



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Forum vergadering	: 8 juni 2015	Zaaknummer	: 145765
Datum Raadsvergadering	: 22 juni 2015		
Portefeuillehouder	: dhr. Th. van Eijk		
Verantwoordelijk MT-lid	: M.P.C. Gadella - Van Gils		
Evaluatiedatum:			

Onderwerp: Bestemmingsplan 1e Herziening Kop IJsselveld

Voorstel

1. Het bestemmingsplan '1^e Herziening Kop IJsselveld' vaststellen.

Samenvatting

De kavels op de locatie Kop IJsselveld zijn momenteel in de verkoop. De grootste kavel is vorig jaar aan Kiremko verkocht. Als voorwaarde in de koopovereenkomst is echter opgenomen dat het bestemmingsplan 'Kop IJsselveld' op een aantal punten herzien wordt. Dit betreft de parkeernorm en de toegestane oppervlakte niet-zelfstandige kantoorruimte. Hiervoor is het bestemmingsplan '1^e Herziening Kop IJsselveld' opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt onderbouwd waarom een lagere parkeernorm en een grotere oppervlakte niet-zelfstandige kantoorruimte mogelijk en wenselijk zijn. Zonder aanpassing van het bestemmingsplan 'Kop IJsselveld' kan Kiremko niet de gewenste nieuwbouwplannen realiseren en is het genoodzaakt naar een andere locatie (buiten de gemeente) te zoeken. Voor de Montfoortse werkgelegenheid is dit een ongewenste situatie.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan '1^e Herziening Kop IJsselveld'

Aanleiding

Het bedrijventerrein IJsselveld wordt uitgebreid op de locatie Kop IJsselveld. Om deze uitbreiding mogelijk te maken is in 2013 het bestemmingsplan 'Kop IJsselveld' vastgesteld. Inmiddels zijn de bedrijfskavels in de verkoop. Over de grootste bedrijfskavel met een grootte van ruim 1,2 hectare is op 22 oktober 2014 een koopovereenkomst gesloten tussen gemeente en Kiremko.

De nieuwbouwplannen van Kiremko voldoen echter op een aantal punten niet aan het bestemmingsplan 'Kop IJsselveld':

1. De gehanteerde parkeernorm in het bestemmingsplan 'Kop IJsselveld' is te hoog.
2. Het aantal toegestane vierkante meters aan niet-zelfstandige kantoorruimte is te laag.

Om de nieuwbouwplannen van Kiremko toch mogelijk te maken, is in de hiervoor genoemde koopovereenkomst opgenomen dat de gemeente een bestemmingsplan vaststelt, waarin bovengenoemde punten zijn verwerkt.

Van 18 maart tot en met 28 april 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan '1^e Herziening Kop IJsselveld' ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Op verzoek van Kiremko is in de regels van het bestemmingsplan de term 'stikstof-tank' vervangen door 'opslag-tank' en is de definitie als volgt aangepast: "tank waarin opslag plaatsvindt ten behoeve van productie". Voor de rest is het bestemmingsplan, dat ter besluitvorming voorligt, niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.



Beoogd resultaat

Een nieuw juridisch-planologisch kader voor het oostelijk deel van Kop IJsselveld, waardoor de nieuwbouwplannen van Kiremko gerealiseerd kunnen worden. Hiermee kan dit bedrijf behouden worden in Montfoort, hetgeen een gunstig effect heeft op de Montfoortse werkgelegenheid.

Argumenten

1.1 Lagere parkeernorm is mogelijk

In het bestemmingsplan 'Kop IJsselveld' zijn parkeernormen opgenomen. Op basis van deze parkeernormen zou Kiremko op de nieuwe kavel met de huidige plannen minimaal 167 parkeerplaatsen dienen te realiseren. Dit is ruim een verdubbeling ten opzichte van het huidige aantal parkeerplaatsen dat Kiremko nu heeft. In de huidige situatie is echter al geen parkeerprobleem. De nieuwbouw van Kiremko zal leiden tot een iets grotere parkeerbehoefte, maar niet tot een verdubbeling. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat wanneer Kiremko 146 parkeerplaatsen aanlegt, er ruim voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en er geen parkeeroverlast zal ontstaan.

Omdat de bedrijfsvoering van Kiremko extensiever is dan gemiddeld (en dus een lagere parkeerbehoefte kent per 100 m² bruto vloeroppervlak), is het mogelijk om binnen de bandbreedtes van de landelijke parkeernormen een lagere parkeernorm op te nemen. Voorgesteld wordt om een parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak op te nemen. Als voorwaarde geldt dat minimaal 75 m² per arbeidsplaats aanwezig moet zijn. Met deze lagere parkeernorm wordt een realistischer aantal parkeerplaatsen geëist dan op grond van het nu geldende bestemmingsplan 'Kop IJsselveld'.

1.2 Grotere oppervlakte niet-zelfstandige kantoorruimte is noodzakelijk voor bedrijfsvoering

In het bestemmingsplan 'Kop IJsselveld' is opgenomen dat maximaal 50% van het bedrijfsoppervlak van een bedrijf gebruikt mag worden ten behoeve van niet-zelfstandige kantoorruimte met een maximum tot 1.000 m². In de nieuwbouwplannen van Kiremko wordt voldaan aan de eis dat minder dan 50% van het bedrijfsoppervlak gebruikt gaat worden voor kantoren. Vanwege de grootte van Kiremko is echter ook meer dan 1.000 m² aan niet-zelfstandige kantoorruimte noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van Kiremko. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd waarom een oppervlakte van 3.500 m² aan niet-zelfstandige kantoorruimte noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van Kiremko.

1.3 Behoud Kiremko is belangrijk voor Montfoortse werkgelegenheid

Op dit moment is Kiremko gevestigd op het bestaande bedrijventerrein IJsselveld. Op de huidige locatie is het voor Kiremko niet mogelijk om door te groeien. Kiremko wil graag in Montfoort gevestigd blijven, ook omdat een groot deel van het personeel (73 van de 137 werknemers) uit Montfoort of directe omgeving komt. Vestiging van Kiremko op de beoogde locatie op Kop IJsselveld kan alleen als het bestemmingsplan 'Kop IJsselveld' op de hiervoor genoemde punten aangepast wordt.

1.4 Aanpassing bestemmingsplan is conform afspraak met Kiremko

Zoals hiervoor aangegeven, is een koopovereenkomst tussen gemeente en Kiremko gesloten. Hierin is onder andere opgenomen dat de gemeente ten behoeve van het realiseren van de nieuwbouw van Kiremko het bestemmingsplan 'Kop IJsselveld' aanpast. Van belang is dat het bestemmingsplan voor 1 augustus 2015 wordt vastgesteld. Latere vaststelling of geen aanpassing van het bestemmingsplan betekent dat Kiremko de koopovereenkomst kan ontbinden.

1.5 Raad stelt bestemmingsplan vast

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan '1e Herziening Kop IJsselveld' worden gedekt uit het project 'Kop IJsselveld'.

Tijdpad / relatie met projectmatig werken



- 22 juni 2015: vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad
- 30 juni 2015: bekendmaking vastgesteld bestemmingsplan
- 1 juli tot en met 11 augustus 2015: beroepstermijn
- 12 augustus 2015: bestemmingsplan op z'n vroegst in werking en onherroepelijk

Communicatie

- Kiremko wordt op de hoogte gesteld van het raadsbesluit
- Het vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en de IJsselbode.
- Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl
- Een digitale kennisgeving wordt gestuurd naar provincie Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de regiogemeenten.

Bestuurlijke samenwerking

Het bestemmingsplan is afgestemd met de regiogemeenten, waarmee een convenant over bedrijventerreinen is gesloten.

Burgemeester en wethouders.

De heer F. J. Henseler
gemeentesecretaris

De heer Th. van Eijk
burgemeester



In de openbare vergadering van 22 juni 2015 heeft de gemeenteraad besloten:

- I. Het bestemmingsplan '1^e Herziening Kop IJsselveld' vast te stellen.

De griffier,

mevrouw Drs. E.C.M. van der Klauw

De voorzitter,

de heer Th. van Eijk

- met stemverklaring PAK : tegen de
gevolgde procedure