

**RAADSVOORSTEL**

ter besluitvorming in de raad

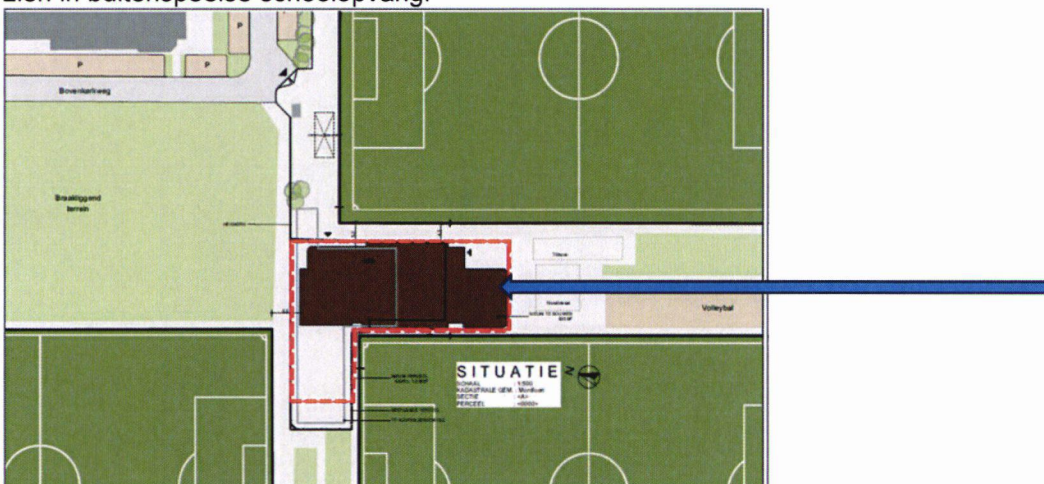
Zaaknummer	449396	Datum Raadsvergadering	24 maart 2025
Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning buitenplans afwijken perceel Bovenkerkweg 82 Montfoort	Datum commissievergadering	10 maart 2025
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

De verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht te verlenen ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning buitenplans afwijken (artikel 2.12 lid 1 onder 3° van de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht) voor de bouw van een kinderdagverblijf en buitenspeelse schoolopvang door YellowBellies op het perceel Bovenkerkweg 82 in Montfoort.

Kernboodschap

Het is de bedoeling om de bestaande bebouwing op het perceel Bovenkerkweg 82 te Montfoort, die door YellowBellies wordt gebruikt voor kinderdagverblijf, te vervangen door nieuwbouw. Daarbij wordt ook voorzien in buitenspeelse schoolopvang.

*Situatie plangebied*



Gevalwandtekeningen

Bijlage(n)

1. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning buitenplans afwijken 22 oktober 2024;
2. Ontwerp ruimtelijke onderbouwing Bovenkerkweg 82 Montfoort versie 25-09-2024.

Aanleiding verklaring van geen bedenkingen

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Sport' uit het door uw raad op 31 januari 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Woonwijken'. Het college is voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Eerst moet uw raad op basis van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) verlenen. Dat is nodig omdat u op 28 juni 2010 besloten heeft dat een vvgb niet vereist is voor projecten met een bouwsom die niet meer bedraagt dan € 500.000,- met jaarlijkse indexaanpassing en exclusief BTW. De bouwsom van het bouwplan ligt boven dit bedrag zodat een vvgb vereist is. U wordt dan ook verzocht de vvgb af te geven. Deze kan op grond van art. 6.5 lid 2 Bor alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Gewenst resultaat

YellowBellies is een bedrijf met regionaal opererende kinderdagverblijven en buitenspeelse kinderopvang. Het bedrijf heeft in Montfoort een vestiging op het sportcomplex van voetbalvereniging Montfoort S.V.'19 aan de Bovenkerkweg 82. Wij hebben op 11 mei 2021 een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van de clubgebouwen voor kinderopvang. De bestaande bebouwing is echter gedateerd en vraagt om een forse investering om deze te laten voldoen aan de hedendaagse eisen. Hierbij moet niet alleen worden gedacht aan een bouwtechnische verbouwing, maar ook aan het aardgasvrij maken van de bebouwing. Deze investeringen staan niet in verhouding tot het rendement gezien de huidige staat van de bebouwing. Om die reden is YellowBellies van plan de bestaande bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats nieuwbouw te realiseren, waarbij ook wordt voorzien in buitenspeelse schoolopvang. Het resultaat is dat YellowBellies na



realisering van het bouwplan beschikt over een voorziening voor kinderopvang en buitenspeelse schoolopvang, die voldoet aan de eisen van deze tijd. Het bouwplan voorziet dan ook in een maatschappelijke behoefte aan kinderdagverblijf en buitenspeelse schoolopvang.

Argumenten / Toelichting

1. de vvgb ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning voor realisering van het bouwplan te verlenen;

1.1 De omgevingsvergunning buitenplans afwijken voorziet in de bouw van een gebouw voor kinderdagverblijf en buitenspeelse schoolopvang met een maximale bouwhoogte van 8,45 m en een totale b.v.o. van 1.462 m² (waarvan 835 m² op de begane grond en 627 m² op de verdieping) op het perceel Bovenkerkweg 82 te Montfoort

Het bouwplan voorziet in de maatschappelijke behoefte aan kinderdagverblijf en buitenspeelse schoolopvang. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het bouwplan aanvaardbaar. Daarbij is van belang dat het gaat om een voorziening die: (1^e) voorziet in een maatschappelijke behoefte, (2^e) het gebouw gerealiseerd wordt op een perceel in bestaand stedelijk gebied.

1.2 Het initiatief sluit aan op het provinciaal beleid

Het perceel ligt in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente, dat is aangegeven op de kaart bij de Omgevingsverordening provincie Utrecht. Art. 17 van deze verordening heeft betrekking op de Instructieregel verstedelijking. In bijlage I bij deze Omgevingsverordening wordt onder verstedelijking verstaan: *'van verstedelijking is sprake als een omgevingsplan ten opzichte van het vigerende regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Ter toelichting: de vestiging of uitbreiding van al bestaande stedelijke functies. Denk daarbij aan nieuwvestiging of de vergroting van de gebruiksoppervlakte of bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het geldende omgevingsplan'*. Het bouwplan is met het provinciale beleid in overeenstemming.

1.3 Het initiatief sluit aan op het gemeentelijk beleid

1.3.1 De raad heeft op 13 december 2021 de Omgevingsvisie 'Vitale kernen in een waardevol landschap' vastgesteld. De visie heeft een hoog abstractieniveau en doet geen uitspraken op perceelniveau. Het planvoornemen betreft het vervangen van de bestaande bebouwing door middel van nieuwbouw ter voorziening in de behoefte aan kinderopvang en buitenspeelse schoolopvang. Het college heeft op 11 mei 2021 een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor kinderopvang. Het bouwplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. Het bouwplan voorziet naast kinderopvang ook in buitenspeelse schoolopvang.

1.3.2 Er is een centraal parkeerterrein aanwezig bij de sporthal ten behoeve van het sportcomplex aan de Bovenkerkweg. De parkeerplaatsen zijn op werkdagen nagenoeg onbenut, omdat sportactiviteiten alleen in het weekend en in de avonden plaatsvinden. De openingstijden van de buitenspeelse schoolopvang zijn van 12:00/14:00 uur tot 18:30 uur, terwijl het kinderdagverblijf geopend is van 07:30 uur tot 18:30 uur. De parkeerbehoefte van YellowBellies kan worden opgevangen op het bestaande parkeerterrein, waardoor op werkdagen overdag voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

1.4 Het plan is voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners

De ruimtelijke onderbouwing die de motivering vormt van de omgevingsvergunning buitenplans afwijken is voor advies voorgelegd aan de provincie Utrecht, de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden (HDSR). Voor zover er opmerkingen door deze instanties zijn gemaakt, zijn die in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

1.5 Er wordt een hogere waardenprocedure gestart vanwege de geluidsbelasting



Niet van toepassing.

1.6 Er is een uitgebreid participatieproces doorlopen
Zie Kanttekeningen en alternatieven.

2. op basis van de m.e.r.-aanmeldnotitie geen milieueffectrapportage voor het plan op te stellen (artikel 7.17 Wet milieubeheer);

2.1 Er is een m.e.r.-aanmeldnotitie opgesteld

Er is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming mee te nemen en te wegen. Vanwege de beperkte omvang van het bouwplan kan in dit geval worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarvoor is een meldnotitie opgesteld d.d. 1 juli 2024. In paragraaf 1.6 van deze notitie wordt de volgende conclusie getrokken: *“Conclusie is dat het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen zal leiden, die nader geanalyseerd en afgewogen dienen te worden. De omvang van het project ligt ver onder de drempelwaarde. Relevante cumulatie is niet aan de orde. De activiteiten in het plan hebben ook geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Een MER zal geen toegevoegde waarde hebben. De initiatiefnemer verzoekt het bevoegd gezag dan ook om op basis van deze meldnotitie te besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.”* Op basis van de meldnotitie heeft het college bij zijn besluit van 22 oktober 2024 tot instemming met het ontwerpbesluit en de terinzagelegging daarvan beslist dat voor het vergunnen van het bouwplan geen milieueffectrapport nodig is.

3. het ontwerpbesluit heeft overeenkomstig paragraaf 3.3 Wabo in samenhang met afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vanaf woensdag 4 december 2024 tot woensdag 15 januari 2025 ter inzage gelegen;

3.1 Opstart zienswijzenprocedure

Als onderdeel van de procedure om tot het verlenen van de omgevingsvergunning buitenplannen afwijken te komen heeft het door het college op 22 oktober 2024 vastgestelde ontwerpbesluit gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon door iedereen een zienswijze naar voren worden gebracht. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Vanwege de gevolgde procedure heeft YellowBellies niet reeds in een vroeg stadium overleg gepleegd met de omgeving. Om die reden heeft het bedrijf een informatiebrief aan de buurtbewoners gezonden en op 18 december 2024 zijn de buurtbewoners uitgenodigd voor een bijeenkomst op locatie waarbij het bouwplan is toegelicht en gelegenheid bestond voor het stellen van vragen.

4. de gemeenteraad is geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief.

4.1 Raad informeren

U bent bij raadsbrief van 22 oktober 2024 over het ontwerpbesluit geïnformeerd.

Besluiten

Beslispunt 1: de vvgb te verlenen om het verlenen van de omgevingsvergunning buitenplannen afwijken voor het bouwplan mogelijk te maken;

Op grond van artikel 6.5 van het Bor moet uw raad een vvgb afgeven voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend. De vvgb kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Inhoudelijke argumenten om mee te werken aan het plan

1. Het bouwplan past binnen het provinciaal beleid. Zie punt 1.2.
2. Het bouwplan past binnen het gemeentelijk beleid. Zie punt 1.3.



Beslispunt 2: geen besluit nemen over vaststellen exploitatieplan

Het verlenen van de omgevingsvergunning buitenplans afwijken heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Alle kosten die worden gemaakt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure worden betaald door YellowBellies. De afspraken over kostenverhaal zijn vastgelegd in een door de gemeente met YellowBellies op 19 december 2024 gesloten anterieure overeenkomst (AOK) en zijn juridisch bindend. De afspraken hebben betrekking op eventuele planschade die door de gemeente aan een derdebelanghebbende moet worden betaald. Op deze AOK is de Omgevingswet (Ow) van toepassing. Dat vloeit voort uit art. 4.112 (eerbiedigende werking grondexploitatieovereenkomst) Invoeringswet Ow. Deze bepaling luidt: *'Het oude recht blijft van toepassing op een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening als die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is gesloten'*. Omdat de AOK op 19 december 2024 is gesloten, is niet de Wro maar de Ow van toepassing op de AOK en daarmee op het kostenverhaal door de gemeente op YellowBellies ingeval van door haar aan een derdebelanghebbende te betalen planschade. In de AOK is een en ander nader uitgewerkt. Anders dan de Wro kent de Ow niet het instrument exploitatieplan. Uw raad hoeft dan ook niet te besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Kanttekeningen en alternatieven

1. Er zijn geen bijzonderheden en/of alternatieven voor het bouwplan. Vanwege het overgangsrecht uit de Invoeringswet Ow is de tot 1 januari 2024 geldende Wabo op de procedure over de vergunningverlening van toepassing en niet de per die datum in werking getreden Ow. De aanvraag is namelijk ingediend op 22 december 2023.

2. Onder punt 1.1 Argumenten/Toelichting is vermeld dat het bouwplan uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is en dat daarbij van belang is dat het gaat om een voorziening die: (1^e) voorziet in een maatschappelijke behoefte, (2^e) het gebouw gerealiseerd wordt op een perceel gelegen in bestaand stedelijk gebied. Gelet op de betrokken belangen, waaronder begrepen het maatschappelijk belang bij voorzieningen op het gebied van kinderdagverblijf en buitenspeelse schoolopvang en het feit dat het perceel gelegen is in bestaand stedelijk gebied, kan in dit geval worden ingestemd met het feit dat vooraf geen overleg van YellowBellies met de omgeving heeft plaatsgevonden, maar dat er in een later stadium communicatie tussen YellowBellies en de buurtbewoners is geweest.

Financiën

1. Op 3 januari 2023 heeft de gemeente het verzoek gekregen van de voetbalvereniging Montfoort SV'19 om het recht van opstal voor het perceel Bovenkerkweg 82, kadastraal bekend gemeente Montfoort, Sectie A, nummer 2038, Montfoort, over te dragen aan YellowBellies. De reden is dat door de fusie van 1 augustus 2019 met VV Montfoort, Montfoort SV'19 alleen nog gebruik maakt van het clubgebouw aan de Bovenkerkweg 76 te Montfoort. Montfoort SV'19 heeft het clubgebouw aan de Bovenkerkweg 82 verkocht aan YellowBellies, omdat de vereniging hier geen gebruik meer van maakt. Alleen YellowBellies maakt nu nog gebruik van het pand. Door deze wijzigingen was het noodzakelijk om het bestaande recht van opstal in te trekken en een nieuw recht van opstal aan te gaan met YellowBellies. In de vergadering van 29 mei 2023 heeft het college besloten een nieuw recht van opstal tot 1 januari 2048 met Yellow Bellies aan te gaan. Levering en uitgifte van dit recht van opstal heeft plaatsgevonden bij notariële akte van 5 april 2024.

2. Er is sprake van een relatief eenvoudig bouwplan waarbij geen hogere exploitatievergoeding in rekening wordt gebracht dan de gebruikelijke leges. Volstaan kan worden met het maken van afspraken met YellowBellies in de vorm van een AOK over verhaal van kosten ingeval van door de gemeente aan een derde te betalen planschade en de hiermee verband houdende kosten. Wanneer de gemeente gehouden is aan een derde een tegemoetkoming toe te kennen in de schade die het gevolg is van de verleende omgevingsvergunning buitenplans afwijken, moet zij de betaalde planschade en de daarmee verband houdende kosten



kunnen verhalen op YellowBellies. Op deze AOK is de Ow van toepassing. In de op 19 december 2024 gesloten AOK is een en ander nader uitgewerkt (zie beslispunt 2).

3. Na ondertekening van de AOK op 4 november 2024 door YellowBellies is de ontwerpomgevingsvergunning terinzage gelegd. De terinzageleggingstermijn is afgelopen, er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht en er kan nu een besluit worden genomen over de vvgb. De AOK is op 19 december 2024 door de burgemeester namens de gemeente getekend en daarmee is de overeenkomst tussen partijen op die datum tot stand gekomen.

Juridische gevolgen

Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt deze gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank Midden-Nederland te Utrecht. Omdat de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is toegepast bij de voorbereiding van het besluit over de omgevingsvergunning, is op grond van artikel 7 lid 1 onder d van de Awb de bezwarenprocedure niet van toepassing.

Planning en aanpak

Zie onder het kopje Juridische gevolgen.

Communicatie / Participatie

De verleende omgevingsvergunning wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt op de gemeentelijke website en is in te zien aan de balie van het gemeentehuis. Daarnaast is deze omgevingsvergunning digitaal te raadplegen op de nationale website www.ruimtelijkeplannen.nl of via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

Relatie met duurzaamheid/Maatschappelijk verantwoord ondernemen

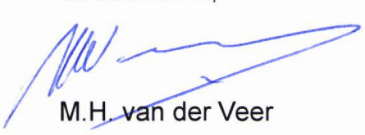
De door de gemeente Montfoort uitgesproken ambitie om bij woningbouwopgaven uit te gaan van de normen uit de Milieu Prestatie Gebouwen is in dit geval niet van toepassing.

Toets inclusiviteit

Niet van toepassing.

Montfoort, 11 februari 2025.

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


M.H. van der Veer


mr. P.J. van Hartkamp-de Jong



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 24 maart 2025 heeft de gemeenteraad besloten:

de verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht te verlenen ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning buitenplans afwijken (artikel 2.12 lid 1 onder 3° van de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht) voor de bouw van een kinderdagverblijf en buitenspeelse schoolopvang door YellowBellies op het perceel Bovenkerkweg 82 in Montfoort.

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong