



Raadsinformatiebrief

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

Portefeuillehouder: Dhr. I.A.M. ten Hagen
Zaaknummer: 1202997
Onderwerp: Achthoven Oost 13 in Montfoort

Montfoort: 8 maart 2022

09 MAART 2022

Geachte raadsleden,

Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u over het voornemen om medewerking te verlenen aan het veranderen van de bedrijfsbestemming en de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw op het perceel Achthoven Oost 13 in Montfoort. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" en heeft de bestemming "Bedrijf". Het gebruik ten behoeve van een betonpompverhuurbedrijf en de bouw van het bedrijfsgebouw zijn niet toegestaan volgens het bestemmingsplan.

Voorgeschiedenis

Het perceel blijkt langdurig te zijn gebruikt voor criminele activiteiten. De nieuwe eigenaar ziet zich nu gesteld voor een enorme klus. Het achterstallig onderhoud en het verwijderen van opslag (inclusief drugslab) zorgen voor veel werk. Er ligt grote saneringsopgave omdat er een aanzienlijke (bodem)verontreiniging is ontstaan. De eigenaar en gemeente onderhouden hierover ook contact met de provincie en de ODRU.



Luchtfoto huidige situatie

Korte planbeschrijving

Het plan voorziet in de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw na de sloop van de voormalige stal. Hierdoor neemt het bebouwd oppervlak op het perceel toe. De oppervlakte voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Het perceel zal niet meer gebruikt worden ten behoeve van een agrarisch loonbedrijf maar voor een verhuurbedrijf in betonpompen. Het bedrijf is nu gevestigd aan de M.A. Reinaldaweg 70 in Linschoten.



Ruimtelijke afweging

Het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid voorzien in de mogelijkheid om ter plaatse van bedrijfsperven, zoals Achthoven Oost 13, andere bedrijfsactiviteiten toe te staan. Het veranderen van de bedrijfsactiviteit mag echter geen verdere nadelige gevolgen hebben voor de omgeving. Extra bouw mogelijkheden zijn verder alleen mogelijk wanneer er sprake is van een kwaliteitsverbetering op het totale perceel.

Geen verdere negatieve gevolgen voor woon- en leefklimaat

De initiatiefnemer heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat ter plaatse van de omliggende percelen voldaan kan worden aan de geldende normen. Wanneer de bedrijfsactiviteiten van het verhuurbedrijf vergeleken worden met een agrarisch loonbedrijf is onze verwachting dat er geen sprake is van een verslechtering voor de omgeving.

Verbetering landschappelijke inpassing en uitstraling

Het veranderen van de bedrijfsactiviteit en vooral het vergroten van het bebouwd oppervlak moet leiden tot een kwaliteitsverbetering op het perceel. Nieuwe ontwikkelingen moeten goed ingepast worden in hun omgeving. De initiatiefnemer heeft daarvoor de Ervenconsulent (Mooisticht) gevraagd om een inrichtingsschets te maken. Deze bevat randvoorwaarden voor een goede landschappelijke inpassing. Daarbij gaat het onder andere van:

- Behoud en toevoegen van bomen en streekeigen beplanting;
- Situering en inpassing van parkeerplaatsen;
- Vastleggen bouwrichting en plek nieuw bedrijfsgebouw;
- Verminderen oppervlakteverharding;
- Extra waterberging door herstellen sloten en watergangen.

Met het plan wordt verouderde bebouwing gesloopt en wordt een groot oppervlak aan buitenopslag permanent opgeruimd. De provincie is akkoord met de inrichtingsschets en daarmee een groter bedrijfsgebouw. Ons college heeft het uitvoeren van de inrichtingsschets verplicht gesteld.

Voortzetten agrarisch loonbedrijf?

Het plan zorgt voor een vergroting van het bebouwd oppervlak met meer dan 20%. Van deze maximale uitbreiding kan, als er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, afgeweken worden om de economische uitvoerbaarheid van het plan te kunnen waarborgen. Om dit perceel een toekomstbestendige functie geven, willen wij de initiatiefnemer de kans bieden extra bedrijfsbebouwing op te richten. Vasthouden aan de huidige bestemming en het maximaal te bebouwen oppervlak zal een ontwikkeling (op korte termijn) belemmeren. Hierdoor worden ook de maatregelen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren niet uitgevoerd.

Duurzaamheid

Het nieuwe bedrijfsgebouw zal voldoen aan de geldende (landelijke) normen voor duurzaamheid. Het bedrijfsgebouw wordt voorzien van zonnepanelen om de bedrijfsvoering vergaand te verduurzamen. Denk aan het uitbreiden van het elektrisch wagenpark en het opladen van de accubetonpompen. Er wordt nagedacht over ondergronds opvangen van hemelwater voor het schoonmaken betonpompen. Dit zal zorgen voor een aanzienlijke waterbesparing. Inmiddels worden de bedrijfswoning en het kantoor verbouwd en verduurzaamd. Denk hierbij aan het installeren van een waterpomp in het kantoor, een aangepast dak met isolatie op de woning en nieuwe kozijnen in de bestaande bebouwing. Ook de inrichting is voorzien van randvoorwaarden die bijdragen aan het realiseren van een duurzame leefomgeving. Denk hierbij aan het verminderen van verharding, het toevoegen van beplanting en het realiseren van extra waterberging.



Sanering

Het recente gebruik van het perceel heeft geleid tot een behoorlijke (bodem)verontreiniging. Onder toezicht van de ODRU bent u gestart met de saneringswerkzaamheden. De verwachting is dat de saneringswerkzaamheden volgens afspraak en binnen de termijn afgerond kunnen worden. Wij zullen de voortgang van de werkzaamheden, in overleg met de ODRU, uiteraard blijven volgen. Het volledig uitvoeren van de werkzaamheden is bepalend voor de ingebruikname van het perceel en het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden.

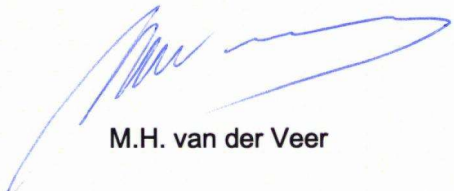
Vervolg

Initiatiefnemer heeft tot nu toe een vooroverlegplan ingediend. Om definitief medewerking te kunnen verlenen zal de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning moeten indienen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT
de secretaris de burgemeester



M.H. van der Veer



mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

Bijlage: Inrichtingsschets Ervenconsulent.