



gemeente
Montfoort

RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Forum vergadering	: 16 september 2019	Zaaknummer : 739471
Datum Raadsvergadering	: 30 september 2019	
Portefeuillehouder	: De heer I.A.M. ten Hagen	
Verantwoordelijk MT-lid	:	
Evaluatiedatum:		

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Waardsedijk-Oost 14"

Voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Waardsedijk-Oost 14' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Waardsedijk-Oost 14" met IMRO-nr. NL.IMRO.0335.BPWaardsedijk-Oost-ON01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de economische uitvoerbaarheid anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor het perceel Waardsedijk-Oost 14 in Montfoort. Dit bestemmingsplan voorziet in het vervangen van de bestaande woonbebouwing voor de realisatie van een bedrijfshal met bijbehorend terrein. Het ontwerpbestemmingsplan heeft, na beoordeling, de benodigde planologische procedure doorlopen en wordt nu ter vaststelling aan u voorgelegd.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Waardsedijk-Oost 14' met IMRO-nr. NL.IMRO.0335.BPWaardsedijk-Oost-ON01
2. Nota van beantwoording zienswijzen

Aanleiding

IJsselwaard Beheer b.v. heeft in het verleden verzocht om op het perceel Waardsedijk-Oost 14 de bestaande woonbebouwing te slopen en een nieuwe bedrijfshal met bijbehorend terrein te realiseren. Het bedrijfsgebouw bestaat voor een deel uit kantoorruimte en een deel bedrijfshal. Er worden aan de voor- en achterzijde van het pand twee expeditieruimtes gerealiseerd. Het resterende deel van het perceel zal onder andere voor parkeren ingericht worden. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming. Om de bouw mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Het naastgelegen Syntus terrein valt buiten de ontwikkeling en blijft intact. Vanwege de ruimtelijke samenhang is deze locatie echter ook meegenomen in het bestemmingsplan.

De bouw van het bedrijfsgebouw op deze locatie wordt op de nu voorgestelde wijze ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. In dat kader heeft voor deze ontwikkeling in 2019 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Thans ligt de vaststelling van het bestemmingsplan voor.

Noodzaak nieuw bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan "Bedrijventerrein IJsselveld" uit 2010 voorziet in een woonbestemming met de mogelijkheid voor de bouw van één woning. De voorziene ontwikkeling van een bedrijfsgebouw past hier derhalve niet in. Voor onderhavig plan is het dan ook noodzakelijk de



mogelijkheid voor de bouw van het bedrijfsgebouw te faciliteren door de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. 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 Waardsedijk-Oost 14 te Montfoort welke voorziet in de herontwikkeling van deze locatie en de realisatie van een bedrijfsgebouw.

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.

De ontwikkeling past binnen gemeentelijk beleid en de provinciale belangen

Het plangebied is gelegen binnen de rode contour zoals vastgelegd in de provinciale ruimtelijke verordening 2013 (herziening 2016). De regeling ten aanzien van 'bedrijventerrein stedelijk gebied' is van toepassing. Er is geen strijdigheid met provinciale belangen.

Daarnaast past de bedrijfsontwikkeling binnen het economisch beleid van de gemeente Montfoort. In stedenbouwkundig opzicht is de opzet van de nieuwbouw passend op deze locatie, gelegen midden op het bedrijventerrein IJsselveld. Verder zijn er geen milieutechnische of andere ruimtelijke belangen die aan dit plan in de weg staan.

Het is bestemmingsplan gereed en voldoet

Het bestemmingsplan is ambtelijk getoetst ten aanzien van onder meer de milieuaspecten, verkeersaspecten 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.

Vervolgens heeft het plan voor een periode van zes weken (15 mei 2019 tot en met 25 juni 2019) ter inzage gelegen. Binnen deze periode is één zienswijze ingediend door Gedeputeerde Staten van Utrecht. Voor deze zienswijze en de beantwoording hiervan verwijzen wij naar de bijgevoegde nota van beantwoording zienswijzen. De provinciale reactie is positief van aard. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Hiermee is het bestemmingsplan gereed voor vaststelling.

Participatie

In kader van deze herontwikkeling is op 19 juni 2019 een inloopavond georganiseerd door de ontwikkelaar. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Dit heeft geleid tot één zienswijze. Deze zienswijze is ingediend door Gedeputeerde Staten van Utrecht, inhoudende dat zij geen opmerkingen heeft.

Economische uitvoerbaarheid

In kader van de economische uitvoerbaarheid is er een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie gesloten met de initiatiefnemers. Hiermee komt het financiële risico waaronder planschade en de exploitatiebijdrage 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 ten Waardsedijk-Oost 14 mogelijk gemaakt. 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

Daarnaast is een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie afgesloten waarmee onder meer de exploitatiebijdrage en het risico op planschade verhaald kan worden op initiatiefnemer.

Tijdpad / relatie met projectmatig werken

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal hiervan kennis worden gegeven via een publicatie in de Staatscourant en de IJsselbode. De indieners van een zienswijze worden per brief op de hoogte gesteld van het raadsbesluit. Tegen dit besluit kan door de indieners van een zienswijze beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

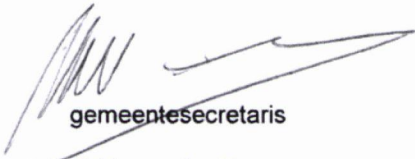
Communicatie

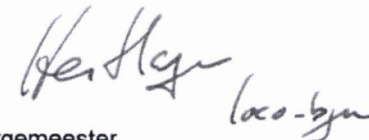
- Het vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en de IJsselbode.
- De indiener van de zienswijze zal over het genomen raadsbesluit worden geïnformeerd.
- Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bestuurlijke samenwerking

nvt

Burgemeester en wethouders,


gemeentesecretaris
M.H. van der Veer

ba

burgemeester
mr. P.J. van Hartkamp-de Jong



De raad van de gemeente Montfoort;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 augustus 2019,

Overwegende:

Dat het ontwerpbestemmingsplan 'Waardsedijk-Oost 14 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf '15 mei 2019 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende deze termijn één zienswijze is ontvangen;

Dat de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan zoals verwoord in de nota van zienswijzen;

Dat tussen de gemeente Montfoort en IJsselwaard Beheer b.v. een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten die de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan borgt;

Dat met het sluiten van de anterieure exploitatieovereenkomst een exploitatieplan achterwege kan blijven;

Gelet op het advies van de forum Ruimte d.d. 16 september 2019;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Waardsedijk-Oost 14' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Waardsedijk-Oost 14" met IMRO-nr. NL.IMRO.0335.BPWaardsedijk-Oost-ON01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de economische uitvoerbaarheid anderszins is verzekerd door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Montfoort, gehouden op 30 september 2019

De griffier,

De voorzitter,

De heer M. Lucassen

mw. mr. P.J. van Hartkamp-de Jong