



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 23 mei 2022	Zaaknummer	: 1230276
Datum commissievergadering	: 9 mei 2022		
Raadscommissie	: Ruimte		
Portefeuillehouder	: I.A.M. ten Hagen		
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan "Willeskop 67/67A, Montfoort"		

Voorstel

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan "Willeskop 67/67A, Montfoort" gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap

Het perceel Willeskop 67/67a heeft een agrarische bestemming. De agrarische bedrijfsvoering is beëindigd. De kopers van het perceel willen de bestemming veranderen in een reguliere bedrijfsbestemming voor hun bedrijf in werktenten; de bedrijfsactiviteiten veroorzaken weinig milieuhinder en verkeersbewegingen. Daarnaast willen ze de agrarische bedrijfswoning omzetten naar een reguliere woning. Om de nieuwe situatie planologisch te regelen, stellen wij voor om het bestemmingsplan "Willeskop 67/67A, Montfoort" vast te stellen.

Bijlagen

1. Verbeelding
2. Regels
3. Toelichting
4. Bijlagen bij regels
5. Bijlagen bij toelichting
6. Nota van zienswijzen (Nota van Beantwoording)

Aanleiding

Voorheen werd op het perceel Willeskop 67 een melkveehouderij geëxploiteerd. Naast de bedrijfswoning (Willeskop 67A) zijn er meerdere bedrijfsgebouwen op het perceel gesitueerd en is het erf ingericht met onder andere een sleufsilo en een hooiberg. De locatie beschikt over circa drie hectare eigen grond en blijkt als agrarisch perceel onverkoopbaar. Er is onvoldoende ruimte om een zelfstandig functionerend agrarisch bedrijf te starten.

De kopers van het perceel Willeskop 67/67A hebben in 2019 een principeplan ingediend voor de omzetting van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Zij willen hier voor hun bedrijf Werkkent BV werktenten opslaan. Het bedrijf is op dit moment gevestigd in Boskoop. Hier komt men ruimte tekort. Werkkent BV is een bedrijf dat zich specialiseert in het verhuren van werktenten voor de bouw, infrastructuur en industrie, zodat werkzaamheden voortgezet kunnen worden onder alle weersomstandigheden. Het is geen concurrent van de tentenverhuurder aan de Willeskop 103 aangezien die zich specialiseert in evenementententen.

Kopers zijn na een positief principebesluit van burgemeester en wethouders aan de slag gegaan met het voorbereiden van een bestemmingsplan. Hierbij ontstond de wens om de voormalige bedrijfswoning te bestemmen als zelfstandige woning. Hoewel zij hier zelf gaan wonen, is er bedrijfstechnisch geen noodzaak om bij dit bedrijf een bedrijfswoning te hebben.

