

RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	300302	Datum Raadsvergadering	3 juni 2024
Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning buitenplans afwijken perceel Achthoven Oost 13 Montfoort	Datum commissievergadering	21 mei 2024
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

1. De verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning buitenplans afwijken voor de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw en het veranderen van de bedrijfsactiviteit op het perceel Achthoven Oost 13 in Montfoort af te geven;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap

Het college heeft op 30 januari 2024: (1e) het ontwerpbesluit omgevingsvergunning buitenplans afwijken voor de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw en het veranderen van de bedrijfsactiviteit op het perceel Achthoven Oost 13 in Montfoort vastgesteld, (2e) ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbesluit. Het project is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2012. De afwijking bestaat uit een overschrijding van het bebouwingspercentage en van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De wettelijke basis van de omgevingsvergunning buitenplans afwijken is art. 2.12 lid 1 onder 3° van de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat de aanvraag is binnengekomen voor 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) niet op de procedure van toepassing. Het ontwerpbesluit heeft van 14 februari 2024 t/m 26 maart 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. De Stichting Hugo Kotestein heeft in die tijd contact gehad met de initiatiefnemer over de landschappelijke inpassing van het plan en zijn er met elkaar uitgekomen. Er is dan ook geen zienswijze door de Stichting ingediend, terwijl er evenmin zienswijzen door anderen naar voren zijn gebracht. Het college is voornemens nu de definitieve omgevingsvergunning buitenplans afwijken (hierna: omgevingsvergunning) te verlenen.

Bijlage(n)

- Ontwerpbesluit omgevingsvergunning buitenplans afwijken d.d. 30 januari 2024

Aanleiding verklaring van geen bedenkingen

Het college is voornemens over te gaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project. Eerst moet uw raad op basis van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeven. Dat is nodig omdat u op 28 juni 2010 besloten heeft dat een vvgb vereist is voor projecten met een bouwsom die meer bedraagt dan € 500.000,- met jaarlijkse indexaanpassing en exclusief BTW. De bouwsom van de bedrijfshal ligt ruim boven dit bedrag, zodat een vvgb vereist is. U wordt dan ook verzocht de vvgb af te geven. Deze kan op grond van art. 6.5 lid 2 Bor alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Gewenst resultaat

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college zich bereid verklaard in principe mee te willen werken aan realisering van het project. Daarbij is het opstellen van een inrichtingsschets door de Ervenconsulent als verplichting opgenomen. De initiatiefnemer heeft voldaan aan de voorwaarden uit dat het besluit. Er zijn voldoende waarborgen dat de inrichtingsschets door de initiatiefnemer in acht zal worden genomen bij de verdere ontwikkeling van het perceel. Daartoe wordt ook een voorschrift van die strekking aan de omgevingsvergunning verbonden. Nadat het college op 30 januari 2024 het ontwerpbesluit voor het project heeft vastgesteld en dat besluit gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen, wordt met het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning realisering van het project planologisch mogelijk gemaakt.

Argumenten / Toelichting

1. De vvgb ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning voor realisering van het project af te geven;

1.1 De omgevingsvergunning voorziet in de bouw van een bedrijfshal met een oppervlakte van 2.089 m² en het veranderen van de bedrijfsactiviteiten wat betreft de indeling in milieucategorie op het perceel Achthoven Oost 13 te Montfoort

Aan de gemeentelijke voorwaarden voor medewerking is door de initiatiefnemer voldaan. Er is een inrichtingsschets door de Ervenconsulent opgesteld waar de provincie mee heeft ingestemd. Om te borgen dat de inrichtingsschets door de initiatiefnemer in acht zal worden genomen bij de verdere ontwikkeling van het perceel wordt een voorschrift van die strekking aan de omgevingsvergunning verbonden.

1.2 Het initiatief sluit aan op het provinciaal beleid

Het project is in overeenstemming met het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening.

1.3 Het plan is voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners

De ruimtelijke onderbouwing die de motivering vormt van de aanvraag omgevingsvergunning is voor advies voorgelegd aan de provincie Utrecht, de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) en het hoogheemradschap Stichtse Rijnlanden (HDSR). Het vooroverleg met deze partijen is positief afgesloten.

1.4 Er wordt een hogere waardenprocedure gestart vanwege de geluidsbelasting

Niet van toepassing

1.5 Er is een uitgebreid participatieproces doorlopen

In het principebesluit van het college van 8 maart 2022 was het voeren van overleg met omwonenden door initiatiefnemer niet als voorwaarde voor medewerking opgenomen. Par. 5 van de ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het besluit. Daarbij wordt verwezen naar de uitgebreide voorbereidingsprocedure die in het kader van de vergunningverlening moest worden doorlopen. Ook wordt vermeld dat er begin 2023 schriftelijk contact geweest is met de Stichting Hugo Kotestein en de Werkgroep Behoud Lopikerwaard. De initiatiefnemer heeft beide organisaties schriftelijk bericht de gevels van de bedrijfshal in zwart te zullen uitvoeren en verschillende duurzame toepassingen te zullen realiseren om tegemoet te komen aan hun verzoeken. De bouw van de bedrijfshal is ook aan de orde geweest in het periodieke overleg dat de gemeente met beide organisaties heeft. Daarbij is aangegeven dat de landschappelijke inpassing van het perceel door middel van de inrichtingsschets voor de gemeente een belangrijk aandachtspunt is. Ook in het kader van de zienswijzenprocedure over het ontwerpbesluit zijn er contacten geweest tussen de initiatiefnemer en de Stichting Hugo Kotestein. Partijen zijn er onderling met elkaar uit gekomen en de Stichting heeft geen zienswijze tegen het ontwerpbesluit ingediend. Er zijn evenmin

zienswijzen door anderen tegen het ontwerpbesluit naar voren gebracht. De gemeente stemt in met de door de Ervenconsulent opgestelde inrichtingsschets en dat geldt ook voor de provincie. Er zijn voldoende waarborgen dat de inrichtingsschets door de initiatiefnemer in acht zal worden genomen bij de verdere ontwikkeling van het perceel. Daartoe wordt ook een voorschrift van die strekking aan de omgevingsvergunning verbonden. Gelet op betrokken belangen kan in dit geval worden ingestemd met het feit dat vooraf geen overleg van de initiatiefnemer met de omgeving heeft plaatsgevonden. Hierbij wordt ook het feit betrokken dat er na de ontmanteling van een drugslaboratorium op het perceel Achthoven Oost 13 een aantal jaren geleden qua bodemverontreiniging een zeer problematische situatie op dit perceel is aangetroffen die door de initiatiefnemer gesaneerd is en dat het wenselijk is dat het perceel op zo kort mogelijke termijn weer een toekomstbestendige functie krijgt.

Met de motivering in de ruimtelijke onderbouwing wordt ingestemd.

2. Op basis van de m.e.r.-aanmeldnotitie geen milieueffectrapportage voor het plan op te stellen (artikel 7.17 Wet milieubeheer);

2.1 Er is een m.e.r.-aanmeldnotitie opgesteld

Er is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming mee te nemen en te wegen. Vanwege de beperkte omvang van het initiatief kon in dit geval worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarvoor is een aanvraagnotitie opgesteld. In paragraaf 1.6 van de aanvraagnotitie d.d. 6 februari 2023 wordt de volgende conclusie getrokken: *“Conclusie is dat het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen zal leiden, die nader geanalyseerd en afgewogen dienen te worden. De omvang van het project ligt ver onder de drempelwaarde. Relevante cumulatieve is niet aan de orde. De activiteiten in het plan hebben ook geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Een MER zal geen toegevoegde waarde hebben. De initiatiefnemer verzoekt het bevoegd gezag dan ook om op basis van deze aanvraagnotitie te besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.”*

Op basis van de aanvraagnotitie heeft het college bij het vaststellen van het ontwerpbesluit en het instemmen met de terinzagelegging hiervan besloten, dat voor het vergunnen van de beoogde ontwikkeling geen milieueffectrapportage nodig is.

3. Het ontwerpbesluit heeft overeenkomstig paragraaf 3.3 Wabo in samenhang met afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van 14 februari 2024 t/m 26 maart 2024 ter inzage gelegen;

3.1 Opstart zienswijzenprocedure

Als onderdeel van de procedure om tot het verlenen van de omgevingsvergunning te komen heeft het ontwerpbesluit gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon door iedereen een zienswijze naar voren worden gebracht. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

4. De gemeenteraad is geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief.

4.1 Raad informeren

U bent bij raadsinformatiebrief van 30 januari 2024 over het ontwerpbesluit geïnformeerd.

Beslispunt 1: De vvgb af te geven om het verlenen van de omgevingsvergunning voor het project mogelijk te maken;

Op grond van artikel 6.5 van het Bor moet uw raad een vvgb afgeven voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend. De vvgb kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Inhoudelijke argumenten om mee te werken aan het plan

1. Het project initiatief past binnen het provinciaal beleid



Er is geen sprake van functieverandering. De afwijking van de vigerende bestemming is gelegen in een afwijking van het bebouwingspercentage en een verandering van de toegestane milieucategorie. Het initiatief is in overeenstemming met het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening.

2. Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid

Het perceel Achthoven Oost 13 is in het verleden onder een vorige eigenaar langdurig gebruikt voor criminele activiteiten in de sfeer van drugsactiviteiten. Na ontmanteling van onder meer een drugslaboratorium moest er een ingrijpende bodemsanering plaatsvinden, omdat er sprake bleek te zijn van een aanzienlijke bodemverontreiniging. Het is wenselijk dat het perceel op zo kort mogelijke termijn weer een toekomstbestendige functie krijgt. Een en ander heeft geleid tot veel overleg met de ODRU en de provincie. Inmiddels is deze bodemsanering afgerond. Op 15 augustus 2022 heeft het college een tijdelijke omgevingsvergunning voor twee jaar verleend voor de plaatsing van een opslagtent in afwachting van de bouw van de definitieve bedrijfshal. Nadat de omgevingsvergunning is verleend kan de opslagtent worden vervangen door een definitieve bedrijfshal. Om deze vergunning te kunnen verlenen moet de raad eerst een vvgb afgeven. Deze kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Beslispunt 2: Geen exploitatieplan vast te stellen

Het verlenen van de omgevingsvergunning heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Alle kosten die worden gemaakt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure worden betaald door de initiatiefnemer. De afspraken over kostenverhaal zijn vastgelegd in een door de gemeente met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst (AOK) en zijn juridisch bindend. De afspraken hebben mede betrekking op eventuele planschade die door de gemeente aan een derdebelanghebbende moet worden betaald. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 onder a Wet ruimtelijke ordening hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld nu het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Kanttekeningen en alternatieven

Er zijn geen bijzonderheden en/of alternatieven voor het initiatief. Opgemerkt wordt dat vanwege het overgangsrecht uit de Invoeringswet Omgevingswet de tot 1 januari 2024 geldende Wabo op de procedure over de vergunningverlening van toepassing is en niet de per die datum in werking getreden Omgevingswet.

Financiën

Het verlenen van de omgevingsvergunning heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Alle kosten die worden gemaakt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure worden betaald door de initiatiefnemer. Zie hierover beslispunt 2 onder het kopje argumenten/toelichting waar is ingegaan op de tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

Juridische gevolgen

Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de omgevingsvergunning met ingang van een nog nader te bepalen datum gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de rechtbank Midden-Nederland te Utrecht. Omdat de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is toegepast bij de voorbereiding van het besluit over de omgevingsvergunning, is op grond van artikel 7 lid 1 onder d van de Awb de bezwarenprocedure niet van toepassing.

Planning en aanpak

Zie onder het kopje Juridische gevolgen.

Communicatie / Participatie



De omgevingsvergunning wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt op de gemeentelijke website en is in te zien aan de balie van het gemeentehuis. Daarnaast is deze omgevingsvergunning digitaal te raadplegen op de nationale website www.ruimtelijkeplannen.nl

Relatie met duurzaamheid/Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Is niet op de bouw van toepassing omdat het uitsluitend om de bouw van een bedrijfshal gaat. De door de gemeente Montfoort uitgesproken ambitie om bij woningbouwopgaven minimaal uit te gaan van GPG& of hoger als bedoeld in de Milieu Prestatie Gebouwen is in dit geval dus niet van toepassing. Het bedrijf profileert zich in zijn bedrijfsvoering met een duurzame accubetonpomp. Met de inzet van een accubetonpomp in plaats van een reguliere betonpomp kan er bespaard worden op de uitstoot van stikstofoxide tijdens de bouw.

Toets inclusiviteit

Niet van toepassing

Montfoort, 23 april 2024.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris,

M.H. van der Veer

de burgemeester,

mr. P.J. van Hartskamp de Jong



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 3 juni 2024 heeft de gemeenteraad besloten:

1. De verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht af te geven ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning buitenplans afwijken (artikel 2.12 lid 1 onder 3° van de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht) voor de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw en het veranderen van de bedrijfsactiviteit op het perceel Achthoven Oost 13 in Montfoort;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong