

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan “Willeskop 67/67a, Montfoort” met IMRO-nr. NL.IMRO.0335.BP21120-0001

1. Inleiding

Het perceel Willeskop 67/67a heeft nu een agrarische bestemming. De agrarische bedrijfsvoering is beëindigd. Volgens het ontwerpbestemmingsplan krijgt een deel van de locatie een bedrijfsbestemming. Hierdoor kan er een bedrijf in werktenten worden gevestigd. Ook wordt volgens het ontwerpbestemmingsplan de agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning.

Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief bijbehorende stukken, heeft ter inzage gelegen van 26 januari 2022 tot en met dinsdag 8 maart 2022. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en is daarmee ontvankelijk. De zienswijze is openbaar, maar op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens moeten de namen en adressen van de indieners worden geanonimiseerd. Ook de nota van zienswijzen is derhalve geanonimiseerd.

In hoofdstuk 2 van deze nota van zienswijzen is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Hoofdstuk 3 beschrijft de ‘Planwijzigingen’. Hier komen ook enkele ambtshalve aanpassingen aan bod. Deze nota maakt onderdeel uit van het raadsbesluit over vaststelling van het bestemmingsplan ‘Willeskop 67/67a, Montfoort’.

2. Zienswijze

2.1. Zienswijze

De zienswijze is binnengekomen op 28 februari 2022 en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting

In de zienswijze worden drie onderwerpen aangehaald door de reclamant. De inhoud van de zienswijze wordt allereerst verkort weergegeven. Onder 2.1.2 wordt per onderwerp een reactie gegeven.

1. A. De provinciale eis om 50 % van de gebouwen te slopen wordt niet gehandhaafd en de uitzonderingsvoorwaarden om af te zien van deze sloop komen in onze ogen niet aan de orde. Hiermee wordt niet voldaan aan ‘Artikel 9.9 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie (anders dan wonen)’ van de interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht.
B. De invulling welke u voorstelt voldoet niet aan de uitzondering zoals genoemd in Artikel 9.9 want er wordt niet voldaan aan de eis van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
2. Bij bedrijvigheid - en zeker bij een bedrijf dat zich specialiseert in het verhuren van werktenten voor de bouw, infrastructuur en industrie - komt het vaak voor dat opslag van bedrijfsmiddelen inclusief voertuigen plaats vindt in het landelijk gebied. Reclamant stelt derhalve een harde scheidslijn achter het bedrijfsareaal voor. Dit kan een dwars-sloot zijn met knotwilgen. Maar er zijn meer mogelijkheden zoals een pestbosje of een haag. In ieder geval in de gedaante van een klein landschapselement (KLE) zoals in de Lopikerwaard gehanteerd wordt.
3. Reclamant maakt zich zorgen over de bewaking van uitbreiding van dit bedrijf na vestiging. Op basis van de huidige oppervlakte van het tentenbedrijf (gevestigd te Boskoop), de omvang van het wagenpark en de ambitie tot groei zal er op de locatie in Willeskop snel meer bebouwing en/of verharding nodig zijn. Reclamant wil de uitbreidingsmogelijkheden beperken en ziet graag harde ijkpunten en waarborgen waarin de gemeenteraad kan meebeslissen.

2.2. Reactie op zienswijze

Ad. 1A. Het klopt dat de fysiek aanwezige bebouwing niet met 50% wordt gereduceerd. In artikel 9.9 wordt in lid 1 onder b onder vi. van de Interim Omgevingsverordening als alternatief aangegeven: “de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager sloopperscentage dan 50% rechtvaardigt”. In de toelichting op artikel 9.9 van de Interim Omgevingsverordening wordt dit van een nadere toelichting voorzien. Er is onder andere aangegeven dat de nieuwe bebouwing compact op het voormalige bouwperceel wordt gesitueerd en

het bouwperceel wordt verkleind. Verder zijn in de toelichting bij de Interim Omgevingsverordening voorbeelden genoemd van mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en om die reden af te wijken van de sloopeis. Voor dit bestemmingsplan geldt dat in de nieuwe situatie de bebouwing compact wordt gesitueerd, het bouwvlak aanzienlijk is verkleind en de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd, onder andere door het treffen van ecologische maatregelen. Hiermee ontstaat geen strijdigheid met artikel 9.9 van de Interim Omgevingsverordening.

In de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden tussen provincie Utrecht en gemeente Montfoort over de mogelijkheden voor het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. De wijze waarop de ruimtelijke kwaliteit in het beoogde plan wordt verhoogd is in afstemming met de provincie overeengekomen en geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Ook in paragraaf 3.2.2 van de bestemmingsplantoelichting heeft de toetsing aan artikel 9.9 plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorschriften uit het betreffende artikel.

Ad. 1B. In artikel 9.9 van de Interim Omgevingsverordening wordt in lid 1 onder b aangegeven: "waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken". Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is geen gebouwd monument aanwezig. De te slopen bebouwing betreft een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, namelijk een verouderde melkveestal. Dit bedrijfsgebouw betreft geen cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing.

Andere bestaande bebouwing binnen het plangebied is eveneens geen cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing. Wel verwijst de hooiberg naar het vroegere agrarisch gebruik en is daarom gekozen voor behoud en transformatie van dit bouwwerk. De beoogde ontwikkeling is derhalve niet in strijd met hetgeen aangegeven is in artikel 9.9 lid 1 onder b ten aanzien van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Ad. 2. Opslag van werktenten wordt in dit bestemmingsplan uitsluitend mogelijk gemaakt ter plaatse van de enkelbestemming 'Bedrijf'. Werktenen zorgen ervoor dat projecten in de bouw, infra en industrie doorgang kunnen vinden ongeacht de weersomstandigheden. In vergelijking met een tentenverhuurbedrijf voor evenementententen worden de werktenten voor een langere periode weggezet en is er geen sprake van vloeren, doordat er in de tent wordt gewerkt. De opslag van tentzeilen vindt in het kader van behoud en levensduur in de bedrijfshal plaats. De vrees van reclamant voor opslag van bedrijfsmiddelen in het landelijk gebied, buiten de enkelbestemming 'Bedrijf', is derhalve niet aan de orde. De scheidslijn tussen de gronden die gebruikt mogen worden ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten en het landelijk gebied, is vastgelegd in de begrenzing van de enkelbestemmingen in dit bestemmingsplan. Gebruik van de gronden met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' voor bedrijfsactiviteiten is in strijd met dit bestemmingsplan. Bij overtreding zullen burgemeester en wethouders handhavend optreden. De door de reclamant voorgestelde extra scheidslijn in de vorm van een klein landschapselement is deels aanwezig in de vorm van een geriefhoutbosje (ecologische inrichtingsmaatregel 13). Het aanbrengen van de door reclamant voorgestelde dwarssloot met knotwilgen stuit op ecologische bezwaren. Bijvoorbeeld knotwilgen kunnen een uitkijkpunt vormen voor roofvogels en kraaien, en dat is ongewenst op zo'n korte afstand van (het foerageergebied van) weidevogels. De aan te brengen poelen (ecologische inrichtingsmaatregel 2) zijn bewust niet aangesloten op het watersysteem maar bestaan uit losse elementen. Deze ondiepe vochtige tot natte laagtes met open zandige/ zavelige plekken zijn geschikt als voortplantingswater voor rugstreeppad en foerageergebied van weidevogels. Daarnaast zijn de poelen gesitueerd in de richting van de kavelstructuur zodat dit verwijst naar de oude ontginningsstructuur.

Ad. 3. Werktent is in de huidige situatie inderdaad gevestigd aan de Lansing 9 te Boskoop. Op deze locatie heeft Werktent de beschikking over een bedrijfshal van circa 800 m² (met in pandig kantoren en een kantine van circa 300 m²). Doordat de transportbewegingen daar door de bedrijfshal plaats moeten vinden kan de ruimte niet optimaal worden ingericht, waardoor er veel vierkante meter opslag worden gemist. Op de nieuwe locatie aan de Willeskop 67/67a in Montfoort is een groter oppervlak bedrijfshal beschikbaar (circa 1.200 m²) in vergelijking met de hal aan de Lansing 9 in Boskoop. Daarnaast kan de beschikbare ruimte veel efficiënter worden gebruikt. Op de locatie aan de Willeskop 67/67a kan Werktent derhalve beperkt groeien. In dit bestemmingsplan is hierin voorzien. Het grootste verschil tussen beide locaties is dat de bedrijfsvoering en opslag in Boskoop aangepast is aan de locatie (het bestaande pand), en aan de Willeskop is de inrichting van de locatie afgestemd op een zo efficiënt mogelijk gebruik, passend bij de bedrijfsvoering. Gezien het bovenstaande is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er meer bebouwing en/of verharding nodig zal zijn.

Daarnaast wordt door reclamant verondersteld dat het bedrijf verder wil groeien. Verder groeien dan de beperkte groei waar in dit bestemmingsplan rekening mee is gehouden, is echter niet voorzien. Onduidelijk is waarop reclamant deze veronderstelde ambitie heeft gebaseerd.

Voor de vestiging van Werktent op de locatie aan de Willeskop 67/67a is een architectonisch ontwerp gereed. Het ontwerp is vertaald naar dit bestemmingsplan en past exact binnen de regels. De oppervlakte bedrijfsbebouwing is bijvoorbeeld in dit bestemmingsplan vastgelegd in de bouwregels. Dit uit zich onder andere in het op de verbeelding weergegeven bebouwingspercentage. Binnenplans voorziet het bestemmingsplan in enkele afwijkmogelijkheden. Dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders en heeft als doel om onder meer enige flexibiliteit aan te brengen. Het gaat om flexibiliteitsbepalingen die zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en die ook in andere bestemmingsplannen zeer gebruikelijk zijn. Zoals een afwijkmogelijkheid voor een hoger bebouwingspercentage binnen het bouwvlak. Het college kan gebruik maken van de afwijkmogelijkheden binnen de randvoorwaarden die daaraan zijn verbonden. Zoals aangegeven is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er meer bebouwing en/of verharding nodig zal zijn. Er is echter ook geen aanleiding om deze afwijkmogelijkheden op voorhand te schrappen. Het gaat om afwijkingen binnen de toegekende bestemmingen en niet om het uitbreiden van de ene bestemming ten koste van de andere.

Naast afwijkmogelijkheden bevat het bestemmingsplan ook wijzigingsbevoegdheden. De zienswijze geeft ons aanleiding om de wijzigingsbevoegdheid voor overschrijding van bestemmingsgrenzen, zoals opgenomen in artikel 16.2 van de planregels, te schrappen. Hoewel ook deze flexibiliteitsbepaling gebruikelijk is, biedt de wijzigingsbevoegdheid juridisch gezien ruimte voor een uitbreiding van de bedrijfsbestemming ten koste van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur'. Dat is niet de bedoeling van initiatiefnemers en van dit bestemmingsplan. Deze bepaling is daarom geschrapt. De bepaling 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.

2.3. Gevolg

Deze zienswijze geeft aanleiding om de wijzigingsbevoegdheid voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen (artikel 16.2 van de planregels) te schrappen.

3. Planwijzigingen

Onderstaand zijn de planwijzigingen opgenomen. Dit betreffen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

3.1. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Betreft	Wijziging
Planregels	Artikel 16.2 (Overschrijding bestemmingsgrenzen) is geschrapt.

3.2. Ambtshalve Wijzigingen

Betreft	Wijziging
Verbeelding	De enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' (zonder bouwvlak) is vergroot en de enkelbestemming 'Bedrijf' is hierdoor verkleind. Dit in lijn met de te treffen ecologische maatregelen.
Kruisverwijzingen	Kruisverwijzingen zijn koppelingen naar andere gedeelten van het bestemmingsplan. Bij de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl zijn namen van de kruisverwijzingen verkeerd weergegeven. Dit is gecorrigeerd in zowel de toelichting als de regels van het bestemmingsplan.
Totaalvisie / Omgevingsvisie Montfoort	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.