Gemeente Montfoort

**RAADSVOORSTEL**
ter besluitvorming in de raad

| | | |
|---|---|---|
| Datum Raadsvergadering | : 12 december 2022 | Zaaknummer : 81511 |
| Datum commissievergadering | : 28 november 2022 | |
| Raadscommissie | : Ruimte | |
| Portefeuillehouder | : C. L. Jonkers | |
| **Onderwerp** | : Vaststellen bestemmingsplan 'Tabakshof 1-5 Montfoort' | |

**Voorstel**
1. Het bestemmingsplan 'Tabakshof 1-5 Montfoort' (NL.IMRO.0335.BPTabakshof-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

**Kernboodschap**
Voor de herontwikkeling van de locatie Tabakshof 1-5 in Montfoort is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het plan maakt het initiatief mogelijk om een appartementengebouw met acht appartementen te realiseren. Wij stellen voor om het bestemmingsplan 'Tabakshof 1-5 Montfoort' vast te stellen.

**Bijlage(n)**
01 BPTabakshof-VG01_Toelichting
02 BPTabakshof-VG01_regels
03 BPTabakshof-VG01_verbeelding
04 BP Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek 20210906
05 BP Bijlage 2. Geluidbelasting wegverkeer Tabakshof 14-07-2022
06 BP Bijlage 3. Quickscan Wet nb Tabakshof 1 en 3 Montfoort 20210611
07 BP Bijlage 4. Aanvullend onderzoek ecologie 2022 Tabakshof 1 en 3 te Montfoort
08 BP Bijlage 5. Rapportage BO IVO Montfoort, Tabakshof 1-3 20220404
09 BP Bijlage bij regels 1. Staat van bedrijfsactiviteiten
10 BP Bijlage bij regels 2. Geluidbelasting wegverkeer Tabakshof 14-07-2022

**Aanleiding**
De eigenaar van het terrein aan de Tabakshof 1-5 in Montfoort heeft het voornemen de gronden te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het plan betreft de bouw van een appartementencomplex met acht appartementen, naast sloop van het huidige bedrijfspand met bedrijfswoning en van twee vrijstaande woningen. Om dit initiatief mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 september tot en met 25 oktober 2022. Binnen deze termijn hebben wij geen zienswijzen ontvangen. Vooruitlopend hierop hebben wij uw raad op 23 augustus middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over dit initiatief.

**Korte planomschrijving**
Als onderdeel van het initiatief worden het huidige bedrijfspand met bedrijfswoning en twee woningen gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een appartementencomplex gerealiseerd ten behoeve van 8 appartementen. Vanwege de hogere verkeersintensiteit langs de Provincialeweg zal een groene afscheiding worden gerealiseerd. Daarbij wordt bekeken of het mogelijk is om enkele bomen toe te voegen.

Het beoogde appartementengebouw zal bestaan uit een dubbele verspringende vorm van twee bouwlagen met een kap. Architectonisch wordt aansluiting gevonden bij de karakteristieke kwaliteit van het dorpslint.



*Afbeeldingen: impressie van te realiseren bebouwing*

**Gewenst resultaat**.
Het planologisch mogelijk maken van het gebruik van een voormalige agrarisch perceel als woonbestemming inclusief de bouw van een nieuwe woning en de aanwezige bedrijfswoning om te zetten in een reguliere woning.

**Argumenten / Toelichting**
*Beslispunt 1: bestemmingsplan 'Tabakshof 1-5 Montfoort' (NL.IMRO.0335.BPTabakshof-VG01) ongewijzigd 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 wij uw raad voorstellen dit besluit te nemen.

*Inhoudelijke argumenten om mee te werken aan het plan*

1. Het initiatief past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid

De Provincie Utrecht zet met het beleidsthema 'vitale steden en dorpen' in op het zoveel mogelijk de noodzakelijke verstedelijking laten plaatsvinden binnenstedelijk en nabij knooppunten. Zo blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten, en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Het plangebied waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft, valt binnen de grenzen van door de provincie aangewezen Stedelijk Gebied. De ontwikkeling van de acht appartementen sluit dan ook aan op de provinciale regelgeving.

2. Het initiatief draagt bij de realisatie van nieuwe woningen en is een ruimtelijk kwaliteitsimpuls aan de rand van de binnenstad

In de gemeentelijke Omgevingsvisie (2021) positioneert de gemeente zichzelf als 'een toekomstbestendige gemeente met vitale kernen in een waardevol landschap'. Als uitwerking hiervan wordt onder meer (actief) ruimte geboden aan woningbouw, in de vorm van inbreiding, transformatie of herstructuring. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op een inbreidingslocatie en creëert een aantal extra wooneenheden. Daarnaast kan het initiatief gezien worden als een kwaliteitsimpuls van het gebied, aangezien enigszins verouderde bebouwing gesloopt wordt en vervangen wordt door een nieuw appartementengebouw.

Tenslotte zet de gemeente zich, als uitwerking van de 'Woonvisie gemeente Montfoort 2019-2030', in voor de vitaliteit van wonen en leven in Montfoort en Linschoten. Een passend woonaanbod is hiervan een onderdeel, binnen de integrale ruimtelijke ontwikkeling van de kernen. Met de woonvisie wil de gemeente toekomstgericht inspelen op de woonwensen en woonmogelijkheden voor haar inwoners. Met het initiatief voor realisatie van acht appartementen wordt een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte in de gemeente Montfoort.

*Besluitpunt 2: Geen exploitatieplan vast te stellen*
In het kader van de economische uitvoerbaarheid zijn gemeenten verplicht een exploitatieplan op te stellen (art. 6.12 lid 2 sub a Wro), tenzij het verhalen van kosten niet op een andere manier geregeld is. Voor dit bestemmingsplan is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aangegaan. Hierin is vastgelegd dat alle kosten voor de voorbereiding en uitvoering van het plan voor rekening komen van de initiatiefnemer. Daarmee is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

**Kanttekeningen en alternatieven**
Het is mogelijk om geen medewerking te verlenen aan het initiatief en het bestemmingsplan niet vast te stellen. Hierdoor is de voorgestelde herontwikkeling van het terrein niet mogelijk en wordt geen bijdrage geleverd aan de realisatie van nieuwe woningen binnen de gemeente. Dat heeft uiteraard niet onze voorkeur. Wanneer geen medewerking wordt verleend kan de voorgenomen ruimtelijke kwaliteitsimpuls niet gerealiseerd worden en is de voorgenomen bouw van acht nieuwe appartementen niet mogelijk.

**Financiën**
Voor het behandelen van een wijziging van het bestemmingsplan zijn leges verschuldigd. Vervolgens zijn eventuele financiële risico's, zoals planschade en eventueel bijkomende kosten voor inrichting van de openbare ruimte, geborgd met het aangaan van een anterieure overeenkomst.

**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 het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd voor de beroepstermijn. Afhankelijk van eventueel ingediend beroep, verwachten we dat het bestemmingsplan in februari 2023 in werking treedt.

**Communicatie / Participatie**
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.

Bij het opstellen en uitwerken van dit plan is tijdens een informatieavond aan omwonenden de gelegenheid geboden om vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen. Sinds deze informatieavond zijn de plannen verder uitgewerkt, waarbij op- en aanmerkingen waar mogelijk meegewogen zijn.

Tenslotte is 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. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

**Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen**
Het plan zorgt voor een nieuwe en toekomstbestendige bestemming van het terrein. Met de herziening van het bestemmingsplan en de realisatie van het appartementencomplex wordt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls voorzien en mogelijk gemaakt. De te bouwen appartementen zullen voldoen aan de huidige eisen voor wat betreft duurzaamheid. Daarbij wordt aandacht besteed aan energieverbruik, isolatie en materiaalgebruik.

**Toets inclusiviteit**
N.v.t.

Montfoort, 8 november 2022

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 12 december 2022 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Het bestemmingsplan 'Tabakshof 1-5 Montfoort' (NL.IMRO.0335.BPTabakshof-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

de griffier,

mr. S.G. Meijer

de voorzitter,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong