



gemeente
Montfoort

RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Forum vergadering	: 16 september 2019	Zaaknummer	: 739449
Datum Raadsvergadering	: 30 september 2019		
Portefeuillehouder	: De heer I.A.M. ten Hagen		
Verantwoordelijk MT-lid	:		
Evaluatiedatum:			

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Heeswijk 159-161, Montfoort "

Voorstel

1. De nota van wijziging ontwerpbestemmingsplan 'Heeswijk 159-161, Montfoort' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Heeswijk 159-161, Montfoort" met IMRO-nr. NL.IMRO.0335.BPHeeswijk159-vg01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de economische uitvoerbaarheid anderszins is verzekerd.

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor het perceel Heeswijk 159-161 in Montfoort. Dit bestemmingsplan voorziet in de wijziging van het planologische toegestane gebruik en legalisering van het bestaande feitelijke gebruik. De huidige bestemming is "agrarisch – rivierzone" met functieaanduidingen "bedrijfswoning" en "intensieve veehouderij". De beoogde nieuwe bestemmingen zijn "wonen" en "bedrijf – opslag". Het ontwerpbestemmingsplan heeft de benodigde planologische procedure doorlopen en wordt nu ter vaststelling aan u voorgelegd.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Heeswijk 159-161, Montfoort" met IMRO-nr. NL.IMRO.0335.BPHeeswijk159-vg01
2. Nota van wijziging ontwerpbestemmingsplan 'Heeswijk 159-161, Montfoort'

Aanleiding

De eigenaar van het perceel heeft verzocht om op het perceel Heeswijk 159-161 te Montfoort het feitelijk gebruik vast te leggen in een nieuw bestemmingsplan aangezien dit niet is gebeurd in het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" van 2013 en de "1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012" van 2015. Het perceel heeft in deze plannen de bestemming 'Agrarisch - rivierzone' met de nadere functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'intensieve veehouderij'. Sinds 2000 is er geen volwaardig veehouderijbedrijf meer op het perceel aanwezig. Alle agrarische activiteiten zijn toen beëindigd en de opstallen, gelegen achter de woningen, worden sindsdien gebruikt voor opslag en als caravanstalling. De bedrijfswoningen zijn in gebruik als burgerwoning. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

De gevraagde functiewijziging op deze locatie wordt ruimtelijk, stedenbouwkundig en milieutechnisch aanvaardbaar geacht. In dat kader heeft voor deze ontwikkeling eind 2017 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Thans ligt de vaststelling van het bestemmingsplan voor.

Noodzaak nieuw bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan voorziet in een agrarische bestemming ten behoeve van een intensieve veehouderij. Het gebruik van de twee agrarische bedrijfswoningen als reguliere woningen en het gebruik van de agrarische opstallen voor opslag en stalling passen hier derhalve niet in. Voor onderhavig plan is het dan ook noodzakelijk de mogelijkheid voor het gebruik als reguliere woningen



en bedrijfsmatige opslag en caravanstalling op te nemen. Aangewezen procedure is een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Met het besluit wordt beoogd een nieuw juridisch-planologisch kader vast te stellen voor het perceel Heeswijk 159-161 te Montfoort welke voorziet in het legaliseren van twee burgerwoningen en de bedrijfsmatige opslag van goederen en stalling van caravans.

Argumenten

Raad stelt bestemmingsplan vast

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen.

De ontwikkeling past binnen gemeentelijk en provinciaal beleid

Het plangebied is gelegen binnen de rode contour zoals vastgelegd in de provinciale ruimtelijke verordening 2013 (herziening 2016). Hierdoor past deze ontwikkeling binnen het provinciaal beleid.

De ontwikkeling past eveneens in het gemeentelijk economisch en volkshuisvestelijk beleid.

Het is bestemmingsplan gereed en voldoet

Het bestemmingsplan heeft de voorgeschreven procedure doorlopen en is voorgelegd aan de verschillende vooroverlegpartners. Dit betreft onder meer de provincie, het hoogheemraadschap en de veiligheidsregio.

Vervolgens heeft het ontwerp-bestemmingsplan voor een periode van zes weken (27 september 2017 tot en met 7 november 2017) ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Na de terinzagelegging is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen een aanpassing behoeft, voordat deze door u wordt vastgesteld. Met deze aanpassingen sluiten de toelichting, de regels en de verbeelding onderling beter op elkaar aan. Verder wordt beter aangesloten op de feitelijke situatie op het perceel en de regels uit het moederplan "1^e herziening Buitengebied 2012". De aanpassingen zijn verwoord in de nota van wijzigingen. Kort samengevat zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd.

De benaming van het bestemmingsplan is aangepast van "Heeswijk 159" in "Heeswijk 159 – 161 Montfoort". Dit sluit beter aan bij de locatie waar het plan betrekking op heeft.

In de toelichting zijn diverse tekstuele aanpassingen verwerkt. Tevens is in de toelichting aangesloten bij de maximale nok- en goothoogte van het moederplan "1^e herziening Buitengebied 2012" uit 2013.

Op de verbeelding is binnen de bedrijfsbestemming een bouwvlak opgenomen, aangezien volgens de regels enkel binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Daarnaast is op verbeelding de aanduiding 'landschappelijke inpassing' opgenomen. Naar deze inpassing wordt in de toelichting wel verwezen, maar deze was op de verbeelding en in de regels niet geborgd.

Om diezelfde reden is in de regels alsnog een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van deze landschappelijke inpassing opgenomen. Tot slot zijn in de regels nog de volgende aanpassingen voorgesteld:

- Maximale nok- en goothoogte aan laten sluiten bij de maatvoering van het moederplan "1^e herziening Buitengebied 2012";
- Bed & Breakfastregeling hoeft niet te worden gerealiseerd in een monument of beeldbepalend pand, aangezien daar op dit perceel geen sprake van is;
- Ontsluitingspaden binnen de woonbestemming mogen ook worden gebruikt voor de bedrijfsbestemming van de achtergelegen gronden.

Met in achtneming van deze aanpassingen is het bestemmingsplan gereed voor vaststelling.



Participatie

Aangezien met dit bestemmingsplan een regeling wordt vastgesteld voor een langdurig bestaande situatie, is volstaan met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de economische uitvoerbaarheid bent u in principe verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor nieuwe bouwplannen (art 6.12 lid 2 Wro). In dit geval is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van de legalisatie van bestaand gebruik dat al sinds 2000 plaats vindt. In dat geval mag de gemeenteraad niet langer over gaan tot kostenverhaal. Dit zou aan te merken zijn als betaalplanologie, aangezien de initiatiefnemer niet langer een vrije keus heeft om bijvoorbeeld van zijn ontwikkeling af te zien. Hierdoor is het niet mogelijk om een exploitatieplan op te stellen.

Er kunnen enkel leges conform de legesverordening worden geheven.

Geen bestemmingsplan vaststellen

Met dit bestemmingsplan wordt het feitelijk gebruik van het perceel Heeswijk 159-161 te Montfoort gelegaliseerd. Het is mogelijk om het bestemmingsplan, mits ruimtelijk gemotiveerd, niet vast te stellen. Wij zien ten aanzien van dit bestemmingsplan geen (ruimtelijke) redenen om dit niet vast te stellen.

Financiën

Daarnaast is een planschadeovereenkomst afgesloten waarmee het risico op planschade kan worden verhaald op initiatiefnemer.

Tijdpad / relatie met projectmatig werken

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal deze worden aangeboden aan de provincie, met het verzoek in te stemmen met de wijzigingen, zoals verwoord in de nota van wijzigingen. De provincie heeft zes weken de tijd om te reageren op dit verzoek.

Na het verstrijken van deze periode zal van de vaststelling en het eventuele besluit van de provincie kennis worden gegeven via een publicatie in de Staatscourant en de IJsselbode. Tegen het vaststellingsbesluit en het provinciale besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

- Het vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en de IJsselbode.
- Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bestuurlijke samenwerking

nvt

Burgemeester en wethouders,



gemeentesecretaris

M.H. van der Veer



burgemeester

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



De raad van de gemeente Montfoort;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 augustus 2019,

Overwegende:

Dat het ontwerpbestemmingsplan "Heeswijk 159" op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 27 september 2017 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende deze termijn geen zienswijzen zijn ontvangen;

Dat ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan zoals verwoord in de nota van wijzigingen;

Dat tussen de gemeente Montfoort en eigenaar van het perceel een overeenkomst is gesloten die de vergoeding van eventuele tegemoetkoming in de planschade borgt;

Dat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden;

Gelet op het advies van het forum Ruimte d.d. 16 september 2019;

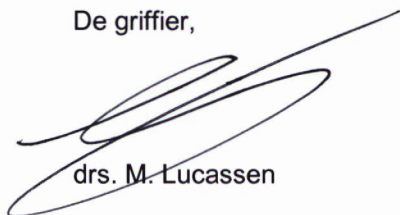
Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. De nota van wijziging ontwerpbestemmingsplan 'Heeswijk 159' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Heeswijk 159-161' met IMRO-nr. NL.IMRO.0335.BPHeeswijk159-On01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de economische uitvoerbaarheid anderszins is verzekerd.

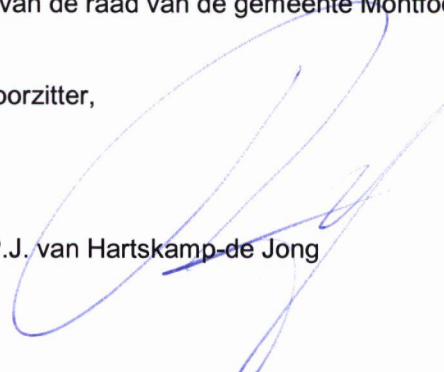
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Montfoort, gehouden op 30 september 2019

De griffier,



drs. M. Lucassen

De voorzitter,



mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

Nota van wijzigingen

Bestemmingsplan Heeswijk 159-161 te Montfoort met IMRO-nummer NL.IMRO.0335.BPHeeswijk159-vg01

2 augustus 2019

Inleiding

Bestemmingsplan en plangebied

Het bestemmingsplan 'Heeswijk 159 – 161 te Montfoort' voorziet in een planologische regeling voor het perceel Heeswijk 159 – 161 te Montfoort. Voor dit perceel voorziet dit bestemmingsplan in de volgende ontwikkelingen:

- De omzetting van de twee agrarische woningen aan de voorzijde van het perceel naar reguliere woningen.
- De omzetting van de achter gelegen agrarische gronden en agrarische opstallen naar een bedrijfsbestemming.
- De aanleg van een landschappelijke inpassing aan de noordzijde van het perceel.

Procedure

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, heeft met ingang van 27 september 2017 het ontwerpbestemmingsplan inclusief bijbehorende stukken gedurende 6 weken (tot en met 7 november 2017) ter inzage gelegen.

Binnen de gestelde termijn zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan:

Ambtshalve zijn wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze zijn hieronder weergegeven.

Gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan de vaststelling, op een aantal ondergeschikte onderdelen een aanpassing behoeft. Deze zullen hieronder worden toegelicht.

Aanpassing benaming

De bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op Heeswijk 159 en 161 te Montfoort. Het ontwerpbestemmingsplan werd echter aangeduid met de benaming “Heeswijk 159”. Bij de vaststelling wordt dit aangepast naar “Heeswijk 159 – 161 Montfoort”.

Aanpassingen toelichting

In de toelichting zijn diverse ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd. Met deze aanpassingen werden spelfouten gecorrigeerd en werden zinnen aangepast, waardoor ze beter leesbaar zijn.

Verder zijn op pagina 9 (paragraaf 2.4.1. bedrijvigheid) en pagina 19 (paragraaf 3.3.3. Welstandsnota) de maximale goothoogte aangepast van 4 m naar 4,5 m en de maximale nokhoogte aangepast van 7m naar 8 m. Dit zijn de maatvoeringen die ook in het moederplan “1^e herziening Buitengebied 2012” worden gehanteerd en die zijn opgenomen in paragraaf 2.4.2 Woningen

Aanpassing verbeelding

In artikel 3.2. van de voorschriften van het bestemmingsplan is binnen de bedrijfsbestemming een mogelijkheid opgenomen voor het bouwen binnen het bouwvlak. Op de verbeelding ontbrak binnen de bedrijfsbestemming echter de aanduiding voor het bouwvlak. Hierdoor zou het niet mogelijk zijn gebruik te maken van de bouwmogelijkheden. Om dit te voorkomen is alsnog een bouwvlak opgenomen.

Verder wordt in de toelichting op pagina 10 gesproken over een landschappelijke inpassing die zal worden gerealiseerd op de perceelsgrens. Op de verbeelding ontbrak de aanduiding voor deze landschappelijke inpassing. Deze is derhalve alsnog opgenomen op de noordelijke perceelsgrens en een stukje op de oostelijke perceelsgrens.

Aanpassingen regels

a. Aanpassingen regels:

- o Artikel 3.2 Bouwregels, sub c wordt als volgt aangepast:

c. de goothoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt ten hoogste 4,5 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 8 m bedragen ;
--

Deze aanpassing is doorgevoerd om aan te sluiten bij de maatvoering van het moederplan “1^e herziening Buitengebied 2012”, zoals oorspronkelijk de bedoeling was.

b. Aanpassingen regels:

- o artikel 3.3. wordt toegevoegd, de overige leden worden vernummerd:

3.3 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpasbaarheid
--

- | |
|--|
| a. het gebruik voor bedrijfsdoeleinden, zoals bedoeld in 3.1 is toegestaan, indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting' een groenstrook met streekeigen beplanting is aangelegd;
b. de inrichting van gronden, zoals bedoeld onder a, moet één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd. |
|--|

Deze aanpassing is doorgevoerd om de landschappelijke inpassing, zoals verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan, ook in de regels te borgen.

c. Aanpassingen regels:

- o Artikel 3.6.2 regeling Bed & Breakfast, sub a vervalt, de overige leden worden vernummerd:

~~a. de voorziening wordt gerealiseerd in een monument of beeldbepalend pand;~~

Deze aanpassing is doorgevoerd aangezien er op het perceel geen sprake is van een monument of beeldbepalend pand.

d. Aanpassingen regels:

- o Artikel 4.1 bestemmingsomschrijving, sub c wordt toegevoegd, de overige subleden worden vernummerd:

c. ontsluitingspaden ten behoeve van de direct aangrenzende en achterliggende bedrijfsbestemming, zoals bedoeld in artikel 3;

Deze aanpassing is doorgevoerd om binnen de woonbestemming het bedrijfsmatige gebruik van de toegangsweg door verkeer van en naar de achtergelegen bedrijfsbestemming mogelijk te maken. Zonder deze aanpassing zou de bedrijfsbestemming niet ontsloten kunnen worden op de openbare weg. Dit zou onwenselijk zijn.

e. Aanpassingen regels:

- o Artikel 4.6.3 regeling Bed & Breakfast, sub a vervalt, de overige leden worden vernummerd:

~~a. de voorziening wordt gerealiseerd in een monument of beeldbepalend pand;~~

Deze aanpassing is doorgevoerd aangezien er op het perceel geen sprake is van een monument of beeldbepalend pand.