



RAADSVORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 13 december 2021	Zaaknummer : 1059325
Datum commissievergadering	: 29 november 2021	
Raadscommissie	: Ruimte	
Portefeuillehouder	: I.A.M. ten Hagen	
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan “Reparatie 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012”	

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Reparatie 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012" vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de locatie Willeskop 85B zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart;
4. Te bepalen dat:
 - a. het onder 3 genoemde voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van 22 december 2021;
 - b. het vanaf inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen, nieuwe bouwwerken op te richten en bestaande bouwwerken uit te breiden, te vernieuwen of te veranderen binnen het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt;
 - c. het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het onder b genoemde verbod, mits:
 - i. de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en/of
 - ii. de werken of werkzaamheden de grond in het gebied niet minder geschikt maken voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Kernboodschap

De gemeenteraad stelde op 26 oktober 2015 het bestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012" vast. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State deed op 24 mei 2017 uitspraak over de beroepschriften tegen dit besluit. De Afdeling vernietigde enkele onderdelen van het bestemmingsplan en droeg de gemeente op om hierover een nieuw besluit te nemen.

Het bestemmingsplan "Reparatie 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012" voorziet hierin. Wij stellen voor om dit bestemmingsplan vast te stellen. Ook stellen we voor een voorbereidingsbesluit te nemen voor de locatie Willeskop 85B, omdat een besluit over deze locatie zal worden genomen in een volgende bestemmingsplanherziening.

Bijlagen

1. Toelichting en regels met bijlagen
2. Verbeelding-Blad 1
3. Verbeelding-Blad 2
4. Kaart voorbereidingsbesluit Willeskop 85B



Aanleiding

De gemeenteraad van Montfoort stelde op 26 oktober 2015 het bestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012" vast. Naar aanleiding van de tegen dit besluit ingediende beroepschriften deed de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') uitspraak op 24 mei 2017, onder kenmerk 201600220/1/R2, ECLI:NL:RVS:2017:1353.

Voor het overgrote deel van de ingediende beroepen oordeelde de Afdeling dat (1) ofwel de beroepen niet ontvankelijk zijn, (2) ofwel het bestemmingsplan voldoet en de beroepen ongegrond zijn. Op een aantal punten zijn de beroepen van appellanten gegrond verklaard. Op die onderdelen heeft de Afdeling het bestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012" deels vernietigd. De Afdeling droeg de raad van de gemeente Montfoort op om, met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen, een nieuw besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. De Afdeling noemde geen termijn waarbinnen de reparatie een feit moet zijn. Het nieuwe raadsbesluit is weer vatbaar voor beroep bij de Afdeling.

In aanvulling op de reparaties die voortvloeien uit de uitspraak van de Afdeling, hebben we nog twee andere punten meegenomen in het reparatieplan:

- Het reparatieplan corrigeert een aantal ondergeschikte omissies op de plankaart. De achterliggende oorzaak van deze omissies is een tekentechnische: bij het tekenen van de verbeelding voor het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" zijn op een aantal locaties de grenzen van de gemeente niet goed overgenomen waardoor zogenaamde witte vlekken zijn ontstaan. Dit zijn in de meeste gevallen grotere of kleinere stroken agrarische onbebouwde gronden die zijn gelegen langs de gemeentegrenzen. Ter plaatse van een witte vlek geldt geen bestemmingsregeling. Aangezien dit een onwenselijke situatie is, wordt dat met dit bestemmingsplan hersteld.
- Enkele bindende regels uit het provinciaal beleid (thans de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht) waren ten onrechte nog niet overgenomen in het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied. Een voorbeeld hiervan is het verbod op dierenstallen met meer dan één bouwlaag. Deze strijdigheden worden in het reparatieplan alsnog weggenomen.

Gewenst resultaat

Het gewenste resultaat is een actueel bestemmingsplan voor het buitengebied waarin reparatie plaatsvindt van:

1. De planonderdelen die de Afdeling heeft vernietigd;
2. Witte vlekken op de plankaart die zijn ontstaan door tekentechnische fouten;
3. Strijdigheden met bindende regels uit de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

Deze drie onderdelen lichten we hieronder toe.



Argumenten / Toelichting

1. Planonderdelen die de Afdeling heeft vernietigd.

Tabel: samenvatting aanpassingen

Vernietiging van het besluit	Overweging	Aanpassing
		Regels: aanpassing artikel 1.1, begripsomschrijving plan.
		Regels: dit plan kent, evenals de onderliggende plannen, overgangsregels. Deze zijn in artikel 46 opgenomen. Regels: aanpassing artikel 47, slotartikel.
Tijdelijke woonruimte voor bedrijfsopvolger.	In strijd met de provinciale verordening. Provinciale beleidswijziging op dit punt niet te verwachten.	Regels: intrekking artikelen 3.4.11 en 4.4.11. Verbeelding ondergaat geen wijziging.
Kuilopslag	De raad heeft steeds voor ogen gehad om kuilopslag buiten het bouwvlak in beginsel niet toe te staan. Tijdens de zitting bij de Afdeling gaf de gemeente aan de nuance in het bestemmingsplan tussen kuilopslag en de aanleg van kuilvoerplaten te willen opheffen. Bij de reparatie wordt vastgelegd dat zowel kuilplaten als opslag van kuilvoer uitsluitend binnen een bouwvlak zijn toegestaan. De mogelijkheid voor de tijdelijk opslag van fruitkisten tijdens de fruitoogst op de gronden met de aanduiding 'fruitteelt' blijft buiten het bouwvlak mogelijk.	Regels: aanpassen artikel 3.5.1 onder a en artikel 4.5.4 onder a. Aanpassing artikel 3.5.4 onder b en c en artikel 4.5.3 onder d en e. Artikel 3.6.6 en artikel 4.6.7 worden aangepast. Ook de artikelen 5.4 onder c, 5.5.2, 6.4 onder c en 6.5.1 betreffende de overige agrarische bestemmingen ondergaan een aanpassing. Verbeelding ondergaat geen wijziging.
Achthoven-Oost 56-58: mogelijkheid realisering paardenbak.	Paardenbakken worden op deze locatie niet toegestaan. Bij de zitting van de Afdeling heeft de eigenaar verklaard dat hij aan een paardenbak op zijn gronden geen behoefte heeft en van deze mogelijkheid ook geen gebruik wenst te maken.	Regels: aanpassen artikel 21.1 onder d. Verbeelding aanpassen: de aanpassing betreft het uitsluiten van een paardenbak met bijbehorende voorzieningen op de betreffende locatie.
Lindeboomsweg 10: aanpassing bouwvlak.	De gemeenteraad heeft bij vaststelling (na amendering) besloten het bouwvlak op het perceel Lindeboomsweg 10 zodanig aan te passen, dat alle bestaande bebouwing en de bestaande voorzieningen binnen het bouwvlak komen te liggen. Voorwaarde hierbij was, dat de totale oppervlakte gelijk is aan de totale oppervlakte van het bestaande	Regels ondergaan geen wijziging. Verbeelding aanpassen voor wat betreft bestemmingen, aanduiding 'manege' en bouwvlak.



	bouwwlak. De op basis hiervan uitgevoerde aanpassing van het bouwwlak is ter zitting onvoldoende gebleken. De bestaande rijbakken en mestopslag zijn niet volledig binnen het bouwwlak opgenomen. Het besluit is dan ook vernietigd voor zover niet is voorzien in een bouwwlak betreffende de mestopslag en de bestaande rijbakken. We stellen voor de enkelbestemming Sport, het bouwwlak en de aanduiding manege aan te passen aan de huidige situatie en de omvang van de vlakken.	
Willeskop 85b: uitsterfregeling gebruik buitenterrein Zeil-Doek BV.	Uit onderzoek in eerdere jaren kwam het beeld naar voren dat het buitenterrein noodzakelijk was voor de bedrijfsactiviteiten. Bij bezoeken in 2021 zijn echter geen bedrijfsactiviteiten waargenomen. Voor een zorgvuldige afweging achten wij het noodzakelijk de situatie komende periode goed te monitoren. Besluitvorming over de uitsterfregeling zal plaatsvinden in een volgende herziening van het bestemmingsplan. Zie toelichting hieronder.	Eventuele aanpassing van het bestemmingsplan wordt niet meegenomen in deze reparatie. Besluitvorming vindt plaats in de eerstvolgende herziening.
Willeskop 77 en 77c	Hiervoor is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.	De locatie maakt geen deel uit van dit reparatieplan.

Toelichting op de situatie van Zeil-Doek BV, Willeskop 85B

Het vigerende bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' kent een uitsterfregeling voor de zeilmakerij op Willeskop 85B. Het bedrijfsgebouw kent een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – uitsterfregeling'. In artikel 4.5.6 van de planvoorschriften is het volgende bepaald.

4.5.6 Uitsterfregeling zeilmakerij

In aanvulling op het bepaalde in lid 4.1 geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – uitsterfregeling' het volgende.

- deze gebouwen met een oppervlakte van 336 m² zijn in strijd met het bestemmingsplan in gebruik genomen als zeilmakerij; uitsluitend dit gebruik mag worden voortgezet;*
- uitbreiding van de bestaande gebouwen ten behoeve van het gebruik als zeilmakerij is niet toegestaan;*
- indien het gebruik als zeilmakerij gedurende één jaar of langer is gestaakt, is dit gebruik voor zeilmakerij niet meer toegestaan.*



Het hier gevestigde bedrijf Zeil-Doek BV heeft destijds beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan omdat de aanduiding alleen is toegekend voor het bedrijfsgebouw en niet voor het buitenterrein. Het bedrijf claimde het buitenterrein nodig te hebben voor zijn bedrijfsmatige activiteiten. De Afdeling achtte het onderzoek naar de noodzaak voor het gebruik van het buitenterrein onvoldoende. Volgens de Afdeling moet de gemeente nagaan of er op het buitenterrein activiteiten moeten worden toegestaan die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de bedrijfsvoering. Het planonderdeel is dan ook vernietigd voor zover niet is voorzien in een uitsterfregeling voor het buitenterrein.

Naar aanleiding van de uitspraak is advies ingewonnen bij Seinpost Adviesbureau over het gebruik van het buitenterrein. Seinpost concludeerde in 2018 dat Zeil-Doek BV voor haar bedrijfsvoering gedurende het hele jaar het buitenterrein nodig heeft voor de bedrijfsactiviteiten. Zeil-Doek moet gebruik maken van het buitenterrein voor het doormeten en testen van grootschalige tenten en tentconstructies en zeildoeken, voor reparatie aan diverse (agrarische) machines en voertuigen met zeilen en voor tijdelijke opslag. Die bedrijfsactiviteiten passen niet binnen de daartoe bestemde bebouwing. De bedrijfshal heeft maar een beperkte hoogte en een beperkte breedte van de bedrijfsvloer. Daardoor zijn alle projecten die 'breder dan vijf meter en hoger dan twee meter' te groot voor de huidige bestemde bebouwing van Zeil-Doek. Het tweede terrein van Zeil-Doek aan de Aardvletterweg is volgens de eerdere bevindingen van Seinpost niet geschikt voor de buitenactiviteiten omdat deze activiteiten dan de toegang tot het magazijn en kantoor aldaar blokkeren.

Het onderhavige reparatieplan is vooral door capaciteitsproblemen bij de ODRU lang op de plank blijven liggen. Sinds eind vorig jaar voert de gemeente de ruimtelijke ordeningstaken weer zelf uit. De voorbereiding van het reparatieplan is opnieuw opgepakt, waarbij we constateerden dat het advies van Seinpost inmiddels te oud was om nog als basis te kunnen dienen voor besluitvorming.

Er zijn in 2021 twee bezoeken gebracht aan de locatie: Seinpost heeft het terrein in maart jl. bezocht en een gemeentelijke toezichthouder in oktober jl. Er zijn tijdens beide bezoeken geen bedrijfsmatige activiteiten waargenomen. Dit zou te maken kunnen hebben met de maatregelen rondom het coronavirus, die ervoor zorgen dat bepaalde typen opdrachtgevers tijdelijk wegvallen voor de zeilmakerij. Te denken valt aan marktkramen (non-food) en tent- en textielmateriaal dat gebruikt wordt in de evenementenbranche.

Vanwege de strijdigheid tussen eerdere en recente waarnemingen rijst de vraag of de eerdere bevindingen van Seinpost nog overeind blijven. We kunnen op dit moment geen eenduidig antwoord geven op de vraag in hoeverre het buitenterrein (nog) nodig is voor de bedrijfsactiviteiten. Zonder aanvullend onderzoek bestaat het risico dat de Afdeling een nieuw besluit wederom vernietigt vanwege onvoldoende motivering. Alvorens een definitief besluit te nemen gaan we daarom in de komende maanden de situatie bij Willeskop 85B (het bedrijfsgebouw en het buitenterrein) monitoren. Ook willen we betrokken partijen de gelegenheid bieden bewijzen aan te voeren.

We stellen voor de locatie Willeskop 85B buiten dit reparatieplan te houden en deze locatie mee te nemen in een 2^e herziening voor het bestemmingsplan Buitengebied 2012, die we in de eerste helft van 2022 in procedure brengen. In deze 2^e herziening willen we twee zaken regelen:

- De planologische regeling voor de hippische sector (we verwijzen hiervoor naar het raadsvoorstel met zaaknummer 1057547);
- De situatie op Willeskop 85B (Zeil-Doek).



Om ongewenste ontwikkelingen op de locatie te voorkomen, stellen we voor om een voorbereidingsbesluit te nemen. Bouwplannen en het aanleggen van bouwwerken of andere werkzaamheden die passen in het huidige bestemmingsplan, maar niet in het nieuwe bestemmingsplan, kunnen op die manier worden aangehouden, zolang de voorbereidingsbescherming van kracht is. Een voorbereidingsbesluit is volgens de Wet ruimtelijke ordening één jaar van kracht. Op het moment dat er binnen deze termijn een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, vervangt dit het voorbereidingsbesluit en voorziet het hiermee in eenzelfde bescherming tot het moment dat de wettelijke proceduretermijn voor vaststelling verloopt.

2. Witte vlekken op de plankaart die zijn ontstaan door tekentechnische fouten.

Gedurende deze reparatie bleek, dat een aantal relatief ondergeschikte gebieden in het plangebied van het bestemmingsplan voor het buitengebied niet is voorzien van een passende bestemming. Dit heeft te maken met omissies destijds bij het tekenen van de planverbeelding. Het gaat om strookjes grond en snippers. De gebieden behoren in de meeste gevallen tot agrarische, onbebouwde grond langs de gemeentegrenzen. Doordat geen bestemming is aangegeven zijn het nu witte vlekken. Dit is een ongewenste situatie. Met deze reparatie worden de witte vlekken alsnog voorzien van een bestemming.

3. Strijdigheden met bindende regels uit de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

Strijdigheid	Aanpassing
Regels: in artikelen 3.2.1 en 4.2.1 ontbrak een provinciale beleidsregel (artikel 8.1 instructieregel voor Agrarische Bedrijven) waarin dierenstallen worden gelimiteerd tot maximaal één bouwlaag.	Deze regeling is nu toegevoegd in de artikelen 3.2.1 en 4.2.1.
Regels; artikelen 3.6.4, sub e en 4.6.5, sub e bieden ruimte aan het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor nevenactiviteiten. Dit is in strijd met de Interim Omgevingsverordening van de provincie (specifiek: artikel 8.1 instructieregel voor Agrarische Bedrijven).	Sub e van de artikelen 3.6.4 en 4.6.5 wordt verwijderd.
Regels; de artikelen 3.4.5 en 4.4.5 bevatten een mogelijkheid tot woningsplitsing indien sprake is van een agrarische bedrijfswoning met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. De Interim Omgevingsverordening van de provincie geeft aan (artikel 8.1 instructieregel voor Agrarische Bedrijven) dat er per agrarisch bouwperceel maximaal één bedrijfswoning mag zijn. De mogelijkheid om op een agrarisch bedrijfsterrein een cultuurhistorisch pand (bedrijfswoning) in twee afzonderlijke woningen te splitsen, past dus niet binnen het provinciale beleid. De provincie merkt hierbij op dat er bij splitsing een permanente situatie ontstaat die problemen kan geven. Zoals vervreemding aan niet-agrariërs waardoor er knelpunten optreden qua milieuhinder.	De artikelen 3.4.5 en 4.4.5 zijn verwijderd uit de regeling. Er wijzigt niets aan de aanduiding 'cultuurhistorische panden'. Deze blijft behouden.



Kantttekeningen

1. De Afdeling heeft de raad opgedragen een nieuw besluit te nemen voor de vernietigde plandelen met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen. De Afdeling heeft hierbij uitdrukkelijk opgemerkt dat het door de raad te nemen nieuwe besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb hoeft te worden voorbereid. Dit reparatieplan is dan ook niet in ontwerp ter inzage gelegd voor zienswijzen. Deze handelwijze is ook verdedigbaar voor de andere punten die we in het reparatieplan hebben meegenomen. Namelijk de witte vlekken en de strijdigheden met het provinciaal beleid. Het gaat bij de reparatie van de witte vlekken enkel om een correctie van tekentechnische fouten. De provinciale instructieregels zijn voor de gemeente bindend en hadden al in 2015 verwerkt moeten zijn in het bestemmingsplan; de gemeente heeft hierin geen beleidsruimte. De provincie hecht eraan dat de strijdigheid met de provinciale instructieregels zo spoedig mogelijk wordt opgeheven.
2. Er zijn sinds de inwerkingtreding van de 1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied postzegelplannen vastgesteld waarmee het bestemmingsplan voor de desbetreffende locaties in het buitengebied is herzien. Deze postzegelplannen (genoemd op bladzijde 8 van de plantoelichting) zijn uit de verbeelding van dit reparatieplan 'geknipt'. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan Willeskop 77 en 77c. Hierdoor is de reparatie – waarmee een nieuw geconsolideerd bestemmingsplan ontstaat voor het buitengebied – niet van toepassing op deze postzegels. Deze keuze is gemaakt omdat in de meeste postzegelplannen unieke planregels zijn opgenomen die afwijken van de algehele plansystematiek. Zoals een voorwaardelijke verplichting om een landschappelijke inrichting te realiseren en in stand te houden. Zou het reparatieplan gaan gelden voor deze postzegels, dan zouden de (eerder vastgestelde) unieke planregels van de postzegelplannen onbedoeld worden vervangen door de (later vastgestelde) planregels van het reparatieplan.

Financiën

Het reparatieplan vloeit voort uit een opdracht van de Afdeling om een nieuw besluit te nemen over de vernietigde planonderdelen uit het bestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012" voorziet hierin. Er is in deze situatie geen grondslag om bestemmingsplankosten via een exploitatieplan op derden te verhalen. De kosten van het reparatieplan zijn gedekt via het reguliere budget voor structuur- en bestemmingsplannen (grootboeknummer 681001).

Juridische gevolgen

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit worden bekendgemaakt. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Planning en aanpak

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit binnen zes weken bekendgemaakt en zal het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd voor de beroepstermijn.

Communicatie

De indieners van eerdere beroepschriften zijn zoveel mogelijk geïnformeerd over de planning. Het vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt. Vervolgens wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt het voor zes weken ter inzage gelegd.



Participatie

Het gaat hier om de reparatie van een bestemmingsplan dat eerder al de volledige participatie- en beroepsprocedure heeft doorlopen. Hierbij heeft de Afdeling bepaald dat een nieuwe zienswijzeronde niet aan de orde is. Er heeft dan ook niet (nogmaals) participatie plaatsgevonden.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Dit reparatieplan heeft geen directe relatie met duurzaamheid/maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Montfoort, 2 november 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,



M.H. van der Veer



mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



RAADSBSLUIT

In de openbare vergadering van 13 december 2021 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Het bestemmingsplan "Reparatie 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012" vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de locatie Willeskop 85B zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart;
4. Te bepalen dat:
 - a. het onder 3 genoemde voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van 22 december 2021;
 - b. het vanaf inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen, nieuwe bouwwerken op te richten en bestaande bouwwerken uit te breiden, te vernieuwen of te veranderen binnen het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt;
 - c. het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het onder b genoemde verbod, mits:
 - i. de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en/of
 - ii. de werken of werkzaamheden de grond in het gebied niet minder geschikt maken voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M. Lucassen

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong