



gemeente
Montfoort

Besluit Raad Nr. 1061
Datum 08 JUL 2013

RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Forum vergadering	: 17 juni 2013	Documentnr.	: 1061
Datum Raadsvergadering	: 8 juli 2013	Zaaknummer	: PR-11-17245
Portefeuillehouder	: C.L. Jonkers		
Verantwoordelijk MT-lid	: J.C. Teeuwen		

Onderwerp: Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Kop IJsselveld'

Voorstel

1. Instemmen met de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kop IJsselveld'
2. Het bestemmingsplan 'Kop IJsselveld' vaststellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Kop IJsselveld' vaststellen en onderdeel laten uitmaken van de Welstandsnota Montfoort.

Samenvatting

Het bedrijventerrein IJsselveld gaat uitgebreid worden op de locatie Kop IJsselveld met ruim drie hectare. Om de uitbreiding van het bedrijventerrein ook juridisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie wordt opgesteld. Omdat de gemeente de wens heeft op Kop IJsselveld een hoogwaardig bedrijventerrein te realiseren met een goede uitstraling, is het noodzakelijk om ook een beeldkwaliteitsplan voor deze locatie op te stellen. Het ontwerp van zowel het bestemmingsplan als van het beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen binnengekomen. Op het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Bijlage(n)

1. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kop IJsselveld
2. Bestemmingsplan 'Kop IJsselveld'
3. Beeldkwaliteitsplan 'Kop IJsselveld'
4. Geanonimiseerde zienswijzen

Aanleiding

In Montfoort bestaat een grote behoefte aan uitbreiding van bedrijventerreinen. Om (deels) aan deze behoefte te kunnen voldoen, heeft de gemeente in 2011 de locatie Waardsedijk-Oost 13 aangekocht van de heer Hoogenboom, de toenmalige eigenaar. Deze locatie en de gronden waarop nu manege De West Stichtse Ruiters gevestigd zijn, vormen de locatie Kop IJsselveld. Op deze locatie, met een grootte van ruim drie hectare, wordt het bestaande bedrijventerrein IJsselveld uitgebreid.

Om de uitbreiding van het bedrijventerrein IJsselveld mogelijk te maken is het noodzakelijk dat er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Daarnaast streeft de gemeente naar een hoogwaardig bedrijventerrein met een goede uitstraling. Hiervoor is het nodig om een beeldkwaliteitsplan op te stellen.



Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 maart tot en met 8 mei 2013 ter inzage gelegen. Hierop zijn twee zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot een aantal kleine wijzigingen en toevoegingen in de tekst van de toelichting in het bestemmingsplan.

Ook het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan heeft van 28 maart tot en met 8 mei 2013 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Beoogd resultaat

Door het bestemmingsplan vast te stellen wordt uitbreiding mogelijk gemaakt van het bestaande bedrijventerrein IJsselveld. Hiermee kan (deels) worden voldaan aan de behoefte aan bedrijventerrein die de gemeente kent. Nieuwe bedrijven en uitbreiding van bestaande bedrijven is goed voor de werkgelegenheid. Door het beeldkwaliteitsplan vast te stellen wordt een hoge beeldkwaliteit van de uitbreiding van het bedrijventerrein IJsselveld geborgd.

Argumenten

1.1 Zienswijzen zijn verwerkt in zienswijzennota.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 maart tot en met 8 mei 2013 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee verschillende zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwerkt in de nota van zienswijzen. Hierin zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Beide zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

2.1 Uitbreiding bedrijventerrein is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Voor de locatie Kop IJsselveld geldt momenteel het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein IJsselveld'. De gronden van Kop IJsselveld hebben binnen dit bestemmingsplan deels de bestemming 'Bedrijventerrein' (ter plaatse van de opstallen van de huidige manege) en grotendeels de bestemming 'Agrarisch'. Uitbreiding van het bedrijventerrein is in strijd met de agrarische bestemming van het grootste deel van het plangebied. Hiervoor is een bestemmingswijziging nodig. Omdat het gebied in z'n geheel als één planontwikkeling wordt gezien, is het wenselijk om voor het gehele plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

2.2 Omgevingsaspecten zijn onderzocht.

Onderdeel van een bestemmingsplan is de toelichting waarin wordt onderbouwd in hoeverre de beoogde ontwikkeling past binnen beleidskaders en of er beperkingen vanuit de omgeving gelden op het gebied van bijvoorbeeld milieu, archeologie en dergelijke. De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan. Hieruit is het volgende naar voren gekomen:

Archeologie

Voor een klein deel van het plangebied dient nog archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd te worden. Dit zal in juni dit jaar gebeuren.

Vleermuizen

Uit het vleermuizenonderzoek is gebleken dat er een vaste paarplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is in het woonhuis op Waardsedijk-Oost 13. Voor sloop van deze woning dient een vervangende verblijfplaats voor deze vleermuis geregeld te zijn. Daarnaast dient een ontheffing van de Flora en Faunawet te worden aangevraagd.

Waterkering



gemeente
Montfoort

Op dit moment geldt de dijk langs de Hollandse IJssel nog als primaire waterkering C. Dit houdt in dat in een strook van 42 meter vanuit de rivier niet gebouwd mag worden. De verwachting is echter dat de status van de dijk verlaagd gaat worden naar regionale waterkering, waardoor nog maar binnen een strook van 16,20 meter vanuit de rivier niet gebouwd mag worden. Om dit besluit niet af te hoeven wachten is nu gekozen om op een strook van 42 meter vanuit de Hollandse IJssel de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' op te nemen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze dubbelbestemming te kunnen verwijderen tot 16,20 meter vanuit de Hollandse IJssel. HDSR heeft aangegeven in te kunnen stemmen met deze (tussen)oplossing in afwachting van het besluit vanuit het Rijk om de status van de waterkering te verlagen.

Andere belemmeringen zijn niet uit de onderzoeken naar voren gekomen.

2.3 Ontwikkeling 'Kop IJsselveld' past binnen het provinciaal beleid.

Op 4 februari dit jaar is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Hierin ligt de locatie Kop IJsselveld gedeeltelijk buiten de rode contour. Wel is de mogelijkheid opgenomen in de PRS en PRV om op deze locatie het bestaande bedrijventerrein met twee hectare uit te mogen breiden. Er is geen aanpassing van de rode contour benodigd om de locatie Kop IJsselveld te ontwikkelen. De ontwikkeling op Kop IJsselveld past dus binnen het provinciale beleid.

2.4 Raad stelt bestemmingsplan vast.

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

3.1 Voor goede uitstraling bedrijventerrein is een beeldkwaliteitsplan gewenst.

De gemeente streeft naar een hoogwaardig bedrijventerrein met een goede uitstraling op Kop IJsselveld. Om deze wensen te waarborgen is het wenselijk om een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor de nieuwe ontwikkeling. In het beeldkwaliteitsplan worden eisen opgenomen ten aanzien van de volgende aspecten:

- Situering gebouwen
- Materiaal- en kleurgebruik gebouwen
- Parkeren
- Erfafscheidingen
- Reclame-uitingen
- Inritten
- Verlichting

Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling door de raad onderdeel gaan uit maken van de Welstandsnota. Wanneer aanvragen omgevingsvergunning worden ingediend, zal naast aan het bestemmingsplan eveneens getoetst moeten worden aan het voorliggende beeldkwaliteitsplan.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, alsmede voor de onderzoeken worden gedekt uit de grondexploitatie van het project 'Kop IJsselveld'. Voor het opstellen van het beeldkwaliteitsplan worden geen stedenbouwkundige kosten gemaakt, omdat dit plan zelf door de gemeente is opgesteld.

Tijdpad / relatie met projectmatig werken

- 11 juli 2013: beeldkwaliteitsplan treedt in werking en wordt onderdeel van de Welstandsnota. Bezwaar en/of beroep is niet mogelijk tegen het beeldkwaliteitsplan.
- 11 juli tot en met 21 augustus 2013: beroepstermijn bestemmingsplan
- 22 augustus 2013: bestemmingsplan treedt in werking en is op z'n vroegst onherroepelijk



gemeente
Montfoort

Communicatie

- Op 12 maart 2013 is het concept van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan tijdens een inloopbijeenkomst gepresenteerd aan ondernemers. De opmerkingen van deze ondernemers zijn, waar mogelijk, meegenomen in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.
- Alle omwonenden zijn schriftelijk op de hoogte gesteld van het ter inzage gaan van het ontwerpbestemmingsplan en van het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan. Tevens zijn omwonenden geïnformeerd over de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.
- Op 11 april is een inloopavond gehouden, waar het ontwerp van zowel het bestemmingsplan als van het beeldkwaliteitsplan is gepresenteerd.
- De bekendmaking van het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd in de Zenderstreeknieuws van 10 juli 2013. De bekendmaking van het bestemmingsplan wordt ook gepubliceerd in de Staatscourant van 10 juli 2013.
- Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden gepubliceerd op de website van de gemeente. Het bestemmingsplan wordt ook gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bestuurlijke samenwerking

De ontwikkeling van Kop IJsselveld is opgenomen in het Convenant Bedrijventerrein Utrecht-West, dat is ondertekend door alle gemeenten in Utrecht-West en de provincie.

Burgemeester en wethouders,

De heer F.J. Henseler
algemeen directeur/ gemeentesecretaris

De heer E.L. Jansen BA
burgemeester



gemeente
Montfoort

In de openbare vergadering van 8 juli 2013 heeft de gemeenteraad ^{in meerderheid *)} besloten:

- I. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kop IJsselveld'
- II. Het bestemmingsplan 'Kop IJsselveld' vast te stellen.
- III. Het beeldkwaliteitsplan 'Kop IJsselveld' vast te stellen en onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota Montfoort.

De griffier,

De voorzitter,

mevrouw Drs. E.C.M. van der Klauw de heer E.L. Jansen BA

* PAK stemt tegen (2x)