



Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kop IJsselveld

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Kop IJsselveld’ heeft van 28 maart tot en met 8 mei 2013 ter inzage gelegen op het stads kantoor van Montfoort. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen geweest op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. In totaal zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn binnen de zienswijzentermijn ingediend en worden daarom ontvankelijk verklaard.

In deze nota van zienswijzen worden de zienswijzen elk samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Per zienswijze is aangegeven of deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en indien dit het geval is, tot welke aanpassing van het bestemmingsplan de zienswijze heeft geleid.

Volgnummer: 1
Datum zienswijze: 23 april 2013
Datum ontvangst: 24 april 2013

Samenvatting zienswijze

Provincie Utrecht acht het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het provinciaal beleid, omdat niet kan worden beoordeeld of het bestemmingsplan uit zowel verkeerskundig als uit het oogpunt van mobiliteit aanvaardbaar is. Verzocht wordt om de plantoelichting aan te vullen met een paragraaf ‘Mobiliteit’, waarin duidelijkheid wordt gegeven over de volgende zaken:

- Het aantal verkeersbewegingen dat de uitbreiding van het bedrijventerrein met zich meebrengt en of het omliggende wegennet voldoende capaciteit heeft om deze extra verkeersbewegingen op te vangen.
- De ontsluiting van het gebied per openbaar vervoer.
- De parkeernorm die gehanteerd wordt in het plangebied.

Reactie gemeente

De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een paragraaf waarin aandacht wordt besteed aan de aspecten mobiliteit en verkeer, zoals door de provincie is verzocht. Daarnaast waren in de regels van het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’ reeds parkeernormen opgenomen.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

1. Toelichting: paragraaf toevoegen waarin aandacht wordt besteed aan mobiliteit en verkeer.



Volnummer: 2
Datum zienswijze: 7 mei 2013
Datum ontvangst: 8 mei 2013

Samenvatting zienswijze

Reclamant draagt ten eerste aan dat zij een recht van opstal heeft op het perceel Waardsedijk-Oost 11, welke op 2 november 1982 is verleend door de gemeente Montfoort. Dit perceel is gelegen in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan.

De volgende bezwaren worden aangedragen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Er wordt in de toelichting van het bestemmingsplan gesteld dat er een grote behoefte is aan de ontwikkeling van bedrijventerrein in Montfoort. Door reclamant wordt dit betwist en gesteld dat in het ontwerpbestemmingsplan deze behoefte niet wordt onderbouwd. Reclamant stelt dan ook dat zonder deze motivering het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, alsmede het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.
- b. De gronden waarop nu de manege is gevestigd, worden bestemd als Bedrijventerrein met deels de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 4.1' en deels de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 4.2'. Een manege is niet toegestaan. Reclamant stelt dat hiermee het gebruik als manege wordt wegbestemd. Reclamant meldt echter een recht van opstal te hebben, welke formeel nog niet is opgezegd door de gemeente. Reclamant is hiervoor nog in afwachting van de bezwaarprocedure. Reclamant stelt dan ook dat het onaannemelijk is dat binnen de komende tien jaar het bestaande gebruik van de gronden als manege beëindigd wordt. Reclamant verzoekt het perceel dan ook te bestemmen/bestemd te houden als agrarisch, geschikt voor onder andere manege-activiteiten.
- c. Reclamant stelt dat de toelichting van het bestemmingsplan, waarin wordt gesproken over een maximum bouwhoogte van elf meter, niet overeenkomt met de verbeelding, waarin voor een deel van het nieuwe bedrijventerrein een maximum bouwhoogte van vijftien meter is opgenomen. Reclamant stelt dat hiermee sprake is van strijd met de rechtszekerheid.
- d. Reclamant stelt dat door ook alle bedrijven toe te staan uit categorie 4.1 en 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ook 'grote lawaaimakers', zoals betonfabrieken, zijn toegestaan. Als 'grote lawaaimakers' zijn toegestaan, dan dient ingevolge de Wet geluidhinder rond het terrein ook een geluidszone te worden vastgesteld. Tevens behoort bedrijventerrein bestemd te worden als (gezoneerd) industrieterrein. Dit is niet gebeurt, waarmee het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet geluidhinder.
- e. Reclamant stelt dat er ten onrechte tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan geen ontwerpexploitatieplan is opgesteld. Reclamant stelt dat zij erfpachter is van een perceel dat gelegen is in het plangebied van het bestemmingsplan. Reclamant stelt dat zij het recht heeft de gronden, die in erfpacht heeft, te mogen ontwikkelen.



Reactie gemeente

- a. In 2010 is door Stogo in opdracht van de provincie Utrecht een onderzoek uitgevoerd naar de vraag naar bedrijventerreinen in de regio Utrecht-Zuidwest. Uit dit rapport ' Vraag naar bedrijventerreinen Utrecht-Zuidwest' , is naar voren gekomen dat er in Montfoort nog een vraag ligt van ruim veertien hectare aan nieuwe bedrijventerrein. Op de locatie Kop IJsselveld wordt ruim drie hectare bedrijventerrein ontwikkeld. Hiermee wordt deels voldaan de vraag naar bedrijventerrein. Het onderzoeksrapport wordt als onderbouwing van de vraag naar bedrijventerreinen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
- b. Op dit moment is het bestemmingsplan ' Bedrijventerrein IJsselveld' nog van kracht op het perceel Waardsedijk-Oost 11. Dit bestemmingsplan is op 25 januari 2010 vastgesteld en op 19 juli 2010 in werking getreden. In dit bestemmingsplan heeft het perceel van reclamant deels de bestemming ' Bedrijventerrein' , deels de bestemming ' Groen' en deels de bestemming ' Agrarisch' . Bij het vaststellen van het bestemmingsplan ' Bedrijventerrein' is het gebruik van de gronden ten behoeve van de manege en bijbehorende activiteiten al wegbestemd. Van wegbestemmen van de manege door het bestemmingsplan ' Kop IJsselveld' is daarom geen sprake.
Daarnaast klopt het dat het recht van opstal formeel nog niet is opgezegd. Dit zal plaatsvinden na 1 juli. Binnen nu en tien jaar zal het gebruik van de gronden ten behoeve van de manege beëindigd worden. Deze gronden zullen binnen nu en tien jaar ontwikkeld worden als bedrijventerrein. De gemeente komt dan ook niet tegemoet aan het verzoek van reclamant om de bestemming van het perceel waarop reclamant een recht van opstal heeft te bestemmen als ' Agrarisch' .
- c. De zone langs de M.A. Reinaldaweg dient een landmark te worden van het nieuwe bedrijventerrein. Om dit te kunnen bereiken is een hogere hoogte toegestaan tot vijftien meter. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit worden verduidelijkt.
- d. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn ' grote lawaaimakers' reeds uitgesloten. Dit is opgenomen in artikel 3.5 lid c van de bestemmingsplanregels. Derhalve is een geluidszone niet van toepassing en is het ontwerpbestemmingsplan niet in strijd met artikel 3.3.1. Bro noch de Wet geluidhinder. De gemeente heeft wel geconstateerd dat er in de regels nog naar een oude wettekst. In de regels van het definitieve bestemmingsplan is dit aangepast.
- e. Reclamant stelt ten onrechte dat zij erfpachter is, waar op het erfpacht een opstalrecht is gevestigd. Het betreft hier een zelfstandig opstalrecht dat conform de opstalakte kan worden opgezegd. Het opstellen van een exploitatieplan en het ontwerp hiervan tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen is dan ook niet nodig.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. Toelichting: aanvullen motivering hogere bouwhoogte voor zone langs de M.A. Reinaldaweg
2. Toelichting: rapport ' Vraag naar bedrijventerreinen in Utrecht-Zuidwest' als bijlage toevoegen



3. Regels: artikel 3.5 lid c als volgt te wijzigen: *Inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder zijnde ‘ grote lawaaimakers’ , zoals genoemd in onderdeel D van bijlage I Bor zijn niet toegestaan;*