

Toelichting en regels, behorende bij het
bestemmingsplan "Bedrijventerrein IJsselveld"
van de gemeente Montfoort

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Montfoort

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht



Barendrecht, december 2009

Kaartnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	April 2008
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg	April 2008
03	Ontwerp voor zienswijzen	September 2009
	na zienswijzen	December 2009
04	Vastgesteld Raad	25 januari 2010

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel van het bestemmingsplan	1
1.3	Bestemmingsplanmethodiek	2
1.4	Digitaal bestemmingsplan	2
1.5	Uitgangspunten	3
2	Plangebied	4
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2	Ruimtelijke opzet plangebied en omgeving	5
2.3	Infrastructuur	7
2.4	Groenstructuur	13
2.5	Esthetische kwaliteit	14
2.6	Geldende bestemmingsplannen	18
3	Beleidskader	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Ruimtelijke beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid	24
3.4	Conclusie beleidskader	25
4	Economische onderbouwing	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Onderzoek Kamer van Koophandel en bedrijvenschouw	26
4.3	Functionele en economische kwaliteit	27
5	Gebiedsvisie	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Vooruitstrevend scenario	31
6	Water	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Waterbeleid	42
6.3	Huidige waterhuishouding	47
6.4	Toekomstige waterhuishouding	48
7	Omgevingsaspecten	51
7.1	Bodem	51
7.2	Externe veiligheid	53
7.3	Geluid	54
7.4	Luchtkwaliteit	54
7.5	Flora en Fauna	55
7.6.	Archeologie en cultuurhistorie	56

8	Juridische toelichting	58
8.1	Inleiding	58
8.2	Toegepaste methodiek	58
8.3	Digitale uitwisselbaarheid	58
8.4	Opzet van het bestemmingsplan	59
8.5	Voorschriften	60
9	Financiële uitvoerbaarheid	65
10	Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	66
10.1	Inspraak en overleg	66
10.2	Zienswijzen	84

Bijlage

1. Bodem

2. Geluid

3. Luchtkwaliteit

4. Quickscan Flora en Fauna

5 ADC ArcheoProjecten

6. Kantoor behoefteonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Bedrijventerrein IJsselveld is vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw in drie fasen ontwikkeld. Een belangrijk deel is verouderd en voldoet niet aan de huidige eisen van een modern bedrijventerrein. De gemeente Montfoort en het georganiseerde bedrijfsleven hebben het initiatief genomen om te komen tot een kwaliteitsimpuls om verpaupering en leegstand te voorkomen. Voor het bedrijventerrein wordt een duurzame revitalisering voorgesteld.

Het actualiseren van de verouderde bestemmingsplannen is één van de middelen om het functioneren en aanzien van het bedrijventerrein te kunnen verbeteren. Verbeteringen zijn vooral gewenst op het vlak van parkeren, opslag of stalling van bedrijfsmaterialen en de aantasting van de oorspronkelijke bedoelde groenstructuur in het gebied.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Doel van het bestemmingsplan is te voorzien in de behoefte aan een actueel en op de gebiedsproblematiek afgestemd plan, dat behulpzaam kan zijn bij het realiseren van de doelstellingen van de beoogde duurzame revitalisering.

De revitalisering is gebaseerd op 2 elkaar aanvullende denkrichtingen. Enerzijds het doorvoeren van maatregelen die minimaal nodig zijn voor een goed functionerend bedrijventerrein en meer ingrijpende maatregelen om te kunnen voldoen aan de eisen waaraan een modern bedrijventerrein moet voldoen.

Het bestemmingsplan heeft ten doel om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren, om uniforme regels op te stellen en om de visie van het Revitaliseringsplan planologisch te vertalen. Het bestemmingsplan vormt in die zin geen uitwerking van het revitaliseringsplan op het niveau van inrichtings- of projectvoorstellen.

De actualisatie van het bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein IJsselveld dient als pilotproject voor de actualisering en digitalisering van de overige bestemmingsregelingen in de gemeente Montfoort. De gemeente stelt aan het eindresultaat van het bestemmingsplan een aantal eisen:

- het verwoordt het actuele rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- het is overzichtelijk, leesbaar en toepasbaar voor iedereen;
- het is uniform in regels en voorschriften aan de overige bestemmingsplannen in de gemeente Montfoort;
- het berust op een intern en extern draagvlak;
- het dient gecodeerd te worden volgens de standaard IMRO codering.

1.3 Bestemmingsplanmethodiek

Uniformiteit

De huidige juridisch-planologische regeling voor IJsselveld is gefragmenteerd, doordat er diverse bestemmingsplannen van toepassing zijn met ieder een eigen systematiek en regelingen. De gemeente Montfoort streeft met de actualisering van het bestemmingsplan naar uniformiteit in de regeling van de bedrijventerreinen. Daarnaast moet de revitalisering de concurrentiepositie en het vestigingsklimaat verbeteren en de werkgelegenheid bevorderen.

Een globaal/gedetailleerd bestemmingsplan

De huidige bestemmingsplannen voor IJsselveld bestaan uit globale plannen. Vanwege het ontbreken van eenduidige en gedetailleerde voorschriften en gebruiksbepalingen heeft de gemeente op dit moment niet veel middelen om oneigenlijk gebruik van de terreinen tegen te gaan. Het is daarom van belang dat in het kader van de actualisering gebruiksvoorschriften worden opgenomen die het oneigenlijk gebruik kunnen inperken.

De systematiek die voor dit bestemmingsplan "IJsselveld" zal worden toegepast bestaat uit een bestemmingsplan dat het midden houdt tussen globaal en gedetailleerd. Hiermee wordt enerzijds voldoende flexibiliteit gewaarborgd met het oog op toekomstige ontwikkelingen zoals de revitalisering, maar ontstaat anderzijds voldoende borging met het oog op de gewenste kwaliteit en het beheer van de terreinen.

De **globale systematiek** komt tot uiting in de plankaart, waarin een aantal bestemmingen worden geregeld zoals bijvoorbeeld Bedrijven, Verkeer, Groen en Water. Individuele panden van bedrijven worden niet gedetailleerd op de plankaart vastgelegd, dit om toekomstige ontwikkelingen niet onnodig te belemmeren.

De **gedetailleerde systematiek** komt tot uiting in de voorschriften waar regels worden opgenomen ten aanzien van bebouwing en gebruik. Teneinde ook de beeldkwaliteit van de bebouwing te kunnen regelen wordt een koppeling gemaakt tussen het bestemmingsplan en een bij dit plan behorend beeldkwaliteitsplan.

1.4 Digitaal bestemmingsplan

De overheid slaat de weg in van digitalisering, onder meer door inspanningen die worden verricht in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, de Wet op de basisregistraties en naar verwachting de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Doel is een professionele, herkenbare en inzichtelijke overheid. Ook met de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening en de daarin opgenomen wettelijke verankering van DURP (Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Processen) wordt bij deze inspanningen aangesloten en nader inhoud gegeven aan het realiseren van deze doelstellingen.

Als onderdeel van dit wettelijke traject is door een ambtelijke werkgroep van de 'Groene Driehoek'-gemeenten Lopik, Montfoort en Oudewater gewerkt aan een handboek voor de digitalisering van bestemmingsplannen. Het handboek is ontwikkeld voor en door de drie gemeenten gezamenlijk.

Het bevat afspraken waarmee digitale bestemmingsplannen in de Groene Driehoek in de toekomst een zelfde opbouw, vormgeving en presentatie krijgen en, waar mogelijk en wenselijk, een zelfde inhoud. Maar ook staan in het handboek eisen waar digitale bestemmingsplannen aan moeten voldoen om uitwisselbaar te zijn met andere overheden; met name met de provincie. Het handboek van de provincie Utrecht heeft dan ook als basis gediend voor dit handboek.

Het handboek zal de leidraad vormen bij het geven van opdrachten aan derden voor het (digitaal) aanleveren van bestemmingsplannen. Opdrachtnemers gaan uit van de eisen die erin zijn geformuleerd. Het dient dus als basis voor de feitelijke digitalisering van alle bestemmingsplannen binnen de drie gemeenten. Op deze wijze wordt niet alleen voldaan aan de afspraken die met de provincie Utrecht zijn gemaakt ten aanzien van uitwisselbaarheid van bestemmingsplannen, maar ontstaat ook een meer uniforme wijze van presentatie van het belangrijkste ruimtelijke beleid binnen de 'Groene Driehoek'-gemeenten. Door het aanbieden van de plannen via de publieksbalie of internet wordt het voor de burgers en bedrijven in Oudewater, Montfoort en Lopik een stuk makkelijker om bestemmingsplannen te raadplegen, te interpreteren en te begrijpen. De gemeente ontvangt subsidie van de provincie indien voor eind 2007 minimaal drie bestemmingsplannen digitaal op internet komen te staan. De bestemmingsplannen worden IMRO gecodeerd. Eén daarvan betreft het bestemmingsplan IJsselveld.

1.5 Uitgangspunten

- Voor het bestemmingsplan "Bedrijventerrein IJsselveld" is gekozen voor globaal gedetailleerd bestemmingsplan, met een globale plankaart en meer gedetailleerde voorschriften;
- Juridische borging beeldkwaliteitskader door deze te koppelen aan het bestemmingsplan;
- Handboek digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen Groene Driehoek, maart 2007 is uitgangspunt voor het bestemmingsplan IJsselveld;
- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, SVBP 2008;
- IMRO; uitwisselbaarheid van documenten en bestanden, aan de bestemmingen/aanduidingen worden van te voren afgesproken coderingen toegekend;
- Intensief proces met de ondernemers.

2 Plangebied

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Bedrijventerrein IJsselveld is de verzamelnaam voor de drie bedrijventerreinen die aan de westzijde van Montfoort zijn gelegen. Het oudste bedrijventerreingedeelte wordt aan de noordzijde begrensd door de weg Vlasakker, woningbouw langs de weg en een vrij nieuw representatief bedrijventerreingedeelte dat bijna volledig is bebouwd. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het bedrijventerrein (Tasveld) en een groenstrook die doorloopt tot de provinciale weg N204 (Reinaldaweg). Aan de zuidzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door de Hollandse IJssel. Aan de oostzijde bestaat de begrenzing uit een groen gebied, die een buffer vormt tussen het bedrijventerrein en de woonbebouwing van Montfoort.

In vergelijking met de plangrens van de vigerende bestemmingsplannen wordt de plangrens van het nieuwe bestemmingsplan aan de oostzijde van het plangebied met de gemeentewerf uitgebreid. Ook is bij de vaststelling van de nieuwe plangrens rekening gehouden met de gewijzigde verkeerskundige situatie op de Reinaldaweg en IJsselveld.



Plangebied IJsselveld

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 50 hectare. Het grootste deel van het gebied functioneert als bedrijventerrein met bijbehorende wegen, water en groenvoorzieningen.

In de noordwest hoek langs het IJsselveld bevindt zich een strook met lintbebouwing voornamelijk bestaande uit vrijstaande woningen met relatief diepe tuinen en erven.

In de zuidwest hoek is een manege gevestigd. De exacte grenzen van het plangebied zijn vastgelegd op de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart met het kaartnummer 065012-B-01.

2.2 Ruimtelijke opzet plangebied en omgeving

2.2.1 Typering bedrijventerrein

Het oudste bedrijventerreingedeelte is het eerste van in totaal drie terreindelen die vanaf de jaren '50 zijn ontwikkeld en nu gezamenlijk bekend staan onder de naam bedrijventerrein IJsselveld. De oudste bedrijfspanden zijn tegen de Hollandse IJssel gebouwd, daarna is het terrein langzamerhand in noordelijke richting is uitgebreid.

Het terrein kan worden getypeerd als een echt handels- en industrieterrein, waarbij auto(schade)bedrijven en metaalbedrijven relatief oververtegenwoordigd zijn. Met name langs de Waardsedijk Oost zijn enkele grootschalige bedrijven (zoals Eaton, trappenfabriek Hoograven, Elmar) gevestigd. In het binnengebied wisselen kleinschalige en grootschalige bedrijfsbebouwing elkaar af.

Opvallend is het grote aantal (bedrijfs)woningen, met name langs de Steenovenweg en de Waardsedijk Oost. De bedrijfswoningen hebben een positieve invloed op de uitstraling en de sociale controle van het terrein, maar kunnen een belemmering vormen voor wat betreft de "geluidsruijnte" van bedrijven.

De infrastructurele grens van het oude gedeelte, de Waardsedijk Oost, is vanwege de hogere ligging van de weg (voormalige dijk) duidelijk aanwezig. Er tekent zich een fysieke scheiding af tussen de twee bedrijventerreinen, die verder wordt versterkt door het vrij brede wegprofiel van de Waardsedijk Oost en de afstand van de bebouwing van bedrijven als Eaton, de trappenfabriek Hoograven en Inter Rutges (Tasveld) tot de Waardsedijk Oost. De duidelijke scheiding tussen de beide gedeelten wordt niet als storend ervaren, maar vormt juist een structurerend element: er is sprake van twee bedrijventerreinen.



Afbeelding korrelgrootte van de bebouwing

2.2.2 Stedenbouwkundige opzet

De entree van bedrijventerrein IJsselveld is enigszins onopvallend en verschijnt nogal onverwacht. Dit komt omdat de bebouwing langs het gedeelte van de weg IJsselveld vanaf de provinciale weg tot de entree bestaat uit woningen. De entreeweg, de Waardsedijk Oost, vormt de hoofdader over het bedrijventerrein en heeft een ruim profiel, ondanks dat de breedte van het wegdek zelf beperkt is tot ongeveer 6 meter.



Ruim profiel Waardsedijk Oost



Versteend profiel Steenovenweg

Aan de zuidzijde van de Waardsedijk Oost ligt een dubbel vrijliggend fietspad, gescheiden van de rijbaan door een representatieve groene haag. Het is de enige weg op het bedrijventerrein die in asfalt is uitgevoerd. De bedrijfsbebouwing langs de Waardsedijk Oost is overwegend ver van de openbare weg gebouwd. De weidse opzet van het profiel van de Waardsedijk Oost wordt daarmee verder benadrukt. Langs de weg zijn enkele (bedrijfs)woningen gelegen.

De opzet van alle wegen op het binnenterrein is in vele opzichten gelijk. Het profiel van de wegen is beperkter, bestaande uit een 6 meter brede weg zonder trottoir of fietspad. Op delen van het terrein is het onderscheid tussen de openbare weg en de private ruimte van bedrijven slecht te maken. Dit wordt versterkt, doordat slechts sporadisch groenvoorzieningen aanwezig zijn.

Op alle wegen staat de bedrijfsbebouwing dicht op de openbare weg. Daardoor bieden de voorterreinen weinig fysieke ruimte voor parkeerplaatsen, laden en lossen en voor groenvoorzieningen. De profielen bieden een overwegend versteende aanblik, doordat de beschikbare ruimte op eigen terrein veelal wordt benut als parkeerruimte en voor infrastructurele afwikkeling.

Op enkele plaatsen op het terrein worden de private terreinen benut voor buitenopslag. Dit leidt langs de Waardsedijk Oost en langs de Oeverweg (bijvoorbeeld nummer 3) plaatselijk tot rommelige situaties. Een van de meest duidelijke voorbeelden hiervan is het pand van de trappenfabriek. Dit bedrijf heeft in de beperkt beschikbare buitenruimte opslagcontainers geplaatst. Hierdoor kan de private buitenruimte langs de Oeverweg niet meer worden benut.



Buitenopslag privé-terreinen

Door de beperkte ruimte op eigen terrein worden de openbare weg en de weinige groenstroken ook gebruikt voor parkeren, laden en lossen. Langs vrijwel alle wegen op het binnenterrein komen bedrijfswoningen voor. Langs de Steenovenweg is het grootste aantal bedrijfswoningen aanwezig. De meeste woningen hebben een net uiterlijk. Om de woningen zijn groenvoorzieningen aangebracht. De woningen zijn meestal voor de bedrijfspanden gebouwd en nemen het zicht op de bedrijfspanden weg.

Uitgangspunten

- De entree ter plaatse van de kruising IJsselveld - Waardsedijk Oost zal door functie en verschijningsvorm moeten worden verbijzonderd tot een figuurlijke 'poortfunctie';
- De bestaande stedenbouwkundige structuur zal worden gehandhaafd. Wijzigingen in de hoofdstructuur (ruimte versus bebouwing) wordt niet nagestreefd;
- Er wordt binnen de hoofdstructuur gestreefd naar een verregaande ruimtelijke verbetering.

2.3 Infrastructuur

2.3.1 Verkeersstructuur bedrijventerrein

De Waardsedijk Oost vormt de hoofdader over het gehele bedrijventerrein IJsselveld. Het oude terreingedeelte wordt vanaf deze weg ontsloten. Het terreingedeelte Vlasakker wordt ontsloten vanaf een erftoegangsweg, de Steenovenweg.

De ontsluiting van het oude gedeelte loopt vanaf de Waardsedijk Oost via de Steenovenweg en de Oeverweg. Het wegenpatroon op het oude terreindeel vormt een rasterpatroon met 4 kwadranten, zij het met enkele ontbrekende schakels aan de zuidzijde.

De Oeverweg, Mosterdmolenweg en de Steenovenweg lopen dood nabij de Hollandse IJssel. Directe verkeersproblemen levert dit niet op. De wegen en de eigen terreinen van bedrijven bieden over het algemeen voldoende ruimte aan (vracht)auto's om te laden, lossen en keren. Omdat er aan de zuidzijde van het terrein geen verbinding over de Hollandse IJssel aanwezig is, blijft het verkeersaanbod op de drie wegen beperkt tot bestemmingsverkeer.



Huidige verkeersstructuur

2.3.2 Langzaam verkeer routes en verkeersveiligheid

Langs de weg IJsselveld en langs de Waardsedijk Oost loopt een langzaam verkeer route. Van het vrijliggende dubbelzijdige fietspad langs de IJsselveld ondervindt het verkeer voor de bedrijventerrein geen overlast.

In beperkte mate doen zich gevaarlijke situaties voor nabij de entree van het terrein. Ook het vrij liggende fietspad langs de Waardsedijk Oost kent geen directe problemen.

Aan de zuidoostzijde van het terrein start aan het einde van de Steenovenweg een vrijliggend fietspad. Deze route wordt vrij veel gebruikt door schoolgaande kinderen. Omdat er geen fietspad aanwezig is tussen de Waardsedijk Oost en het vrijliggende fietspad aan de zuidzijde van de Steenovenweg, wordt gebruik gemaakt van de Steenovenweg. Ondanks het feit dat er geen meldingen over gevaarlijke situaties bekend zijn, is dit een aandachtspunt.



Vrijliggend fietspad Steenovenweg



Bedrijfsverwijzingsborden

Knelpunten huidige situatie:

- Er is één entree voor het hele terrein;
- Verkeersveiligheid voor langzaamverkeer;
 - o Op het hele terrein zijn geen voetpaden te vinden;
 - o Er ontbreekt een verbinding voor langzaam verkeer tussen de Waardsedijk-Oost en de zuidkant van de Steenovenweg;
- De wandelroute langs Hollandse IJssel;
 - o De wandelroute loopt om het perceel Steenovenweg 18 heen i.p.v. langs het water;
 - o De wandelroute heeft een minimale relatie met het bedrijventerrein;
- De Oeverweg/ Steenovenweg loopt dood op de Hollandse IJssel.

Uitgangspunten:

In de zomer van 2007 is er door de gemeente Montfoort een Verkeersplan Bedrijventerrein IJsselveld in voorbereiding genomen. Het gemeentelijk verkeersplan gaat uit van de volgende doelstellingen:

Inzetten op betere ontsluiting van het bedrijventerrein, onder andere rotonde IJsselveld – N204 en aansluiting IJsselveld – Waardsedijk-oost. Afwijkend van het gemeentelijke verkeersplan worden de wegen op het bedrijventerrein als erftoegangsweg ingericht met een maximum rijsnelheid van 50 km/h.

- blijven hanteren lusstructuur (ook bij uitbreiding);
- lusstructuur completer maken;
- verbinding langzaam verkeer op kade Hollandse IJssel;
- realiseren calamiteitenroute tussen Tasveld en de M.A. Reinaldaweg.

In het verkeersplan wordt een eerste aanzet gegeven tot de herinrichting van de weg-profielen. Voor IJsselveld-westzijde worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- categorie gebiedsontsluitingsweg bibeko (1x2);
- 2 x 2,75 – 3,50 m;
- snelheid 50 km/h;
- dubbele asmarkering of middenberm;
- opsluitband of onderbroken kantmarkering (3-3) met kantstrook;
- vrijliggend fietspad handhaven.

Voor IJsselveld-oostzijde worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- categorie erftoegangsweg;
- 2 x 2,75 – 3,50 m;
- geen belijning;
- vrijliggend fietspad handhaven.

Voor de overige wegen op het bedrijventerrein worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. erftoegangswegen;
- b. snelheid 50 km/h;
- c. geen as- en kantmarkering;
- d. inritten weergeven met dubbele witte stek (twee rijen witte klinkers);
- e. ontsluitingsmogelijkheid motorvoertuigen bij calamiteiten via fietspaden IJsselkade, Waardsedijk, langs Hollandse IJssel en nieuwe creëren voor Tasveld.

Toekomstige verbetering fietspadenstructuur

- Route integreren met het bedrijventerrein; een verbinding voor langzaam verkeer/ fietssuggestiestroken tussen de Waardsedijk-Oost en de Aardvletterweg.
- Het is wenselijk het bestaande Jaagpad langs de Hollandse IJssel te realiseren voor langzaam verkeer om de continuïteit langs de Hollandse IJssel en de relatie(s) van de Hollandse IJssel met het bedrijventerrein te verbeteren. Om flexibiliteit in de aanleg van het fietspad te kunnen garanderen wordt in de bestemming groen wandel- en fietspaden toegestaan.
- De gemeente heeft niet het voornemen om ten behoeve van een doorkoppeling van fietsverbindingen een oenteigeningsprocedure te starten.

2.3.3 Parkeren

Om de parkeerproblematiek op het oudste bedrijventerreingedeelte te beoordelen heeft Oranjewoud een parkeerdrukmeting (2007) uitgevoerd. In de zomer van 2007 is door de gemeente een verkeersplan Bedrijventerrein IJsselveld in voorbereiding genomen. Hieronder wordt kort ingegaan op de resultaten.

De grootste parkeerproblemen zijn geconstateerd in de Aardvletterweg, de Oeverweg en de Lijndraaijweg. Op de Oeverweg wordt in de berm geparkeerd en wordt op grote schaal dubbel geparkeerd door vrachtauto's van de aldaar gevestigde vleesgroothandel.



Laden en lossen op de Oeverweg



Hoge parkeerdruk Aardvletterweg

Daarnaast vindt er veel opslag in de buitenruimte plaats, deels op eigen terrein, deels in openbaar gebied, waardoor het parkeren, laden en lossen verplaatst van de private terreinen naar het openbaar gebied. Op de Aardvletterweg is een aantal autobedrijven gesitueerd. Enkele van deze bedrijven veroorzaken parkeerproblemen, met name omdat ze te weinig buitenruimte hebben. In de Lijndraaierijweg is de parkeerdruk bij één bedrijf hoog. Omdat de Lijndraaierijweg een relatief rustige straat is, worden met regelmaat vrachtwagens en containers gestald.

In een aantal straten is een hoge parkeerdruk gemeten. Een parkeerdruk tot 80% is aanvaardbaar. Hieronder is schematisch weergegeven hoe hoog de parkeerdruk is in de straten waar een probleem heerst.

Straten met een hoge parkeerdruk

Straat	Parkeerdruk (%)
Aardvletterweg	> 100% (tussen Lijndraaierijweg en Steenovenweg)
Oeverweg	> 100%



Huidige parkeervoorzieningen

Knelpunten parkeren in de openbare ruimte

- Parkeren op de openbare weg gebeurt overal op het bedrijventerrein.
- Aantasting van de groenstructuur door het informeel parkeren van auto's.

- Op Tasveld blijft dit bij incidenten. Enkele parkeerplaatsen vallen (deels) in openbaar gebied, tussen de groene bermen, omdat er op eigen terrein geen plaats is, of omdat de ruimte wordt gebruikt voor andere doeleinden (opslag/machines).
- Op het oude terrein is het parkeren in de openbare ruimte een knelpunt.
- Laden en lossen.



Knelpunt: parkeren in de openbare ruimte



Parkeerterrein Eaton

Het Verkeersplan Bedrijventerrein IJsselveld zomer 2007 gaat wat betreft het parkeren uit van de volgende doelstellingen:

- Uniform en duidelijk regime; totale parkeerverbodszone (alleen parkeren in de vakken toegestaan);
- Diverse opties voor uitbreiding;
- Gezamenlijk parkeerterrein (zuid-west, Aardvletterweg-Lijndraaierijweg);
- Gebouwde voorziening;
- Geheel in openbare ruimte;
- Geheel op private terreinen (apart of gezamenlijk onder de vlag BIJ).

Parkeerregeling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt geen aparte bestemming 'parkeren' opgenomen. 'Parkeren' is een onderdeel van de verkeersdoeleinden of vormt een onderdeel van de bedrijfsdoeleinden in de vorm van parkeren op eigen terrein. In de doeleindenomschrijving van de bestemmingen wordt parkeren mogelijk gemaakt.

Op de tot bedrijfsdoeleinden bestemde gronden dienen ten aanzien van het parkeren de volgende bepalingen in de voorschriften in acht te worden genomen:

- o Voor nieuwbouw en uitbreidingen dient het parkeren op eigen terrein te geschieden;
- o De parkeernorm voor personenauto's zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers ASVV 2004:
 - Kantoor; 3 per 100 m2 BVO
 - Arbeidsintensieve bedrijven 1,5 per 100m2
 - Arbeidsextensieve bedrijven 0,7 per 100m2
 - Bedrijfsruimte (overig); 2,65 per 100 m2 BVO
 - Bedrijfsverzamelgebouw; 1,25 per 100 m2 BVO

Bij de herprofilering van binnenwegen van IJsselveld is het doel om een heldere structuur te realiseren met extra parkeermogelijkheden en groen. Naar verwachting zal hiervan

een belangrijk deel ruimtelijk plaats vinden op terrein van derden. Uitgangspunt blijft dat parkeren in principe op eigen terrein plaatsvindt. Uitgangspunt voor de realisatie van het plan is een uitvoering op basis van vrijwillige medewerking. Het gaat om een plan voor en door de ondernemers zelf.



Compact parkeren op eigenterrein



Parkeren onder gebouw op maaiveld

2.4 Groenstructuur

Langs de Hollandse IJssel loopt een wandelroute (Engherkade route), die ook langs het bedrijventerrein loopt. Op het bedrijventerrein zijn vooral langs doorgaande wegen aan beide zijden groenstroken gelegen. Op het eigen terrein van de bedrijven is nauwelijks groen aanwezig.

De Waardsedijk Oost kent langs de zuidzijde een groene haag, een groenstrook met bomen, en langs de noordzijde eveneens enkele bomenrijen. Daardoor wordt de weg als structurerende lijn geaccentueerd.

De groen kwaliteit van de deelgebieden is doorgaans bescheiden. In het deelgebied Tasveld is de groenstructuur helder en vrij consequent. Alleen bij Tasveld 3 en 5 is de begroeiing erg hoog, waardoor een benauwd profiel ontstaat (onveilig gevoel/donker). Voordeel hiervan is wel dat het zicht op enkele auto(wrakken) wordt ontnomen. Op het oudere deel van het bedrijventerrein is de groenstructuur minder consequent. Het groen is opgeofferd voor parkeerplaatsen. Het groene karakter wordt hier grotendeels bepaald door de tuinen van de (bedrijfs)woningen. Al met al is er nauwelijks sprake van een groenstructuur op het bedrijventerrein. Eerder is sprake van incidenteel groen met weinig samenhang. De rol van de dijk langs de Hollandse IJssel is hierin eveneens bescheiden, evenals groene elementen langs de wegen.

Uitgangspunten:

Gezien de functie van het terrein zijn er geen bijzondere ambities op het gebied van groen. Wel zal er in het uitvoeringstraject worden onderzocht of er mogelijkheden zijn voor verbeteringen in de groenstructuur, zoals het aanbrengen van meer helderheid in de bestaande structuur, het markeren tussen privé en openbaar gebied en het herinrichten en beter beheren van het groen in de openbare ruimte.



Zicht vanaf het Jaagpad



Groenstructuur

2.5 Esthetische kwaliteit

De bebouwing binnen het plangebied is zeer divers, van grote bedrijfsloodsen tot kleine gebouwen en woningen. De grotere bedrijfsgebouwen zijn voor het grootste gedeelte geconcentreerd in Tasveld, de kleinere bedrijven zijn voornamelijk gelegen op het oudste bedrijventerrein.

Bedrijven hebben doorgaans weinig buitenruimte op eigen perceel en staan vaak met de gevels nabij of aan de openbare ruimte. Door het hoge bebouwingspercentage verschuiven het parkeren en de opslag naar de openbare ruimte of in het zicht van de openbare ruimte. De bouwhoogte bestaat voor het grootste gedeelte uit 5 tot 7 meter, incidenteel 8-9 meter.



Afbeelding bouwhoogte huidige situatie

Uitstraling panden

De uitstraling van bedrijfspanden verschilt sterk op de diverse terreinen. Enerzijds zijn er panden die goed zijn onderhouden en waaraan onlangs investeringen hebben plaatsgevonden. Anderzijds zijn er verouderde panden die slecht zijn onderhouden en uitstraling missen. Panden met een matige en nette uitstraling wisselen elkaar langs de Steenovenweg, de Lijndraaierijweg en het oostelijk deel van de Aardvletterweg af. Op het westelijk deel van het oude terrein (Oeverweg, westelijk deel Aardvletterweg en Mosterdmolenweg) zijn de panden overwegend van een matige tot slechte kwaliteit.

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitskader opgesteld. Deze is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.



Afbeelding: matig tot slechte beeldkwaliteit

Op het bedrijventerrein is een relatief groot aantal bedrijfswoningen aanwezig. De bedrijfswoningen zijn voor de bedrijfspanden geplaatst, waardoor het zicht op de bedrijfspanden wordt weggenomen. De bedrijfswoningen zijn overwegend van een goede kwaliteit en dragen bij aan een betere beeldkwaliteit op het terrein. Ook het groen rond de bedrijfswoningen draagt bij aan de beeldkwaliteit.

Bedrijventerrein Vlasakker blinkt uit in representativiteit. Langs de weg IJsselveld en langs de Waardsedijk Oost zijn moderne en representatieve bedrijfsgebouwen neergezet, die de entree van het gehele bedrijventerrein cachet geven.



(gedateerde) panden met matige beeldkwaliteit

Kwaliteit wegen

De kwaliteit van de wegen laat op alle binnenwegen te wensen over. Er komen verzakkingen, plasvorming en verzakte trottoirbanden voor. De verzakkingen zijn het gevolg van een combinatie van slechte fundering en zwaar verkeer dat gebruik maakt van de wegen. De privé-terreinen verschillen sterk van kwaliteit. Sommige bedrijven hebben de privé-terreinen netjes bestraat, terwijl andere bedrijven diverse soorten verharding voor een klein voorterrein gebruiken.



Verzakkingen en plasvorming op openbare weg en bij de overgang met privaat gebied

Opslag

Een aantal plaatsen op het terrein kent buitenopslag of opslag van afval in de buitenruimte. De beeldkwaliteit op het terrein heeft hieronder te leiden.



Opslag van afval en goederen in de buitenruimte: rommelige aanblik

Groenvoorzieningen

Ondanks dat er slechts in beperkte mate openbaar groen op het terrein aanwezig is, is het onderhoudsniveau van het groen naar behoren. Slechts op enkele plaatsen op het terrein lijkt het groenonderhoud niet te hebben plaatsgevonden. Het betreft echter juist de plaatsen waar ook in het openbaar groen wordt geparkeerd.



Engherkade wandelroute langs IJsselveld: groenstructuur versterken



Containers aan de Oeverweg



Afdak Doeland

Uitgangspunten:

Maatregelen met betrekking tot het aanzicht van gebouwen wordt geregeld in het beeldkwaliteitskader IJsselveld. Het beeldkwaliteitskader krijgt door middel van de voorschriften een juridische koppeling met het bestemmingsplan.

2.6 Geldende bestemmingsplannen

1. Herziening bestemmingsplan Industrieterrein II (1972)

De op de plankaart voor Industriële bedrijven met bijbehorende erven (BI) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten dienste van handel en nijverheid. Ten hoogste 70% van ieder bouwperceel mag worden bebouwd, met een maximum van 500 m²; de maximum bouwhoogte bedraagt 9 meter, de breedte van ieder gebouw is minimaal 6 meter waarbij een bouwperceel minimaal 20 m breed is. De minimum bouwafstand tot de zijdelingse perceelgrens is minstens 3 meter tenzij de plankaart anders aangeeft (dit betreft de afstanden tot de openbare weg). Per bedrijf mag één dienstwoning worden gebouwd van max. 500 m³ inhoud en een max. goothoogte van 6 meter. Voor de gronden met de bestemming Industriële bedrijven klasse A (BIA) wordt verwezen naar het uitwerkingsvoorschrift zoals hieronder aangegeven.

2. Herziening bestemmingsplan Industrierrein II (1972) 1e uitwerkings- c.q. wijzigingsvoorschrift:

Het uitwerkingsvoorschrift geldt voor de bestemming Industriële bedrijven klasse A (rood op de plankaart): toegestaan zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 of daaraan gelijk te stellen, carrosserie- en houtverwerkingsbedrijven die reeds binnen de gemeente gevestigd waren ten tijde van ter inzage legging van het ontwerpplan, transportbedrijven en niet-Hinderwetplichtige bedrijven.

Eén dienstwoning is toegestaan van max. 500 m³ mits aan de wegzijde gesitueerd. Het maximaal bebouwingspercentage is gesteld op 70 en de maximale goothoogte op 9 m.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor vormen van perifere en volumineuze detailhandel.

3. Waardsedijk/Julianalaan 1976

Van dit bestemmingsplan is alleen nog een deel van de Waardse Dijk en IJsselveld vigerend, met de bestemmingen Weg en Openbaar Groen, Plantsoen of Berm.

4. Industrierrein III (1979)

Het plan bestaat uit drie gedeelten, waarvan één gedeelte is gelegen aan de Julianalaan, een tweede aan de Aardvletterweg en het derde aan de Waardsedijk.

Voor de revitalisering is het terrein aan de Aardvletterweg van belang. Dit terrein is in 'Herziening bestemmingsplan Industrierrein II' bestemd tot parkeerterrein. Dit parkeerterrein was niet langer nodig. Met het bestemmingsplan Industrierrein III heeft het terrein de bestemming 'Bedrijven' gekregen. Toegestaan zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 of daaraan gelijk te stellen, carrosserie- en houtverwerkingsbedrijven die reeds binnen de gemeente gevestigd waren ten tijde van ter inzage legging van het ontwerpplan, transportbedrijven en niet-Hinderwetplichtig bedrijven. Eén dienstwoning is toegestaan van max. 500 m³ mits aan de wegzijde gesitueerd. Het maximaal bebouwingspercentage is gesteld op 70 en de maximale goothoogte op 9 m.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor vormen van perifere en volumineuze detailhandel.

5 Bestemmingsplan bedrijventerrein West (1990)

Dit plan heeft betrekking op bedrijventerrein Tasveld. Op het terrein zijn bedrijven in categorie 1 t/m 3 rechtstreeks toelaatbaar. Met uitzondering van de noordrand is het met een vrijstelling mogelijk om op het grootste deel van het terrein bedrijven in categorie 4 te vestigen. Zogenaamde voormalige categorie A-inrichtingen (veel geluid producerende bedrijven zoals bedoeld in art. 41 van de Wet geluidhinder) zijn uitgesloten.

Detailhandel is uitgesloten op het terrein, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen, dan wel in goederen waarvan de verkoop vanwege brand- en/of explosiegevaar onwenselijk is in woon- of winkelstraten. Zelfstandige kantoren zijn ook niet toegelaten op het terrein.

Aan de bepaling met betrekking tot dienstwoningen is goedkeuring onthouden. In de doeleindenomschrijving zijn zij niet benoemd, en derhalve niet toegestaan.

De bouwpercelen mogen voor 70% worden bebouwd, met inachtneming van de regel dat tot de zijdelingse perceelgrens 3 meter moet worden vrijgehouden van bebouwing.

Het bouwvlak heeft een minimale afstand van 10 meter gerekend vanaf de groenzone die het gebied afschermt van de Reinaldaweg. De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn 10, respectievelijk 11 meter. Alleen het noordelijk gedeelte heeft een maximum goothoogte en bouwhoogte van 6 en 9 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 9 meter hoog zijn (met vrijstelling kan van het voorgaande worden afgeweken).

6. Bestemmingsplan IJsselveld

Het bestemmingsplan IJsselveld regelt de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het terrein ten zuiden van het IJsselveld tot (grotendeels) de grens van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein West" alsmede voorziet dit bestemmingsplan in een (herziene) bestemmingsplanregeling voor een gedeelte van het bedrijventerrein West.

7. Buitengebied Linschoten / Vlasakker

Tenslotte kan nog worden gemeld dat de uitbreidingslocatie Vlasakker is gerealiseerd met diverse artikel 19 WRO procedures. Dit betekent dat er geen geschikte juridisch-planologische regeling voor dit terreingedeelte geldt.

8. Montfoort Buitengebied (2001)

De N204 (Reinaldaweg) maakt deel uit van het bestemmingsplan Montfoort Buitengebied.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan moet passen in de beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidskaders samengevat.

3.2 Ruimtelijk beleid

Rijk

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. In deze nota wordt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal gesteld en wordt er uitgegaan van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Voor heel Nederland is een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit'.

De nota zorgt ervoor dat water als een structurerend principe, een integraal onderdeel wordt de ruimtelijke planvorming. Het Rijk kiest als ruimtelijke strategie voor een bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking. Er wordt voorzien in voldoende aanbod van ruimte voor stedelijke functies, waarbij voldaan wordt aan de vraag. Gemeenten krijgen de ruimte om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. De infrastructuur en het groen worden hierbij optimaal benut en in samenhang ontwikkeld.

De Nota Ruimte zet in op 'ontwikkeling' in plaats van 'ordening', waarbij het bestemmingsplan een centrale rol toegewezen krijgt. De provincies hebben het voortouw om dit beleidsmatig uit te werken en ruimtelijk te verankeren in hun streekplannen. De ruimtelijke ontwikkeling en de kwaliteit van de fysieke leefomgeving dienen op deze wijze door de provincie en de gemeente een gezicht te krijgen.

Voor heel Nederland is de ondergrens op het gebied van veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water vastgelegd. De nota zorgt ervoor dat water een integraal onderdeel wordt van de ruimtelijke planvorming

Het stedelijk netwerk van de Randstad valt samen met belangrijke onderdelen van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur en speelt daarmee een grote rol bij de realisering van de doelen van de Nota Ruimte.

In de nota wordt een samenhangend ontwikkelingsperspectief geschetst voor de Randstad als geheel, aangevuld met enkele specifieke beleidskeuzen van het rijk voor de Noordvleugel, de Zuidvleugel, de regio Utrecht en het Groene Hart.

Op grond van deze hoofdlijnen kunnen de decentrale overheden het ruimtelijk beleid verder vormgeven. Het ontwikkelingsperspectief is erop gericht de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad te behouden en te versterken, en de eigen ruimtevraag binnen de Randstad op te vangen.

De Randstad onderscheidt zich onder andere van andere grote verstedelijkte gebieden in Europa door de aanwezigheid van het Groene Hart met zijn unieke recreatieve, landschappelijke en natuurkwaliteiten. Het Groene Hart wordt vaak gezien als het stille oog van een orkaan. Toch is dat beeld van verstilde rust eenzijdig. Het Hart herbergt twee zielen in één borst: het is ook een economisch vitaal gebied dat, om die vitaliteit te behouden, enige ontwikkelingsruimte nodig heeft. Voor het Groene Hart staat verbetering van de landschappelijke kwaliteit voorop: daarbij past geen grootschalige verstedelijking.

Duurzaam bouwen

Het Rijk is sterk voorstander van duurzaam bouwen en verwacht dat zich een snelle ontwikkeling op het gebied van duurzaam bouwen zal voordoen. De Tweede Kamer heeft eind 1995 het Plan van aanpak Duurzaam Bouwen vastgesteld. Het voornoemde convenant is inmiddels aangepast aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

Belangrijk onderdeel van duurzame nieuwbouw is het gebruik van duurzame energie. Ontwikkelingen waarmee in de toekomst in relatie tot duurzaam bouwen en energieverbruik bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden zijn:

- Intensief gebruik van de beschikbare ruimte;
- Verlagen van CO₂-emissies en vergroten van duurzame energie;
- Ontwikkeling van nieuwe technologieën en duurzame materialen;
- het goedkoper worden van energiebesparende maatregelen door grootschaligere toepassingen;
- Verhoging van de energiebelasting;
- Verandering in subsidies.
- Op het bedrijventerrein zelf zal een zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik worden nagestreefd, met bijzondere aandacht voor de waterhuishouding en waar mogelijk toepassing van de bovengenoemde elementen.

Provincie

Streekplan 2005-2015

Volgens de kaart van het streekplan wordt de kern van Montfoort omgeven door landelijk gebied. Voor het streekplan is de centrale vraag hoe de gemeenten de verstedelijkingsdruk vanuit de oprukkende Randstad kunnen weerstaan.

Tegelijkertijd speelt de discussie over de levensvatbaarheid van de kernen. Woningbouw is een belangrijk middel om een neerwaartse spiraal in de Groene Driehoek te voorkomen. Omdat de geplande uitbreidingslocaties en eventuele inbreiding en herinrichting onvoldoende soelaas bieden, zal het perspectief van nieuwe uitbreidingsmogelijkheden, binnen nog vast te stellen contouren, nadrukkelijk open moeten blijven (inclusief de mogelijkheid van een rood voor groen-regeling).

Het landelijk gebied moet open en groen blijven. Daarbij is de landbouw onmisbaar. Om de economie te versterken moeten bestaande bedrijventerreinen beter worden benut. Een nieuw bedrijventerrein kan eventueel worden ontwikkeld ten noorden van de A12. Naar dat gebied kunnen ook enkele bestaande transportbedrijven verhuizen.

De grenzen voor de ruimtelijke ontwikkeling worden bepaald door de rode contouren.



Streekplan 2005-2015: contouren stedelijk gebied

Provinciaal beleid ten aanzien van zelfstandige kantoorruimte op bedrijventerreinen

Het bedrijventerrein in Montfoort is aan te merken als een algemeen bedrijvenmilieu (kaart 6.5B streekplan) en volgens het locatiebeleid zijn zelfstandige kantoren daar niet wenselijk. Achtergrond van die beleidslijn is, dat kantoren zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden gerealiseerd en dat bedrijventerreinen efficiënt, en dus alleen voor de bedrijven waarvoor ze bedoeld zijn, moeten worden benut.

Dat neemt niet weg, dat een gemeente wel in moet kunnen spelen op een lokale kleinschalige kantoorbehoefte, waarin niet op zelfstandige kantoorlocaties op redelijke afstand, of (iets meer voor de hand liggend) in een plaatselijk gemengd woon- en werkmilieu kan worden voorzien.

Het toestaan van kleine zelfstandige kantoren op een bedrijventerrein mits voorzienend in een plaatselijke behoefte op een bedrijventerrein, is daarom ook elders wel toegestaan. Behalve in oppervlakte zijn die vestigingen echter ook in aantal gemaximeerd.

De gemeente geeft hieraan invulling door in het bestemmingsplan voor het totale bedrijventerrein een maximum oppervlakte van 2000 m² bvo aan te houden. Het aantal vestigingen wordt niet gelimiteerd, wel is er een maximum omvang van 800 m² per vestiging.

De provincie geeft aan dat de plaatselijke behoefte zou moeten worden onderbouwd. De plaatselijke herkomst van een kantoor is echter moeilijk juridisch vast te leggen als voorwaarde in de voorschriften van een bestemmingsplan. Anders dan bij de verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven, kan immers moeilijk een relatie worden gelegd met de oplossing van een concreet ruimtelijk probleem elders in de gemeente (de voorwaarde die de Raad van State aan dergelijke bepalingen inzake herkomst stelt). Deze plaatselijke herkomst wordt dan ook niet in dit bestemmingsplan geregeld.

“Uw bedrijventerrein als visitekaartje” Handleiding duurzame ontwikkeling bedrijventerreinen (sept. 2005)

In de handleiding is de kennis en ervaring van de provincie Utrecht over duurzame bedrijventerreinen gebundeld. Doel is partijen die zich met (her)ontwikkelen of beheer van bedrijventerreinen bezig houden, handvaten aan te reiken en te enthousiasmeren voor het duurzaam ontwikkelen.

De provincie Utrecht vindt dat alle bedrijventerreinen in Utrecht duurzaam ontwikkeld, ingericht en beheerd moeten worden. Dit is maatwerk en verschilt per terrein, specifieke kansen moeten per terrein opgespoord worden. Wat echter altijd gelijk is, is de aanpak.

Hierin staan integraliteit en intensieve samenwerking tussen de samenwerkingspartners, concrete ambities, helder doelstellingen, continuïteit en borging van de het proces centraal. De handleiding biedt zowel ondersteuning bij het proces naar duurzame ontwikkeling als bij het detecteren van specifieke kansen. De handleiding is daarnaast toepasbaar tijdens elke procesfase en geldt voor zowel bestaande als nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen.

Intensief ruimtegebruik op de Utrechtse bedrijventerreinen (2001)

Er is een tekort aan bedrijfsruimte in de provincie Utrecht, maar mogelijkheden voor uitbreiding van bedrijventerreinen zijn beperkt. Veel beter zou het zijn om bestaande terreinen intensiever te gebruiken.

Dat kan bijvoorbeeld door ondergronds te bouwen, of door gestapeld bouwen. Ook kan bestaande ruimte intelligenter gebruikt worden, bijvoorbeeld door parkeren, opslag, afvalinzameling en groenvoorzieningen te centraliseren en kantoren zo min mogelijk uren per dag onbemand te laten. Geluidwallen en bufferzones kunnen eveneens creatiever ingevuld worden dan nu vaak het geval is.

Opmerkelijk is ook dat bij het inrichten nieuwe bedrijventerreinen er nog weinig aandacht is voor het al dan niet intensief gebruik. Het rapport intensief ruimtegebruik op Utrechtse bedrijventerreinen bevat ideeën om intensiever ruimtegebruik te stimuleren, een analyse van een aantal Utrechtse bedrijventerreinen en een checklist voor het beoordelen van bestemmingsplannen op intensief ruimtegebruik.

De provincie heeft in 2006 voor de Utrechtse gemeenten een ‘kennisteam’ opgericht. Dit is een groep provincieambtenaren van diverse disciplines die gemeenten adviseert over de (her)ontwikkeling van bedrijfsterreinen. Gemeenten kunnen bij het team terecht met vragen over de duurzame inrichting, het provinciale locatiebeleid en de mobiliteitstoets. De provincie wil hiermee de kennisuitwisseling over zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen stimuleren.

3.3 Gemeentelijk beleid

Vanzelfsprekend zal het bestemmingsplan IJsselveld passen binnen of uitvoering geven aan diverse gemeentelijke beleidsvelden. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om gemeentelijk beleid op het gebied van verkeerscirculatie, parkeerbeleid, het verbeteren van openbaar vervoer, maar ook over werkgelegenheid, de inrichting en beheer van het openbaar gebied, de herontwikkeling van leegstaande panden of sociale veiligheid. De op bedrijventerrein IJsselveld spelende problematiek van de matige beeldkwaliteit is relevant in het kader van de gemeentelijke welstandsnota.

Niet op al deze beleidsvelden is het gemeentelijk beleid volledig uitgekristalliseerd. Daarom wordt specifiek voor dit plangebied beleidsonderzoek verricht en gebiedsspecifieke oplossingen voorgedragen, zoals op het gebied van verkeer en parkeren, het toestaan van niet-zelfstandige kantoren, detailhandel en wonen op bedrijventerreinen.

Eén en ander vraagt om een planvorm waarin gedeeltelijk wordt gestuurd vanuit de dynamiek van de gebiedsontwikkeling en gedeeltelijk vanuit een adequaat beheer van het plangebied. In hoofdstuk 5 Gebiedsvisie wordt nader ingegaan op de wijze waarop invulling zal worden gegeven aan de specifieke vraagstukken van het bedrijventerrein IJsselveld.

3.4 Conclusie beleidskader

In diverse beleidsstukken worden aspecten genoemd die relevant zijn voor dit bestemmingsplan. Het beleid van Rijk en Provincie zoals verwoord in 3.2. en 3.3. geeft randvoorwaarden voor zuinig ruimtegebruik, bebouwingscontouren en duurzame ontwikkeling op bedrijventerreinen. Tevens is er beleid voor het toestaan van specifieke functies op bedrijventerreinen zoals niet-zelfstandige kantoren, detailhandel, wonen of dienstverlening. De gemeente Montfoort geeft met dit bestemmingsplan nader invulling aan dit beleid, maar wel vanuit het bewustzijn dat diverse van de bovenstaande functies in het plangebied al aanwezig zijn op IJsselveld.

Wat betreft het gemeentelijk beleid is relevant dat de gemeente met dit bestemmingsplan concreet invulling geeft aan het actualiseringprogramma bestemmingsplannen. Tevens wordt invulling gegeven aan het ruimtelijk beleid binnen de "Groene Driehoek" in de zin dat het handboek voor de digitalisering van bestemmingsplannen wordt toegepast.

In inhoudelijke zin is het belangrijkste onderliggende beleidsdocument het Plan van Aanpak Duurzame Revitalisering (2006). Dit is wat de gemeente betreft het meest wezenlijke beleidsdocument dat zijn plek moet krijgen in het bestemmingsplan IJsselveld.

4 Economische onderbouwing

4.1 Inleiding

In 2006 is in het kader van het Plan van Aanpak Duurzame revitalisering bedrijventerrein IJsselveld een functionele en ruimtelijke analyse opgesteld. Daarvan is in het document behorende bij dit Plan van Aanpak verslag gedaan in het hoofdstuk Terreindiagnose.

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan zijn de ruimtelijke, structurele en visuele aspecten van het plangebied toegelicht. Daaruit zijn vooral knelpunten en uitgangspunten naar voren gekomen die raken aan de ruimtelijke kwaliteit van IJsselveld. In dit hoofdstuk 2, wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop de Kamer van Koophandel en de gemeente in functioneel en economisch opzicht naar het bedrijventerrein kijken. Daarbij gaat het om de positie van het terrein in de regio, de typering van en het aandeel in de werkgelegenheid, maar ook gebiedsspecifieke thema's als leegstand, de mate van functiemenging, de flexibiliteit van terreinen en gebouwen voor diverse bedrijfsfuncties en de problematiek van milieuzonering en de spreiding of juist concentratie van overlast veroorzakende bedrijven. Van deze aan economie en werkgelegenheid gerelateerde aspecten wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan.

4.2 Onderzoek Kamer van Koophandel en bedrijvenschouw

In augustus 2004 heeft de Kamer van Koophandel Utrecht een eerste onderzoek uitgevoerd naar de kansen en de noodzaak voor een revitalisering van bedrijventerrein IJsselveld. Er is een inventarisatie uitgevoerd, een enquête onder de gevestigde ondernemers gehouden en er heeft een bedrijvenschouw plaatsgevonden

De belangrijkste bevindingen zijn:

- het terrein biedt ruimte aan lokale, regionale maar ook internationaal georiënteerde bedrijven.
- het bedrijventerrein kent slechts één ontsluiting vanaf de kruising IJsselveld-Waardsedijk Oost. In de avondspits is het lastig het bedrijventerrein te verlaten. In de spits doen zich voor de kruising IJsselveld - provinciale weg N204 (Reinaldaweg) verkeersopstoppen voor. Inmiddels is voor deze plek een turbotonde voorgesteld, waarvoor de benodigde procedures zijn gestart.
- er is weinig structuur in parkeren geconstateerd. Op delen van het terrein is te weinig parkeerterruimte aanwezig. Een gezamenlijk parkeerterrein kan een oplossing bieden voor de parkeerproblemen.
- er is te weinig ruimte voor het laden en lossen van vrachtwagens en er is te weinig parkeergelegenheid voor wachtende vrachtwagens. Laad- en losplekken of parkeerplaatsen op eigen terrein worden gebruikt voor buitenopslag van goederen.
- op bepaalde plaatsen wordt te hard gereden (IJsselveld). Het terrein kent enkele gevaarlijke kruisingen.
- voet- en fietspaden zijn niet overal op het terrein aanwezig.
- op het terrein zijn diverse bedrijfswoningen aanwezig.
- op het oudste bedrijventerreingedeelte vinden in beperkte mate herontwikkelingen plaats.
- de economische en recreatieve potenties van de Hollandse IJssel worden niet benut;

- de Oeverweg, de Aardvletterweg en de Mosterdmolenweg verkeren in de minste staat: parkeerproblemen, matige uitstraling van panden en de openbare ruimte is van een matige kwaliteit.
- enquête: ondernemers zijn ontevreden over het parkeren en het laden en lossen op de openbare weg, de kwaliteit van het openbare groen en de staat van een aantal panden.
- bedrijvenschouw (26 augustus 2004): het onderhoud aan het openbaar groen is naar behoren; een aantal wegen verkeert in slechte staat; dat riolering naar behoren werkt en de openbare verlichting is aangelegd volgens de geldende normen. Los van de bedrijvenschouw is onderkend dat er wel klachten zijn geweest over de capaciteit van het rioolstelsel. Op een gedeelte van de Steenovenweg is een verbeterd gescheiden stelsel aangelegd.

4.3 Functionele en economische kwaliteit

Onder de economische kwaliteit van een bedrijventerrein wordt de geschiktheid van het terrein voor het aantrekken en behouden van bedrijven verstaan. Indien een terrein aan aantrekkingskracht inboet, loopt in veel gevallen de werkgelegenheid terug, ontstaat er langdurige leegstand en komen er steeds meer marginale bedrijven op het terrein. De economische kwaliteit van het oudste bedrijventerreingedeelte is beoordeeld aan de hand van een analyse van statistisch materiaal (bedrijfsmutaties en werkgelegenheidsontwikkeling) en gedurende een fysieke inspectie van het terrein (leegstand, bedrijvensamenstelling, uitstraling bedrijfspanden etc.).

Om de marktpositie van het terrein te bepalen is met een tweetal bedrijfsmakelaars gesproken. Hieronder wordt eerst de marktpositie van het bedrijventerrein besproken. Daarna wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen in het bedrijvenprofiel en de werkgelegenheid van bedrijventerrein.

4.3.1. Marktpositie van het terrein

Functie

Bedrijventerrein IJsselveld heeft met name een lokale en regionale functie. Enkele bedrijven (zoals Eaton) opereren internationaal. Het oudste deel van het terrein is volledig uitgegeven, op het gedeelte Vlasakker zijn nog enkele kavels onbebouwd. Aan de Aardvletterweg bevindt zich nog wel een braakliggend terrein. Langs de Hollandse IJssel bevindt zich een rioolwaterzuivering.

Leegstand

Op het oude deel van het bedrijventerrein is in de huidige situatie sprake van leegstand van enkele bedrijfspanden. Navraag bij makelaars leert dat de oorzaak van deze leegstand onder andere ligt in het feit dat de panden functioneel niet voldoen aan de vraag (indeling, grootte, ouderdom). De slechte bereikbaarheid van de locatie langs de Hollandse IJssel speelt een rol bij de leegstand van de gebouwen daar. Gebrek aan uitstraling van het oudste bedrijventerreingedeelte is een andere oorzaak voor de leegstand, het terrein maakt duidelijk een gedateerde indruk en is in de loop van de jaren niet goed onderhouden.

Desondanks worden leegstaande panden die voldoen aan basiseisen over het algemeen snel weer verhuurd. In Montfoort is het snel bekend wanneer een pand vrijkomt. Het zijn dan ook veelal lokale ondernemers die er nog een pand bij huren. Het komt dan ook voor dat bedrijven meerdere bedrijfspanden bezitten of huren verspreid over het bedrijventerrein en/of andere bedrijventerreinen in de gemeente Montfoort zoals Krekenburg of Heeswijk.

Concurrentiepositie

Montfoort is niet direct gelegen aan grote verbindingswegen en - spoorlijnen. Wel liggen op korte afstand de snelwegen A12 en A2. De gemeenten die aan die snelwegen zijn gelegen beschikken over bedrijventerrein die qua afmetingen groter zijn dan het bedrijventerrein IJsselveld. Die bedrijventerreinen richten zich echter meer op kantoren. Op zich vormen de bedrijventerreinen in omliggende gemeenten geen concurrentie voor het bedrijventerrein IJsselveld. Uitzondering hierop vormt het te realiseren intergemeentelijk bedrijventerrein in Woerden. Deze vormt mogelijk concurrentie voor het terrein in Montfoort. Het gaat daarbij met name om bedrijven die bovenlokaal zijn georiënteerd en die beeldkwaliteit en uitstraling van belang vinden.

4.3.2 Bedrijvenprofiel en werkgelegenheid

Bij de Kamer van Koophandel zijn circa 200 bedrijven ingeschreven op het gehele bedrijventerrein IJsselveld. Het grootste deel hiervan is gevestigd op het oude gedeelte. Het oude terreingedeelte kenmerkt zich door een gedifferentieerdheid in bedrijvigheid: van kantoorgebonden dienstverlening tot groothandelsbedrijven en van metaalbewerkingsbedrijven tot ondernemingen gespecialiseerd in softwareontwikkeling. Opvallend is, zoals eerder genoemd, het relatief grote aandeel auto(schade)bedrijven en metaal(bewerkings)bedrijven. Tevens bevindt zich in het plangebied de gemeentewerf.

Op het bedrijventerrein zijn zes bedrijven gevestigd die vallen in de categorie detailhandel. Verdere grootschalige detailhandel is niet aanwezig. Er is een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig, de verhuur hiervan loopt nog niet snel. Tot nog toe is daar een fitnesscentrum en een ruitersportzaak gevestigd. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op diverse andere functies, dan bedrijven.

4.3.3 Functies

Wonen

Voornamelijk op het oude deel van het bedrijven terrein zijn veel (bedrijfs)woningen te vinden. Veel (bedrijfs)woningen horen niet meer bij het bedrijf of zijn onderverhuurd. Een woonfunctie tussen de bedrijven met een milieucategorie hoger dan categorie 2 is niet aanvaardbaar en zorgt voor veel overlast. Om een duurzame afstemming te verkrijgen tussen de functies bedrijven en (bedrijfs-) woningen in IJsselveld is het wenselijk dat er een heldere visie wordt geformuleerd. Ten aanzien van de relatie tussen bedrijven en burgerwoningen in het buiten het plangebied is het beleid er op gericht om:

- De burgerwoningen binnen het plangebied (namelijk aan IJsselveld) op te nemen in een woonbestemming;
- In relatie tot burgerwoningen wordt er een milieuzonering voorgesteld langs de noordrand en de zuidrand van het feitelijke bedrijventerrein (zie paragraaf 5.2.2);

- Nieuwe bedrijfswoningen worden niet meer toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen krijgen een aanduiding op de plankaart. Er mag onder geen beding burgerbewoning in bedrijfswoningen gaan plaatsvinden.



(bedrijfs) woningen

Kantoren

Zelfstandige kantoren behoren in beginsel niet thuis op een bedrijventerrein, maar in de bebouwde kom van het dorp. Op het terrein bevinden zich echter nu al zelfstandige kantoren en daarnaast is er een toenemende vraag naar ruimte voor dienstverlening, kleinschalige opslag, verzamelgebouwen, zelfstandige kantoorfuncties en dergelijke, waarvoor IJsselveld een geschikte locatie is.

Daarnaast is vanuit de gewenste ruimtelijke kwaliteit (gebruikswaarde, belevingswaarde), beeldkwaliteit, werkgelegenheid een bepaalde functionaliteit wenselijk. Ook vanuit oogpunt van verhuurbaarheid van huidige ruimtes is een brede functionele bestemming te prevaleren.

Uitgangspunt:

Het is wenselijk voor IJsselveld uit te blijven gaan van een bepaalde mate van multifunctionaliteit. Kleine en middelgrote bedrijven in de dienstverlening (zakelijk, commercieel, medisch) tot een maximum oppervlak van 800 m² bvo moeten zich kunnen vestigen. Bestaande ruimtes die oorspronkelijk als niet-zelfstandige kantoren zijn gebouwd, maar nu worden verhuurd, mogen ook in toekomst als zodanig worden gebruikt.

- Er wordt in het bestemmingsplan maximaal 2000 m2 bruto vloeroppervlak aan zelfstandige kantoren toegestaan;
- Maximaal 50% van een bedrijf mag als kantoorvloeroppervlak in gebruik worden genomen.

Detailhandel

In algemene zin is de uitoefening van detailhandel op een bedrijventerrein als IJsselveld niet gewenst. Dit geldt ook voor functies als fitness, fysiotherapie of kinderopvang. Dergelijke activiteiten dienen elders in de kern te worden gehuisvest.

Wel toelaatbaar is niet-zelfstandige detailhandel, waaronder wordt verstaan detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd.

Op grotere bedrijventerreinen worden tegenwoordig collectieve faciliteiten geboden, bijvoorbeeld in de vorm van kinderopvang, parkmanagement ten behoeve van de op het terrein aanwezige bedrijven. Hoewel de gemeente niet de initiatiefnemer zal zijn van een dergelijk 'facility point' vindt de gemeente dit een goede ontwikkeling. Binnen de bestemming Bedrijventerrein wordt maximaal 1 dergelijk 'facility point' toegestaan. Een specifieke locatie wordt hiervoor niet aangewezen.

Uitgangspunten:

- Bestaande rechten worden niet beperkt, echter verdere uitbreiding is niet mogelijk.
- De categorieën detailhandel die in het plan worden toegestaan worden namelijk expliciet genoemd en de maximum verkoopvloeroppervlak wordt per vestiging vastgelegd.
- Daarnaast wordt een regeling opgenomen die de uitoefening van ondergeschikte niet-zelfstandige detailhandel mogelijk maakt.
- De realisering van maximaal 1 'facility point' wordt in het bestemmingsplan toegestaan met een maximale oppervlakte van 1000 m2

5 Gebiedsvisie

5.1 Inleiding

Ter voorbereiding op dit bestemmingsplan is het Plan van Aanpak Duurzame Revitalisering (2006) opgesteld en vastgesteld. In dit Plan van Aanpak worden 2 scenario's geschetst voor de revitalisering van IJsselveld, namelijk een "Terughoudend scenario" en een "Vooruitstrevend scenario". De gemeente heeft gekozen voor het "Vooruitstrevende scenario", dat daarmee het uitgangspunt vormt voor dit bestemmingsplan.

5.2 Vooruitstrevend scenario

Dit scenario is gebaseerd op 2 elkaar aanvullende denkrichtingen, namelijk het doorvoeren van maatregelen die minimaal nodig zijn voor een goed functionerend bedrijventerrein (een 'opknapbeurt') en maatregelen die een meer ingrijpende revitalisering tot stand zal brengen.

5.2.1 Een opknapbeurt

Onder deze kop vallen de maatregelen die het terrein een beter aanzien geven, maar structurele zaken worden hiermee niet opgelost. Uitvoering van deze maatregelen leidt tot een functioneel bedrijventerrein, dat in de toekomst geschikt is voor de huidige bedrijfscategorieën.

Verbeterde bestrating wegen binnenterrein

De bestrating van alle wegen op het bedrijventerrein wordt verbeterd. Er zijn verschillende varianten:

- Beperkte variant: het plaatselijk herstellen van de verzakkingen in het wegdek en het herstellen van kolken en banden;
- Volledige variant: het volledig verleggen van de bestaande elementenverharding, waarbij een betere fundering wordt aangebracht;
- Duurzame variant: het volledig asfalteren van de wegen.

Het verbeteren van de kwaliteit van de wegen verhoogt de uitstraling en de economische aantrekkelijkheid van het terrein. Dit kan ertoe bijdragen dat bedrijven die verplaatsing overwegen vanwege de kwalitatieve achteruitgang, op het terrein gevestigd blijven. Vanuit dat oogpunt verdient het aanbeveling minimaal voor de volledige variant te kiezen.

Herprofilering van de bestaande wegen is een ander belangrijk onderdeel. Aandachtspunt hierbij zijn de fietsers die het bedrijventerrein doorkruisen. Door aan weerszijden van de Steenovenweg fietssuggestiestroken aan te brengen wordt de aandacht gevestigd op de aanwezigheid van fietsers. Dit vergroot de verkeersveiligheid. Bij het volledig herbestraten of asfalteren van de wegen moet worden nagegaan of dit gecombineerd kan worden met het vervangen van de riolering. Ook hierdoor kan een kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd.

Uitgangspunt is dat deze maatregelen binnen de bestaande verkeersruimte kan worden gerealiseerd.

Aangezien bestrating niet met een bestemmingsplan wordt geregeld, komt dit onderwerp in het vervolg van het bestemmingsplan niet verder aan de orde. Het optimaliseren van de bestrating is een uitvoeringsaspect.



Afbeelding Vooruitstrevend scenario Plan van Aanpak

Verbeteren parkeersituatie oude terreindeel

De herinrichting van de wegen kan gepaard gaan met het aanbrengen van extra parkeerplaatsen. Het is daarbij van belang fysieke ruimte te vinden in de nabijheid van plaatsen waar zich parkeerproblemen voordoen. Op bepaalde plaatsen wordt deze ruimte geboden. De grootste parkeerproblemen doen zich voor langs de Aardvletterweg en de Oeverweg.

Een oplossing is de aanleg van parkeerplaatsen waar meerdere bedrijven gezamenlijk gebruik van kunnen maken. Situering in de directe omgeving van die bedrijven verhoogt de effectiviteit van de maatregel.

Een andere optie is te kijken of bepaalde bedrijven op eigen terrein parkeerplaatsen beschikbaar hebben of delen van het terrein extensief gebruiken. Wellicht kunnen bedrijven bij geconstateerd overschot elkaars parkeerplaatsen benutten.

Ook een mogelijkheid is om de capaciteit te vergroten het beter structureren van parkeerplaatsen door deze beter te accentueren. Door meer parkeerplaatsen en het beter structureren van parkeren wordt de uitstraling van het terrein verbeterd en verdwijnen rommelige situaties in het openbaar gebied.

De parkeerplaatsen in het openbaar gebied vallen binnen de bestemming 'Verkeer' of 'Groen en Water'. Binnen deze bestemmingen kan uitvoering worden gegeven aan de exacte inrichting van het openbaar gebied.

Versterken groenstructuur

De binnenwegen van het bedrijventerrein hebben een versteend uiterlijk vanwege het beperkte groen. Bovendien is er geen structuur in het groen aanwezig. Structuur kan worden aangebracht door bij de herinrichting rekening te houden met beplantingsvakken en bomen op gezette afstanden, zoals in het deelgebied Vlasakker.

Langs de Hollandse IJssel loopt over de dijk langs IJsselveld een recreatieve wandelroute: de Engherkade route. De bestaande groenstructuur kan hier eveneens worden versterkt. De recreatieve waarde voor wandelaars wordt hiermee vergroot.

Uitgangspunten:

- Versterken groenstructuur Hollandse IJssel;
- Groenstructuur verweven met het bedrijventerrein;
 - o Relatie Hollandse IJssel versterken; fysiek en visueel;
 - o Opwaarderen profielen met groen;
- Groenstructuur als groene rand van het bedrijventerrein;
 - o Versterken structuur Hollandse IJssel; afschermend;
- In bestemmingsplan de groene ruimte vastleggen. De inrichting daarvan is een zaak van nadere uitwerking.

Opknappen bedrijfspanden en buitenruimte

Op diverse plaatsen staan panden met een matige beeldkwaliteit of is de kwaliteit van de private buitenruimte onder de maat. Met relatief eenvoudige maatregelen kan het aanzien van de gevels van de panden worden verbeterd, kan private buitenruimte worden herbestaat en kan het aanzien van de private buitenruimte worden verbeterd.

Door de panden van een verbeterde uitstraling te voorzien, wordt de kwaliteit van het totale terrein vergroot. Aanpassingen in het openbaar gebied zijn een goede start voor een revitalisering, maar zonder de aanpak van de kwaliteit van bedrijfspanden blijft het terrein een verouderde indruk maken. De op het terrein gevestigde ondernemers dienen hierin hun verantwoordelijkheid te nemen

Teneinde het bedrijventerrein in het kader van revitalisering een representatieve aanblik te geven, worden in het beeldkwaliteitskader "**representatieve zones**" opgenomen. In de representatieve zones worden strengere eisen gesteld ten aanzien van beeldkwaliteit.

5.2.2 Ingrijpende maatregelen revitalisering

Om bedrijventerrein IJsselveld volledig aan de eisen van een modern bedrijventerrein te laten voldoen zullen er meer ingrijpende aanpassingen moeten worden gedaan. Daarmee wordt het functioneren van het bedrijventerrein in de toekomst gegarandeerd.

1. goede kwaliteit van de wegen: in asfalt uitgevoerde wegen vergroten de functionaliteit en de uitstraling (duurzame variant uit de opties voor het verbeteren van straten);
2. goede balans tussen parkeren en groenvoorzieningen in openbare ruimte: voorkomen nieuwe parkeerproblemen en een duidelijke groenstructuur realiseren;
3. panden moeten voldoen aan de moderne eisen;
4. optimale ontsluiting voor een optimale bereikbaarheid;
5. uitnodigend bedrijventerrein, onder meer door een verbeterde entree;
6. regulering opslag ter verbetering uitstraling bedrijventerrein.

Verbetering bestrating binnenwegen terrein

In het vooruitstrevende scenario wordt ervoor gekozen om alle binnenwegen op het terrein in asfalt uit te voeren. Deze duurzame oplossing komt ten goede aan de uitstraling van het openbare gebied. Deze gedachte sluit aan op de manier waarop infrastructuur op nieuwe bedrijventerreinen tegenwoordig wordt aangelegd.

Balans parkeerruimte en groenvoorzieningen openbaar gebied

Er moeten oplossingen komen voor de huidige parkeerproblemen op het bedrijventerrein. Een goede combinatie van groen en parkeervoorzieningen in het openbaar gebied versterkt de eenheid en samenhang op het bedrijventerrein. Met het aanbrengen van een eenduidige structuur wordt de beeldkwaliteit vergroot. Dit betekent ook dat op private terreinen moet worden gezocht naar mogelijkheden voor de ontwikkeling van parkeerruimte of voor het gebruik van bestaande parkeerplaatsen die onderbenut worden.

Verbeterde entree

De entree van het bedrijventerrein vanaf de IJsselveld is nu niet erg duidelijk. Het uitgangspunt om de entree te verbeteren en een poortfunctie te creëren heeft vooral gevolgen voor het bedrijfspand aan de IJsselveld 18. Dit gebouw heeft een matige uitstraling.

Intensiveren

Op basis van het provinciaal beleid om bestaande terreinen intensiever te gebruiken wordt op bedrijventerrein IJsselveld de bouwhoogte vergroot naar 11 meter. Bedrijven hebben nauwelijks uitbreidingsruimte op eigen perceel. Door uitbreidingsruimte in de hoogte toe te staan kan er intensiever met de ruimte en het gebruik van het perceel worden omgegaan.

Voor de percelen IJsselveld 10a t/m 16, waarbij de afstand van het hoofdgebouw tot aan het bedrijventerrein varieert tussen de ca. 27 meter en 11 meter, zal een overgangszone worden opgenomen op de plankaart met een maximale bouwhoogte van 9 meter.

De huidige agrarische functie hoort niet thuis op een bedrijventerrein en kan na het uitvoeren van een regionaal bedrijfs- en kantoor behoefte onderzoek in de toekomst worden gewijzigd naar een bedrijfsbestemming.

Opslag

Om de opslag van bedrijven op eigen terrein te reguleren wordt in het bestemmingsplan hierover een voorschrift opgenomen waarbij Buitenopslag slechts is toegestaan als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de afstand van opslag tot enige perceelsgrens 1 meter bedragen, mag opslag niet buiten het bouwvlak plaats vinden, is opslag voor de voorgevelrooilijn van een gebouw of het verlengde daarvan niet toegestaan en mag opslag slechts ten hoogste dezelfde hoogte hebben als de hoogte van de gebouwen op het betreffende perceel. Door in artikel 4 lid 3 bestaande afwijkingen met betrekking tot opslag te regeling worden bestaande rechten gerespecteerd en kan op termijn het gemeentelijke beleid worden verwezenlijkt.

Duurzaamheid

In deze paragraaf wordt aangegeven wat er komt kijken bij het ingrijpend aanpassen van het bedrijventerrein, zodat het aan de eisen van een modern bedrijventerrein voldoet. Panden moeten voldoen aan de moderne eisen. Duurzaamheid op het gebied van mogelijkheden van het gebruik van duurzame materialen en eisen stellen op het gebied van energie(besparing) is dan ook een belangrijk aspect bij de retalivering van het bedrijventerrein. Verder kan gedacht worden aan:

- energie-opslag in de bodem (Warmte-Koude-Opslag);
- aardwarmtebenutting;
- energiewinning uit zuiveringsslib (er is een rwzi aanwezig binnen het bedrijventerrein).

Zonering en Clustering

Zonering of clustering binnen een bedrijventerrein is ook een nuttig instrument om te komen tot een kwaliteitsverbetering van het bedrijventerrein. Dit betekent een verantwoorde afstemming tussen de bedrijven onderling en de omliggende omgeving. Meestal zijn de milieueffecten van bedrijven aanleiding om minimale afstanden ten opzichten van gevoelige bestemmingen zoals wonen aan te houden. Maar daarnaast kunnen de wettelijke eisen voor zoneringen gecombineerd worden met kwalitatieve inrichtingsniveaus op het bedrijventerrein zelf. Een bedrijf met een hoge milieuzonering heeft een andere uitstraling dan een bedrijf met een lage milieuzonering. Wanneer bedrijven in dezelfde categorie worden gegroepeerd ontstaan er tevens mogelijkheden om voor de verschillende categorieën ook verschillende omgevingsmilieus te bieden. Dit vergroot de representativiteit en verblijfskwaliteit van het bedrijventerrein.

Clustering van gelijksoortige bedrijven vergroot daarnaast de mogelijkheden voor gemeenschappelijke voorzieningen, waarbij speciaal deze bedrijven baat hebben. Ook ruimtelijke voorzieningen worden dan mogelijk, variërend van een gezamenlijk parkeerterrein, collectieve groenvoorzieningen tot opslag, die tevens positieve uitwerking kunnen hebben op de verkeerscirculatie en de afstemming van beeldkwaliteit.

Zonering en clustering binnen eenzelfde terrein bieden de mogelijkheid om in een gevarieerd aanbod van kavels te voorzien waarbij de menging of zonering van verschillende soorten een hogere inrichtingskwaliteit voor het gehele terrein kan opleveren.

Milieukundige zonering

Om de bovengenoemde kwaliteitsverbetering van het bedrijventerrein te kunnen realiseren is gekozen voor het toepassen van een milieuzonering. In bestemmingplannen wordt de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG-publicatie 2007) gebruikt. Deze brochure is een handreiking/ hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming, waarin wordt uitgegaan wat de afstandscriteria zijn ten opzichte van gevoelige functies, zoals wonen. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Functiemenging komt steeds vaker voor: het motto is "scheiden waar het moet, mengen waar het kan". Het doel van milieuzonering is het voorkomen/beperken van voorzienbare hinder en gevaar in ruimtelijk spoor en het voldoende zekerheid bieden aan bedrijven dat zij activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Op basis van gegevens van de milieudienst is een globale analyse gemaakt van de zwaardere milieucategorieën. Hierin zijn categorie 3 (vrij zware milieubelasting) en categorie 4 (zwaarste klasse) weergegeven. De overige bedrijven vallen in de categorie 0 (bedrijf valt niet onder de Wet milieubeheer), categorie 1 (milieubelasting minimaal) en categorie 2 (redelijke milieubelasting).



Afbeelding: milieucategorie 3 en 4 op het bedrijventerrein volgens de gegevens van de Milieudienst Noord-West Utrecht

Volgens de vigerende bestemmingsplannen zijn onderstaande milieuhinder categorieën toegestaan. Voor de bestemming "industriële bedrijven" uit de herziening

bestemmingsplan Industrierrein II is geen staat van inrichtingen beschreven. De gemeentewerf en de bedrijven aan de Vlasakker zijn geregeld via vrijstellingen.



Afbeelding: huidige toegestane milieuhinder categorieën vigerende bestemmingsplannen (volgens de categorie-indeling van de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering')

Om tot een duurzame relatie te komen tussen het bedrijventerrein en de rondom het terrein aanwezige woongebieden aan IJsselveld, IJsseldijk en de overzijde van de Hollandse IJssel wordt hier de lichtere categorieën geregeld en in het middengebied en aan de westrand de zwaardere categorieën. De gebieden waar de lichtere categorieën kunnen worden gevestigd verkrijgen binnen de bestemming Bedrijven een aanduiding BT-1 (milieuhinder 0, 1 of 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten). De gebieden waar de zwaardere categorieën kunnen worden gevestigd verkrijgen binnen de bestemming Bedrijven een aanduiding BT-2 (milieuhinder 0, 1, 2, 3 en 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten).

Om bestaande rechten van bedrijven te eerbiedigen zal aan de regels een uitsterfregeling worden toegevoegd. Met deze regeling worden de bedrijven met een hogere milieucategorie in zone 1 (BT-1) positief bestemd.

Deze regeling krijgt de volgende vorm:

- De bestaande bedrijven in de milieucategorieën 3 en 4 worden binnen de op de plankaart aangeduide zone 1 (milieucategorieën 1 en 2) op maat bestemd. Dit gebeurt door middel van een aanduiding op de plankaart van het desbetreffende bedrijf en een omschrijving in de doeleindenomschrijving van de bestemming "bedrijventerrein".
- Indien het aangeduide bedrijf zijn activiteiten staakt en de gronden en bouwwerken in gebruik worden genomen conform de bestemming, dus bedrijvigheid binnen de milieucategorieën 1 en 2, mogen deze gronden slechts conform deze bestemming worden gebruikt. Van de bestemming afwijkende bedrijvigheid mag worden voortgezet bij verkoop van een bedrijf.
- De regeling wordt gecomplementeerd met een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding van het bedrijf in de milieucategorieën 3 of 4 van de plankaart te verwijderen, indien dit gebruik is gestaakt.

Voorbeeld:

- Een carrosseriebedrijf met milieucategorie 3 of 4 gelegen in zone (BT-1) grenzend aan woning(en) wordt verkocht aan een nieuw metaalbedrijf met milieucategorie 3 of 4. Dit mag niet volgens de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan bedrijventerrein IJsselveld. Alleen een nieuw carrosseriebedrijf of bedrijvigheid binnen de milieucategorieën 1 en 2 (BT-1), mogen slechts conform deze bestemming worden gebruikt.

Met deze regeling worden bestaande rechten gerespecteerd en kan op termijn het gemeentelijke beleid met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het bedrijventerrein worden verwezenlijkt.



Afbeelding nieuwe milieuzonering bestemmingsplan

Teneinde een te starre arbitraire lijst van bedrijfsactiviteiten te voorkomen, is verder bepaald dat een vrijstelling kan worden verleend, voor de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf, dat hoewel gelijkwaardig aan de bestemde categorieën, niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten voorkomt. Deze regeling maakt het mogelijk bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten toe te laten, die niet in de lijst zijn genoemd of die in een hogere categorie voorkomen, maar waarvan de milieubelasting gelijkwaardig kan worden geacht aan de toegelaten categorieën. Het is namelijk mogelijk, dat de milieubelasting van een bepaald bedrijf of bedrijfsactiviteit door ter plaatse aanwezig omstandigheden uit het oogpunt van hinder / -overlast acceptabel is, dan wel dat het bedrijf zodanig beperkende maatregelen heeft genomen dat de activiteit qua milieubelasting gelijkgesteld kan worden met bedrijfsactiviteiten uit de direct toegelaten categorieën. De milieubelasting wordt beoordeeld aan de hand van de in de lijst van bedrijfsactiviteiten genoemde milieubelastingcomponenten (geurproductie, stofuitworp, geluidhinder e.d.).

Clustering

Het huidige bedrijventerrein IJsselveld kent geen clustering van bedrijven. De verschillende sectoren bevinden zich verspreid over het terrein en er is geen zonering per sector te ontdekken. Dit leidt tot de eerder genoemde knelpunten op het gebied van parkeren, opslag en beeldkwaliteit. In het kader van het bestemmingsplan is onderzocht of bedrijfsmatige clustering op het bedrijventerrein mogelijk is. Conclusie van het onderzoek is dat clustering niet het antwoord is op de hierboven genoemde knelpunten en daarom geen meerwaarde oplevert voor het bedrijventerrein.

5.2.3 Herontwikkeling verouderde bedrijfslocaties

Een aantal panden op het bedrijventerrein is duidelijk verouderd en soms eigenlijk afgeschreven. Zowel de uitstraling van de bedrijfspanden als de buitenruimte voldoet niet meer aan de eisen die aan een moderne bedrijfsomgeving worden gesteld. Dit soort ontwikkelingen op een bedrijventerrein schrikt potentiële nieuwvestigers af en trekt juist meer marginale bedrijvigheid aan.

De visie omvat de volledige herontwikkeling van een aantal locaties op het terrein. Door het vervangen van (zwaar) verouderde bedrijfsbebouwing door nieuwe bedrijfsbebouwing, worden deze locaties de visitekaartjes en voorbeeldlocaties van het oude terrein. Bovendien kan hiermee een groot aantal van de andere problemen worden opgelost. Een groot deel van de parkeerproblematiek doet zich juist voor in de directe omgeving van de bedoelde locaties. Bij de herontwikkeling kan rekening worden gehouden met voldoende parkeerruimte op eigen terrein. De ruimte die daardoor in het openbaar gebied ontstaat, kan worden gebruikt voor de versterking van de groenstructuur. In het vooruitstrevende scenario wordt daarnaast rekening gehouden met het opknappen van panden met een verouderde uitstraling. Dit is een verantwoordelijkheid van de gevestigde bedrijven.

Om de gewenste ruimtelijk-functionele ontwikkelingen in IJsselveld vast te kunnen leggen in een bestemmingsplan is een analyse van mogelijke ontwikkelingen/alternatieven van belang. Dit gebeurt aan de hand van mogelijke herstructureringslocaties; locaties die mogelijk in de toekomst in aanmerking komen voor (her)ontwikkeling.

Hierbij valt te denken aan locaties zonder functie of restgebieden die in de ruimtelijke structuur van het gebied geen logische plek hebben.

Daarnaast betreft het functies die (mogelijk) een negatieve invloed hebben op de beleving van het bedrijventerrein. En het (her)ontwikkelen van locaties ter versterking van de ruimtelijke structuur zoals de representatieve zone, stedenbouwkundige accenten, entrees en verkeersstructuur. Uit het Plan van Aanpak en de inventarisatie komen een aantal mogelijke herstructureringslocaties naar voren. De haalbaarheid van deze locaties moet verder worden onderzocht.

Uitgangspunten

- meervoudig en intensief ruimtegebruik;
- om intensief ruimtegebruik te stimuleren en meer buitenruimte op eigen perceel te kunnen realiseren, wordt voorgesteld een bebouwingsvlak op de plankaart op te nemen;
- gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bebouwingsvlak, waarbij ten behoeve van intensief ruimtegebruik een hoog bebouwingspercentage wordt opgenomen;

- om meer bedrijfsvloeroppervlak mogelijk te maken wordt uitgegaan van een hogere bouwhoogte (maximaal 11 meter) voor het gehele bedrijventerrein. Voor de percelen IJsselveld 10a t/m 16, waarbij de afstand van het hoofdgebouw tot aan het bedrijventerrein varieert tussen de ca. 27 meter en 11 meter, zal een overgangszone worden opgenomen op de plankaart met een maximale bouwhoogte van 9 meter.

6 Water

6.1 Inleiding

De notitie Watertoets is het resultaat van één van de acties uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', die op 14 februari 2001 is ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. In de Startovereenkomst is vastgelegd dat de Watertoets vanaf het moment van ondertekening zal worden toegepast.

De Watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook het bestemmingsplan - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

In het kader van de watertoets voor het bedrijventerrein IJsselveld is op 31 oktober 2007 een eerste overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. In april 2008 is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan het Hoogheemraadschap in het kader van Artikel 10-Overleg. In het ontwerp bestemmingsplan zijn de opmerkingen en gemaakte afspraken ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie verwerkt.

6.2 Waterbeleid

6.2.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water, De Vierde Nota waterhuishouding (NW4) en het Provinciaal Waterhuishoudingsplan (WHP) zijn beleidskaders voor water.

In de huidige nieuwbouwplannen wordt, op basis van de 4e nota waterhuishouding, gestreefd naar het vergroten van de veerkracht van watersystemen. De commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft de zogenaamde trits vasthouden-bergen-afvoeren geïntroduceerd. Dit houdt in dat voor een duurzame waterhuishouding de neerslag zo veel mogelijk moet worden vastgehouden in het gebied waar het valt, als dat niet kan wordt het water geborgen in een daartoe ingericht/aangewezen gebied in de buurt en wordt pas daarna afgevoerd naar een aangrenzend watersysteem of compartiment.

Het provinciale beleid richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Er moet volgens de provincie evenwicht zijn tussen economische en ecologische ontwikkelingen. Het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie is voor de provincie de randvoorwaarde. De algemene doelstelling en de manier waarop de provincie dit wil bereiken, zijn uitgewerkt in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan. Zowel NW4 als WHP wijzen op het belang van goede samenwerking tussen gemeenten, waterschappen, rijk en provincie.

Meer concrete afspraken over wie, onder welke voorwaarden, welke taak heeft in dit kader worden vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

In juni 2003 is het NBW vastgesteld door Rijk, Interprovinciaal Overleg (IPO), Unie van Waterschappen (UvW) en Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Provincie

In het Streekplan 2005-2015 van de Provincie Utrecht wordt uitgebreid ingegaan op de waterhuishouding binnen de provincie. Belangrijkste aandachtspunten voor de waterproblematiek in de provincie zijn:

- Het goed op elkaar afstemmen van gebruikersfuncties en om het watersysteem geschikt te maken voor deze gebruikersfuncties;
- verminderen wateroverlast;
- beter inspelen op natuurlijke situaties;
- de gevolgen van bodemdaling, zeespiegelstijging en verzilting;
- toenemende waterstanden in de winter en afnemende waterstanden in de zomer in de Lek en Nederrijn.

Om deze problemen op te lossen moet water een meer sturende rol spelen in de ruimtelijke ordening

dan voorheen. Dat betekent ook dat er meer ruimte voor water nodig is. Het bovenstaande is uitgewerkt in het landelijke project 'Waterbeheer in de 21ste eeuw'. Voor de provincie Utrecht heeft dit

geresulteerd in de stroomgebiedvisies 'Amstelland', 'Gelderse Vallei' en 'Zuid Holland-Zuid'. Deze

visies zijn ontwikkeld door de provincies en de waterbeheerders. De stroomgebiedvisies geven op

langere termijn (2050) het wensbeeld aan voor het regionale watersysteem, waarbij de relatie tussen de waterhuishoudkundige inrichting en de ruimtelijke inrichting centraal staat. Daarbij is aangegeven welke maatregelen nodig zijn en hoe deze worden gefaseerd. In 2003 hebben Rijk, IPO (Interprovinciaal Overleg), UvW (Unie van Waterschappen) en VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' ondertekend. Doel van het Nationaal Bestuursakkoord Water is om in 2015 het watersysteem op orde te hebben. Vervolgens moet het watersysteem op orde blijven, anticiperend op de veranderende omstandigheden zoals klimaatveranderingen. In het Nationaal Bestuursakkoord Water verplichten de provincies zich onder meer tot de doorwerking van de stroomgebiedvisies in het streekplan.

Water in de stedelijke omgeving

Duurzaam waterbeheer moet een rol spelen bij de herinrichtingen van bestaand stedelijk gebied zoals IJsselveld in Montfoort. Daarbij is water niet alleen een beperkende factor, er zijn juist ook kansen om door meer open water een aantrekkelijke leefomgeving te realiseren. Zo veel mogelijk meervoudig ruimtegebruik staat hierbij voorop. Voor duurzaam stedelijk waterbeheer gelden de volgende beleidslijnen:

- bij aanleg van stedelijk gebied mogen de piekafvoeren niet toenemen, maar mag ook geen wateroverlast optreden;
- bij aanleg van stedelijk gebied mag de vraag naar inlaatwater in de zomer niet toenemen;
- bij nieuwbouw moet de bestaande grondwaterstand gehandhaafd blijven;

- bij het vasthouden (al dan niet in de bodem) of bergen van water in en om de stad moet aan de geldende normen voor waterkwaliteit en waterkwantiteit voldaan worden. Welke oppervlakte nodig is voor maatregelen ten behoeve van het stedelijk waterbeheer hangt af van vooral het percentage verhard oppervlak, de bodemsamenstelling en de drooglegging. Meestal beslaat deze behoefte vijf tot twintig procent van de oppervlakte van het gebied; deze behoefte wordt in overleg met de waterbeheerders vastgesteld. De wateropgave wordt tegelijk met de stedelijke ontwikkeling gerealiseerd. De financiering van de benodigde voorzieningen moet worden meegenomen in de planexploitatie.

Provinciaal waterhuishoudingsplan 3, 2005-2010

De Provincie Utrecht heeft in 2004 een provinciaal waterhuishoudingsplan opgesteld, waarin het waterbeleid van 2005 tot 2010 in grote lijnen uitgewerkt is. Het hoofddoel van dit waterhuishoudingsplan is: "Een veilig en bewoonbaar land hebben en in stand houden. De provincie Utrecht streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur."

In het waterhuishoudingsplan wordt onderscheid gemaakt in de volgende thema's:

1. Veiligheid;
2. Waterkwantiteit;
3. Waterkwaliteit en ecologie;
4. Stedelijk waterbeheer en waterketen;
5. Water en ruimte;
6. Vaarwegen;
7. Organisatie van het waterbeheer.

Voor elk van de bovengenoemde thema's heeft de Provincie Utrecht een doelstelling, welke zij wil verwezenlijken in de periode van 2005 tot 2010. Hierbij verwacht de provincie medewerking van verschillende andere partijen, zoals de waterbeheerders, het Rijk en maatschappelijke organisaties.

In het beleidsplan zijn acties benoemd die uitgevoerd dienen te worden om de doelstellingen te bereiken. In het waterhuishoudingsplan zijn beheersindicatoren opgenomen, aan de hand hiervan kan getoetst worden in hoeverre de doelstellingen bereikt zijn. De acties en beheersindicatoren zijn uitgewerkt per thema.

Op het gebied van stedelijk waterbeheer heeft de Provincie de volgende doelstelling: "Streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer met daarop afgestemde inrichting en beheer van

de bebouwde omgeving. Belangrijk is een hiermee geïntegreerd milieu- en ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente met aandacht voor de aanpak van diffuse bronnen, (grond)wateroverlast, ecologie en riolering. Ook is hierbij een goede samenwerking tussen gemeenten en waterschappen essentieel."

Hiervoor zijn de volgende indicatoren aangegeven:

1. Elke gemeente moet in 2007 een waterplan vastgesteld hebben.
2. In 2010 moet 5% van het verhard oppervlak in stedelijk gebied zijn afgekoppeld van het riool, in 2020 moet dit 20% zijn, bij nieuwbouwwijken is het streefpercentage 80%.

3. In 2008 is in plannen vastgelegd welke maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat lozing van afvalwater in 2015 tot overschrijding van de waterkwaliteitsnormen (chemisch en biologisch) leidt.

In het streekplan is één van de hoofdbeleidslijnen “water als ordenend principe”. Dit wordt in het waterhuishoudingsplan verder uitgewerkt. Water als ordenend principe betekent dat de locatiekeuze voor functies als verstedelijking, landbouw en natuur en de inrichting van de ruimte daarvoor mede worden gebaseerd op de randvoorwaarden die het watersysteem stelt. Zo draagt de ruimtelijke ordening bij aan een duurzaam watersysteem.

6.2.2 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Waterbeheersplan 2003-2007

Eind 2003 trad het Waterbeheersplan 2003-2007 in werking. Dit is het werkplan van het waterschap voor de komende 4 jaar. Uitgangspunt voor dit werkplan is de Waterstructuurvisie, de toekomstvisie van het waterschap. De vijf thema's van het Waterbeheersplan zijn:

Veiligheid

Veiligheid staat voor het waterschap voorop. Zo fungeren de kaden langs de Hollandse IJssel als regionale waterkering. Voor alle kaden in ons gebied worden onderhoudsplannen opgesteld. Het dringende onderhoudswerk wordt de komende vier jaar aangepakt. De rest van de kaden volgt later.

Ruimte voor water

Water moet in de toekomst meer ruimte krijgen. Het waterschap gaat intensief met gemeenten, provincies en maatschappelijke organisaties samenwerken om die ruimte zeker te stellen.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft het watersysteem (oppervlaktewateren) getoetst aan de normen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Uit deze “Studie wateropgave” is de volgende conclusie te trekken: Het bedrijventerrein IJsselveld voldoet grotendeels aan de landelijke normen wateroverlast zoals gesteld in het NBW. Deze norm is, dat maximaal eenmaal per 100 jaar stedelijk gebied vanuit de watergangen mag overstroom (inundatie, meer dan 5 cm water op maaiveld). Dit betekent echter niet dat er lokaal geen problemen voorkomen.

Uit neerslaggebeurtenissen uit het verleden is bekend dat dit bedrijventerrein te weinig oppervlaktewater en veel verharding heeft. Bij regen komen te grote hoeveelheden overstortwater uit de riolering en door de kleine sloten ontstaat er wateroverlast. De overstort komt uit op een kleine vijver die te snel overstort op de rest van het gebied. Dit zorgt voor wateroverlast in delen van het bedrijventerrein, bijvoorbeeld de manege. Het waterschap en de gemeente hebben de taak om in onderling overleg met de gemeente maatregelen te treffen waardoor deze gebieden in 2015 wel aan de norm voldoen.

Inrichting en beheer van watergangen

De watergangen in de gemeente Montfoort zijn recent gebaggerd. Er is daarmee geen achterstand in baggeren.

Aanpakken watervervuiling

De komende vier jaar worden onze rioolwaterzuiveringsinstallaties nog verder gemoderniseerd. Zodat het gezuiverde water nog schoner terug de sloot in gaat. Verder proberen we watervervuiling tegen te gaan door bijvoorbeeld duurzaam bouw materiaal te promoten en het gebruik van bestrijdingsmiddelen terug te dringen.

Het waterschap heeft een Handboek Watertoets Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden opgesteld (2004), waarin inhoudelijke aandachtspunten staan aangegeven, specifiek voor het beheergebied van het waterschap.

6.2.3 Watergebiedsplan Linschoterwaard en omstreken

Als onderdeel van het gebiedsgericht project Linschoterwaard heeft het waterschap een watergebiedsplan voorbereid voor de Linschoterwaard. IJsselveld ligt in het plangebied. In de voorbereiding heeft het waterschap samengewerkt met een werkgroep agrariërs. Daarnaast zijn afzonderlijke gesprekken gevoerd met leden van de regiegroep van het gebiedsgericht project, met het landgoed Linschoten en een ontwikkelaar van een nieuw landgoed.

Het watergebiedsplan heeft 3 doelstellingen:

1. verminderen wateroverlast tot een acceptabel niveau: hiermee wordt invulling gegeven aan het Nationaal Bestuursakkoord Water.
2. verbetering van de waterkwaliteit en de ecologische toestand; hiermee wordt invulling gegeven aan de Europese Kaderrichtlijn Water.
3. goede facilitering van de functies in het gebied door middel van peilbeheer; het watergebiedsplan mondt ondermeer uit in een nieuw peilbesluit.

De doelstellingen moeten in 2015 zijn behaald. Het maatregelenprogramma uit dit watergebiedsplan zal hoofdzakelijk in de periode 2008 – 2012 worden uitgevoerd met een uitloop tot 2015.

6.2.4 Waterplan Blauwe Driehoek

De gemeenten Oudewater, Lopik en Montfoort en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hebben een visie op het water in de gemeenten opgesteld. Dit waterplan geeft inzicht in wat gemeenten met en voor het water willen bereiken in de periode tot en met 2020. In een apart uitvoeringsprogramma staan de maatregelen voor de periode 2009 – 2015 beschreven waarmee uitvoering wordt gegeven aan deze watervisie. De watervisie vormt samen met het uitvoeringsplan het Waterplan Blauwe Driehoek.

6.2.5 Milieubeleidsplan Montfoort en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)

Naast de bovengenoemde plannen zijn in de gemeente Montfoort het Milieubeleidsplan Montfoort en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van toepassing. In het Milieubeleidsplan staat vermeld dat voor nieuwbouw rekening gehouden moet worden met het schoon houden van water. Dit heeft met name met betrekking tot bouwmaterialen: het is van belang dat uitlopende materialen als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

Het Rioleringsplan vermeld op welke manier afvalwater en regenwater wordt verwerkt en gezuiverd.

6.2.6 Watertoets

Onderdeel van 'Waterbeheer 21ste eeuw' is de invoering van de watertoets. De watertoets moet ervoor zorgen dat alle wateraspecten expliciet worden betrokken bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Dit zijn onder meer de op de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gebaseerde ruimtelijke plannen. In 2003 is in het Besluit op de ruimtelijke ordening (BRO) de watertoets verankerd. De wetswijziging verplicht om een waterparagraaf op te nemen in de toelichting van de ruimtelijke plannen. De watertoets moet een rol spelen gedurende het gehele proces van de ruimtelijke planvorming. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de waterbeheerders vroegtijdig en actief worden betrokken bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen.

De gemeente en het waterschap hanteren de landelijke Handreiking Watertoets 2 'Samenwerken aan water in ruimtelijke plannen' als basis. In deze handreiking staat vermeld op welke plannen de watertoets van toepassing is. Daarnaast staat per specifieke ruimtelijke procedure aangegeven hoe de watertoets verloopt.

Ook op het bestemmingsplan IJsselveld dient de watertoets te worden toegepast. De waterbeheerders stellen een zogenaamd wateradvies op. Het bestemmingsplan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit advies. Bij de goedkeuring van het plan door de provincie weegt de provincie integraal af of de gemaakte keuzen in lijn zijn met het provinciaal beleid.

Het waterschap heeft een 'Handboek Watertoets' opgesteld, waarin richtlijnen voor het opstellen van en het omgaan met de waterparagraaf worden gegeven.

Met dit handboek kan een RO-medewerker een indruk krijgen van de diverse waterhuishoudkundige aspecten die een rol spelen bij de ruimtelijke ordening, maar ook van de criteria die het waterschap gebruikt bij het toetsen van plannen.

Het handboek is uitdrukkelijk niet bedoeld om de informatie-uitwisseling met het waterschap te vervangen, maar dient ter voorbereiding en verdieping. Er zal in het kader van de watertoets overleg worden gevoerd ten aanzien van de uitgangspunten en ambities voor het watersysteem in IJsselveld.

6.3 Huidige waterhuishouding

Op het bedrijventerrein IJsselveld zijn diverse watergangen aanwezig. De primaire waterlopen in en rondom het plangebied zijn de volgende:

- de Hollandse IJssel, welke langs de zuidzijde van het bedrijventerrein is gelegen. De Hollandse IJssel maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Daarnaast zijn de kaden langs de Hollandsche IJssel bestemd als waterkering. Rondom deze kaden ligt een beschermingszone in kader van de Keur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Activiteiten en functies in deze zone hebben hierdoor beperkingen. Doel van de beschermingszone is het garanderen van de veiligheid van achtergelegen land;
- de sloot langs de oostzijde industrieterrein IJsselveld, welke over gaat in een sloot langs de weg IJsselveld en vervolgens onder de weg doorgaat naar de noordelijk gelegen polder. Voor de hoofdwatergang geldt een beschermingszone van 5 meter ten behoeve van beheer en onderhoud;

- Langs de Reinaldaweg bevindt zich een watergang en waterpartij en een vijver langs de Waardsedijk Oost.

De Waardsedijk Oost vormt een scheidslijn tussen twee peilgebieden. Het vastpeil in het noordwestelijk deel van het plangebied (Waardsedijk-Reinaldaweg-IJsselveld) bedraagt – 1,35 m. Het vastpeil in het zuidoostelijk deel van het plangebied (Waardsedijk-Hollandse IJssel) bedraagt – 0,77 meter. Een groot deel van dit laatste plangebied valt binnen een boringsvrije zone van het waterwinningsgebied. De Grondwaterstand varieert van 1,3 tot 1,6 m –mv

Binnen het plangebied aan de Hollandse IJssel is ook een Boringsvrije zone grondwaterwinningsgebied gelegen. Voor de bodem ter plaatse van de boringsvrijezone grondwaterbeschermingsgebied gelden aanvullende regels voor boorputten en grond- en funderingswerken.

In het plangebied bevinden zich een rioolwaterzuiveringsinstallatie (aan de Hollandse IJssel) en een rioolpersleiding. De rioolpersleiding heeft een beschermingszone van 2 meter uit het hart van de leiding. Er vindt effluentlozing plaats op de Hollandse IJssel. Er ligt in het plangebied een verbeterd gescheiden stelsel. Het stelsel voert dus regenwater gescheiden af.

Knelpunten

De riolering en de vijver langs de Waardsedijk Oost welke wordt benut als overstort laten in functioneel opzicht te wensen over.

Bij de gemeente en het waterschap is bekend dat dit bedrijventerrein te weinig oppervlaktewater en veel verharding heeft. Bij regen komen te grote hoeveelheden overstortwater uit de riolering en door de kleine sloten ontstaat er wateroverlast. De overstort komt uit op een kleine vijver die te snel overstort op de rest van het gebied. Dit zorgt voor wateroverlast in delen van het bedrijventerrein en bijvoorbeeld bij de manege.

6.4 Toekomstige waterhuishouding

Compensatie

Ontwikkelingen betekenen een toename van het verhard oppervlak. Deze toename houdt op haar beurt een versnelde afvoer in van het regenwater naar riolering en oppervlaktewater. Het rioolstelsel en de waterhuishouding zijn niet berekend op nieuwe ontwikkelingen. Om de waterhuishouding niet te verslechteren moet in geval van toename van het verhard oppervlak een compensatie plaatsvinden. Toename van de verharding moet worden gecompenseerd met 10 % aan oppervlaktewater (bij een peilstijging van 30 cm). Op deze manier wordt voldaan aan het standstill principe. Compenseren kan op verschillende manieren (op volgorde van voorkeur):

1. Het hemelwater van het verhard oppervlak infiltreren in de bodem zoals doorlatende verharding, infiltratievoorzieningen voor dakwater). Het onderzoeken naar de mogelijkheid van infiltratie vinden wij een reële optie binnen het inrichtingsplan.
2. Het vasthouden van het hemelwater op het verharde oppervlak door toepassing van groene daken. Toepassing van deze optie vraagt wellicht aanpassing van het ontwerp en de constructie van het gebouw.

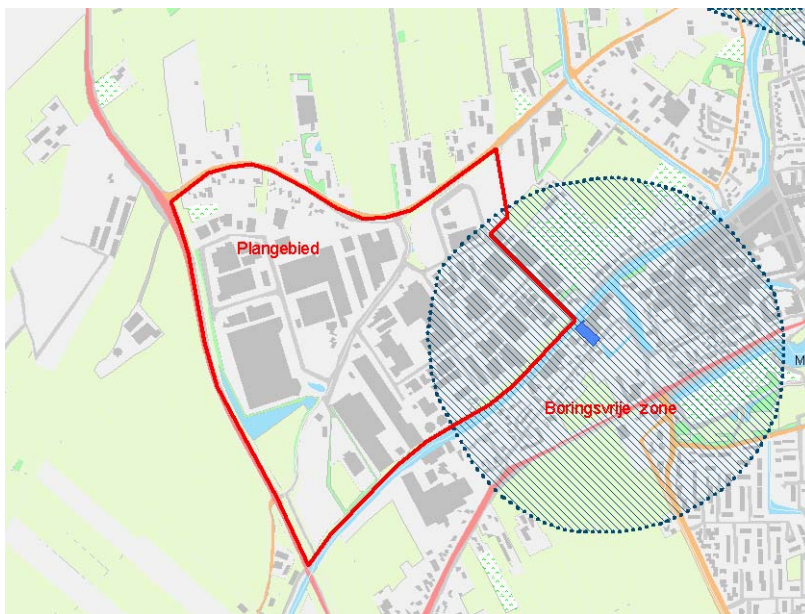
3. Het uitbreiden van het oppervlaktewater. Om de extra hemelwaterafvoer op te vangen zal het huidige oppervlaktewatersysteem vergroot moeten worden. Als regel wordt door het waterschap gesteld dat de grootte van het extra oppervlaktewater 10% van het extra verharde oppervlak is. Aan het creëren van oppervlaktewater zijn voorwaarden verbonden, zo moet het onder andere in verbinding staan met het bestaande oppervlaktewatersysteem. Omdat het creëren van extra oppervlaktewater veelal in de openbare ruimte plaats vindt, speelt de gemeente, als eigenaar van deze openbare ruimte, hierbij een leidende rol.

Bij elke herontwikkeling/invullocatie en nieuwbouw moet dus gekeken worden naar mogelijkheden om schoon regenwater te infiltreren. Indien afvoer naar gescheiden rioolstelsel plaats vindt, betekent dit tevens een toename van regenwater op oppervlaktewateren. Compensatie is dan nodig. Dit in groter verband oppakken dan elk kleine ontwikkeling individueel laten compenseren. Bijvoorbeeld in de vorm van een nieuwe watergang of bergingsvijver.

Alleen schoon regenwater mag afgevoerd worden naar het regenwaterriool. Vervuilde verharde oppervlakken moeten naar afvalwaterriool afgevoerd worden. Zie de beslisboom aan- en afkoppelen en gemeentelijk rioolbeleid.

Boringsvrije zone

Hieronder is een deeloverzicht weergegeven met het plangebied IJsselveld (rood omkaderd) en de Boringsvrije zone Montfoort (blauw gearceerd). Het plangebied ligt voor een deel in de boringsvrijezone. In dit gebied gelden regels ten aanzien van Boringen, grond en funderingswerken. Deze regels zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.



Beschermingszone

In het plangebied ligt een beschermingszone van de waterkering (Regionale Waterkering) langs de Hollandse IJssel. Er mag niet gebouwd worden in de kernzone van de waterkering.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de beschermingszone van een waterkering dient de gemeente of de initiatiefnemer bij het waterschap een Keurontheffing aan te vragen. Voor werkzaamheden aan het watersysteem (zoals graven, dempen van water) dient de initiatiefnemer een Keurontheffing aan te vragen bij het waterschap. Voor het lozen van water op het oppervlaktewater is een WVO-vergunning (Wet Verontreiniging Oppervlaktewater) of een akkoordverklaring van het waterschap nodig.

Maatregelen t.b.v. het bestemmingsplan IJsselveld

In overleg met het waterschap zijn diverse mogelijke maatregelen benoemd die leiden tot een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van het watersysteem. Deze zijn hieronder weergegeven.

- Bij elke herontwikkeling/invullocatie en nieuwbouw dient extra waterberging aangelegd te worden in combinatie met de ruimtelijke ontwikkelingen;
- verminderen overstort door afkoppelen en infiltreren;
- onderzoek naar de realisatie van wadi's in groenstroken;
- extra waterberging realiseren buiten het plangebied, bijvoorbeeld in kader van de aanpassing aan de N204;
- meer waterberging creëren door verruimen van watergangen. Bij een dergelijk vrijwel volledig uitgegeven terrein is de mogelijkheid voor het vergroten van water beperkt;
- Koppeling watergang noordzijde Waardsedijk Oost met de vijver;
- De primaire watergangen dienen altijd bereikbaar te zijn. Keurzones behoeven niet op de plankaart te worden aangegeven;
- Ten behoeve van de watercompensatie en afwatering van de rotonde Reinaldaweg – IJsselveld is het wenselijk dat westelijk van het perceel IJsselveld 2 een groenbestemming wordt opgenomen, waarin de realisatie van water mogelijk is;
- Bij eventuele nieuwbouw op het bedrijventerrein dienen er voorschriften te worden opgenomen over het gebruik van uitlopende materialen.

De bovenstaande maatregelen worden in het nieuwe bestemmingsplan niet onmogelijk gemaakt door aan de verschillende bestemmingen een koppeling met waterberging te maken. Extra waterberging langs de N204 is echter niet meer mogelijk. Het plan is reeds in uitvoering en de gronden niet in het bezit zijn van de gemeente.

In het oudste deel van IJsselveld zal de riolering worden vervangen door een grotere diameter, waardoor het grootste gedeelte van de wateroverlast wordt opgelost.

7 Omgevingsaspecten

Ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan zijn een aantal planologische onderzoeken verricht. Omdat er een ontwikkelingsplan voor een bestaand bedrijventerrein wordt opgesteld wordt hierbij nadrukkelijk het uitgangspunt gehanteerd van bureauonderzoek, waar nodig hebben aanvullende onderzoeken plaatsgevonden.

7.1 Bodem

Door Milieudienst Noord-West Utrecht is een beeld geschetst van de bodem- en grondwaterkwaliteit van het bedrijventerrein. Op basis van deze beschrijving wordt duidelijk welke gegevens momenteel aanwezig zijn. Bij toekomstige ontwikkelingen op het bedrijventerrein kan op basis van deze basisgegevens worden beoordeeld of en in welke vorm aanvullend onderzoek gewenst is.

Het oudste bodemonderzoek dat van het plangebied bekend is dateert uit 1990. Toen is een gedeelte van het bedrijventerrein onderzocht dat thans bekend is onder de naam "Tasveld". In 1993 is een ander deel van het bedrijventerrein onderzocht, dat thans bekend is onder de naam "Vlasakker". In 1999 is een actualisering van dit laatst genoemde onderzoek uitgevoerd. De ligging van deze onderzoekslocaties is weergegeven op het kaartje in bijlage 1a. Voor een samenvatting van de resultaten van deze onderzoeken wordt verwezen naar bijlage 1b.

In de onderstaande tabel zijn de locaties weergegeven die bij provincie Utrecht geregistreerd zijn. De globale ligging van deze locaties is weergegeven in bijlage 1c (de nummers op het kaartje corresponderen met de volgnummers van de UT-code). De verklaring van de begrippen die vermeld zijn bij "Status beoordeling" is opgenomen in bijlage 1d.

Overzicht van bij de provincie geregistreerde locatie

(bron: provinciaal Bodemloket, peildatum: 6 november 2007)

Omschrijving	Status beoordeling	Vervolg	UT-code 0335/.....
Oeverweg 4-6	Ernstig, urgentie niet bepaald	Monitoring	00004
Waardsedijk Oost 9	Ernstig, urgentie niet bepaald	Registratie restverontreiniging	00068
Steenovenweg 16	Ernstig, urgentie niet bepaald	Voldoende onderzocht/gesaneerd	00029
Steenovenweg 16 (garage)	Potentieel ernstig	Uitvoeren historisch onderzoek	00076
IJsselveld 12	Niet ernstig	Voldoende onderzocht/gesaneerd	00044
Steenovenweg 2A	Potentieel	Nader onderzoek	00089

	spoedeisend		
IJsselveld 18A	Zorgplichtgeval	Zorgplichtsanering	00086

De locatie Oeverweg 4-6

Hier is in 1992 een bodemsanering gestart. Een deel van de verontreinigingen is hierbij verwijderd. In de periode 1993-1998 is er aanvullend hierop een grondwatersanering uitgevoerd. In het tweede watervoerend pakket zijn bij twee boringen verontreinigingen aan gechloreerde koolwaterstoffen in het grondwater gemeten. Momenteel is er nog steeds sprake van monitoring van de grondwaterkwaliteit.

Ook op andere plaatsen op het bedrijventerrein zijn (licht) verhoogde gehalten aan gechloreerde koolwaterstoffen gemeten in het grondwater (o.a. op locaties aan de Mosterdmolenweg en de Lijndraaiersweg). Niet duidelijk is of deze verontreinigingen iets te maken hebben met de verontreiniging aan de Oeverweg.

Verrichte bodemonderzoeken

In de periode 1990 tot heden zijn er diverse bodemonderzoeken in het gebied verricht. Bijlage 1e geeft een indruk van de ligging van de onderzochte locaties.

Het gaat hierbij om bodemonderzoeken die om uiteenlopende redenen zijn uitgevoerd, o.a. grondtransactie, nulsituatie, tanksanering. Er zijn hierbij op sommige locaties verontreinigingen aangetroffen, die in een enkel geval tot een bodemsanering hebben geleid. Naast het eerder genoemde geval aan de Oeverweg zijn er geen grootschalige bodemverontreinigingen bekend binnen het plangebied.

Bodembedreigende activiteiten

De aard van de bedrijven op het bedrijventerrein brengt met zich mee dat er op veel plaatsen sprake is van activiteiten die als bodembedreigend kunnen worden aangemerkt. Door het aanbrengen van bodembeschermende voorzieningen (vloeistofdichte vloeren, opvangbakken e.d.) kan bodemverontreiniging zoveel mogelijk worden voorkomen. Waar dit nodig is worden deze voorzieningen verplicht gesteld op grond van de Wet milieubeheer. Bovendien wordt regelmatig gecontroleerd of deze voorzieningen nog in orde zijn.

In het Historisch Bodembestand (HBB) zijn locaties opgenomen waar in het verleden activiteiten verricht zijn die als bodembedreigend zijn aangemerkt (het gaat hierbij om activiteiten die inmiddels beëindigd zijn). In bijlage 1f zijn deze locaties als punten aangegeven. Op een aantal van de aangegeven locaties is vervolgonderzoek nodig om na te gaan of deze potentieel bodembedreigende activiteiten daadwerkelijk tot bodemverontreiniging geleid hebben. Momenteel is de Milieudienst Noord-West Utrecht bezig met de aanpak van de werkvoorraad Landsdekkend Beeld Bodem.

Voor de bodem ter plaatse van de boringsvrijzone grondwaterbeschermingsgebied gelden aanvullende regels voor boorputten en grond- en funderingswerken.

Gedempte sloten

Voordat het bedrijventerrein ontwikkeld werd had het gebied een agrarische bestemming (weilanden en boomgaarden) en waren er veel sloten aanwezig. Deze zijn inmiddels gedempt. Uit het onderzoek dat in 1990 verricht is ten behoeve van de uitbreiding van het

bedrijventerrein (westkant) is gebleken dat het slootslib uit een van de te dempen watergangen sterk verontreinigd was met de zware metalen koper en arseen. Deze watergang is in 1991 gesaneerd.

Van de meeste watergangen die in het plangebied gedempt zijn in het verleden is de slibkwaliteit niet bekend. Dit geldt ook voor de kwaliteit van het dempingsmateriaal. Dat houdt in dat dit aandachtspunten zijn bij het verrichten van toekomstige bodemonderzoeken. Een kaartje met de globale ligging van de voormalige sloten in het gebied is opgenomen als bijlage 1g.

7.2 Externe Veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen, hierna BEVI, in werking getreden. BEVI heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. In het BEVI worden kwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid gesteld in de vorm van grens- en/of richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). In het besluit wordt het plaatsgebonden risico vertaald naar een vaste afstand vanaf een referentiepunt (risicobron) en de aanwezigheid van bebouwing dan wel de te projecteren bebouwing. Daarnaast zijn in het BEVI zogeheten oriëntatiewaarden opgenomen ten aanzien van het groepsrisico.

Het bestemmingsplan voor IJsselveld is conserverend van aard. Er wordt niet voorzien in de vestiging van nieuwe (meer) risicovolle activiteiten. Hieronder wordt verkend in hoeverre in de bestaande situatie risicovolle activiteiten in / in de nabijheid van het plangebied gevestigd zijn.

LPG –installaties en –depots:

Voor zover bekend zijn er geen LPG –installaties en –depots op IJsselveld gevestigd. Tijdens de inventarisatie zijn geen LPG-installaties -/depots aangetroffen. Er zijn in dit licht geen belemmeringen voor het toestaan van gevoelige functies in het bestemmingsplan.

EVR-plichtige bedrijven:

Bedrijven zijn EVR (Externe Veiligheids Rapportage) plichtig wanneer zij één of meer gevaarlijke (wettelijke bepaalde) stoffen in opslag of in bewerking (kunnen) hebben. Voor zover bekend komen dergelijke bedrijven niet voor op IJsselveld, nieuwe vestiging buiten categorie 4 zijn niet mogelijk.

Veiligheidszones gevaarlijke stoffenroutes:

Het plangebied ligt in de nabijheid van een gevaarlijke stoffenroute (over weg, water of spoor) voor wat betreft vervoer van vuurwerk. Voor het overige gelden er vanuit die optiek geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Pm nader onderzoek hindercontour

Veiligheidszones gasleidingen / leidingstroken:

Er liggen blijkens de bij het streekplan 2005-2015 behorende kaart "milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur" geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken in of in de nabijheid van het plangebied. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan

7.3 Geluid

In verband met de wijziging van de aanwezige wegen is een akoestisch onderzoek vereist.

Het plan maakt het mogelijk om de aansluiting tussen de Waardsedijk en het IJsselveld te wijzigen en voorziet daarnaast in een rotonde voor de aansluiting van het IJsselveld op de M.A. Reinaldaweg.

Nieuwe wegen en nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden in dit plan niet voorzien.

Door Bureau Wissing is een akoestisch onderzoek opgesteld (zie bijlage) waar uit blijkt dat voor de bestaande woningen de geluidsbelasting niet dusdanig toeneemt dat er sprake is van een reconstructie.

Wel wordt geconstateerd dat de heersende geluidsbelastingen op de gevels van de bestaande woningen hoog zijn.

De maximale berekende geluidsbelasting op de gevels van de woningen bedraagt 61 dB(A).

Het is zeker de moeite waard om bij het vervangen van het wegdek het gebruik van stillere asfaltsoorten te overwegen.

7.4 Luchtkwaliteit

Voor nieuwe gevoelige situaties dient tegenwoordig te worden voldaan aan de grenswaarden uit de wet Luchtkwaliteit. Ook de effecten op de omgeving door de gewenste wijziging danwel afwijking van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht.

Hiertoe is met het programma CAR II versie 6.1.1 een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd voor de Waardsedijk met een herberekening op basis van CAR II versie 7.0.1.0.

Uit het onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit binnen dit bestemmingsplan aan alle kwaliteitseisen voldoet en bovendien invloed van de uitbreiding van het bedrijventerrein niet groot is zodat het voldoet aan het begrip "niet in betekenende mate".

Als het agrarisch gebied door bedrijven wordt vervangen neemt het aantal verkeersbewegingen ter plekke toe; deze omzetting heeft voor deze omgeving licht negatieve gevolgen. Doch ook op de minimale onderzoeksafstand (10 m uit de rand van de weg voor fijn stof (PM10), 5 m voor de overige stoffen) van de onderzochte weg wordt nog steeds aan alle grenswaarden voldaan

Door de steeds hogere eisen die aan de voertuigen worden gesteld neemt de kwaliteit van de lucht ter plekke verder toe, zodat in de toekomst (al in het onderzoeksjaar 2010) de luchtkwaliteit, ondanks de uitbreiding van het bedrijventerrein, sterk verbetert.

Het overgrote deel van de aanwezige luchtverontreiniging wordt gevormd door de aanwezige achtergrondconcentratie (voor fijn stof meer dan 95 %) en slechts een beperkt deel wordt veroorzaakt door het wegverkeer op de onderzochte weg.

7.5 Flora en Fauna

Flora en faunawet

Op 1 april 2002 is deze nieuwe wet in werking getreden en biedt een juridisch kader voor de bescherming van wilde dier- en plantensoorten in Nederland. De Flora- en faunawet bevat tevens de implementatie van de soortenbeschermingsbepalingen van de Vogel- en Habitatrichtlijn. In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met deze bepalingen.

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen, of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfsplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Deze verboden gelden niet alleen voor de zeldzame soorten, maar voor alle in het wild levende planten en diersoorten.

Wanneer in een bepaald gebied activiteiten plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde diersoorten moet een ontheffing worden aangevraagd.

Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn

Beide richtlijnen vormen op Europees niveau bepalingen gericht op de bescherming van bijzonder waardevolle gebieden als bepalingen ter bescherming van zeldzame soorten. De richtlijnen hebben als doelstelling het beschermen en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor zeldzame en bedreigde dier- en plantensoorten (soortenbescherming), maar ook het tot stand brengen van een samenhangende Europese ecologische hoofdstructuur. Deze, op Europees niveau gerichte ecologische hoofdstructuur, wordt vormgegeven onder de naam Natura 2000.

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen.

De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna. De soortenbeschermingsregeling van de Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

Quickscan IJsselveld

De Quick scan flora en fauna is uitgevoerd door bureau Waardenburg in de vorm van een veldbezoek en een Notitie bevindingen veldbezoek IJsselveld, Montfoort van 5 november 2007. De conclusies en aanbevelingen uit de notitie zijn opgenomen in de toelichting

Op grond van het uitgevoerde veldonderzoek en gebiedskennis kan worden gesteld dat het onderzoeksgebied mogelijk van beperkt belang is voor de strikt beschermde vissen kleine modderkruiper en bittervoorn. Werkzaamheden aan de watergangen (dempen, vergraven, etc.) kunnen leiden tot overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. In dat geval is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Met betrekking tot vleermuizen kan worden gesteld dat in het gebied in ieder geval paarverblijven aanwezig zijn van de gewone dwergvleermuis. Het is tevens mogelijk dat in het gebied ook kraamverblijven van deze soort aanwezig zijn en dat het gebied tevens voor andere soorten vleermuizen van betekenis is.

Met name de Hollandse IJssel kan een functie hebben als vliegverbinding voor bijvoorbeeld water- en meervleermuis. Zowel verblijfplaatsen als vliegverbinding zijn, indien ze van wezenlijk belang zijn voor de gunstige staat van instandhouding van de soort, beschermd op grond van de Flora- en faunawet. Wanneer gebouwen worden gesloopt of gerenoveerd en/of andere ontwikkelingen plaatsvinden die van invloed zijn op bebouwing (bijvoorbeeld aanbrengen verlichting gevel) is het mogelijk dat overtreding plaatsvindt van de Flora- en faunawet. Dit zelfde geldt als de aanleg van het fietspad langs de Hollandse IJssel gepaard gaat met kap van bomen en struikgewas en het aanbrengen van verlichting. In voorkomende gevallen wordt geadviseerd nader onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van vleermuizen. Op grond van voorliggende rapportage is het niet mogelijk ontheffing van de Flora- en faunawet voor vleermuizen aan te vragen aangezien onvoldoende informatie kon worden verzameld over het belang van het onderzoeksgebied. Nader onderzoek dient plaats te vinden in de periode mei-juli en bestrijkt enkele onderzoeksronden.

In het plangebied komen algemene vogelsoorten voor die strikt beschermd zijn op grond van de Flora- en faunawet. Bij de sloop van gebouwen en renovatiewerkzaamheden en het verwijderen van bomen en/of beplanting dient verstoring van broedvogels te worden voorkomen. Aanbevolen wordt sloop- en renovatiewerkzaamheden en het verwijderen van beplanting buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt vanaf half maart tot en met augustus. Indien de werkzaamheden binnen dit seizoen zijn gepland, kunnen deze worden uitgevoerd indien is vastgelegd dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Dit kan door voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden de gebouwen, bomen en/of beplanting te controleren op nesten.

In of in de nabijheid van EHS-gebied geldt het 'nee, tenzij'-principe: nieuwe plannen of projecten zijn niet toegestaan als ze de wezenlijke (potentiële) waarden en kenmerken van het EHS-gebied significant aantasten, tenzij er sprake is van redenen van groot openbaar belang en er geen reële alternatieven zijn. De schade dient in dat geval door mitigerende maatregelen zoveel mogelijk beperkt te worden. De restschade dient te worden gecompenseerd. Aanleg van het fietspad vindt plaats binnen zoekgebied voor de EHS, te weten de EVZ Hollandse IJssel. Verharding leidt tot oppervlakteverlies voor potentiële natuurdoeltypen. Als gevolg van de ingreep kan uitwisseling van soortengroepen worden beperkt (bijvoorbeeld vleermuizen als gevolg van het verwijderen van vegetatie of het aanbrengen van verlichting) en daarmee kan de functie van de EVZ (deels) verloren gaan. Momenteel zijn er nog geen concrete plannen voor de inrichting. Aanbevolen wordt om de effecten van deze plannen op de EVZ te toetsen, zodra plannen concreet zijn.

7.6 Archeologie en cultuurhistorie

Nota Belvédère

In de nota Belvédère is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het culturele erfgoed. De gemeente Montfoort noch het plangebied IJsselveld is aangewezen als Belvédère gebied.

Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Dit verdrag regelt onder meer dat het archeologisch belang wordt meegewogen in de besluitvorming rond de ruimtelijke ordening. Het verdrag bepaalt tevens dat de veroorzaker van bodemverstoringen het archeologisch onderzoek moet financieren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Het archeologisch bodemarchief wordt door deze wet beter beschermd. Gesteld wordt dat, voorafgaand aan ontwikkelingen van bouwinitiatieven, een onderzoek moet worden ingesteld naar de archeologische waarden binnen het betreffende plangebied. Hiermee wordt een goede afstemming bereikt tussen de belangen van de archeologie en de ruimtelijke ordening. Het is de bedoeling dat de archeologische vondsten zoveel mogelijk onaangetast in situ bewaard worden. Wanneer dit niet mogelijk is, zullen de vondsten zo goed mogelijk gedocumenteerd (dus opgraven) en naar de toekomst toe, toegankelijk gehouden worden.

Bureauonderzoek archeologie

In opdracht van de gemeente Montfoort heeft ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied IJsselveld in Montfoort. In het plangebied zullen een jaagpad verhard en twee percelen van een bedrijventerrein bebouwd worden (zie rapport ADC afb. 2). Het onderzoek was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Op de plek van de toekomstige gebouwen en het jaagpad (zie rapport ADC afb. 9), bevinden zich de afzettingen van de Hollandse IJssel stroomgordel. Hier kunnen resten uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen verwacht worden. Ten noordwesten van de Waardsedijk-Oost bevinden zich afzettingen van de Linschoten stroomgordel. Hier kunnen resten uit de Late IJzertijd tot en met de Middeleeuwen verwacht worden. De eventuele resten bevinden zich in de oeverafzettingen van de genoemde meandergordels, tussen het oppervlak en ca. 2 m diepte. In het oosten van het plangebied komen afzettingen van de Oudewater stroomgordel voor op 6 m –mv. Mogelijk zijn hier resten uit de steentijd aanwezig. De kans op het voorkomen van waardevolle archeologische resten op de Hollandse IJssel meandergordel is middelhoog; de kans op de Linschotense meandergordel is hoog. Organische resten en bot zullen door de boven het hoogste grondwaterpeil heersende relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. Andere type indicatoren (aardwerk) zijn waarschijnlijk matig goed geconserveerd. Uit de historische kaarten valt op te maken dat het plangebied voor zover bekend in ieder geval tot 1930 altijd onbebouwd is geweest tot de aanleg van het bedrijventerrein. Daarom is er een lage kans op resten uit de Nieuwe Tijd van voor 1930.

Wij adviseren om – op de beoogde ontwikkelingslocaties – een verkennend inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een booronderzoek, teneinde inzicht te krijgen in de vormeenheden van het landschap, voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden en met als doel kansarme zones uit te sluiten en kansrijke zones te selecteren voor de volgende fasen. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een Plan van Aanpak (PvA) of Programma van Eisen (PvE).

De kosten van de benodigde onderzoeken die moeten worden uitgevoerd in het deel van het plangebied komen ten laste van de verstoorder.

8 Juridische toelichting

8.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt in het kort ingegaan op de uitgangspunten en doelstellingen die als basis hebben gediend voor het opstellen van de voorschriften van het bestemmingsplan

8.2 Toegepaste methodiek

Uniformiteit

De huidige juridisch-planologische regeling voor IJsselveld is gefragmenteerd, doordat er diverse bestemmingsplannen van toepassing zijn met ieder een eigen systematiek en regelingen. De gemeente Montfoort streeft met de actualisering van het bestemmingsplan naar uniformiteit in de regeling van voor de bedrijventerreinen. Daarnaast moet de revitalisering de concurrentiepositie en het vestigingsklimaat verbeteren en de werkgelegenheid bevorderen.

Een globaal/gedetailleerd bestemmingsplan

De huidige bestemmingsplannen voor IJsselveld bestaan uit globale plannen. Vanwege het ontbreken van eenduidige en gedetailleerde voorschriften en gebruiksbepalingen heeft de gemeente op dit moment niet veel middelen om oneigenlijk gebruik van de terreinen tegen te gaan. Het is daarom van belang dat in het kader van de actualisering gebruiksvoorschriften worden opgenomen die het oneigenlijk gebruik kunnen inperken.

De systematiek die voor dit bestemmingsplan "IJsselveld" wordt toegepast bestaat uit een bestemmingsplan dat het midden houdt tussen globaal en gedetailleerd. Hiermee wordt enerzijds voldoende flexibiliteit gewaarborgd met het oog op toekomstige ontwikkelingen zoals de revitalisering, maar ontstaat anderzijds voldoende borging met het oog op de gewenste kwaliteit en het beheer van de terreinen.

De **globale systematiek** komt tot uiting in de plankaart, waarin een aantal bestemmingen worden geregeld zoals bijvoorbeeld Bedrijven, Verkeer, Groen en Water. Individuele panden van bedrijven worden niet gedetailleerd op de plankaart vastgelegd, dit om toekomstige ontwikkelingen niet onnodig te belemmeren.

De **gedetailleerde systematiek** komt tot uiting in de voorschriften waar regels worden opgenomen ten aanzien van bebouwing en gebruik. Teneinde ook de beeldkwaliteit van de bebouwing te kunnen regelen wordt een koppeling gemaakt tussen het bestemmingsplan en een bij dit plan behorend beeldkwaliteitsplan.

8.3 Digitale uitwisselbaarheid

In maart 2007 hebben de gemeenten Lopik, Montfoort en Oudewater het Handboek Digitale Uitwisselbare Bestemmingsplannen Groene Driehoek vastgesteld.

Het handboek is opgesteld met het ook op de binnen afzienbare tijd te verwachten in werking treding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Basis voor het handboek zijn het provinciale handboek en de landelijke afspraken in het kader van DURP.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van het vastgestelde handboek.



Plangrens bestemmingsplan IJsselveld

8.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit verschillende onderdelen: de toelichting, de voorschriften, de bijlagen en plankaart.

In de voorschriften van dit bestemmingsplan worden de bestemmingen en het gebruik van gronden binnen het plangebied juridisch vastgelegd. Samen met de voorschriften vormt de plankaart het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de plankaart worden in het renvooi de aanduidingen en bestemmingen aangegeven. Op de kaart met een schaal van 1:2000 is de rechtsgeldige plangrens ingetekend.

Op de plankaart met kaartnummer 065012-B-01 zijn alle wettelijk vereiste gegevens ingetekend. Daardoor is het voor een ieder mogelijk om mede met behulp van het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen op de plankaart) te zien welke bestemming(en) aan de gronden en opstellen binnen het plangebied gegeven is (zijn). In de voorschriften kan men lezen wat men binnen de verschillende bestemmingen wel en niet mag doen.

De toelichting is behalve een intentieverklaring van het gemeentebestuur van wat haar als de meest gewenste ontwikkeling voor het plangebied voor ogen staat, tevens een motivering van het op de plankaart en in de voorschriften neergelegde resultaat.

8.5 Voorschriften

De voorschriften zijn opgedeeld in 3 paragrafen, respectievelijk:

- * paragraaf I - inleidende bepalingen
- * paragraaf II - bestemmingsvoorschriften
- * paragraaf III - algemene voorschriften.

De paragrafen I en III bevatten de meer algemene bepalingen (bijv.: begripsbepalingen, wijze van meten, overgangsbepalingen, gebruiksbepalingen, strafbepalingen, procedurevoorschriften). Paragraaf II kent negen bestemmingsartikelen.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze bepalingen zijn opgenomen om verschil van inzicht over de bedoelingen van het bestemmingsplan zo veel mogelijk te voorkomen. Om de leesbaarheid te vergroten zijn de verklaarde begrippen in alfabetische volgorde gerangschikt.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel is bedoeld om aan te geven hoe de in het bestemmingsplan bepaalde afmetingen (bijv. goothoogte en oppervlakte van een bouwwerk) moeten worden gemeten. Ook deze bepaling voorkomt onduidelijkheid hierover.

Artikel 3 Agrarisch

Deze gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan dezelfde bestemming. Deze bestemming wordt in het bestemmingsplan IJsselveld gehandhaafd.

Artikel 4 Bedrijventerrein

Deze bestemmingsbepaling geldt voor alle in het gebied aanwezige bedrijfspercelen. Overeenkomstig de beoogde opzet van het bestemmingsplan zijn binnen deze bestemmingen meerdere gebruiksvormen toegestaan.

Blijkens lid 1 zijn behalve bedrijven ook kantoren, dienstverlening, dienstwoningen, een facility-point, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en parkeren binnen deze bestemming mogelijk. Na de opsomming volgt voor bepaalde functies een nadere specificatie. In combinatie met nadere aanduidingen op de plankaart wordt duidelijk waar die specifieke functies toelaatbaar zijn. Die specificatie vloeit onder andere voort uit de milieuzonering. In combinatie met de plankaart en de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt duidelijk welke milieucategorieën/bedrijfsactiviteiten op een bepaalde locatie toegelaten zijn. Dienstverlening omvat in dit bestemmingsplan alle soorten dienstverlening op economisch en maatschappelijk gebied. Binnen de bestemming zijn ook nog een aantal afwijkende bestemmingen toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de plankaart. Het gaat hier onder andere om detailhandel en een fitnesscentrum.

In lid 2 volgende de voorschriften waarmee bij het oprichten van bebouwing rekening moet worden gehouden. Het gaat hier om eisen ten aanzien van de situering, de oppervlakte, de inhoud van gebouwen. Ook is een bepaling opgenomen die de opslag van goederen regelt.

Lid 3 bepaalt dat indien bestaande bebouwing afwijkt van de in lid 2 genoemde afmetingen, in dat geval de feitelijke afmetingen van de bestaande bebouwing zijn toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat afwijkende bebouwing onder het overgangsrecht komt te vallen.

Lid 4 bevat de vrijstellingsmogelijkheden die specifiek voor deze bestemming gewenst zijn. In algemene zin kan vrijstelling worden verleend indien dit geen nadelige invloed heeft op het functioneren van de bedrijven in de directe omgeving. Deze bepaling biedt gedurende de planperiode de mogelijkheid om in te spelen op onvoorziene ontwikkelingen, zonder dat hierdoor ongewenste situaties ontstaan. Door middel van deze bepaling kan bijvoorbeeld onder bepaalde voorwaarden worden toegestaan dat op een bepaalde locatie alsnog een bedrijfsactiviteit uit een hogere categorie kan worden toegestaan, of dat een hoger bebouwingspercentage mogelijk wordt.

Lid 5 verklaart het college bevoegd om de staat van bedrijfsactiviteiten te wijzigen. Deze bepaling is bedoeld om activiteiten die, bijvoorbeeld als gevolg van technologische ontwikkelingen "schoner" worden, in een andere – doorgaans lagere – categorie te plaatsen.

Lid 6 biedt de mogelijkheid om aan bebouwing nadere eisen te stellen. Deze bepaling is van belang om de in het plangebied gewenste opwaardering te bereiken. Een belangrijke basis voor nadere eisen vormt het beeldkwaliteitplan dat de gemeente voor het bedrijventerrein heeft vastgesteld.

De leden 7, 8 en 9 bevatten verwijzingen naar algemene bepalingen in paragraaf III van de voorschriften.

Artikel 5 Groen

Dit voorschrift geldt voor de in het plangebied aanwezige en als zodanig bestemde groenvoorzieningen. Door hier ook de functie water te noemen is het mogelijk binnen de groenbestemming ook water aan te leggen.

De bebouwingsmogelijkheden in lid 2 zijn beperkt tot bouwwerken geen gebouwen zijnde (geen gebouwen dus), zoals lantaarnpalen, straatmeubilair enz. De maximum hoogte is bepaald op 8 m.

Krachtens lid 3 kan vrijstelling worden verleend voor openbare nutsgebouwen met een oppervlakte van 15 m² en een hoogte van ten 3m. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen in Bedrijventerrein.

Artikel 6 Verkeer

Deze bestemming betreft de verkeersruimte in het gebied. Behalve wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen, zijn hier ook groenvoorzieningen, waterpartijen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Lid 2 bepaalt de bebouwingsmogelijkheden. Toegestaan zijn onder andereabri's en nutsvoorzieningen, alle van beperkte omvang. Verder zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegelaten tot een hoogte van 15m.

Artikel 7 Water

De hoofdwatertgangen en waterbergingen in het plangebied zijn bestemd voor water. Door deze bestemming is het behoud van dit oppervlaktewater zeker gesteld.

De bebouwingsmogelijkheden binnen water zijn beperkt tot bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van het water, zoals duikers en bruggen.

Artikel 8 Wonen

De bestemming Wonen is opgenomen voor de lintbebouwing langs de weg IJsselveld. Toegestaan zijn eengezinswoningen met bijgebouwen, aanbouwen alsmede tuinen en erven. Naast de hoofdfunctie voor wonen zijn er mogelijkheden voor beroepsuitoefening aan huis, parkeervoorzieningen, waterpartijen en nutsvoorzieningen.

Volgens lid 2 zijn woningen toegestaan binnen het op de kaart ingetekende bouwvlak. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn ook daar buiten toegestaan.

De maximale goothoogte voor woningen is bepaald op 6m. Verder is een bepaalde dakhelling voorgeschreven, die overigens niet geldt voor bestaande woningen met een afwijkende dakvorm.

De toelaatbare hoogte en oppervlakte van bijgebouwen en aan- en bijgebouwen (lid 3) is afhankelijk van het woningtype aaneengebouwd, dan wel vrijstaand of halfvrijstaand.

Lid 5 maakt het mogelijk via vrijstelling medewerking te verlenen aan het bouwen van een entree of een erker aan de voorzijde van de woning.

Lid 6 tenslotte geeft, vergelijkbaar de bevoegdheid bij de bestemming bedrijventerrein, de bevoegdheid nadere eisen te stellen op basis van het beeldkwaliteitplan.

Artikel 9 Leiding – riool (dubbelbestemming)

Binnen het plangebied bevindt zich een rioolwaterpersleiding die als zodanig is bestemd, inclusief de bijbehorende beschermingszone. Deze bestemming is primair ten opzichte van andere op deze gronden gelegen bestemmingen.

Artikel 10 Waterstaat – waterkering (dubbelbestemming)

De waterkering, inclusief de beschermingszone, heeft de bestemming waterstaat – waterkering gekregen. Deze bestemming is primair ten opzichte van andere op deze gronden gelegen bestemmingen.

Artikel 11 Overgangsrecht

De overgangsbepalingen hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden bij de overgang van het oude naar het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt voor bouwwerken waarvoor vergunning is verleend op grond van het oude plan, maar ook voor bestaande bouwwerken die van het nieuwe plan afwijken. Verder mag het gebruik van gronden en opstallen, dat met het rechtsgeldig worden van dit bestemmingsplan strijdig zou zijn met dit bestemmingsplan, worden gehandhaafd. Tevens is een bepaling opgenomen die regelt dat bestaande bouwwerken die in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan en als gevolg van een calamiteit worden verwoest mogen worden herbouwd.

Overigens gelden de overgangsbepalingen niet voor bouwwerken en gebruik die reeds in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In het eerste lid van dit artikel is het gebruik van gronden en bouwwerken geregeld. De gebruiksbepalingen bevatten algemene verboden om gronden en bouwwerken anders dan overeenkomstig de gegeven bestemming te gebruiken.

Een belangrijk element wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling, zoals verwoord in het tweede lid van dit artikel. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen van het gebruiksverbod, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het opnemen van deze vrijstelling, is een eis die voorkomt uit Kroonjurisprudentie en is gebaseerd op een interpretatie van artikel 10 WRO. Mede gezien de jurisprudentie zal het andere gebruik moeten aansluiten bij het in lid 1 genoemde gebruik. Toepassing van de vrijstelling mag niet leiden tot een formele bestemmingswijziging.

Artikel 13 Algemene vrijstellingsregels

Deze vrijstellingen zijn gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening en hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door het college van burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling, kunnen onder meer bouwwerken ten behoeve van openbare nutdoeleinden van geringe omvang worden gebouwd, geringe wijzigingen in maatvoering en in bestemmings- of bebouwingsgrenzen worden aangebracht.

Artikel 14 Algemene wijzigingsbevoegdheidsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor zover het betreft de begrenzings van de op de plankaart aangegeven bestemmingen, met dien verstande dat de oppervlakte van de te wijzigen aaneengesloten bestemming met niet meer dan 10% mag worden gewijzigd, indien daardoor het door de gemeenteraad vastgestelde beleid beter kan worden gerealiseerd, de aanliggende bestemmingen overeenkomstig worden gewijzigd en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 15 Procedureregels

Dit artikel geeft de procedures die gevolgd moeten worden wanneer het college van burgemeester en wethouders gebruik maken van een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 16 Anti - dubbeltelbepaling

Met het opnemen van deze bepaling wordt voorkomen dat bouwwerken hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan als gevolg van het oprichten van nieuwe bebouwing.

Artikel 17 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam de voorschriften en de plankaart dienen te worden aangehaald, namelijk "Bedrijventerrein IJsselveld".

9 Financiële uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat een rechtssituatie geldt die niet realistisch blijkt te zijn. Het bestemmingsplan zal conserverend van aard zijn. Er worden geen functies wegbestemd. Wel zal een uitsterfregeling worden opgenomen die het Dagelijks Bestuur de bevoegdheid geeft om het bestemmingsplan te wijzigen na het vertrek van eventuele ongewenste functies.

In het plangebied worden geen projecten voorzien waarbij de overheid financieel betrokken is. Eventuele nieuwe ontwikkelingen geschieden op particulier initiatief.

10 Inspraak en overleg

10.1 Inspraak en overleg

Inleiding

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening betreft het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan. Dit wordt inspraak genoemd. De inspraak dient plaats te vinden op grond van een vooraf vastgestelde procedure op grond van de gemeentelijke inspraakverordening.

Ter uitvoering van het voornemen om het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein IJsselveld vast te stellen is een inspraakprocedure vastgesteld.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 april 2008 gedurende zes werken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van Montfoort.

Naar aanleiding van de bekendmaking zijn van 14 personen / bedrijven schriftelijke reacties ingediend.

Op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (sinds 1 juli 2008; artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) is het voorontwerp-bestemmingsplan voor overleg aangeboden aan een aantal direct betrokken overheidsinstanties en andere belanghebbenden. 5 instanties hebben gereageerd op het plan.

In bijgaand verslag wordt gemotiveerd ingegaan op de reacties en wordt ten aanzien hiervan een standpunt ingenomen dat bepalend is voor de inhoud van het bestemmingplan.

Overleg artikel 3.1.1 BRO en commentaar

1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

1. Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het Beeldkwaliteitskader.

Commentaar

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Hoofdstuk 3 Beleidskader van de toelichting mist het beleidskader voor water. Dit beleid staat in hoofdstuk 6.2. Het Hoogheemraadschap wil weten waarom er gekozen is om het waterbeleid in een apart hoofdstuk te zetten?

Commentaar

Omdat water een belangrijk onderwerp is heeft de gemeente er voor gekozen water als apart hoofdstuk in het bestemmingsplan op te nemen waar zowel het beleid als de watertoets in is opgenomen.

3. In de tekst Beleid Provincie (blz 42) staat: "Voor de Hollandsche IJssel-Oude Rijn wordt de wateropgave uiterlijk in 2007 in beeld gebracht". Het Hoogheemraadschap merkt op dat dit geen provinciaal beleid is. Het Hoogheemraadschap verzoekt deze tekst te vervangen door bij paragraaf 6.2.2 de volgende tekst toe te voegen:

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft het watersysteem (oppervlaktewateren) getoetst aan de normen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Uit deze "Studie wateropgave" is de volgende conclusie te trekken: Het bedrijventerrein IJsselveld voldoet grotendeels aan de landelijke normen wateroverlast zoals gesteld in het NBW. Deze norm is, dat maximaal eenmaal per 100 jaar stedelijk gebied vanuit de watergangen mag overstromen (inundatie, meer dan 5 cm water op maaiveld). Dit betekent echter niet dat er lokaal geen problemen voorkomen.

Uit neerslaggebeurtenissen uit het verleden is bekend dat dit bedrijventerrein te weinig oppervlaktewater en veel verharding heeft. Bij regen komen te grote hoeveelheden overstortwater uit de riolering en door de kleine sloten ontstaat er wateroverlast. De overstort komt uit op een kleine vijver die te snel overstort op de rest van het gebied. Dit zorgt voor wateroverlast in delen van het bedrijventerrein, bijvoorbeeld de manege. Het waterschap en de gemeente hebben de taak om in onderling overleg met de gemeente maatregelen te treffen waardoor deze gebieden in 2015 wel aan de norm voldoen.

Commentaar

De tekst wordt op de wijze zoals voorgesteld door het Hoogheemraadschap opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan Bedrijventerrein IJsselveld.

4. De tekst in paragraaf 6.2.2 is niet specifiek gericht op het bedrijventerrein IJsselveld. Het Hoogheemraadschap heeft de volgende opmerkingen:
Veiligheid. De Lekdijk ligt niet in het plangebied. Wij verzoeken u om een verwijzing te maken naar de regionale waterkering langs de Hollandse IJssel.
Ruimte voor water. Zie opmerking 3 van deze nota.
Inrichting en beheer watergangen: De watergangen in de gemeente Montfoort zijn recent gebaggerd. Er is daarmee geen achterstand in baggeren.
Verdroging: Dit onderwerp is niet van toepassing op een bedrijventerrein, maar in natuurgebieden. De tekst kan geschrapt worden.

Commentaar

De tekst wordt op de wijze zoals voorgesteld door het Hoogheemraadschap aangepast en opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan Bedrijventerrein IJsselveld.

5. De tekst in paragraaf 6.2.3 haalt twee plannen door elkaar: Watergebiedsplan Linschoterwaard en omstreken en het Gemeentelijk waterplan Lopik, Montfoort en Oudewater: Waterplan Blauwe Driehoek. Het Hoogheemraadschap verzoekt onderstaande tekst op te nemen:
Watergebiedsplan Linschoterwaard en omstreken.
Als onderdeel van het gebiedsgericht project Linschoterwaard heeft het waterschap een watergebiedsplan voorbereid voor de Linschoterwaard. IJsselveld ligt in het plangebied. In de voorbereiding heeft het waterschap samengewerkt met een werkgroep agrariërs. Daarnaast zijn afzonderlijke gesprekken gevoerd met leden van de regiegroep van het gebiedsgericht project, met het landgoed Linschoten en een ontwikkelaar van een nieuw landgoed. Het watergebiedsplan heeft 3 doelstellingen:
- 1. verminderen wateroverlast tot een acceptabel niveau: hiermee wordt invulling gegeven aan het Nationaal Bestuursakkoord Water.*
 - 2. verbetering van de waterkwaliteit en de ecologische toestand; hiermee wordt invulling gegeven aan de Europese Kaderrichtlijn Water.*
 - 3. goede facilitering van de functies in het gebied door middel van peilbeheer; het watergebiedsplan mondt ondermeer uit in een nieuw peilbesluit.*
- De doelstellingen moeten in 2015 zijn behaald. Het maatregelenprogramma uit dit watergebiedsplan zal hoofdzakelijk in de periode 2008 – 2012 worden uitgevoerd met een uitloop tot 2015.*

Waterplan Blauwe Driehoek

De gemeenten Oudewater, Lopik en Montfoort en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hebben een visie op het water in de gemeenten opgesteld. Dit waterplan geeft inzicht in wat gemeenten met en voor het water willen bereiken in de periode tot en met 2020. In een apart uitvoeringsprogramma staan de maatregelen voor de periode 2009 – 2015 beschreven waarmee uitvoering wordt gegeven aan deze watervisie. De watervisie vormt samen met het uitvoeringsplan het Waterplan Blauwe Driehoek.

Commentaar

De tekst wordt op de wijze zoals voorgesteld door het Hoogheemraadschap aangepast en opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan Bedrijventerrein IJsselveld.

6. De tekst in paragraaf 6.2.3 vanaf "Naast de bovengenoemde plannen (..) wordt verwerkt en gezuiverd". Heeft geen betrekking op de titel van deze paragraaf.

Commentaar

De tekst wordt op de wijze zoals voorgesteld door het Hoogheemraadschap aangepast en opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan Bedrijventerrein IJsselveld.

7. In de beschrijving huidige waterhuishouding paragraaf 6.3 missen de volgende punten:

- Soort rioleringstelsel (zie GRP).
- Grondwater (zie informatie bijlage 1 (blz 65) van het bestemmingsplan).
- Boringsvrije zone grondwaterwinningsgebied Vitens.
- Waterkering. Het Hoogheemraadschap verzoekt deze tekst toe te voegen:

De kaden langs de Hollandsche IJssel zijn bestemd als waterkering. Rondom deze kaden ligt een beschermingszone in kader van de Keur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Activiteiten en functies in deze zone hebben hierdoor beperkingen. Doel van de beschermingszone is het garanderen van de veiligheid van achtergelegen land.

Commentaar

De tekst wordt op de wijze zoals voorgelegd door het Hoogheemraadschap aangepast en aangevuld in de toelichting van het bestemmingsplan Bedrijventerrein IJsselveld.

8. In paragraaf 6.3 knelpunten staan knelpunten beschreven. Het Hoogheemraadschap verzoekt onderstaande tekst op te nemen:
- Bij de gemeente en het waterschap is bekend dat dit bedrijventerrein te weinig oppervlaktewater en veel verharding heeft. Bij regen komen te grote hoeveelheden overstortwater uit de riolering en door de kleine sloten ontstaat er wateroverlast. De overstort komt uit op een kleine vijver die te snel overstort op de rest van het gebied. Dit zorgt voor wateroverlast in delen van het bedrijventerrein, bijvoorbeeld de manege. Mogelijke oplossingen zijn:*
- o *in het gebied zuid-westelijk deel van het plangebied, naast de manege rust een wijzigingsbevoegdheid. In dit gebied dient extra waterberging aangelegd te worden in combinatie met de ruimtelijke ontwikkelingen;*
 - o *verminderen overstort door afkoppelen en infiltreren;*
 - o *aanleggen wadi's in groenstroken;*
 - o *extra waterberging realiseren buiten het plangebied, bijvoorbeeld in kader van de aanpassing aan de N204;*
 - o *meer waterberging creëren door verruimen van watergangen. Bij een dergelijk vrijwel volledig uitgegeven terrein is de mogelijkheid voor het vergroten van water beperkt.*

Commentaar

De tekst wordt op de wijze zoals voorgesteld door het Hoogheemraadschap aangepast en aangevuld in de toelichting op het bestemmingsplan Bedrijventerrein IJsselveld. Daarnaast wordt nader onderzocht welke oplossingen voor de wateroverlast passend zijn voor het bedrijventerrein. De resultaten zullen aan het Hoogheemraadschap worden voorgelegd. De regels moeten de waterberging mogelijk maken. De Regels zullen hierop worden aangepast.

9. Bij Paragraaf 6.4 Toekomstige waterhuishouding is de ruimtelijke ontwikkelingen niet alleen compensatie van toename verhard oppervlak belangrijk. Het Hoogheemraadschap verzoekt onderstaande tekst toe te voegen in paragraaf 6.4.

Ook nieuwbouw in de beschermingszone van de regionale waterkering is ongewenst. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de beschermingszone van een waterkering dient de gemeente of de initiatiefnemer bij het waterschap een Keurontheffing aan te vragen.

Voor werkzaamheden aan het watersysteem (zoals graven, dempen van water) dient de initiatiefnemer een Keurontheffing aan te vragen bij het waterschap.

Voor het lozen van water op het oppervlaktewater is een WVO-vergunning (Wet Verontreiniging Oppervlaktewater) of een akkoordverklaring van het waterschap nodig.

Commentaar

De tekst wordt op de wijze zoals voorgesteld door het Hoogheemraadschap aangepast en aangevuld in de toelichting op het bestemmingsplan Bedrijventerrein IJsselveld.

10. Paragraaf 6.4 Overige maatregelen kan de tekst "het is bij de vertegenwoordiger van het waterschap onbekend of de boringsvrije zone nog actueel is." worden geschrapt worden. De boringszone is nog actueel. Daarnaast verzoekt het Hoogheemraadschap bij het laatste punt van deze paragraaf de tekst te wijzigen: "Bij eventuele nieuwbouw (..) over het gebruik van uitlogende materialen."

Commentaar

De tekst wordt op de wijze zoals voorgesteld door het Hoogheemraadschap aangepast en aangevuld in de toelichting op het bestemmingsplan Bedrijventerrein IJsselveld.

11. De tekst in paragraaf 7.1 Bodem somt een aantal activiteiten op die bodembedreigend kunnen zijn. Ook de boringsvrije zone van het drinkwaterwingebied geeft beperkingen voor bepaalde activiteiten. Wij verzoeken u dit op te nemen in deze paragraaf.

Commentaar

De tekst wordt op de wijze zoals voorgesteld door het Hoogheemraadschap aangepast en aangevuld in de toelichting op het bestemmingsplan Bedrijventerrein IJsselveld.

12. Artikel 5 Groen:
Bij de doeleindenomschrijving van dit artikel staat ook "water". Dit maakt het mogelijk om oplossingen voor het tekort aan waterberging enigszins op te lossen, bijvoorbeeld door het aanleggen van wadi's in groenstroken.

Commentaar

Dit is correct. Zie het commentaar op punt 8

13. Artikel 7 Verkeer:
Het Hoogheemraadschap verzoekt bij de doeleindenbeschrijving de tekst te wijzigen:
e. *Water*;
- Commentaar
Dit voorschrift wordt op de wijze zoals voorgelegd door het Hoogheemraadschap aangepast in het bestemmingsplan Bedrijventerrein IJsselveld.
14. Artikel 8 Water
- Het Hoogheemraadschap verzoekt bij de doeleindenomschrijving de tekst te wijzigen:
 - a. *(hoofd)watergangen*;
 - Het Hoogheemraadschap verzoekt bij de doeleindenomschrijving toe te voegen: *Water-partijen, vijvers, bruggen, duikers en andere kunstwerken*;
 - Het Hoogheemraadschap verzoekt bij dit artikel tekst toe te voegen dat werkzaamheden aan de functie water vergunningplichtig zijn bij het waterschap. Alvorens te beslissen omtrent een gemeentelijke vergunning, wordt de waterbeheerder gehoord.
- Commentaar
De doeleindenomschrijving zullen in de regels zoals voorgesteld door het Hoogheemraadschap worden aangepast. In de toelichting wordt aandacht geschonken aan deze vergunningsplicht. In de regels van het bestemmingsplan wordt deze koppeling niet gelegd. Het zijn gescheiden vergunningstelsels.
15. Artikel 9 Wonen
Het Hoogheemraadschap verzoekt bij de doeleindenomschrijving te tekst te wijzigen:
f. *Water*.
- Commentaar
Deze regel wordt op de wijze zoals voorgesteld door het Hoogheemraadschap aangepast in het bestemmingsplan Bedrijventerrein IJsselveld.
16. Artikel 11 Waterstaat
Het Hoogheemraadschap verzoekt bij dit artikel, bij lid 3 tekst toe te voegen: werkzaamheden aan de functie waterstaat – waterkering zijn vergunningplichtig bij het waterschap. Alvorens te beslissen omtrent een gemeentelijke vergunning, wordt de waterbeheerder gehoord.
- Commentaar
Zie commentaar punt 14
- 2. Kamer van Koophandel Midden-Nederland**
1. Het plan bevat een zonering op basis van de milieucategorieën. In de zone BT-2 mogen zich uitsluitend bedrijven vestigen uit de milieuhinder-categorieën 1 en 2. In deze zones bevinden zich echter ook bedrijven uit de hogere milieuhinder-categorieën. De Kamer van Koophandel Midden-Nederland stelt voor deze bedrijven alsnog te voorzien van een positieve bestemming met een duidelijke vermelding op de plankaart.
- Commentaar
Zonering of clustering binnen een bedrijventerrein is een nuttig instrument om te komen tot een kwaliteitsverbetering van het bedrijventerrein. Dit betekent een verantwoorde afstemming tussen de bedrijven onderling en de omliggende omgeving. Meestal zijn de milieueffecten van bedrijven aanleiding om minimale

afstanden ten opzichten van gevoelige bestemmingen zoals wonen aan te houden. Maar daarnaast kunnen de wettelijke eisen voor zoneringen gecombineerd worden met kwalitatieve inrichtingsniveaus op het bedrijventerrein zelf. Een bedrijf met een hoge milieuzonering heeft een andere uitstraling dan een bedrijf met een lage milieuzonering. Wanneer bedrijven in dezelfde categorie worden gegroepeerd ontstaan er tevens mogelijkheden om voor de verschillende categorieën ook verschillende omgevingsmilieus te bieden. Dit vergroot de representativiteit en verblijfskwaliteit van het bedrijventerrein.

Het is de intentie om nabij woongebieden alleen de lichtere categorieën toe te staan en in het middengebied en aan de westrand de zwaardere categorieën. De Gemeente houdt vast aan de nieuwe indeling van milieucategorieën BT-1 en BT-2 ten dienste van een goede ruimtelijke ordening.

Om bestaande rechten te eerbiedigen zal aan de regels een uitsterfregeling worden toegevoegd. Met deze regeling worden de bedrijven in een hogere milieucategorie in de zone 1 (BT-1) positief bestemd. Deze regeling krijgt de volgende vorm:

- De bestaande bedrijven in de milieu categorieën 3 en 4 worden binnen de op de plankaart aangeduide zone 1 (milieucategorieën 1 en 2) op maat bestemd. Dit gebeurt door middel van een aanduiding op de plankaart van het desbetreffende bedrijf en een omschrijving in de doeleindenomschrijving van de bestemming "bedrijventerrein".
- Indien het aangeduide bedrijf zijn activiteiten staakt en de gronden en bouwwerken in gebruik worden genomen conform de bestemming, dus bedrijvigheid binnen de milieucategorieën 1 en 2, mogen deze gronden slechts conform deze bestemming worden gebruikt.
- De regeling wordt gecomplementeerd met een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding van het bedrijf in de milieucategorieën 3 of 4 van de plankaart te verwijderen, indien dit gebruik is gestaakt.

Met deze regeling meent de gemeente tegemoet te komen aan de kritiek van de Kamer van Koophandel. Bestaande rechten worden gerespecteerd. En op termijn kan het gemeentelijke beleid worden verwezenlijkt.

2. Om de leesbaarheid te vergroten stelt De Kamer van Koophandel voor de aanduiding BT-1 en BT-2 om te wisselen. BT-1 wordt gebruikt bij bedrijven uit de categorieën 1 en 2 en BT-2 voor de zwaardere categorieën 3 en 4.

Commentaar

De aanduidingen BT-1 en BT-2 zullen conform de opmerkingen van De Kamer van Koophandel worden aangepast.

3. Op de plankaart staan op veel plaatsen de cijfers 1 en 2. Deze hebben een verschillende betekenis, maar zien er hetzelfde uit. De Kamer van Koophandel doet de suggestie om één van beide aanduidingen met een Romeinse I en II of anderszins aan te geven.

Commentaar

De aanduidingen op de plankaart voor de milieucategorieën en wijzigingsbevoegdheid zijn conform de richtlijnen van SVBP 2008 en kunnen niet worden gewijzigd.

4. Het bedrijfspand met woning op de Steenovenweg 14 en 14a is op de plankaart niet voorzien van de bestemming bedrijfswoning. De Kamer van Koophandel verzoekt dit te herstellen.

Commentaar

De aanduiding bedrijfswoning op de Steenovenweg 14 en 14a zal op de plankaart worden toegevoegd.

3. Vitens Midden-Nederland Lelystad

1. Vitens Midden-Nederland heeft kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitskader Bedrijventerrein IJsselveld. Zij hebben geen opmerkingen op het plan

Commentaar

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Provincie Utrecht

1. Met toepassing van artikel 11 WRO is voor het zuidwestelijk deel van het plangebied in het bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheid "Wro-zone wijzigingsgebied 2" opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid houdt in dat de bestemming van dit gebied geheel of gedeeltelijk kan wijzigen van "agrarisch" naar "bedrijventerrein". De Provincie heeft hierover de volgende opmerkingen:
 - in de planregels (artikel 3, lid 3) ontbreekt de voorwaarde dat de wijzigingsbevoegdheid niet eerder kan worden toegepast dan nadat onderzoek is verricht naar de regionale behoefte aan uitbreiding van het bedrijventerrein.
 - De wijzigingsbevoegdheid heeft deels betrekking op gronden die buiten de rode contour zijn gelegen en in het streekplan de aanduiding "landelijk gebied 2" hebben. Opvang van uit te plaatsen bedrijven kan op het in het streekplan opgenomen regionale bedrijventerrein in Woerden. De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is, voor zover het de gronden van Hoogeboom betreft, dan ook in strijd met het streekplan.

Commentaar

Het bestemmingsplan zal conform bovengenoemde inspraak worden aangepast. Dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheid "Wro-zone wijzigingsgebied 2" van de plankaart zal worden verwijderd.

- 2 Bij het plan zijn niet alle bijlagen gevoegd. Het verdient aanbeveling ook de door bureau Waardenburg verrichte Quick Scan Flora- en Fauna, alsmede het door Archeoprojecten uitgevoerde bureauonderzoek archeologie als bijlagen bij het plan te voegen.

Commentaar

De ontbrekende losse bijlagen zullen aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

- 3 De Provincie gaat er van uit dat het plan nog zal worden aangevuld met de resultaten van de inspraak.

Commentaar

De overleg- en inspraakreacties zullen met bijbehorend commentaar in hoofdstuk 10 Inspraak en overleg worden opgenomen.

- 4 De driehoek moet zich volgens het beeldkwaliteitskader manifesteren als het visitekaartje van het bedrijventerrein. De Provincie meldt dat op grond van het streekplan het gedeelte dat gelegen is buiten de rode contour samen met de aangrenzende gronden gelegen ten zuiden van de Hollandse IJssel onderdeel uit maakt van een gebied dat een zekere landschappelijke kwaliteit heeft. De toekomstige invulling als bedrijventerrein is voor het buiten de rode contour gelegen gedeelte van deelgebied D en de in het beeldkwaliteitskader beoogde beeldkwaliteit in strijd met het ruimtelijk beleid zoals dat in het streekplan is opgenomen.

Commentaar

Zie beantwoording punt 1. Deelgebied D zal uit het beeldkwaliteitskader worden gehaald.

5. VROM inspectie

1. In paragraaf 7.4. van de toelichting wordt melding gemaakt van een onderzoek naar de luchtkwaliteit met behulp van programma CAR II versie 6.1.1. De VROM inspectie meldt dat er inmiddels een nieuwere versie van CAR II is namelijk versie 7.01. Dit is de opvolger van versie 7.0 waar enkele onvolkomenheden in zaten.

In de toelichting staat vermeld dat de luchtkwaliteit van het bedrijventerrein voldoet aan het begrip "niet in betekende mate" (NIBM). De VROM inspectie vindt dat ten aanzien van de uitbreiding van het bedrijventerrein niet aannemelijk gemaakt wordt onder welke categorie van NIBM projecten deze valt. Indien de combinatie van projecten niet in een categorie is onder te brengen, moet aannemelijk wordt gemaakt dat de plantoename kleiner of gelijk is aan 1% (artikel 2 lid 2 AMvB NIBM). De VROM inspectie verzoekt de NIBM bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit nader te motiveren en de uitkomsten van het luchtkwaliteitsonderzoek in de plantoelichting op te nemen.

Gelet op bovenstaande opmerkingen verzoekt de VROM inspectie het ontwerpbestemmingsplan naar haar toe te zenden.

Commentaar

In de toelichting op het bestemmingsplan is het luchtkwaliteitsonderzoek opgenomen. In dit onderzoek is voor de jaren 2008, 2010, 2015 en 2020 de luchtkwaliteit onderzocht voor de ontsluitingsweg "Waardsedijk Oost". Dit is de weg waardoor het gehele bedrijfsterrein ontsloten wordt. Hier treedt de grootste toename van de verkeersintensiteit op. Voor de verkeerstoename wordt gerekend met een groei van 10%. Dit is aan de hoge kant aangezien het totale bedrijventerrein ca. 50 ha. groot is en de uitbreiding slechts 3 ha.

Uit deze berekeningen blijkt dat voor geen enkel luchtverontreinigende stof en in geen enkel onderzocht jaar de toename meer is dan 1 % van de grenswaarde. In 2008 is deze toename het hoogst; voor NO₂ is deze 0,4 microgram per m³. Dit komt overeen met 1 % van de grenswaarde van 40 microgram per m³. In alle andere onderzochte jaren is deze waarde nog lager. Voor fijn stof is de berekende toename maximaal 0,1 microgram per m³, overeenkomende met 0,25 % van de grenswaarde. Voor de overige onderzochte stoffen is de toename nihil. Herberekening met CAR II versie 7.0.1.0 levert uitkomsten op die marginaal afwijken. De berekende toenames zijn vrijwel gelijk en handhaven de in de toelichting van het bestemmingsplan getrokken conclusie dat dit plan valt binnen het begrip "niet in betekende mate". De berekeningsresultaten van het onderzoek met de versie 7.0.1.0 wordt opgenomen in het onderzoek Luchtkwaliteit.

Inspraak en commentaar**6. Architectenbureau Jan Kruijs namens de eigenaar van Waardsedijk Oost 1 Kruittorenweg 10 Woerden**

1. Op de plankaart staat een dikke lijn getrokken om de huidige bebouwing. De insprekers gaan er vooralsnog van uit dat dit NIET de nieuwe buitengrenzen van toekomstige bouwvlak voorstelt. (paragraaf II, artikel 4.2.a.). De plaats van deze lijn is namelijk strijdig met het gestelde in paragraaf II, artikel 4.2.d., waar wordt gesteld, dat de afstand tussen bedrijfsgebouwen en perceelsgrenzen ten minste 3 meter moet bedragen.

Commentaar

De op de plankaart aangegeven dikke lijn om de huidige bebouwing is het bouwvlak. Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden gebouwd. Het artikel 4.2.a is niet strijdig met artikel 4.2.d. De afstand van 3 meter is een minimale afstand. Waar het bouwvlak op een grotere afstand van de perceelsgrens is gesitueerd geldt deze afstand.

Naar aanleiding van deze reactie zullen de uitbreidingsmogelijkheden worden verruimd.

Het bouwvlak zal in de nieuwe situatie op 3 meter uit de voorerfsgrens worden gelegd. De afstand van de gebouwen tot overige perceelsgrenzen bedraagt nu tenminste 3 meter. De gemeente is voornemens deze afstand te verkleinen naar 1 meter. De plankaart en de regels zullen op dit onderdeel worden aangepast.

2. De parkeernorm, zoals omschreven in paragraaf II, artikel 4.1.k. de bedrijfsgebouwen gelegen aan de Waardsedijk Oost 1 gaan na uitbreiding waarschijnlijk omvatten: 983 M2 kantoorgebouw en 6942 M2 bedrijfsruimte. Wij kunnen aan de parkeernorm voldoen, als de bedrijfsruimte kan worden aangemerkt als "loods, opslag, groothandel, transportbedrijf". In dat geval zijn 89 parkeerplaatsen benodigd en te realiseren. Mocht onze bedrijfsruimte vallen in de categorie "overige bedrijfsruimte", dan neemt het aantal vereiste parkeerplaatsen toe met (125 stuks) tot 214 stuks! Ter vergelijking: het huidige bedrijf heeft 75 personen in dienst, en kan zich nu goed redden met ongeveer 50 parkeerplaatsen.

Commentaar

In de regels van het bestemmingsplan zullen de parkeernormen nader worden gespecificeerd naar o.a. arbeidsextensieve bedrijven en arbeidsintensieve bedrijven. Voor het bedrijf aan de Waardsedijk Oost 1 zal daardoor een passende parkeernorm kunnen worden toegepast.

3. De insprekers gaan ervan uit, dat de huidige bedrijfsactiviteiten van ELMAR BV. (hout en staal verwerkend bedrijf) ook op de locatie Waardsedijk Oost 1 mogen worden uitgevoerd.

Commentaar

Het bestemmingsplan staat niet in de weg aan voortzetting van de bedrijfsactiviteiten.

**7. Houdstermaatschappij H.J. Bonenkamp
Noordzijdseweg 183 Polsbroek**

1. Een van de huurders Thermagas Nederland BV heeft een dringende behoefte om binnen 2 jaar de bedrijfsruimte uit te breiden met plus minus 1500 m2. Omdat Thermagas Nederland BV niet zelf wil bouwen willen de insprekers gezamenlijk met de gemeente tot een acceptabele oplossing komen.

Commentaar

Deze opmerking heeft geen betrekking op het bestemmingsplan Bedrijventerrein IJsselveld. Het verzoek wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Op de plankaart is voor onze huurder Atorka een gedeelte van het bedrijfsgebouw aangeduid met detailhandel. Volgens de inspreker is de plaatsaanduiding niet overeenkomstig de bestaande situatie. Onze huurder Atorka, die nu voor 90% via internet verkoopt, gaat zich, gezien de activiteiten, steeds meer richten op de detailhandel. Wij verzoeken u dan ook voor Atorka een officiële detailhandelsvergunning af te geven, zodat een en ander volgens de huidige situatie kan worden aangepast.

Commentaar

De aanduiding detailhandel zal overeenkomstig de huidige situatie worden opgenomen.

Het bestemmingsplan maakt dit gebruik planologisch gezien dus mogelijk. Voor een eventuele vergunning kan contact met de gemeente worden opgenomen.

8. Ans van Leeuwen
IJsselveld 10 Montfoort

1. De schuren / bijgebouwen, behorende bij de woning IJsselveld 10, staan volgens de inspreker niet vermeld op de topografische ondergrond.

Commentaar

De schuren / bijgebouwen zullen conform de huidige situatie aan de topografische ondergrond worden toegevoegd.

2. In Art. 9 Wonen art. 2b bedraagt het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen van de woning maximaal 60 m². De inspreker wil dit graag veel ruimer zien, gezien de grootte van de kavels op IJsselveld.

Commentaar

Artikel 9 lid 3 sub b is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan IJsselveld. De gemeente gaat het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen van de woning vergroten naar 70 m².

3. De bestemming bedrijventerrein, grenzend aan de bestemming wonen (art.4). Op de plankaart staat aanduiding maximale bouwhoogte 11 meter. De inspreker dient hiertegen een bezwaar in, omdat dit veel te hoog is. Daar dit grenst aan woningen en tuinen neemt het veel te veel uitzicht en zon weg.

Commentaar

Op basis van het provinciaal beleid om bestaande terreinen intensiever te gebruiken worden op bedrijventerrein IJsselveld twee concrete maatregelen getroffen. De eerste maatregel betreft het vergroten van de bouwhoogte naar 11 meter. Bedrijven hebben nauwelijks uitbreidingsruimte op eigen perceel. Door uitbreiding in de hoogte toe te staan kan er intensiever met de ruimte en het gebruik van het perceel worden omgegaan.

Voor de percelen IJsselveld 10a t/m 16, waarbij de afstand van het hoofdgebouw tot aan het bedrijventerrein varieert tussen de ca. 27 meter en 11 meter, zal een overgangszone worden opgenomen op de plankaart met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het gebied met een bouwhoogte van 11 meter begint dan op ca. 50 meter afstand van het hoofdgebouw.

Voor de percelen IJsselveld 2 t/m 10 ligt de afstand van het hoofdgebouw tot aan het bedrijventerrein tussen de ca. 50 meter en 60 meter. Een uitbreiding van de hoogte voor de bedrijven naar 11 meter heeft voor deze percelen geen nadelige gevolgen. De plankaart wordt op dit onderdeel dus niet aangepast.

**9. Autoschade de Groot
Aardvletterweg 6 + 6a + 8**

1. De inspreker wil op de Aardvletterweg 6a wat thans in gebruik is als kantoor en receptie in de toekomst een (bedrijfs)woning oprichten. De inspreker wil dit opgenomen hebben in het bestemmingsplan.

Commentaar

In de regels van het voorontwerp bestemmingsplan IJsselveld staat opgenomen dat *nieuw te realiseren woningen / bedrijfswoningen niet zijn toegestaan op het bedrijventerrein IJsselveld*. De reden hiervoor is te voorkomen dat de bedrijfsuitoefening van de omliggende bedrijven wordt beperkt. Een bedrijfswoning zal op de Aardvletterweg dus niet worden toegestaan. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

**10. Kees de Kamper
Aardvletterweg 2 Montfoort**

1. Het bedrijfspand met woning aan Mosterdmolenweg 4 en 4 A wordt op het moment verhuurd aan het machinale houtbewerkingsbedrijf I.B.P. In het concept bestemmingsplan is dit pand bestemd als BT 2. De inspreker wil gebruik maken van het "overgangsrecht" en voor dit pand de bestemming BT 1 behouden.

Commentaar

Zie het commentaar op de reactie van de Kamer van Koophandel punt 1

2. Op de plankaart "concept bestemmingsplan" is de bovenwoning op adres Aardvletterweg 2 A niet aangegeven.

Commentaar

De aanduiding bedrijfswoning ter plaatse van de Aardvletterweg 2 A zal op de plankaart worden opgenomen.

**11. Alpha Onroerend Groep BV
Tasveld 3 Montfoort**

1. Het aangegeven bebouwingsvlak in de nieuwe plannen komt niet overeen met de wensen en bestaande overeenkomsten. De inspreker verzoekt om aanpassing van het bebouwingsvlak en wel tot max. 80% en 1 meter uit de erfgrans.

Commentaar

Naar aanleiding van deze reactie zullen de uitbreidingsmogelijkheden worden verruimd.

Het bouwvlak zal in de nieuwe situatie op 3 meter uit de voorerfgrans worden gelegd. De afstand van de gebouwen tot overige perceelsgrenzen bedraagt nu tenminste 3 meter. De gemeente is voornemens deze afstand te verkleinen naar 1 meter. De plankaart en de regels zullen op dit onderdeel worden aangepast.

**12. Pulse Media
Vlasakker 3 Montfoort**

1. De inspreker meldt dat er geen overzicht in de regels te vinden is welke milieucategorieën van toepassing zijn op bijvoorbeeld een beletteringsbedrijf.

Commentaar

Een staat van bedrijfsactiviteiten is als bijlage gevoegd bij het bestemmingsplan. Op deze staat is per sector de bijbehorende milieucategorie vermeld. Het bedrijf van de inspreker valt onder categorie 1: Uitgeverijen, Drukkerijen en reproductie van opgenomen media, grafische afwerking (SBI-Code 2223).

**13. W.J. Bontje
IJsselveld 14 Montfoort**

1. De inspreker vraagt zich af of de mogelijkheid blijft bestaan om aan de voorzijde van de woning een erker / serre aan te bouwen.

Commentaar

Het bouwen aan de voorzijde van de woning van een erker/serre is mogelijk via een ontheffing op grond van artikel 9 lid 5 van de regels.

2. Het Beeldkwaliteitskader verdeelt het gehele plangebied in een viertal deelgebieden die elk hun eigen karakteristiek hebben en kennen. De inspreker is van mening dat een zeer belangrijke zone, bebouwingslint IJsselveld, geheel over het hoofd is gezien. Deze zone vormt niet alleen de overgang naar het gewaardeerde buitengebied van de gemeente Montfoort maar betreft tevens een historische ontsluitingsroute / karakteristiek bebouwingslint van en naar de kern van Montfoort.

Een geleidelijke overgang in hoogte tussen de bedrijfsbebouwing langs IJsselveld is daarom naar mijn mening absoluut noodzakelijk om de ruimtelijke samenhang en ruimtelijke opbouw te waarborgen.

Commentaar

Het Beeldkwaliteitskader gaat alleen over de bestemming bedrijventerrein. De zone bebouwingslint IJsselveld ontbreekt dus niet in het beeldkwaliteitskader. Daarnaast is zone IJsselveld echter niet zodanig beeldbepalend dat door het verhogen van de bouwvolumes de ruimtelijke samenhang en ruimtelijke opbouw tussen de woningbouw en de bedrijven niet kan worden gewaarborgd. Daarnaast is het terrein primair een bedrijventerrein en geen woongebied waardoor de bedrijven niet mogen worden beperkt in hun uitbreidingswensen. Wel wordt in relatie tot de functie wonen in het nieuwe bestemmingsplan rekening gehouden met een nieuwe milieuzonering.

Wel worden tussen de functies wonen en bedrijven afstanden gehouden gebaseerd op de milieucategorieën (milieuzonering).

3. Inspreker vindt dat door een maximale bouwhoogte van 11,00 m toe te staan voor het bedrijventerrein de ruimtelijke kwaliteit vanaf het IJsselveld en het woongenot onaanvaardbaar worden aangetast. Inspreker verzoekt daarom het voorontwerp bestemmingsplan zodanig aan te passen dat, voor een strook / zone ter breedte van tenminste 50 m, direct grenzend aan de tuinen van de woonbebouwing gelegen aan het IJsselveld, de maximale bouwhoogte van het thans geldende bestemmingsplan op maximaal 8.00 m wordt gesteld.

Commentaar

Zie commentaar bij punt 8.3 over IJsselveld nr.10. De plankaart wordt op dit onderdeel aangepast.

4. Door de voorgestelde verruimde bebouwingsmogelijkheden stelt de inspreker dat de bedrijvigheid en daarmee ook de parkeerdruk in het gebied ten minste evenredig zullen toenemen.

Commentaar

De verruimde bebouwingsmogelijkheden zijn alleen mogelijk mits er voldoende parkeerruimte op eigen terrein gerealiseerd wordt, artikel 4 lid 2 sub b. De verruimde bebouwingsmogelijkheden kunnen zo nooit leiden tot extra parkeerdruk in het gebied.

5. De inspreker merkt op dat er in het voorontwerp niet voorzien is in een definitie van "bruto bedrijfsvloeroppervlakte". Tevens voorziet ook de wijze van meten niet in een daartoe strekkende bepalingsmethode.

Commentaar

De regels worden op dit punt aangevuld

14. G.G. van Kooten IJsselveld 5 Montfoort

1. De inspreker meldt dat de reeds aanwezige bedrijfswoning aan de Oeverweg 3 te Montfoort niet op de plankaart is aangegeven. De inspreker verzoekt om de aanduiding "bedrijfswoning" toe te voegen.

Commentaar

De aanduiding bedrijfswoning zal ter plaatse van de Oeverweg 3 op de plankaart worden opgenomen.

2. De inspreker maakt bezwaar tegen de situering van het bouwvlak op de plankaart. De inspreker wil de bouwgrens naast de bedrijfswoning links en rechts gelijk aan de voorgevel van de bestaande bedrijfswoning ingetekend hebben.

Commentaar

Naar aanleiding van deze reactie zullen de uitbreidingsmogelijkheden worden verruimd.

Het bouwvlak zal in de nieuwe situatie op 3 meter uit de voorerfsgrens worden gelegd. De afstand van de gebouwen tot overige perceelsgrenzen bedraagt nu tenminste 3 meter. De gemeente is voornemens deze afstand verkleinen naar 1 meter. De plankaart en de regels zullen op dit onderdeel worden aangepast.

3. Inspreker maakt bezwaar tegen het bebouwingspercentage van 80%. De bestaande en vergunde bebouwing is meer dan 80%. Wij verzoeken de bouwgrens zo te situeren dat het percentage afdoende is.

Commentaar

Het maximale bebouwingspercentage van 80% geldt voor het gehele bestemmingsvlak Bedrijven en niet voor ieder perceel afzonderlijk. De gemeente zal geen hoger percentage toestaan. De bestaande en vergunde bebouwing past in het nieuwe bestemmingsplan.

4. De inspreker maakt bezwaar tegen het voorschrift Artikel 4 onder 2 sub g, waarbij opslag uitsluitend binnen het bouwvlak wordt toegestaan, waarbij de afstand tot enige perceelsgrens tenminste 5 m bedraagt.

Commentaar

De representativiteit van de buitenruimte rondom het bedrijfsgebouw draagt bij aan de uitstraling van het bedrijf en het bedrijventerrein. Daarom is in het bestemmingsplan opgenomen dat er geen opslag buiten het bouwvlak mag plaatsvinden, opslag voor de voorgevelrooilijn van een gebouw of het verlengde daarvan niet is toegestaan en mag opslag slechts ten hoogste dezelfde hoogte hebben als de hoogte van de gebouwen op het betreffende perceel. De afstand tot enige perceelsgrens van tenminste 5 m zal worden verruimd naar een afstand van 1 m tot enige perceelsgrens. Daarnaast worden de bouwvlakken op de plankaart vergroot, zodat meer ruimte ontstaat voor bedrijfsgebouwen en/of opslag. Door in artikel 4 lid 3 bestaande afwijkingen met betrekking tot opslag te regeling worden bestaande rechten gerespecteerd en kan op termijn het gemeentelijke beleid worden verwezenlijkt. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

5. De inspreker meldt dat het begrip opslag niet beschreven is.

Commentaar

Het begrip opslag is een normaal begrip in het dagelijks taalgebruik. De begripsbepalingen, artikel 1 van de regels zal daarom niet worden aangepast.

6. De inspreker maakt bezwaar tegen het voorschrift Artikel 4 onder 6 Nadere eisen.
Het is een volstrekt onduidelijk en onmeetbaar voorschrift dat niet past in het bestemmingsplan.

Commentaar

Een stelsel van nadere eisen is een bevoegdheid, dat op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening in een bestemmingsplan kan worden opgenomen. Het stellen van een nadere eis zal per geval worden gemotiveerd. In het bestemmingsplan Bedrijventerrein IJsselveld is het stellen van nadere eisen door het college van B en W in ieder geval deels meetbaar gemaakt door de koppeling

aan het beeldkwaliteitskader. Dat wil zeggen: indien een plan niet voldoet aan de normen uit het beeldkwaliteitskader, dan kan het college van B en W op grond van daarvan nadere eisen stellen.

Het beeldkwaliteitskader heeft via het stelsel van nadere eisen juridische werking verkregen. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd. Burgemeester en Wethouders kunnen een nadere eis baseren op grond van het beeldkwaliteitskader.

7. Inspreker heeft bezwaar tegen de parkeernorm, zoals omschreven in artikel 4 lid 1k. Inspreker verzoekt de gemeente om de regels aan te passen, voor de inspreker is het niet mogelijk om onder deze voorwaarden lopende bouwvoorvragen te realiseren.

Commentaar

In de regels van het bestemmingsplan zullen de parkeernormen nader worden gespecificeerd naar o.a. arbeidsextensieve bedrijven en arbeidsintensieve bedrijven. Voor het bedrijf zal daardoor een passende parkeernorm kunnen worden toegepast.

8. Inspreker mist de groenstrook langs de Oeverweg overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Wij verzoeken u de container uit de groenstrook te verwijderen en de plankaart aan te passen, overeenkomstig groenstrook vigerende bestemmingsplan.

Commentaar

De betreffende groenstrook valt onder verkeersbestemming en wordt als zodanig toegestaan binnen de regels voor deze bestemming. De containers vallen onder het overgangsrecht en zullen op dit moment niet worden verwijderd. Bij verkoop of bedrijfsbeëindiging van het bedrijf kan wel handhavend opgetreden worden tegen het illegale gebruik.

9. Inspreker maakt bezwaar tegen de richtlijnen voor de inrichting van erven zoals omschreven in het beeldkwaliteitskader. Hierin is omschreven dat 70% van de lengte van een perceel minimaal ingeplant moet zijn met een haag. Inspreker is van mening dat begroeide erfafscheidingen de openbare ruimte te veel opdeelt. De inspreker verzoekt de richtlijn aan te passen.

Commentaar

Aansluitend op het versterken van het groene karakter en de samenhang van het bedrijventerrein wordt voor erfafscheidingen de voorkeur gegeven aan beplanting in de vorm van een haag eventueel in combinatie met een hekwerk. Het gaat hierbij om de erfafscheidingen in de zichtbare ruimte vanaf de open weg. De hagen vormen op deze manier een continue beeld in de straat en hebben een positieve bijdragen aan de beleving van de openbare ruimte. De richtlijnen voor erfafscheidingen gelden voor nieuwe initiatieven op het bedrijventerrein.

15. C.G.K. de Groot / M.G. Scheel Steenovenweg 14 Montfoort

1. Uit de plankaart maakt inspreker op dat de woning Steenovenweg 14 nu wordt aangemerkt als bedrijfspand. Dit is niet juist. De woning krijgt een woonbestemming of wordt aangeduid als bedrijfswoning.

Commentaar

De aanduiding bedrijfswoning op de Steenovenweg 14 zal op de plankaart worden opgenomen.

2. In het Beeldkwaliteitskader (pagina 7) wordt gesteld dat voor Oud IJsselveld de combinatie van wonen en werken in principe in de toekomst gehandhaafd blijft. Graag ontvangt de inspreker een nadere toelichting op "in principe".

Commentaar

De huidige situatie met betrekking tot wonen (burgerwoning) blijft gehandhaafd. Uitbreiding van deze functie wordt in het nieuwe bestemmingsplan echter niet meer toegestaan. In het Beeldkwaliteitskader zal deze tekst worden verduidelijkt.

3. In het Beeldkwaliteitskader wordt gesteld dat het gebied extra aandacht verdient met betrekking tot de inrichting van de erven en de erfafscheidingen. De Inspreker wil een verduidelijking hoe dit zijn uitwerking zal hebben in de al bestaande situaties/bebouwing.

Commentaar

De richtlijnen voor erfafscheidingen gelden in de eerste plaats alleen voor nieuwe initiatieven op het bedrijventerrein.

4. In het Beeldkwaliteitskader (pag. 21) wordt gesteld dat personenauto's op het voorterrein moeten worden omzoomd met groene hagen. De Inspreker wil een verduidelijking hoe dit zijn uitwerking zal hebben in de al bestaande situaties/bebouwing.

Commentaar

De richtlijnen voor erfafscheidingen gelden in de eerste plaats alleen voor nieuwe initiatieven op het bedrijventerrein.

5. Toelichting bestemmingsplan, pagina 37/38
Voor de locatie Steenhovenweg 14 geldt momenteel een milieucategorie 3. In de plankaart staat dit perceel aangeduid met een categorie 2. De inspreker heeft de volgende vragen:
-In hoeverre stemt categorie 2 overeen met de al aanwezige bedrijfsactiviteiten?
-In hoeverre heeft de wijziging naar categorie 2 een belemmerende werking op de mogelijkheden van het exploiteren van panden (nu en in de toekomst)?
-Waarom is (gelet op de huidige bedrijfsactiviteiten) de ene zone ingedeeld als categorie 1 en een andere zone waar dezelfde bedrijfsactiviteiten voorkomen ingedeeld als categorie 2/

Commentaar

Zie commentaar punt 2 Kamer van Koophandel Midden-Nederland

6. In de toelichting op pagina 31 is het bedrijventerrein weergegeven met de diverse sectoren. De inspreker kan de sectoren niet plaatsen bij de huidige bedrijfsactiviteiten. De inspreker wil weten van wanneer deze opstelling dateert.

Commentaar

De indeling van het bedrijventerrein in diverse sectoren is gebaseerd op het Provinciaal Arbeidsplaatsenregister d.d. 22-06-2006.

7. In het bestemmingsplan wordt het pand van Van den Pol aangeduid als detailhandel. De inspreker vraagt om een verklaring.

Commentaar

De aanduiding detailhandel op het perceel Van de Pol aan de Aardvletterweg is niet juist. De aanduiding zal van de plankaart worden verwijderd.

8. Om de diverse bebouwing is een dikke lijn getekend. De inspreker wil weten wat deze lijn inhoudt.

Commentaar

De op de plankaart aangegeven dikke lijn om de huidige bebouwing is het bouwvlak. Artikel 9 lid 2 sub a bepaalt dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

9. In de toelichting op pagina 10 wordt voor IJsselveld-oostzijde het uitgangspunt "categorie erftoegangsweg" gehanteerd. De inspreker stelt de volgende vragen hierover:
- Wat houdt dit in?
 - Welke snelheidslimiet gaat hier gelden?
 - Indien <50 km/h hoe wilt u dit dan handhaven?

Commentaar

-Een erftoegangsweg (ETW) is het meest lokale wegtype in de Nederlandse wegategorisering. Het betreft wegen met gemengd langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer, zonder rijrichtingscheiding en meestal zonder gescheiden fietspaden. De term erftoegangsweg is geïntroduceerd in het kader van de Duurzaam Veilig visie, welke een verdere structurele verbetering van de verkeersveiligheid beoogt.

- Voor de erftoegangsweg gaat een snelheid van 30-km/h gelden.
- Handhaving zal plaatsvinden op de daarvoor gebruikelijke wijze, bijvoorbeeld door verkeersborden.

10. De inspreker vindt de capaciteit van het riool niet toereikend.

Commentaar

Door de gemeente wordt in het oudste deel van het bedrijventerrein, waaronder de Steenovenweg, een nieuw verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd met een grotere diameter.

11. In de toelichting op pagina 35 staat dat ook op private terreinen gezocht moet worden naar mogelijkheden voor de ontwikkeling van parkeerruimte". De inspreker vraagt hoe de gemeente dit ziet in de praktijk?

Commentaar

Bij de herprofilering van binnenwegen van IJsselveld is het doel om een heldere structuur te realiseren met extra parkeermogelijkheden en groen. Naar verwachting zal hiervan een belangrijk deel ruimtelijk plaats vinden op terrein van derden. Uitgangspunt blijft dat parkeren in principe op eigen terrein plaatsvindt. Uitgangspunt voor de realisatie van het plan is een uitvoering op basis van vrijwillige medewerking. Het gaat om een plan voor en door de ondernemers zelf.

12. De inspreker meldt dat het deelgebied Oud IJsselveld ongeveer 20 jaar ouder is dan het deelgebied Vlasakker. De Inspreker vindt dat in het kader van beeldkwaliteit een vergelijking tussen deze twee deelgebieden niet op zijn plaats is.

Commentaar

In hoofdstuk 2 van het Beeldkwaliteitskader Bedrijventerrein IJsselveld wordt het bedrijventerrein IJsselveld verdeeld in vier deelgebieden op basis van de uitstraling van de bebouwing en karakteristieken van de huidige situatie. Oud IJsselveld en Vlasakker zijn twee verschillende ruimtelijke eenheden. Voor elk deelgebied gelden verschillende welstandniveaus en richtlijnen. Van een vergelijking is geen sprake.

13. Het Beeldkwaliteitskader beschrijft dat opslag achter de voorgevel dient plaats te vinden. Door het niet toestaan van opslag aan de voorzijde vindt de inspreker dat een flink aantal ondernemingen in de uitoefening van hun bedrijf worden belemmerd en daardoor minder waard worden.

Commentaar

Zie commentaar onder 14.G.G. van Kooten IJsselveld 5 Montfoort onder kopje 4

14. Het beeldkwaliteitskader omschrijft dat voor Oud IJsselveld een stalenkaart wordt samengesteld aansluitend op de woonbebouwing van het dorp en de bestaande bedrijfsbebouwing. De inspreker vraagt zich af hoe de stalenkaart wordt samengesteld aangezien de omgeving zeer divers van kleur is.

Commentaar

Voor het bedrijventerrein IJsselveld wordt voor Oud IJsselveld geen stalenkaart meer ontwikkeld. De tekst in het Beeldkwaliteitskader wordt hierop aangepast.

16. H. de Groot

P/a Fonteinkruid 9 Montfoort

1. Het buitenterrein van het pand Steenovenweg 14A is ingetekend als openbaar parkeerterrein. De inspreker gaat hiermee niet akkoord. Het terrein wordt naast parkeren ook gebruikt voor opslag. Eventuele toekomstige nieuwe eigenaren worden daardoor belemmerd in de mogelijkheden van het buitenterrein.

Commentaar

Zie commentaar onder 14.G.G. van Kooten IJsselveld 5 Montfoort onder kopje 4

2. Door het aangeven van een bouwvlak op de plankaart wordt de inspreker belemmerd in de mogelijkheid voor eventuele uitbreiding van het pand in de toekomst.

Commentaar

Naar aanleiding van deze reactie zullen de uitbreidingsmogelijkheden worden verruimd.

Het bouwvlak zal in de nieuwe situatie op 3 meter uit de voorerfgrans worden gelegd. De afstand van de gebouwen tot overige perceelsgrenzen bedraagt nu tenminste 3 meter. De gemeente is voornemens deze afstand verkleinen naar 1 meter. De plankaart en de regels zullen op dit onderdeel worden aangepast.

3. De inspreker brengt nogmaals de wateroverlast op de Steenovenweg onder de aandacht van de gemeente. Het bemoeilijkt het verhuuren van de bedrijfshal.

Commentaar

Door de gemeente wordt in het oudste deel van het bedrijventerrein, waaronder de Steenovenweg, een nieuw verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd met een grotere diameter.

17. Jan van den Brink

Steenovenweg 18 Montfoort

1. De inspreker vindt dat de voorgestelde beperkingen ten aanzien van de "Opslag" de exploitatiemogelijkheid van zijn terrein in grote mate beperken. De inspreker wil dat een uitzondering wordt gemaakt voor de terreinen die "Opslag" als functie hebben.

Commentaar

Zie commentaar onder 14.G.G. van Kooten IJsselveld 5 Montfoort onder kopje 4

2. Bestaande rechten die ik nu volgens het huidige bestemmingsplan en koopcontract op mijn terrein heb wil ik graag behouden.

Commentaar

Bestaande rechten en gerechtigde belangen worden in dit bestemmingsplan gerespecteerd. Zie het eerder commentaar over milieuzonering punt 2 Kamer van Koophandel.

**18 Goudriaan Vastgoed namens de heer S.M.W. Snel
Wilgenweg 26 Oudewater**

1. De inspreker meldt dat in het bestemmingsplan "IJsselveld" de bestemming BT 2 (Bedrijventerrein categorie 1 en 2) wordt toegekend aan het perceel Vlasakker 13. Het schadeherstelbedrijf valt echter onder een zwaardere categorie. De inspreker verzoekt de categorie aan te passen.

Commentaar

Zie commentaar punt 2 Kamer van Koophandel

**19 Bouwbedrijf Vendrig
Julianalaan 32 Montfoort**

1. De inspreker wil meer duidelijkheid over het huidige en toekomstige gebruik van kavel Tasveld 20. Daarnaast vraagt de inspreker of een timmerwerkplaats past binnen het nieuwe bestemmingsplan. Als dit niet het geval is maakt de inspreker hiertegen bezwaar.

Commentaar

Zie commentaar punt 2 Kamer van Koophandel Midden-Nederland

10.2 Zienswijzen

INLEIDING

Van 16 september 2009 tot en met 28 oktober 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein IJsselveld" gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) doorlopen en is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein IJsselveld" van de gemeente Montfoort.

De binnengekomen zienswijzen zullen in de navolgende hoofdstukken worden samengevat en van een reactie voorzien. Tevens zal worden aangegeven of de zienswijze zal leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De gewenste aanpassingen naar aanleiding van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure zullen worden verwerkt in het uiteindelijke bestemmingsplan "Bedrijventerrein IJsselveld".

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein IJsselveld" heeft in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure met ingang van 16 september 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Montfoort. Gedurende deze termijn van ter-inzage-legging kon eenieder een zienswijze inbrengen.

Binnen de gestelde termijn zijn twaalf zienswijzen ontvangen.

De binnen de gestelde termijn ontvangen zienswijzen worden in de nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

Volgnummer : 1

Naam/adres : Goudriaan Vastgoed, Wilgenweg 26, 3421 TV Oudewater

Datum : 27 oktober 2009

Datum ontvangst : 28 oktober 2009

Samenvatting zienswijze:

- a. In het huidige (oude) bestemmingsplan industrieterrein II is het perceel Mosterdmolenweg 3 / 5 bestemd in een zware categorie industriële bedrijven. De nieuwe bestemming BT1 (milieucategorie 1 en 2) voor deze locatie beperkt de (toekomstige) huurders. De belanghebbende prevaleert, zoals ook aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan, vanuit het oogpunt van verhuurbaarheid een brede functionele bestemming. De belanghebbende verzoekt de gemeente de bestemming te wijzigen in BT2 (milieucategorie 1 t/m 4).
- b. De aanduiding b=3I op het perceel Mosterdmolenweg 3 / 5 is onjuist. Dit moet zijn bedrijventerrein. De belanghebbende verzoekt de gemeente de aanduiding b=3I te verwijderen.
- c. De belanghebbende wil op het perceel Waardsedijk Oost 13 een BT2 bestemming, c.q. een wijzigingsbevoegdheid naar BT2 om hier bedrijfsruimten te kunnen ontwikkelen.

Reactie gemeente:

Ad a. Om tot een duurzame relatie te komen tussen het bedrijventerrein en de rondom het terrein aanwezige woongebieden langs IJsselveld, IJsseldijk en de overzijde van de Hollandse IJssel wordt in het bestemmingsplan een milieuzonering voorgesteld. Het is de intentie om nabij woongebieden alleen de lichtere categorieën toe te staan en in het middengebied en aan de westrand de zwaardere categorieën. De gemeente houdt vast aan de nieuwe indeling van milieucategorieën BT1 en BT2 ten dienste van een goede ruimtelijke ordening. Om bestaande rechten te eerbiedigen is aan de regels een uitsterfregeling toegevoegd. Met deze regeling worden de bedrijven in een hogere milieucategorie gelegen in zone 1 (BT1) positief bestemd. De huidige functie, zoals aangeduid op de plankaart, kan worden doorgezet ook met een andere eigenaar, dus van de bestemming afwijkende bedrijvigheid mag worden voortgezet bij verkoop van een bedrijf. Het bestemmingsplan kijkt niet naar eigendomsverhoudingen maar beschouwt alleen de ruimtelijke aspecten. Indien het aangeduide bedrijf zijn activiteiten staakt kan het pand alleen in gebruik worden genomen conform de bestemming, dus milieucategorieën 1 en 2. Bestaande rechten worden op deze manier gerespecteerd. En op termijn kan het gemeentelijke beleid worden verwezenlijkt. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast maar wel verduidelijkt.

Ad b. De aanduiding b=3l zal worden gewijzigd. De gemeente houdt vast aan de uitsterfregeling als onderdeel van de gewenste milieuzonering. Zie commentaar onder punt ad 1a. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

Ad c. Het perceel Waardsedijk Oost 13 heeft betrekking op gronden (samen met de aangrenzende gronden gelegen ten zuiden van de Hollandse IJssel) die buiten de rode contour zijn gelegen en in het streekplan de aanduiding "landelijk gebied 2" hebben met een zekere landschappelijke kwaliteit. Het opnemen van een bedrijfsbestemming of een wijzigingsbevoegdheid is op dit perceel, dan ook in strijd met het streekplan en zal daarom niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Volgnummer : 2

Naam/adres : BLR-Bimon bv, Postbus 72, 3417 ZH Montfoort
Datum : 26 oktober 2009
Datum ontvangst : 27 oktober 2009

Samenvatting zienswijze:

- a. De belanghebbende wil op het pand Aardvletterweg 3A met een hoogte van 8,5 meter een windmolen plaatsen met een totale hoogte van 6,5 meter. Hiermee overschrijdt de windmolen (totaal 15 meter) de maximale bouwhoogte van 11 meter. De belanghebbende wil dat het bestemmingsplan het plaatsen van een windmolen/turbine mogelijk maakt.

Reactie gemeente:

Ad a. Op de gronden met de aanduiding BT2 is direct de bouw van windmolens toegestaan met maximale bouwhoogte van 15 meter en met een minimale afstand van 50 meter tot aan de woningen, zoals aan IJsselkade, IJsselveld en de overzijde van de Hollandse IJssel. De regels worden op dit onderdeel aangepast.

Volgnummer : 3

Naam/adres : Engeltherm BV, Vlasakker 10, 3417 XT Montfoort
Datum : 28 oktober 2009
Datum ontvangst : 28 oktober 2009

Reactie zienswijze:

- a. De aanduiding b=3i op het perceel Vlasakker 10 is onjuist. Dit moet zijn een airconditioningbedrijf met kantoren. De belanghebbende verzoekt de gemeente de aanduiding te wijzigen.

Reactie gemeente:

Ad a. De aanduiding b=3i zal worden gewijzigd.

Volgnummer : 4

Naam/adres : Metaalzagerij Jan Kooijman, Steenovenweg 10, 3417XR Montfoort
Datum : 28 oktober 2009
Datum ontvangst : 28 oktober 2009

Samenvatting zienswijze:

- a. Het bedrijfspand met bedrijfswoning op de Steenovenweg nr. 10 is op de plankaart niet voorzien van bw (bedrijfswoning). De belanghebbende verzoekt de aanduiding bw op te nemen op de plankaart.

- b. De bedrijfsgebouwen nr. 10 en nr. 7A zijn eigendom en in gebruik bij "Metaalzagerij Jan Kooijman" en vormen nu een onlosmakelijk geheel. De belanghebbende verzoekt de gemeente beide locaties onder dezelfde milieuzone: BT2 te laten vervallen. De belanghebbende geeft hierbij uitdrukkelijk aan zijn bestaande rechten te willen behouden.
- c. De belanghebbende maakt bezwaar tegen de uitsterfregeling zoals opgenomen in de toelichting bestemmingsplan "Bedrijventerrein IJsselveld" indien de eigenaar het bedrijf staakt moet er weer een bedrijf gevestigd kunnen worden uit de milieuzone: BT2.
- d. Het bedrijfsgebouw Steenovenweg 10 is betreft functionaliteit en gebruik het meest geschikt voor bedrijven met de milieucategorieën 3 en 4. Voor bedrijven uit milieucategorieën 1 en 2 heeft het bedrijfsgebouw een aanzienlijke lagere waarde. Bij het van toepassing blijven van de uitsterfregeling stelt eigenaar de gemeente aansprakelijk voor de waardevermindering.

Reactie gemeente:

Ad a. De aanduiding bw zal worden opgenomen op de plankaart.

Ad b. Zie commentaar onder punt ad 1a.

Ad c. Zie commentaar onder punt ad 1a.

Ad d. Het staat de belanghebbende vrij om een verzoek tot waardevermindering van zijn pand in te dienen bij de gemeente na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Volgnummer : 5

Naam/adres : Provincie Utrecht, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

Datum : 19 oktober 2009

Datum ontvangst : 21 oktober 2009

Samenvatting zienswijze:

- a. De reactie van de provincie in het kader van artikel 3.1.1. Bro zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De provincie constateert dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de provinciale belangen zoals die zijn beschreven in de Beleidslijn nieuwe Wro. De provincie ziet dan ook geen aanleiding om tegen dit ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen.
- b. Echter in de toelichting zijn de teksten bij artikel 3 van de voorschriften (H8.5) en de teksten onder het kopje 'intensivering' (H5.2.2) niet aangepast. Om verwarring te voorkomen verzoekt de provincie de zinsneden die hier betrekking op hebben te verwijderen.
- c. In de toelichting staat een kaart van de ruimtelijke visie voor het bedrijventerrein 'IJsselveld' volgens het zogenaamde 'vooruitstrevende scenario'. Op de kaart staan twee mogelijke nieuwe entrees vanaf de N204 (Reinaldaweg) tot het bedrijventerrein aangegeven. Deze gewenste entrees worden niet in dit ontwerpplan geregeld. Toch wil ik u erop wijzen dat het realiseren van nieuwe aansluitingen op de N204 voor de provincie niet bespreekbaar is.

Reactie gemeente:

Ad a. De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen

Ad b. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast.

Ad c. De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen

Volgnummer : 6

Naam/adres : Bouwbedrijf Vendrig b.v., Postbus 41, 3417 ZG Montfoort

Datum : 23 oktober 2009
Datum ontvangst : 26 oktober 2009

Samenvatting zienswijze:

- a. Het perceel Tasveld 20 is ooit verkocht door de gemeente met de toezegging dat daar een timmerwerkplaats gebouwd mag worden. Door het verlagen van milieucategorieën 3-4 naar 1-2 beperkt de gemeente de mogelijkheden van het perceel. Ook de waarde van deze kavel zal hierdoor dalen. De belanghebbende verwacht dan ook dat het perceel alsnog de milieucategorieën 3-4 (BT2) behoudt.

Reactie gemeente:

Ad a. Om bestaande rechten te eerbiedigen zal het perceel Tasveld 20 op maat worden bestemd door middel van een aanduiding timmerwerkplaats op de plankaart en in de doeleindenomschrijvingen van de bestemming "bedrijventerrein". Aan de regels zal een uitsterfregeling worden toegevoegd. Zie ook commentaar onder punt ad 1a.

Volgnummer : 7

Naam/adres : J.W.C. van Leeuwen, IJsselveld 10, 3417 XH Montfoort
Datum : 27 oktober 2009
Datum ontvangst : 28 oktober 2009

Samenvatting zienswijze:

- a. De bestemmingsvlakken van de bijgebouwen en / of woning op het perceel IJsselveld 10 zijn niet goed ingetekend. De verhouding tussen de woning IJsselveld 10 en IJsselveld 8a en IJsselveld 10 a is foutief ingetekend. De belanghebbende verzoekt de situatie goed in te tekenen.
- b. Het gezamenlijke oppervlak aan bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen van de woning is vergroot van 60 m² naar 70 m². De belanghebbende zit hier al boven en verzoekt de gemeente gezien de grootte van de kavel het oppervlak minimaal 3 à 4 keer te vergroten.
- c. De belanghebbende vindt een bouwhoogte van 11 meter achter het perceel veel te hoog. Volgens de belanghebbende is de afstand tussen de woning met bijgebouwen en achterliggende bedrijven aan Tasveld geen 50 meter maar ca. 32 meter. De hoogte van 11 meter neemt veel zon weg en verslechtert het uitzicht.
- d. De belanghebbende wil ik in de toekomst de huidige garage (2 parkeerplekken) slopen en 1 op 1 naar achteren op het perceel verplaatsen. De verplaatsing levert een betere ruimtelijke situatie op.

Reactie gemeente:

Ad a. De huidige situatie zal op de topografische ondergrond worden aangepast.

Ad b. De regeling is aangepast naar 12,5% van het bouwperceel tot een maximum van 250 m².

Ad c. Op basis van het provinciaal beleid om bestaande terreinen intensiever te gebruiken wordt op het bedrijventerrein IJsselveld de bouwhoogte verhoogd naar 11 meter. Bedrijven hebben nauwelijks uitbreidingsruimte op eigen perceel. Door uitbreiding in de hoogte toe te staan kan er intensiever met de ruimte en het gebruik van het perceel worden omgegaan. Het perceel IJsselveld 10 grenst aan Tasveld 18 en Tasveld 20. De maximale bouwhoogte op Tasveld 18 is 9 meter. De maximale bouwhoogte van Tasveld 20 is 11 meter. De afstand van het hoofdgebouw (woning) tot aan Tasveld 20 bedraagt ca. 63 meter. Een uitbreiding van de hoogte voor de bedrijven naar 11 meter heeft op deze afstand geen nadelige gevolgen voor de woning. De plankaart wordt op dit onderdeel dus niet aangepast.

Ad d. Binnen de voorwaarden van de nieuwe regeling, zie ad b., zijn er mogelijkheden om de huidige garage naar achteren te plaatsen.

Volgnummer : 8

Naam/adres : Jan van den Brink, Steenovenweg 18, 3317 XR Montfoort

Datum : 19 oktober 2009

Datum ontvangst : 21 oktober 2009

Samenvatting zienswijze:

- a. De voorgestelde beperking van opslagmogelijkheden op het terrein zijn voor de belanghebbende niet aanvaardbaar, aangezien het terrein nu de functie opslag heeft. Ondanks dat de Gemeente als reactie op een eerder door de belanghebbende ingediende bezwaar, heeft aangegeven dat bestaande rechten worden gerespecteerd, is de belanghebbende bang dat bij verkoop van het terrein dit nadelige gevolgen heeft. (Zijn bestaande rechten dan ook nog overdraagbaar?)
- b. Een lichtere milieuzonering zal de exploitatie/verkoop mogelijkheden van het perceel nadelig beïnvloeden.
- c. In het plan wordt aangegeven dat het wenselijk is om het fietspad van de IJsselkade door te trekken over het perceel Steenovenweg 18 richting de Aardvletterweg (in het plan staat overigens ten onrechte dat het hier de grond van Autotaal betreft). Dit zal de waarde en exploitatie mogelijkheden ernstig nadelig beïnvloeden en is daarom voor de belanghebbende niet aanvaardbaar.

Reactie gemeente:

Ad a. Bestaande rechten worden gerespecteerd. Van de bestemming afwijkende bedrijvigheid mag worden voortgezet bij verkoop van een bedrijf. Het bestemmingsplan kijkt niet naar eigendomsverhoudingen maar beschouwt alleen de ruimtelijke aspecten. Zie ook reactie gemeente ad 1a. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast maar wel verduidelijkt.

Ad b. Zie reactie gemeente onder punt ad 1a. Het staat de belanghebbende vrij om een verzoek tot waardevermindering van zijn pand in te dienen bij de gemeente na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Ad c. Op de plankaart is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Groen met fietspad. In de toelichting van het bestemmingsplan is slechts een ambitie uitgesproken die niet juridisch in het plan is vertaald. De toelichting zal op dit onderdeel worden verduidelijkt.

Volgnummer : 9

Naam/adres : W.M.C. de Groot – Gresnigt, Steenovenweg 14/14a, 3417 XR Montfoort

Datum : 27 oktober 2009

Datum ontvangst : 27 oktober 2009

Samenvatting zienswijze:

- a. Diverse bedrijfswoningen zijn niet ingetekend en als dusdanig aangegeven.
- b. De aanduiding 3n en 3l zijn omgedraaid;
- c. De bedrijfswoning Steenovenweg 14 heeft de aanduiding van constructiewerkplaats meegekregen.
- d. Pagina 9: De belanghebbende meldt dat de wandelroute om het perceel van Van den Brink loopt in plaats van Autotaal. Ook bij de opsomming "Verbetering fietspadenstructuur moeten de juiste namen worden vermeld.

- e. Pagina 10: Hoe ziet de gemeente een fietsverbinding tussen de Aardvletterweg en de IJsselkade? Hoe ziet de gemeente een mogelijke onteigeningsprocedure tegen Autotaal hier aan bijdragen?.
- f. Diverse opgenomen kaartjes in de toelichting geven een foutieve weergave van de werkelijkheid. Denkt u hierbij aan "(bedrijfs)woningen", "Functies", "Afbeeldingen: milieucategorie 3 en 4 op het bedrijventerrein volgens de gegevens van de Milieudienst Noord-West Utrecht", etc.
- g. Graag ontvangt de belanghebbende een onderbouwde toelichting waarom het blok Steenovenweg/Aardvletterweg de zonering BT1 heeft meegekregen en waarom de zone BT1 niet over de gehele oostzijde van Oud IJsselveld is gelegd.
- h. De belanghebbende wil weten welke bedrijfsactiviteiten in de toekomst wel mogelijk zijn voor het pand op basis van deze zonering en de richtafstandenlijst.
- i. Op pagina 13 van de toelichting wordt vermeld dat parkeren langs het trottoir en voortuinen bedrijven mogelijk moet zijn. Het bedrijventerrein heeft geen trottoirs. De belanghebbende is van mening dat parkeren op straat voor vrachtverkeer ondoenlijk is gelet op doorgaand verkeer en bijzondere verrichtingen.
- j. Op pagina 28 van de toelichting wordt aangegeven dat de riolering naar behoren werkt. De belanghebbende vindt dit onjuist. Op pagina 50 van de toelichting wordt aangegeven dat door de aanleg van een stelsel met een grotere diameter het grootste gedeelte van de overlast wordt opgelost. Waarom geen totale oplossing?
- k. Uit de tekst op pagina 36 van de toelichting blijkt duidelijk dat de mogelijkheden van de opslag rigoureus worden ingeperkt. Opslag is in de toekomst niet meer mogelijk op het voorterrein. Aan de achterzijde van veel bedrijven is geen ruimte voor opslag. Bestaande rechten worden gerespecteerd, maar onduidelijk is of deze rechten gekoppeld zijn aan de gebruiker/huurder of aan de eigenaar/verhuurder van het pand.
- l. In de toelichting wordt vermeld dat indien het aangeduide bedrijf zijn activiteiten staakt en de gronden en bouwwerken in gebruik worden genomen conform de bestemming, deze gronden slechts conform deze bestemming mogen worden gebruikt. Zijn deze rechten gekoppeld aan de eigenaar/verhuurder of gebruiker/huurder van het pand?
- m. Op pagina 13 van de toelichting wordt een overzicht van parkeernormen getoond. De parkeernormen opgenomen in het bestemmingsplan beperken de rechten op bestaande nog onbebouwde bouwvlakken en is voor veel bedrijven niet reëel.

Reactie gemeente:

- Ad a. De ontbrekende bedrijfswoningen zullen worden aangevuld op de plankaart.
- Ad b. De aanduidingen worden aangepast.
- Ad c. De aanduiding wordt op de plankaart aangepast.
- Ad d. De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.
- Ad e. De uitwerking van de fietsverbinding vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan maar van het inrichtingsplan openbare ruimte. De gemeente is niet van plan een onteigeningsprocedure op te starten.
- Ad f. De kaarten in de toelichting zullen, indien niet correct, worden aangepast.
- Ad g. Zie reactie gemeente onder punt ad 1a. De milieuzonering BT1 heeft als doel om in de toekomst een goede relatie te verwezenlijken tussen wonen en bedrijven. Het gaat in dit geval om de relatie tussen Oud IJsselveld en het woongebied aan de overzijde van de Hollandse IJssel. Het woongebied eindigt echter aan De Cope. De oostzijde van Oud IJsselveld valt daarom niet in zijn geheel in de invloedssfeer van wonen.

- Ad h. Deze gegevens kunnen worden opgezocht in de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage aan het bestemmingsplan is gevoegd.
- Ad i. De toelichting wordt op dit onderdeel aangepast. Het parkeren van vrachtwagens vindt plaats op eigen terrein en niet in de openbare ruimte.
- Ad j. Het functioneren van de riolering is een beheerskwestie. Bij het opstellen van de toelichting is uitgegaan van de op dat moment meest actuele gegevens. Het rioleringsplan vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan.
- Ad k. Bestaande rechten worden gerespecteerd. Van de bestemming afwijkende bedrijvigheid mag worden voortgezet bij verkoop van een bedrijf. Het bestemmingsplan kijkt niet naar eigendomsverhoudingen maar beschouwt alleen de ruimtelijke aspecten. Zie ook reactie gemeente ad 1a. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast maar wel verduidelijkt.
- Ad l. Bestaande rechten worden gerespecteerd. Het bestemmingsplan kijkt niet naar eigendomsverhoudingen maar beschouwt alleen de ruimtelijke aspecten. Zie ook reactie gemeente onder punt ad 1a.
- Ad m. Deze parkeernormen zijn opgesteld conform landelijke richtlijnen CROW en gelden alleen voor nieuwbouw. Het parkeren in de toekomst oplossen op eigen terrein komt de kwaliteit van de openbare ruimte en dus van het totale bedrijventerrein ten goeden. De toelichting en de regels worden op dit onderdeel niet aangepast.

Volgnummer : 10

Naam/adres : C.G.K. de Groot / M.G. Scheel, Steenovenweg 14/14a,
3417 XR Montfoort

Datum : 27 oktober 2009

Datum ontvangst : 28 oktober 2009

Samenvatting zienswijze:

- a. De bedrijfswoning Steenovenweg 14 heeft de aanduiding van constructiewerkplaats meegekregen.
- b. Door toekenning van de zonering BT1 van het blok Steenovenweg / Aardvletterweg wordt de belanghebbende beperkt in de mogelijke toekomstige rechten en mogelijkheden met betrekking tot het onroerend goed aan de Steenovenweg 14.
- c. Op pagina 28 van de toelichting wordt aangegeven dat de riolering naar behoren werkt. De belanghebbende vindt dit onjuist. Op pagina 50 van de toelichting wordt aangegeven dat door de aanleg van een stelsel met een grotere diameter het grootste gedeelte van de overlast wordt opgelost. Waarom geen totale oplossing?
- d. In het Beeldkwaliteit kader pagina 7 wordt gesteld dat voor Oud IJsselveld de combinatie van wonen en werken in principe in de toekomst gehandhaafd blijft. De tekst *in principe* is naar aanleiding van de inspraakreactie in het beeldkwaliteitskader nog niet verduidelijkt.

Reactie gemeente:

- Ad a. De aanduiding wordt op de plankaart aangepast.
- Ad b. Zie reactie gemeente onder punt ad 1a. Het staat de belanghebbende vrij om een verzoek tot waardevermindering van zijn pand in te dienen bij de gemeente na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
- Ad c. Zie reactie gemeente ad 9j.
- Ad d. De tekst *in principe* zal in het beeldkwaliteitskader worden verduidelijkt.

Volgnummer : 11

Naam/adres : A&S advocaten namens Van Kooten, Oeverweg 3,
3417 XK Montfoort

Datum : 27 oktober 2009

Datum ontvangst : 28 oktober 2009

Samenvatting zienswijze:

- a. De belanghebbende heeft op 17 juli 2007 een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend. De gevraagde vergunning op grond van artikel 46, 5^e lid, Woningwet, is inmiddels van rechtswege verleend. De belanghebbende verzoekt het gebouw waarvoor vergunning is verleend op te nemen in het bestemmingsplan
- b. De belanghebbende vraagt of in het bestemmingsplan voor volcontinuubedrijven de mogelijkheid opgenomen kan worden voor de realisatie van tijdelijke verblijf- c.q. slaapgelegenheid voor arbeidskrachten afkomstig uit de nieuwe lidstaten van de Europese Unie.

Reactie gemeente:

- Ad a. Het bouwplan past in het bestemmingsplan.
- Ad b. Tijdelijke verblijf- c.q. slaapgelegenheid in bedrijfsruimten is niet toegestaan op grond van de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan. De gemeente vindt dit tevens een onwenselijke situatie. Een bedrijventerrein dient voor alles een bedrijventerrein te zijn en geen verblijfplaats voor medewerkers. De beantwoording van deze zienswijze is afgestemd met de bedrijvenvereniging Montfoort.

Volgnummer : 12

Naam/adres : G.J. De Groot, Autoschade de Groot Vof, Heeswijk 4,
3417 GR Montfoort

Datum : 21 oktober 2009

Datum ontvangst : 22 oktober 2009

Samenvatting zienswijze:

- a. De belanghebbende wil naast de Aardvletterweg 6a wat thans in gebruik is als kantoor en receptie in de toekomst een (bedrijfs)woning oprichten. De belanghebbende wil dit opgenomen hebben in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

- Ad a. In de regels van het ontwerp bestemmingsplan IJsselveld staat opgenomen dat nieuw te realiseren woningen / bedrijfswoningen niet zijn toegestaan op het bedrijventerrein IJsselveld. De reden hiervoor is te voorkomen dat de bedrijfsuitoefening van de omliggende bedrijven wordt beperkt. Het bedrijventerrein heeft primair een functie voor bedrijven en niet voor wonen. Alleen bestaande (bedrijfs)woningen kunnen gehandhaafd blijven. Een nieuwe bedrijfswoning zal op de Aardvletterweg dus niet worden toegestaan. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

Conclusie

In dit hoofdstuk van de Nota zijn alle aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen nog even kort samengevat. Op de volgende onderdelen is het bestemmingsplan aangepast:

- Diverse aanpassingen in artikel 4 lid 1 met betrekking tot de milieuzonering.
- Verduidelijking paragraaf 5.2.2. van de toelichting met betrekking tot de milieuzonering.
- Aanpassingen aanduidigen op de plankaart met betrekking tot de milieuzonering.

- Regeling opgenomen in artikel 4 lid 2 voor windmolens. Op de gronden met de aanduiding BT2 is direct de bouw van windmolens toegestaan met maximale bouwhoogte van 15 meter en met een minimale afstand van 50 meter tot aan de woningen IJsselkade en IJsselveld.
- Diverse aanpassingen op de plankaart met betrekking tot bedrijfswoningen.
- In het kader van de "Manege driehoek" waar geen uitbreiding van bedrijven is toegestaan, zijn in de toelichting de teksten bij artikel 3 van de voorschriften (H8.5) en de teksten onder het kopje 'intensivering' (H5.2.2) aangepast.
- De huidige situatie bijgebouwen op perceel IJsselveld 10 is op de topografische ondergrond aangepast.
- In artikel 8 lid 2 is de regeling voor het gezamenlijke oppervlak aan bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen aangepast naar 12,5% van het bouwperceel tot een maximum van 250 m².
- In de toelichting is paragraaf 2.3.2 verduidelijkt met betrekking tot langzaam verkeersverbindingen.
- Diverse kaartjes in de toelichting zijn vervangen.
- In de toelichting is paragraaf 2.3.3 verduidelijkt met betrekking parkeren.
- In het Beeldkwaliteitskader pagina 7 is de tekst *in principe* verduidelijkt.