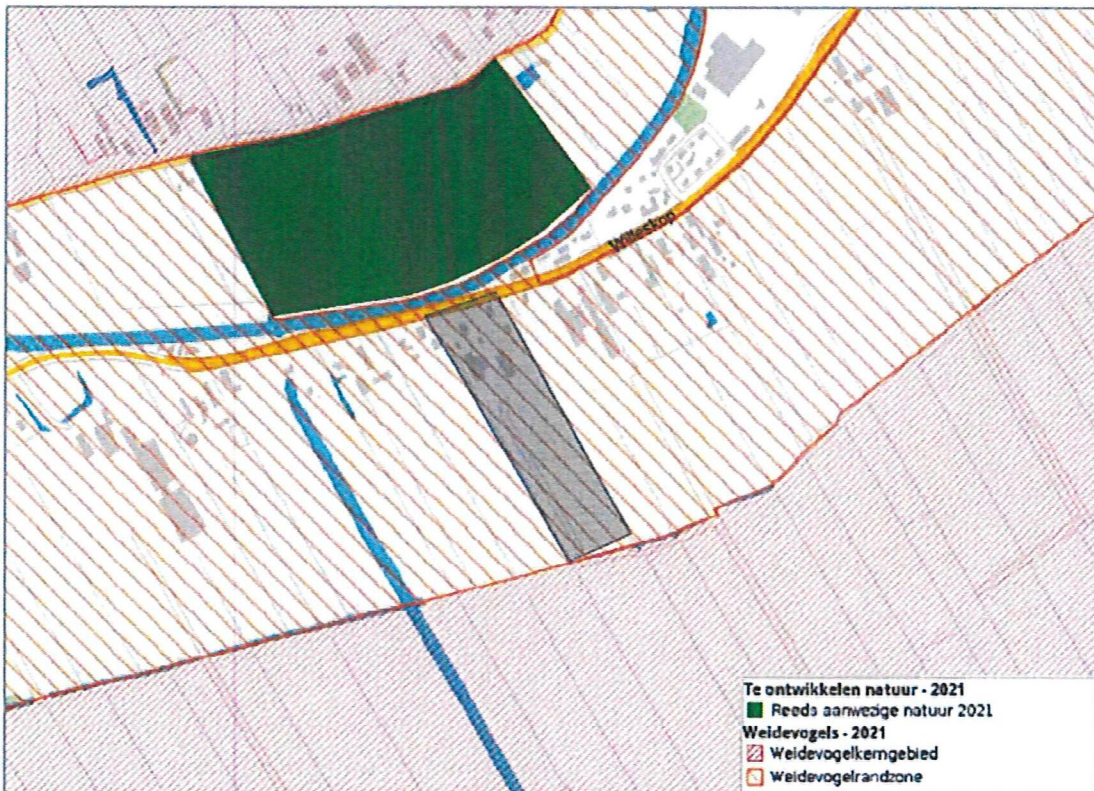


Het voordeel van een woonbestemming is dat de woning desgewenst los van het bedrijf kan worden verkocht en bewoond. In het bestemmingsplan is aangetoond dat een burgerwoning milieutechnisch geen problemen oplevert. Omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheden belemmerd.

Het provinciale ruimtelijke beleid biedt mogelijkheden om een agrarische bedrijfsbestemming om te zetten naar een reguliere bedrijfsbestemming. Hierbij geldt in principe als uitgangspunt dat 50% van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het initiatief voldoet niet aan dit uitgangspunt. Er worden wel bedrijfsgebouwen gesloopt, maar er vindt voor de opslag ook nieuwbouw plaats. Per saldo blijft de oppervlakte aan gebouwen gelijk. Volgens het provinciale ruimtelijke beleid mag uitzondering worden gemaakt op de sloopis als de ruimtelijke kwaliteit op een andere wijze wordt verhoogd.

Het voorliggende bestemmingsplan zorgt voor een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit door een combinatie van maatregelen:

- Er wordt meer openheid en doorzicht gecreëerd door het bebouwingscluster te versmallen.
- Het erfkarakter wordt versterkt en er wordt passende beplanting toegevoegd, zoals een boomgaard.
- Er worden ecologische maatregelen getroffen om de natuurwaarden te verhogen. Het achterterrein biedt hiervoor mogelijkheden omdat het in een weidevogelrandzone ligt, die grenst aan het weidevogelkerngebied (zie hieronder figuur 2 uit het ecologisch advies). Maatregelen om het leefgebied van weidevogels (en andere dieren) te vergroten zijn hier zeer gewenst. Er is ecologisch onderzoek gedaan naar maatregelen die de natuurwaarden verhogen. Voorgestelde maatregelen zijn o.a. het omvormen van grasland naar vochtig hooiland, het graven van ondiepe natte laagtes en poelen, het verflauwen van oevers en de aanplant van struweel. Deze maatregelen komen o.a. ten goede aan weidevogels, rugstreeppad en heikikker.



Figuur 2 Ligging van het plangebied (grijs vlak) ten opzichte van het NNN (groen vlak), weidevogelkerngebied en weidevogelrandzone. Bron: Provincie Utrecht (2021).



Gedurende het planproces is het bestemmingsplan verder geoptimaliseerd om de landschappelijke en ecologische inpassingsmaatregelen juridisch te waarborgen.

Gewenst resultaat

Het gewenste resultaat is om de verandering van bestemming planologisch te regelen door vaststelling van het bestemmingsplan.

Argumenten / Toelichting

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Wij stellen voor het bestemmingsplan vast te stellen omdat dit plan een goede en zorgvuldige invulling geeft aan de vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie.

Hiervoor zien wij de volgende argumenten.

1. Het provinciaal beleid biedt zoals gezegd ruimte om bij een vrijkomend agrarisch bedrijfsperceel de agrarische functie om te zetten naar een stedelijke functie, zoals een reguliere bedrijfsbestemming. Het provinciaal beleid biedt ook ruimte om een woonbestemming te geven aan de voormalige agrarische bedrijfswoning.
2. Voor omzetting naar een bedrijfsbestemming (of andere stedelijke functie dan wonen) geldt als voorwaarde dat de aanwezige bebouwing met 50% wordt verminderd of dat de ruimtelijke kwaliteit op een andere wijze wordt verhoogd. De ruimtelijke kwaliteit neemt in dit geval toe door de bovengenoemde combinatie van maatregelen die zorgen voor een smaller bebouwingscluster, versterking van het erf karakter en verbetering van natuur en biodiversiteit.
3. De kwaliteitsverbetering is goed gewaarborgd in het bestemmingsplan:
 - De bedrijfsbestemming is zo klein mogelijk gehouden en binnen de bedrijfsbestemming is er een beperkt bouwvlak.
 - Het achterterrein heeft op dit moment de bestemming 'Agrarisch-Rivierzone' en krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur'. Beweiden van vee blijft met deze bestemming mogelijk, maar er gelden strengere bouw- en gebruiksregels dan bij de huidige agrarische bestemming, om de landschappelijke en natuurwaarden te beschermen.
 - De terreininrichting en de ecologische maatregelen zijn ook via een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de planvoorschriften. Dit houdt in dat het gebruik van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' alleen is toegestaan indien de ecologische inrichting uiterlijk binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd en in stand gehouden (zie artikel 4.4.4 van de planregels). Bij niet-naleving kunnen we handhavend optreden.
4. De bedrijfsactiviteiten passen naar hun aard goed bij de locatie. Het bedrijf heeft relatief veel (gebouwde) opslagruimte nodig die binnenstedelijk moeilijk te vinden is. De bedrijfsactiviteiten veroorzaken weinig hinder en verkeersbewegingen. In de bedrijfsbestemming worden bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Hiermee krijgt de locatie een passende en toekomstbestendige invulling. Ter vergelijking: de huidige bestemming "Agrarisch – Rivierzone" maakt agrarische bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk. Met het nieuwe bestemmingsplan neemt de potentiële milieuhinder dus af.
5. Vanwege de lage milieucategorie van de bedrijvigheid geeft de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming geen problemen. Een bedrijfswoning is bedrijfstechnisch niet noodzakelijk, en er kan in de toekomst de wens ontstaan om de woning van het bedrijf te splitsen. We kunnen dit beter 'aan de voorkant' planologisch regelen dan naderhand.

Zienswijze

De Stichting Werkgroep Behoud Lopikerwaard heeft, als enige partij, een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.



Deze zienswijze is uitgebreid beantwoord in de Nota van zienswijzen. In de zienswijze worden onder meer waarborgen gevraagd om toekomstige uitbreiding van bebouwing en/of verharding te voorkomen. Om op dit punt tegemoet te komen aan de zienswijze is de (weliswaar gebruikelijke) wijzigingsbevoegdheid voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen uit het bestemmingsplan geschrapt. Het bestemmingsplan maakt hierdoor geen uitbreiding mogelijk van het bestemmingsvlak met de bedrijfsbestemming. Bedrijfsgebouwen en bijbehorende verharding zijn enkel in dit bestemmingsvlak toegestaan.

Verder heeft tijdens de zienswijzeperiode informeel overleg plaatsgevonden met de provincie Utrecht over de wijze van bestemmen. Dit overleg heeft geleid tot een ambtshalve aanpassing van de verbeelding (plankaart). Het vlak met de bestemming 'Bedrijf' is nog verder verkleind ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en ten opzichte van de raadsinformatiebrief van 18 januari jl. Hierdoor komen de boomgaard en het voedselbosje net als het achterterrein volledig binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' te vallen. Na deze aanpassing gaat de provincie akkoord met het bestemmingsplan. De provincie heeft dan ook geen zienswijze ingediend.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze van de Stichting Werkgroep Behoud Lopikerwaard is de volgende wijziging aangebracht.

- Geschrapt is artikel 16.2 Overschrijding bestemmingsgrenzen. Dit artikel luidde in het ontwerpbestemmingsplan als volgt.

16.2 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste drie meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste tien procent worden vergroot.

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen aangebracht.

- Op de verbeelding is de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' (zonder bouwvlak) vergroot. De enkelbestemming 'Bedrijf' is hierdoor verkleind. Dit in lijn met de te treffen ecologische maatregelen.
- Bij de digitale publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl zijn namen van kruisverwijzingen verkeerd weergegeven. Kruisverwijzingen zijn koppelingen naar andere gedeelten van het bestemmingsplan. Dit is gecorrigeerd in zowel de toelichting als de regels van het bestemmingsplan.
- De TotaalVisie Montfoort 2030 uit 2011 is geen onderdeel meer van het geldende gemeentelijk beleid ingevolge de vaststelling van de Omgevingsvisie Montfoort in december 2021. Paragraaf 3.3.1 van de toelichting is hierop aangepast.

Vanwege de aanpassingen van de planregels en de plankkaart (verbeelding) dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

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. 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.



Financiën

We hebben een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers 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. De kans hierop is klein, aangezien de enige zienswijze volledig is verwerkt. 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 zes weken bekendgemaakt en zal het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd voor de beroepstermijn. We verwachten dat het bestemmingsplan – als u besluit dit vast te stellen – medio 2022 in werking treedt.

Communicatie

Het besluit omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en op de pagina met Openbare Bekendmakingen van de gemeente. Bij een positief besluit van de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan (met IMRO-code NL.IMRO.0335.BP21120-VA01) gepubliceerd op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt het ter inzage gelegd bij de gemeentebalie op het stadhuis.

Participatie

De initiatiefnemers hebben omwonenden gedurende de voorbereiding van het bestemmingsplan gesproken over de plannen en ook op locatie uitgenodigd. De gemeente heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor zienswijzen. Omwonenden hebben geen zienswijzen ingediend.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Gezien het feit dat het plan voorziet in een actueel planologisch kader voor de exploitatie van een niet-agrarische bedrijfsactiviteit, wordt een minder milieubelastende activiteit mogelijk gemaakt. Het agrarische gebruik van het achterterrein wordt geëxtensiverd en verduurzaamd door ecologische maatregelen.

Montfoort,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,



M.H. van der Veer



mr. P.J. van Hartkamp-de Jong



RAADSBESLUIT

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

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan "Willeskop 67/67A, Montfoort" gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

de griffier,

drs. E. van der Voorde a.i.

de voorzitter,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong