



**gemeente
MONTFOORT**

Besluit Raad Nr.
Datum 25 JAN. 2010

401

RAADSVORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Vergadering: 25 januari 2010

Voorstel: 401

Zaaknummer:

Onderwerp: Bestemmingsplan en beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld

Voorstel

1. Vaststellen van het bestemmingsplan bedrijventerrein IJsselveld incl. bijbehorende bijlagen.
2. Vaststellen van het beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld en onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota.

Samenvatting

Om de revitalisering op het bedrijventerrein IJsselveld planologisch mogelijk te maken is er een bestemmingsplan bedrijventerrein IJsselveld opgesteld. Dit betreft een actualisatie van de huidige vigerende bestemmingsplannen voor IJsselveld. Daarnaast is er een beeldkwaliteitskader voor de nieuwbouw van bedrijven opgesteld. Van 16 september tot en met 28 oktober 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld ter inzage gelegen. Hierop zijn 12 zienswijzen binnengekomen. Naar aanleiding van deze zienswijzen is er een Nota van Zienswijzen (paragraaf 10.2 blz. 84 van de toelichting) opgesteld en is het ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitskader op een aantal punten aangepast.

Aanleiding

In 2007 en 2008 zijn in de werkgroep Ruimtelijke Planning intensieve gesprekken gevoerd met de bedrijvenvereniging Montfoort, Kamer van Koophandel en particulieren om te komen tot een voorontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld. In 2008 heeft het voorontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitskader ter inzage gelegen. Er waren in totaal 14 inspraakreacties van personen / bedrijven binnengekomen die allen zijn beantwoord. Na tal van reparaties en betere regels is in 2009 het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitskader ter inzage gelegd. (zie samenvatting)

Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitskader moet resulteren in een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte en verbetering van de terreininrichting van bedrijven en eventuele herontwikkeling. Met het vaststellen van het beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld wordt de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de revitalisering op lange termijn vastgelegd en gewaarborgd.

Argumenten

1. Een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitskader geven bijdrage aan de revitalisering van het bedrijventerrein

Volgens nWro dienen uiterlijk juli 2013 dienen alle bestemmingsplannen in principe niet ouder te zijn dan tien jaar. Wanneer een bestemmingsplan ouder is dan tien jaren, kan de gemeente geen leges heffen voor aanvragen om bouwvergunningen. De huidige bestemmingsplannen zijn allen ouder dan 10 jaren en dus verouderd. Met vaststellen van het bestemmingsplan bedrijventerrein IJsselveld is het bestemmingsplan weer actueel en biedt het een bijdrage aan de revitalisering van het bedrijventerrein.



**gemeente
MONTFOORT**

2. Provincie Utrecht stimuleert intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen

Vanwege beleidsmatige ontwikkelingen waarbij de provincie Utrecht intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen stimuleert en wensen vanuit de bedrijven / bevolking is in het bestemmingsplan een ruimere mogelijkheid opgenomen voor bebouwingspercentage en hoogte. Opslag voor de voorgevel is niet toegestaan met als doel de beeldkwaliteit en aanzicht van het bedrijventerrein te vergroten. Alle vrijstellings- en ontheffingsbesluiten van de afgelopen jaren zijn eveneens in het bestemmingsplan opgenomen. In het bestemmingsplan zijn zoal de volgende punten opgenomen:

- Nieuwe ontwikkelingen van de afgelopen periode tot op heden. In dit onderdeel zijn de genomen of in procedure zijnde vrijstellingsbesluiten van de afgelopen jaren opgenomen.
- Een nieuw bestemmingsplan bedrijventerrein IJsselveld geeft minder, maar betere regels en ideeën voor gebruik. In het bestemmingsplan wordt zoal milieuzonering toegepast.
- Beleidsmatige aanpassingen. Vanwege wensen vanuit de bedrijven / bevolking is in het bestemmingsplan een ruimere mogelijkheid opgenomen voor bebouwingspercentage tot 80% (was 70%) mits parkeren kan worden opgelost, hoogte 11 meter (was variërend van 5-7-9 meter), zelfstandige kantoorruimte tot 500 m2 (binnenplanse ontheffing tot 800 m2), facility point (zoals vergaderruimte, kinderopvang, horeca etc.) tot 500 m2, het toepassen van milieuzonering en een regeling voor bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder windmolens tot 15 meter.
- Ongewenste ontwikkelingen op een bedrijventerrein als nieuwe detailhandel (niet volumineus), nieuwe (bedrijfs)woningen en opslag voor de voorgevel worden niet toegestaan.
- Voor parkeren en de groenstructuur zijn verbeterde regels opgesteld met als doel een verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit van het terrein en het beheer ervan.

3. Milieuzonering biedt op langere termijn een duurzame relatie tussen bedrijven en burgerwoningen

Om revitalisering van het bedrijventerrein te kunnen realiseren is gekozen voor het toepassen van een milieuzonering dat veelvuldig in gemeenten wordt toegepast. (o.a. bedrijventerrein IJsselstein Zuidoost) In bestemmingplannen wordt de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG-publicatie 2007), hierna genoemd B&M 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 van bedrijven nabij burgerwoningen. Daarnaast het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. In de voorschriften van het bestemmingsplan in artikel 4 lid 1a (blz. 10) staat het volgende opgenomen: *Indien het aangeduide bedrijf nabij de woningen IJsselveld, IJsselkade en de overzijde van de Hollandse IJssel (zie bestemmingsplankaart) 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 milieuzonering staat nader uitgelegd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan IJsselveld pagina's 35 t/m 41, zie ook onderstaande voorbeeld.

Voorbeeld:

Een sloopbedrijf op Tasveld in BT-1 ligt nabij de burgerwoningen aan IJsselveld en heeft op de bestemmingsplankaart de aanduiding b = 3e. (b = bedrijf; 3 = milieucategorie 3; e = sloopbedrijf) Dit bedrijf mag dan niet verkocht worden aan een andere zwaardere bedrijvigheid, zoals een nieuw metaalbedrijf. (BT-2) Alleen een nieuw sloopbedrijf (BT-2) of bedrijvigheid binnen de lichtere milieucategorieën 1 en 2 (BT-1), mogen slechts conform deze bestemming worden gebruikt.



gemeente MONTFOORT

4. Risico's wanneer de gemeente geen milieuzonering toepast.

De gemeente loopt meer risico in die zin dat als belanghebbenden bezwaar aantekenen tegen een bestemming die hinder oplevert, men geen gebruik kan maken van extra motivering zoals aangegeven in publicatie Bedrijven & Milieuzonering. (B&M) De publicatie B&M wordt door RvS aangemerkt als regelgeving. Onderstaand niet de volledige lijst, maar overgenomen uit een recente publicatie:

- 23 feb 2005, bp Tuindorp. (Utrecht)
- 28 aug 2002, bp Cornelis Douwesterrein. (A'dam)
- 13 juli 2005, wijzigingsplan Abtswoude 42, bp Tanthof. (Delft)
- 26 april 2006, bp bedrijventerrein. (Amerongen)
- 19 december 2007, bp Valweg. (Westvoorne)
- 14 januari 2009, vrijstellingen en bouwvergunningen diverse gebouwen. (Veenendaal)

5. Het beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld betreft een wijziging van de welstandsnota

In de voorschriften van het bestemmingsplan wordt regelmatig verwezen naar het beeldkwaliteitskader. Met het vaststellen van het beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld wordt er ingestemd de wijziging van de welstandsnota met het beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld. Omdat het beeldkwaliteitskader in aanvulling is op een vastgestelde welstandsnota is er sprake van een wijziging van de welstandsnota. Deze wijziging van de welstandsnota dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld waarbij de inspraakprocedure conform de gemeentelijke inspraakverordening dient te zijn gevolgd.

In een beeldkwaliteitskader is vastgelegd aan welke kwalitatieve eisen de bedrijven en (bedrijfs)woningen moeten voldoen, alsmede de opzet van het bedrijventerrein. Daarnaast wordt in een beeldkwaliteitskader de relatie van een bedrijventerrein met de omliggende omgeving bepaald. Door een beeldkwaliteitskader vast te stellen wordt ervoor gezorgd dat de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit die de gemeente Montfoort voor ogen heeft voor de revitalisering en nieuwbouw van het bedrijventerrein IJsselveld wordt vastgelegd en gewaarborgd.

Financiën

De kosten van de actualisatie worden betaald uit de voorziening actualisering bestemmingsplannen. Het overzicht van de voorziening actualisatie is als bijlage opgenomen. In september 2006 heeft de gemeenteraad voor dit doel een bedrag beschikbaar gesteld. Thans is er nog een budget over van ca. € 427.105,45 van de € 855.000,- dat vanaf september 2006 gereserveerd is gehouden voor de actualisatie.

Tabel globaal overzicht externe advieskosten opstellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld excl. BTW, verschof- en overlegkosten

Jaar	Kosten
2007	± € 38.374,95
2008	± € 18.508,81
2009	± € 5.510,10
Totaal	± € 62.393,86

Tijdpad / relatie met projectmatig werken

- 11 januari 2010: Behandeling in raadscommissie.
- 25 januari 2010: Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitskader door de raad.
- 27 januari 2010: Bekendmaking vaststelling in Staatscourant (digitaal) en Zenderstreek.
- 28 januari t/m 10 maart 2010: Start bedenkingentermijn. (GS en inspecteur)
- 11 maart t/m 21 april 2010: Start beroepstermijn.
- 22 april 2010: Bij geen bedenkingen en beroep bestemmingsplan en beeldkwaliteitskader onherroepelijk.



**gemeente
MONTFOORT**

Communicatie

- Degenen die een zienswijze hebben ingediend, zullen schriftelijk op de hoogte worden gesteld van de beantwoording van hun zienswijze. Tevens hebben zij de mogelijkheid om in te spreken tijdens de raadscommissie.
- Het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitskader is te raadplegen bij de balie Bouwzaken en op de website van de gemeente Montfoort.

Monitoring en evaluatie

De inkomende aanvragen om bouwvergunningen / verzoek om ontheffingen zullen beeld geven of het bestemmingsplan en beeldkwaliteitskader in voldoende mate tegemoet komt aan de wensen van de ondernemers en burgers op en nabij het bedrijventerrein.

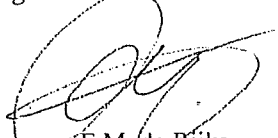
Bestuurlijke samenwerking

Het bestemmingsplan bedrijventerrein IJsselveld voldoet aan het "Handboek Digitaal Uitwisselbare Bestemmingsplannen Groene Driehoek", voor wat betreft de onderdelen hiervan die nog actueel zijn. Dit handboek is in 2007 door de colleges van Lopik, Montfoort en Oudewater vastgesteld.

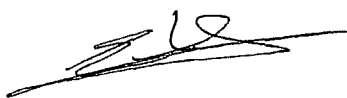
Bijlagen

1. Het overzicht van de voorziening actualisatie bestemmingsplannen.
2. Bestemmingsplan bedrijventerrein IJsselveld incl. bijbehorende bijlagen waaronder Nota van Zienswijzen.
3. Beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld.
4. Brochure Bedrijven en Milieuzonering. (VNG-publicatie 2007)

Burgemeester-en wethouders,



mevrouw E.M. de Rijke
loco-gemeentesecretaris



de heer E.L. Jansen BA
burgemeester



**gemeente
MONTFOORT**

In de openbare vergadering van **25 JAN, 2010** heeft de gemeenteraad ^{in meerderheid*} besloten:

1. Het bestemmingsplan bedrijventerrein IJsselveld incl. bijbehorende bijlagen vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld vast te stellen en onderdeel te laten uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota.

De griffier,

mevrouw drs. D.E. van der Kamp

De voorzitter,

de heer E.L. Jansen BA

* Inwoners belangen tegen, overig fracties voor



Nr. 401

De raad van de gemeente Montfoort;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 15 december 2009;

Overwegende,

- Dat voor het bedrijventerrein IJsselveld te Montfoort een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitskader is opgesteld;
- Dat het voorontwerpbestemmingsplan en het concept beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld in het kader van de inspraak op grond van de gemeentelijke inspraakverordening en ten behoeve van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (oud) vanaf 24 april 2008 tot en met 5 juni 2008 gedurende 6 weken terinzage heeft gelegen;
- Dat op 19 mei 2008 een informatiebijeenkomst voor ondernemers en bewoners heeft plaatsgevonden;
- Dat gedurende de genoemde termijn 14 inspraakreacties van personen / bedrijven binnengekomen. In het kader van het verplichte vooroverleg ex artikel 10 BRO (oud) zijn er 5 reacties van instanties ingediend. In de beantwoordingen van de nota inspraak en overleg wordt gemotiveerd ingegaan op de reacties en wordt ten aanzien hiervan een standpunt ingenomen dat bepalend is voor de inhoud van het bestemmingsplan.
- Dat het ontwerp van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld te Montfoort met ingang van 16 september 2009 gedurende zes weken (t/m 28 oktober 2009) ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze periode een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerp kenbaar te maken;
- Dat overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van de terinzagelegging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant en in de Zenderstreeknieuws van 16 september 2009;
- Dat van de gelegenheid tot het kenbaar maken van zienswijzen door de volgende twaalf reclamanten gebruik is gemaakt:

Nr.	Naam	Namens	Adres	Postcode	Plaats
1.	Goudriaan Vastgoed		Wilgenweg 26	3421 TV	Oudewater
2.	BLR-Bimon bv		Postbus 72	3417 ZH	Montfoort
3.	Engeltherm BV		Vlasakker 10	3417 XT	Montfoort
4.	Metaalzagerij Jan Kooijman		Steenoven- weg 10	3417 XR	Montfoort
5.	Provincie Utrecht		Postbus 80300	3508 TH	Utrecht
6.	Bouwbedrijf Vendrig b.v.		Postbus 41	3417 ZG	Montfoort
7.	J.W.C. van Leeuwen		IJsselveld 10	3417 XH	Montfoort
8.	Jan van den Brink		Steenovenweg 18	3317 XR	Montfoort
9.	W.M.C. de Groot – Gres- nigt		Steenovenweg 14/14a	3417 XR	Montfoort
10.	C.G.K. de Groot / M.G. Scheel		Steenovenweg 14/14a	3417 XR	Montfoort
11.	A&S advocaten	Van Kooten	Oeverweg 3	3417 XK	Montfoort
12.	G.J. De Groot, Autoschade de Groot Vof		Heeswijk 4	3417 GR	Montfoort

- Dat deze zienswijzen zijn opgenomen in de Nota van beantwoording (zie bijlage);
- Dat het bestemmingsplan aan de orde is geweest in de vergadering van de raadscommissie van 11 januari 2010;
- Dat de inhoud van de zienswijzen, alsmede de redenen waarom al dan niet daaraan tegemoet wordt gekomen, zijn weergegeven in de Nota zienswijzen;
- Dat naar aanleiding van de ingediende zienswijzen het bestemmingsplan en beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld op enkele onderdelen zullen wijzigen;



gemeente
MONTFOORT

- Dat naar aanleiding van ambtshalve overwegingen het bestemmingsplan bedrijventerrein IJsselveld op enkele onderdelen zullen wijzigen;
- Gelet op het de bij het ontwerp behorende toelichting;
- Gelet op het terzake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;
- Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Montfoort tot vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld te Montfoort;



B E S L U I T:

Met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden deel uit te maken van dit besluit:

- I. Alle zienswijzen van reclamanten ontvankelijk te verklaren en dus in behandeling te nemen;
- II. De zienswijzen van reclamanten:
 - i. genoemd onder 8, 10, 11 en 12 ongegrond te verklaren.
 - ii. genoemd onder 1, 4, 6, 7 en 9 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
 - iii. genoemd onder 2, 3 en 5 gegrond te verklaren.
- III. Het bestemmingsplan bedrijventerrein IJsselveld te Montfoort gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen. Deze wijzigingen betreffen:
 - a. Diverse aanpassingen in artikel 4 lid 1 met betrekking tot de milieuzonering.
 - b. Verduidelijking paragraaf 5.2.2. van de toelichting met betrekking tot de milieuzonering.
 - c. Aanpassingen aanduidingen op de plankaart met betrekking tot de milieuzonering.
 - d. Regeling opgenomen in artikel 4 lid 2 voor windmolens. Op de gronden met de aanduiding BT2 is direct met 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.
 - e. Diverse aanpassingen op de plankaart met betrekking tot bedrijfswoningen.
 - f. 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 (8.5) en de teksten onder het kopje 'intensivering' (H5.2.2) aangepast.
 - g. De huidige situatie bijgebouwen op perceel IJsselveld 10 is op de topografische ondergrond aangepast.
 - h. In artikel 8 lid 2 is de regeling voor gezamenlijke oppervlak aan bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen aangepast naar 12,5% van het bouwperceel tot een maximum van 250 m².
 - i. In de toelichting is paragraaf 2.3.2 verduidelijkt met betrekking tot langzaam verkeersverbindingen.
 - j. Diverse kaartjes in de toelichting zijn vervangen.
 - k. In de toelichting is paragraaf 2.3.2 verduidelijkt met betrekking tot parkeren.
- IV. Het beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld te Montfoort gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbeeldkwaliteitskader zoals dit ter inzage heeft gelegen en onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota. Deze wijzigingen betreffen:
 - a. In het beeldkwaliteitskader pagina 7 is de tekst *in principe* verduidelijkt.
- V. Aldus vast te stellen het bestemmingsplan en beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld, vervat in de bij dit besluit behorende bestemmingsplan en beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld incl. bijbehorende bijlagen;



**gemeente
MONTFOORT**

Aldus besloten en vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Montfoort, gehouden op 25 januari 2010.

De griffier,

mevrouw drs. D.E. van der Kamp

De voorzitter,

de heer E.L. Jansen BA



**gemeente
MONTFOORT**

**Bijlagen behorende bij het raadsbesluit bestemmingsplan en beeldkwaliteitskader bedrijventerrein
IJsselveld te Montfoort**

- Bestemmingsplan en beeldkwaliteitskader bedrijventerrein IJsselveld incl. bijbehorende bijlagen
waaronder Nota van Zienswijzen.