



RAADSVOORSTEL
ter besluitvorming in de raad

Datum Forum vergadering	: 20 februari 2018	Zaaknummer	: 521035
Datum Raadsvergadering	: 5 maart 2018		
Portefeuillehouder	: mw. M. Lejeune-Koster		
Verantwoordelijk MT-lid	:		
Evaluatiedatum:			

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Steenfabriekterrein IJsseloord'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Steenfabriekterrein IJsseloord' NL.IMRO.0335.201703IJsseloord-On02 vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen aangezien de economische uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is middels een anterieure overeenkomst.

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor het perceel tussen het bedrijventerrein Krekenburg en bedrijventerrein Jan Snel aan de Willeskop 90 in Montfoort. Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de locatie waarbij de voormalige steenoven een multifunctionele functie krijgt, de voormalige bazenwoning een zelfstandige woonbestemming krijgt en er wordt voorzien in het hobbymatig houden van paarden inclusief benodigde bouwwerken. Daarnaast wordt het bedrijventerrein Jan Snel uitgebreid met een vrachtwagenparkeerplaats. Het ontwerpbestemmingsplan heeft, na beoordeling, de benodigde planologische procedure doorlopen en wordt nu ter vaststelling aan u voorgelegd.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Steenfabriekterrein IJsseloord' NL.IMRO.0335.201703IJsseloord-On02
2. Nota van beantwoording zienswijzen

Aanleiding

Op 3 april 2017 heeft u in principe ingestemd met de herontwikkeling van het perceel aan de Willeskop 90, het terrein IJsseloord. Hierbij zijn een aantal kaders meegegeven. In vervolg hierop is in lijn met het principebesluit een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de volgende ontwikkelingen:

- De uitbreiding van het naastgelegen bedrijventerrein Jan Snel met een vrachtwagenparkeerplaats;
- De herontwikkeling van de voormalige steenovenshuur tot steenmuseum inclusief Bed & breakfast, kleinschalige congresfunctie en horeca, ateliers en kantoorfunctie;
- De herbouw van de voormalige bazenwoning als zelfstandige woonfunctie inclusief het gebruik van het omliggende terrein voor het hobbymatig houden van paarden.

Noodzaak nieuw bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan voorziet in een agrarische bestemming en zodoende niet in de voorziene activiteiten. Voor onderhavig plan is het dan ook noodzakelijk deze bestemming en het bouwvlak te wijzigen. 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 aan de Willeskop 90, het terrein IJsseloord welke voorziet in de herontwikkeling van deze locatie.



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.

Het bestemmingsplan is in lijn met het principebesluit van de raad

Op 3 april 2017 heeft uw raad in principe ingestemd met deze herontwikkeling (bijlage 1). Hierbij zijn kaders meegegeven. Een deel van deze kaders wordt niet via het bestemmingsplan geregeld, dit is onder meer vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst (Ontwikkelovereenkomst d.d. 3 februari 2014).

Via het bestemmingsplan is nu, in relatie tot deze kaders, vastgelegd:

- dat er een steenmuseum inclusief B&B, kleinschalige congresfunctie en horeca, ateliers en kantoor mogelijk is.
- Een paardenbak van maximaal 800m² gerealiseerd en situering hiervan en de bij de paardenhouderij behorende voorzieningen is vastgelegd.
- Voor de droogschuur is een maximale hoogte van 4,5 meter opgenomen en vastgelegd dat er maximaal 5 paarden hobbymatig gehouden mogen worden.
- Realisatie en instandhouding van de grondwal ter afscherming van de droogschuur is vastgelegd.
- Realisatie en instandhouding van de grondwal ter afscherming van de parkeerplaats is vastgelegd.
- Sloot aan zijde bedrijventerrein is vastgelegd en instandhouding is geborgd.
- Landschappelijke inrichting is geborgd via een beplantingsplan dat via een voorwaardelijke verplichting gekoppeld is aan het gebruik van het terrein.

Betreffende de insteekhaven is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen aangezien het beleid van het Hoogheemraadschap dit nu niet voorstaat. Mocht dit in de toekomst wijzigen dan kan hier op deze wijze ingespeeld worden.

Het borgen van de openbaarheid van het voorste gedeelte is niet aan de orde in het bestemmingsplan. Dit wordt via separate beheersovereenkomst vastgelegd. De plannen voorzien er in dat het voorste deel inderdaad openbaar toegankelijk is. Het achterste deel betreffende de steenovenschuur zal vanwege veiligheidsoverwegingen niet continu toegankelijk zijn.

Het is bestemmingsplan gereed en voldoet

Het bestemmingsplan is ambtelijk getoetst ten aanzien van onder meer de milieuaspecten, verkeeraspecten en stedenbouw en op basis hiervan aangepast.

Tevens heeft het bestemmingsplan de voorgeschreven procedure doorlopen en is deze voorgelegd aan de verschillende vooroverlegpartners. Dit betreft onder meer de provincie, het hoogheemraadschap en de veiligheidsregio. Zie voor de reacties en de beantwoording hiervan bijlage 15 op bladzijde 93 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Vervolgens heeft het plan voor een periode van zes weken (29 november 2017 tot en met 10 januari 2018) ter inzage gelegen. Binnen deze periode is één zienswijze ingediend. Het betreft een positieve reactie van bewoners- en belangengroep Nieuwe Toekomst IJsseloord, Werkgroep Behoud Lopikerwaard en Stichting Hugo Kotestein. Ook voor deze zienswijze en de beantwoording verwijzen wij naar bijlage 16 op pagina 95 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. De reactie is positief van aard en leidt tot een beperkte aanpassing in het bestemmingsplan.

Hiermee is het bestemmingsplan gereed voor vaststelling.

Participatie

In kader van deze herontwikkeling is al vanaf de start sprake geweest van participatie met omwonenden en belangenbehartigers. Dit vormde ook deels achtergrond bij het eerdere raadsbesluit waarbij onder meer een advies namens deze partijen bij de beraadslaagde stukken behoorde. Dit participatietraject is voortgezet met onder meer een samenkomst met omwonenden en partijen naar



aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan en een inloopavond. Tijdens deze bijeenkomsten is gebleken dat het plan een zeker draagvlak bij omwonenden en belangengroepen kent. Dit blijkt dan ook uit het feit dat er maar één zienswijze is ingediend en deze positief van aard is.

Economische uitvoerbaarheid

In kader van de economische uitvoerbaarheid is er een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie gesloten met initiatiefnemers. Hiermee komt het financiële risico waaronder planschade ten laste van initiatiefnemer en is de economische uitvoerbaarheid anderszins verzekerd. Het is daarom niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

Geen bestemmingsplan vaststellen

Met dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van het perceel aan de Willeskop 90 mogelijk gemaakt. Dit is in lijn met uw besluit van 3 april 2017, waarin u in principe heeft ingestemd om medewerking te verlenen aan dit plan. 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

Inzake de doorlopen procedure zijn leges verschuldigd op basis van de legesverordening. Daarnaast is een ontwikkelovereenkomst en een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie afgesloten waarmee onder meer het risico op planschade verhaald kan worden op initiatiefnemer.

Tijdpad / relatie met projectmatig werken

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal hiervan kennis gegeven worden via publicatie. Tegen dit besluit kan 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.
- De indieners van zienswijzen zullen over het genomen raadsbesluit worden geïnformeerd.
- Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bestuurlijke samenwerking

nvt

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT

de secretaris,

de burgemeester,

drs. M.P.C. Gadella - Van Gils

mr. R.J. van Hartskamp-de Jong



unaniem

In de vergadering van 5 maart 2018 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Het bestemmingsplan 'Steenfabriekterrein IJsseloord' vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de economische uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is middels een ontwikkelovereenkomst.

de griffier, plv.

mr. C.G.M. Bus

J. Meyers

de voorzitter

mr. P.J. van Hartkamp-de Jong