gemeente
Montfoort

3 1 MEI 2021

RAADSVOORSTEL
ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 31 mei 2021	Zaaknummer	: 900268
Datum commissievergadering	: 17 mei 2021		
Raadscommissie	: Ruimte		
Portefeuillehouder	: I.A.M. ten Hagen		
Onderwerp	: Vaststellen Bestemmingsplan "Benedenkerkweg 1B, Montfoort"		

Voorstel
1. Het bestemmingsplan "Benedenkerkweg 1B, Montfoort" ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap
Het bestemmingsplan "Benedenkerkweg 1B, Montfoort" voorziet in een planologische regeling voor de locatie Benedenkerkweg 1B in Montfoort waar het bedrijf Van der Horst Aanhangwagens BV is gevestigd. De eigenaren van het bedrijf hebben het plan om hun bedrijfsterrein uit te breiden voor extra opslagruimte, een groenstrook rondom het bestaande pand aan te leggen en een vrijstaande woning te bouwen. Dit is uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan dat in procedure is gebracht en nu ter vaststelling aan u wordt voorgelegd.

Bijlagen
1. Verbeelding bestemmingsplan Benedenkerkweg 1B Montfoort
2. Regels bestemmingsplan Benedenkerkweg 1B Montfoort, inclusief bijlagen:
   - 2.1 Staat van Bedrijfsactiviteiten
   - 2.2 Beplantingsplan
3. Toelichting bestemmingsplan Benedenkerkweg 1B Montfoort, inclusief bijlagen:
   - 3.1 Akoestisch onderzoek industrielawaai
   - 3.2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
   - 3.3 Verkennend bodemonderzoek
   - 3.4 Archeologisch onderzoek
   - 3.5 Ecologisch onderzoek

Aanleiding
Aan de Benedenkerkweg 1B in Montfoort is het bedrijf Van der Horst Aanhangwagens BV gevestigd. Dit bestaat uit een bedrijfsloods met daaromheen bedrijfsterrein voor buitenopslag. De eigenaren van de betreffende percelen hebben een verzoek ingediend om de bedrijfsmogelijkheden in zuidelijke richting uit te breiden en op de gronden ten zuiden daarvan een vrijstaande woning te bouwen. De bedrijfsloods blijft zoals bestaand, maar het aanliggende bedrijfsterrein wordt uitgebreid, zodat er meer ruimte komt voor de buitenopslag van aanhangwagens te regelen en het laden en lossen van vrachtwagens. Ons college heeft als voorwaarde gesteld dat de uitbreiding van het terrein en de bouw van de nieuwe woning gepaard moet gaan met een groene inpassing en verhoging van de beeldkwaliteit. De initiatiefnemers hebben hier gehoor aan gegeven door bij de uitwerking naar een ontwerpbestemmingsplan ook een beplantingsplan te maken dat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Door ons college is met het ontwerpbestemmingsplan ingestemd op 12 januari 2021. Daarna heeft het zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan ligt nu ter vaststelling aan u voor. Na publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan is de planologische regeling van kracht en kan de initiatiefnemer over tot de uitvoering.

Gewenst resultaat
Het gewenste resultaat van deze ontwikkeling is drieledig:

- Meer ruimte voor de bestaande bedrijfsvoering van het bedrijf in combinatie met een groene buffer zodat de beeldkwaliteit verhoogd;
- Een veiliger situatie voor laden en lossen van vrachtwagens;
- Het uitbreiden van de woningvoorraad binnen de rode contour.

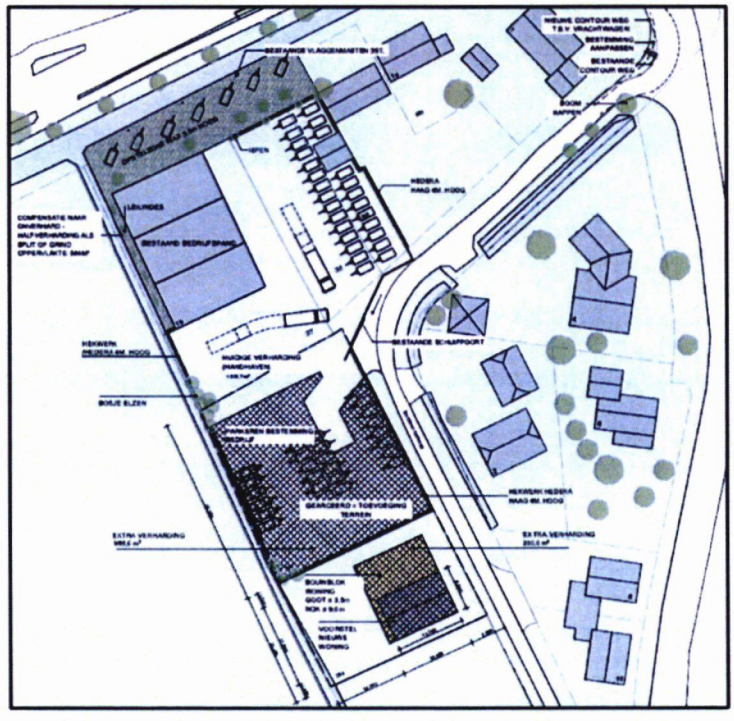
Het voorliggende bestemmingsplan is een middel om deze resultaten te bereiken.

Argumenten / Toelichting

Besluitpunt 1: Het bestemmingsplan "Benedenkerkweg 1B, Montfoort" ongewijzigd vast te stellen.
Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. In drie delen wordt hieronder toegelicht waarom u wordt voorgesteld dit besluit te nemen.

1.1 De gewenste ontwikkeling past binnen het beleid
De gewenste ontwikkeling sluit aan bij de kernuitgangspunten voor stedenbouwkundige ontwikkelingen zoals benoemd in de Totaalvisie Montfoort 2030. Het uitbreiden van de woningvoorraad dient plaats te vinden binnen de bestaande rode contour en er dient rekening gehouden worden met de molenbiotoop van molen De Valk. Hier sluit het bestemmingsplan op aan. Daarnaast kan de voortzetting van het bedrijf plaatsvinden door de extra ruimte die wordt gecreëerd en gaat dit gepaard met de verbetering van verkeersveiligheid en de beeldkwaliteit. De bedrijfsactiviteiten worden niet intensiever, maar krijgen juist meer ruimte zodat het zal leiden tot minder overlast en ruimtelijke kwaliteitswinst.

1.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de kaders voor ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke ordening
Om te beeldkwaliteit van de locatie te vergroten worden de buitenrand van de bestaande bedrijfsbestemming gewijzigd naar de bestemming 'Groen. In de regels van het bestemmingsplan is bij de bestemming 'Groen' vastgelegd dat het beplantingsplan dat de initiatiefnemer heeft opgesteld uitgevoerd moet worden wanneer de uitbreiding van het terrein wordt gebruik. Zo is geborgd dat de ontwikkeling ook gepaard gaat met een toename aan ruimtelijke kwaliteit. Ook voor de buitenopslag zijn aanvullende regels opgenomen, bijvoorbeeld over de hoogte en hoeveelheid, zodat dit binnen gewenste proporties blijft. Op de afbeelding hiernaast ziet u een uitsnede van het inrichtingsplan, wat een goede indicatie geeft van de toekomstige situatie (voor het volledige Beplantingsplan, zie bijlage 2.2).



Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan verschillende milieuaspecten nader onderzocht en positief beoordeeld door milieuspecialisten van de ODRU. Zie hiervoor de bijlagen bij de Toelichting van het bestemmingsplan (bijlagen 3.1 t/m 3.5). Hierin wordt toegelicht dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor de nieuwe woning wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen' en wordt een bouwvlak voor één woning toegevoegd. De maatvoering en positionering van de nieuwe woning voldoen aan de stedenbouwkundige eis dat deze moeten aansluiting op de omliggende woningen.

1.3 Omwonenden zijn betrokken: geen zienswijzen
Bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer contact gezocht met direct omwonenden om de plannen te bespreken en ze in de gelegenheid gesteld om op voorhand vragen te stellen of bedenkingen kenbaar te maken. Dit is door de omwonenden positief ontvangen. Er zijn dan ook geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen en daarom wordt u voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

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 tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin is vastgelegd dat alle kosten voor de voorbereiding en uitvoering van het plan voor rekening komen van de initiatiefnemer. 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. Aangezien het plan getuigd van een goede ruimtelijke inpassing zien wij geen redenen om dit te doen.

Financiën
Zoals benoemd bij de toelichting onder besluitpunt 2 is met een anterieure overeenkomst geregeld dat alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Daarnaast is in dezelfde overeenkomst geregeld dat het risico op planschade ook op de initiatiefnemer kan worden verhaald.

Juridische gevolgen
Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit worden bekendgemaakt. Tegen het vaststellingsbesluit kan door belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen zienswijzen te hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aangezien de initiatiefnemer zich heeft ingespannen om belanghebbenden in de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplannen te betrekken en het bestemmingsplan getuigd van een goede ruimtelijke ordening achten wij deze kans zeer klein.

Planning en aanpak
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit bekendgemaakt en zal het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd voor de beroepstermijn. Ongeveer half juli 2021 zal het bestemmingsplan dan onherroepelijk zijn indien er geen beroep wordt ingesteld. Dan kan de initiatiefnemer overgaan tot uitvoering van het beplantingsplan en het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de erfbeplanting uit het beplantingsplan een jaar na inwerkingtreding moet zijn uitgevoerd.

Communicatie
Het vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant 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.

Participatie
In de totstandkoming van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer contact gezocht met direct omwonenden om de plannen te bespreken en ze in de gelegenheid gesteld om op voorhand vragen te stellen of bedenkingen kenbaar te maken. Dit is door de omwonenden positief ontvangen. Er zijn dan ook geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen
De relatie met duurzaamheid is in ieder geval dat de nieuw te bouwen woning volgens de landelijke duurzaamheidsnormen voor nieuw op te richten woningen (BENG, aardgasvrij) moet worden gebouwd. In paragraaf 4.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 3) worden mogelijke maatregelen uitgelicht. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt hier op toegezien.

Montfoort, 20 april 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,

de secretaris,	de burgemeester,
M.H. van der Veer	mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

gemeente
Montfoort

RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 31 mei 2021 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Het bestemmingsplan "Benedenkerkweg 1B, Montfoort" ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

de griffier,

drs. M. Lucassen

de voorzitter,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong