelijke gevolgen voor de ontwikkeling.

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. 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. Wij zien geen argumenten om voor dit alternatief te kiezen. Ook zijn er in het wettelijk vooroverleg en de zienswijzeprocedure geen bezwaren tegen deze ontwikkeling geuit.

Financiën

N.v.t.

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. Gezien het proces dat is doorlopen achten wij deze kans klein.

Planning en aanpak

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit binnen zes weken bekendgemaakt en zal het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd voor de beroepstermijn. We verwachten dat het bestemmingsplan in december 2021 in werking treedt.

Communicatie

Het vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt 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 omwonenden. Ze zijn blij met de kwaliteitsverbetering. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

De beide nieuwe woningen worden volledig energieneutraal, o.a. door toepassing van houtisolatie, en gasloos. Een warmtepomp en zonnepanelen op de veranda zorgen voor de warmtevoorziening.

Montfoort,

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 27 september 2021 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Het bestemmingsplan "Waardsedijk3, 3A en 3B" gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M. Lucassen

mr. P.J. van Hartkamp-de Jong