gemeente Montfoort

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpwijzigingsplan ‘Willeskop, percelen C 276 en 316, Montfoort”(perceel grond tussen de Julianalaan en de Willeskop)

Maart 2022

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Willeskop, percelen C 276 en 316 van de gemeente Montfoort vanaf woensdag 15 december 2021 tot en met 25 januari 2022 ter inzage gelegen bij de publieksbalie van het stadskantoor Kasteelplein 5 te Montfoort (geopend op werkdagen van 8.30 uur tot 12.30 uur en van 13.30 uur tot 17.00 uur).
Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan één via elektronische wijze.

In de gemeente Montfoort is het indienen van een zienswijze per email niet toegestaan.
Reclamant is in de gelegenheid gesteld om dit verzuim te herstellen en heeft er voor gekozen om een mondelinge zienswijze in te dienen.

In deze nota zijn de ingediende reacties samengevat weergegeven en voorzien van een reactie.

Inhoud

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van drie woningen op het perceel mogelijk. Het huidige gebruik van de grond is agrarisch weiland zonder bebouwing.
De initiatiefnemer heeft de wens om hier drie vrijstaande woningen te bouwen.

Plangebied
Het plangebied is gelegen tussen de Julianalaan en de Willeskop in Montfoort; aan de rand van de kern Montfoort, aan de noordzijde van de Willeskop. Het betreft het perceel kadastraal bekend onder gemeente Montfoort, sectie C nummers 276 en 316.

Beantwoording zienswijzen

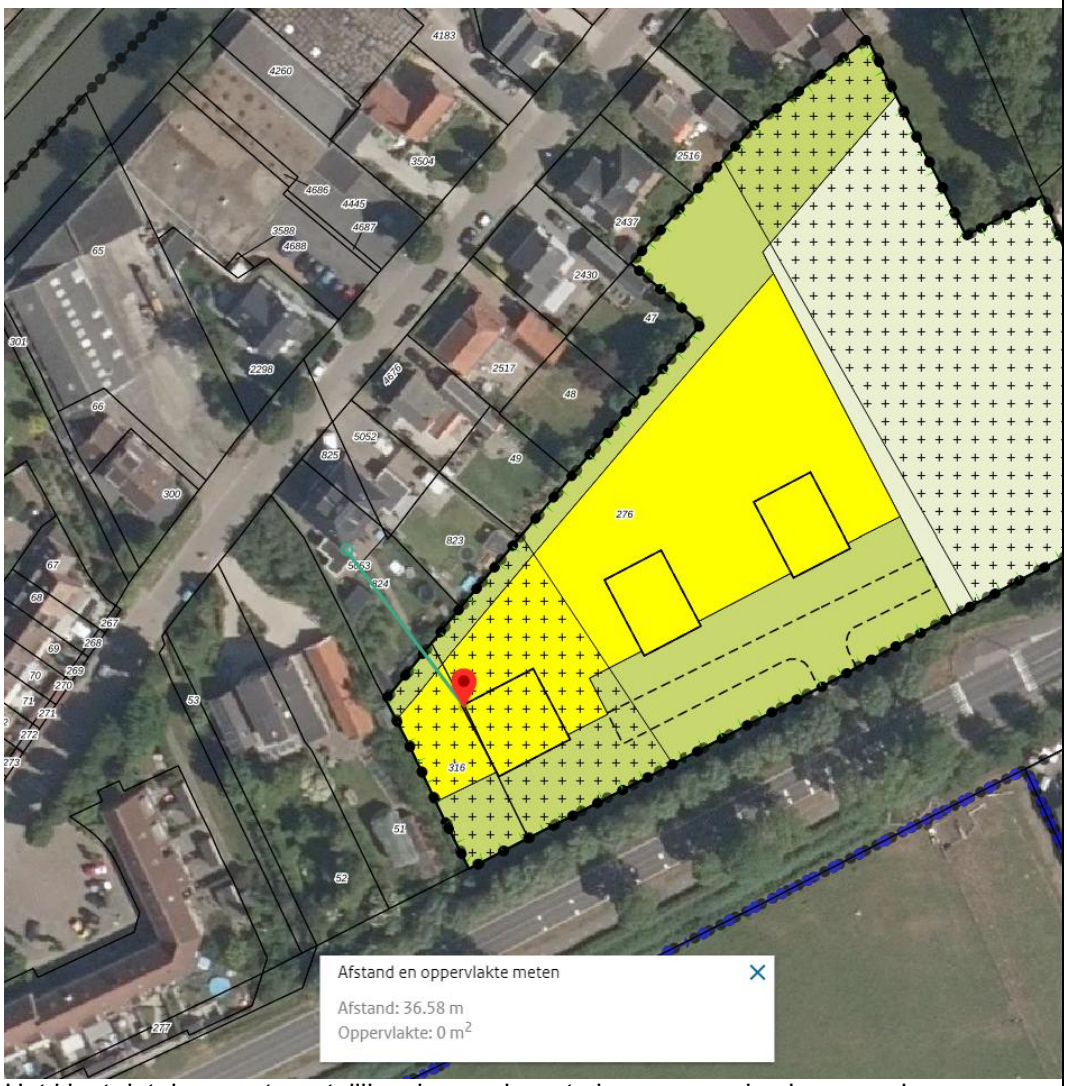
Zienswijze 1

1.1

Zienswijze	Reclamanten hebben op zich geen bezwaren tegen de bouw van drie vrij staande woningen, maar wel tegen de te korte afstand van de dichtstbij gelegen woning ten opzichte van de slachterij. Het moet voorkomen worden dat het bedrijf in de toekomst mogelijk kan worden beperkt in de uitoefening van het bedrijf en/of de ontwikkeling daarvan. Naar de mening van reclamant wordt er op dit punt niet voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Gevraagd wordt om het bestemmingsplan zo aan te passen dat er binnen de geurcontour geen geurgevoelige objecten kunnen worden opgericht. Ook niet vergunningsvrij. Onder geurgevoelige objecten zijn de definities volgens het Activiteitenbesluit en of de Wet geurhinder van toepassing. Tevens wordt gevraagd om het bestemmingsplan pas vast te stellen nadat de civielrechtelijke voorschriften en afspraken zijn afgerond, die er voor zorgen dat binnen de berekende geurcontour geen geurgevoelige objecten opgericht mogen worden.
Reactie gemeente	De vraag van reclamant wordt onderschreven. In overleg met de initiatiefnemer is gekomen tot een maatwerkregeling. Op de verbeelding is de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - geurgevoelig object uitgesloten’ opgenomen voor de gronden binnen de bestemming ‘Wonen’ die binnen de berekende geurcontour van 0,5 ou_E/m^3 van de slachterij liggen. Aan artikel 1 van de regels wordt de begripsomschrijving van geurgevoelig object toegevoegd. Gelijk aan de Wet geurhinder en veehouderij (en dus ook het Activiteitenbesluit milieubeheer). De begripsomschrijving van geurgevoelig object luidt dan als volgt: *‘gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder ‘gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf’ wordt verstaan: gebouw dat op grond van het plan mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf.* Aan artikel 4 en 5 wordt toegevoegd dat het gebruik van gebouwen als geurgevoelig object ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - geurgevoelig object uitgesloten’ tot strijdig gebruik met de bestemming wordt gerekend. Tevens is voorzien in een regeling om ter plaatse van de gronden met de aanduiding “milieuzone- geurgevoelig object uitgesloten” het begrip “erf” uit te sluiten. Hierdoor is het niet mogelijk om vergunningsvrij te bouwen voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt toegevoegd waarom het beperken van het gebruik van de gronden binnen de berekende geurcontour van 0,5 ou_E/m^3 van de slachterij benodigd is.
Conclusie	De reactie leidt **wel** tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze 2

2.1

Zienswijze	Reclamant stellen dat door het wijzigen van met name de meest westelijke woning er sprake is van de aantasting van het woongenot, het uitzicht en privacy. Door het verplaatsen van het bouwvlak van de woning is er sprake van een kortere afstand dan 59 meter van de bestaande woning tot de beoogde woning. Reclamant verzoekt om het vast te stellen bestemmingsplan hier op aan te passen.
Reactie gemeente	 Het klopt dat de meest westelijk gelegen nieuw te bouwen woning is opgeschoven naar de woning van reclamant. Deze ligt nu op een afstand van ca 37 meter. De nieuw te bouwen woningen moesten worden verplaatst om rekening te houden met de belangen van de slachterij en sprake te laten zijn van een goed woon- en leefklimaat. Niet ontkent kan worden dat door de bouw van drie woningen het uitzicht en de privacy zal veranderen. De vraag in deze is: leiden de gebruiks- en bouwactiviteiten die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van de woning van reclamant?

	Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk dat de gemeente de eventuele gevolgen van het plan in beeld brengt. Het beoordelingskader hiervoor is of er sprake is van “een goede ruimtelijke ordening” en dat door de ontwikkeling een goed woon en leefklimaat blijft gewaarborgd. Dit is geen wetgeving, maar een beleidsmatige afweging (bevoegd gezag: de gemeenteraad). Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen recht op blijvend ongestoord uitzicht. Zie hiervoor ABRvS 4 december 2019;ECLI:NL:RVS:2019:4064 en ABRvS 1 juli 2020ËCLI:NL:RVS”2020”1521. Maar dit neemt niet weg dat het belang – verstoring uitzicht – niet moet worden afgewogen in de belangenafweging. *Belangenafweging* Het planvoornemen betreft bouwen van drie nieuwe woningen op een perceel grond. De woningen staan niet op de zijdelingse perceelsgrens, maar alle drie de woningen staan hier minimaal 12 meter van vandaan. Het verkeer wordt ontsloten via de provinciale weg; dus niet via de achterzijde van het perceel. De mogelijke overlast door komende en vertrekkende motorvoertuigen is niet danwel nauwelijks aanwezig. Volgens het geldende bestemmingsplan Woonwijken mag het perceel gebruikt worden door een volwaardige veehouderij en mag er ten behoeve hiervan een terreinafscheiding en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 1,50 meter worden gebouwd. Er is al jarenlang geen sprake meer van een volwaardig agrarisch bedrijf. De grondeigenaar wil graag op effectieve wijze gebruik maken van de grond en heeft daarom gevraagd om toestemming voor het bouwen van drie woningen (en een strookje land voor het hobbymatig houden van klein vee. Een woonbestemming is hier ruimtelijk gezien beter passend dan een agrarische bestemming. Overwegen hierbij zijn het verminderen van de stikstofdepositie en de overvraag naar woningen. Deze belangen wegen zwaarder dan het belang op een vrij en ongestoord uitzicht. Naar aanleiding van de inspraakresultaten is het ontwerp-bestemmingsplan aangepast. Het is in de kern Montfoort gebruikelijk om aan het achtererfgebied de bestemming “Wonen” toe te kennen en het voorerfgebied als “Tuin” te bestemmen. Bij de omliggende woningen is dit in het bestemmingsplan “Woonwijken” eveneens gebeurt. Maar om tegemoet te komen aan de inspraakreacties is het ontwerpbestemmingsplan hierop aangepast; een strook grond van minimaal vier meter breed – gelegen in het achtererfgebied – heeft de bestemming “Tuin” gekregen in plaats van de gebruikelijke woonbestemming. Voor nadere informatie over de gevolgen hiervan wordt kortheidshalve verwezen naar 2.10 van de inspraaknotitie. Op basis van het vorenstaande mag worden aangenomen dat er sprake is van een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de huidige en toekomstige bewoners.

	
Conclusie	De reactie leidt **niet** tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan

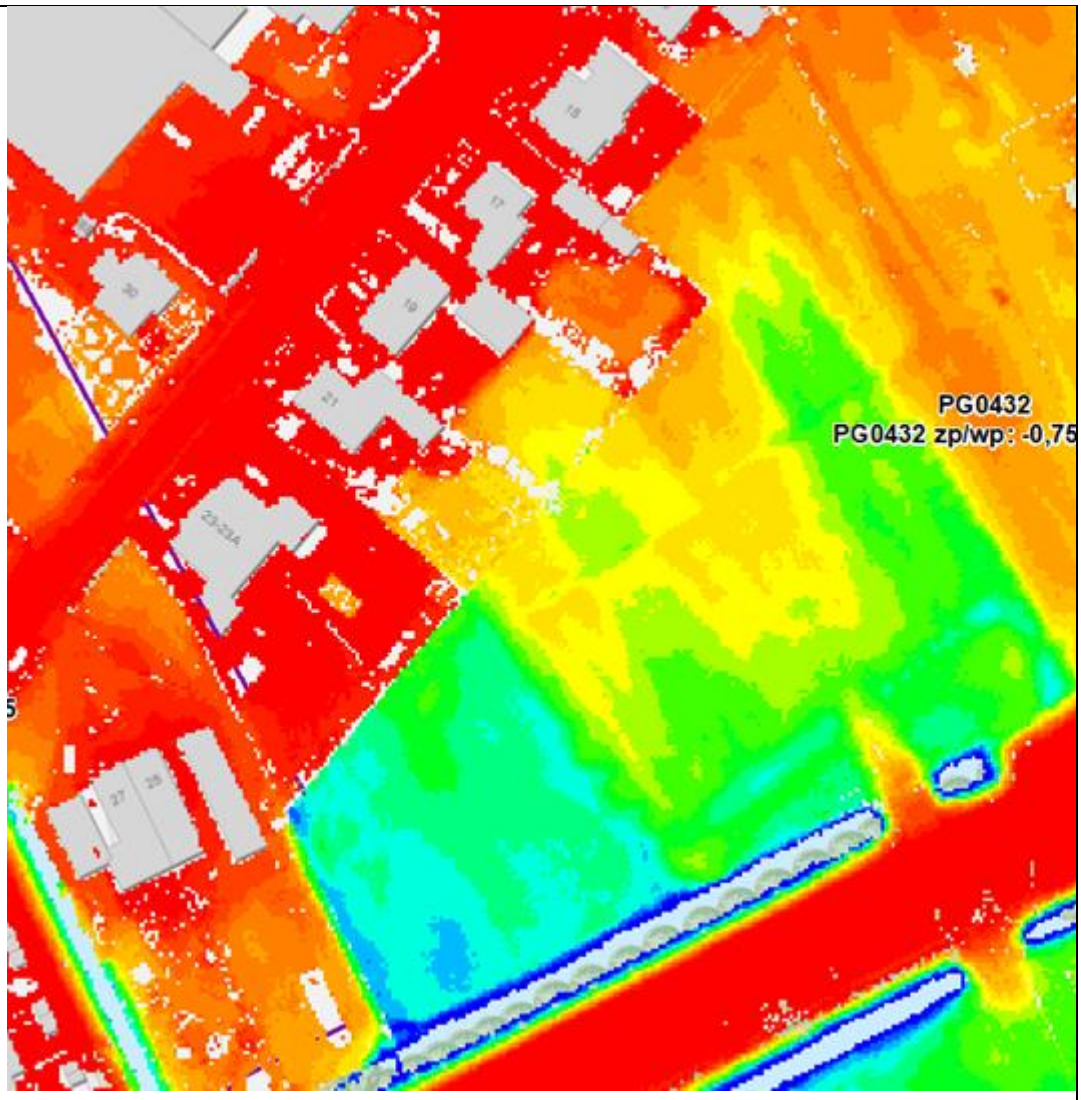
Zienswijze 3

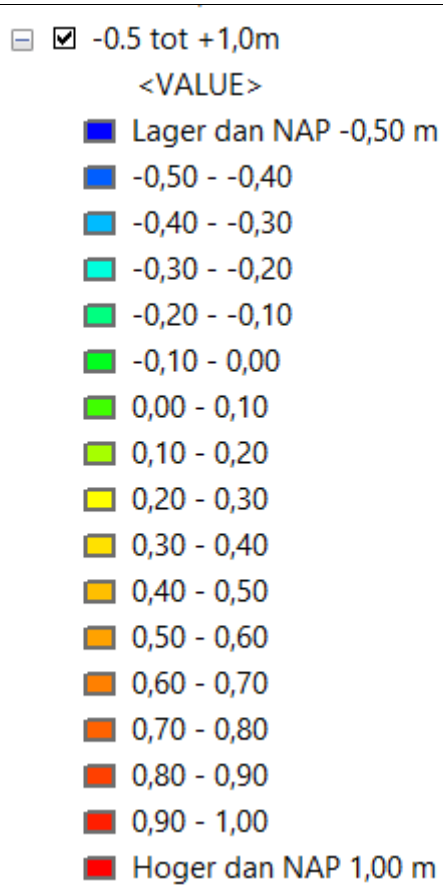
3.1

Opmerking	Reclamant pleit voor geen grote woonbestemmingen, maar om aan de achterzijde van het perceel met de bestemming tuin te werken. Hierdoor kan er niet gebouwd worden tegen de erfgrens. Dit biedt voordelen voor wat betreft de doorkijk, uitzicht.
Reactie gemeente	Naar aanleiding van de inspraakresultaten is het ontwerp-bestemmingsplan aangepast. Het is in de kern Montfoort gebruikelijk om aan het achtererfgebied de bestemming “Wonen” toe te kennen en het voorerfgebied als “Tuin” te bestemmen. Bij de omliggende woningen is dit in het bestemmingsplan “Woonwijken” eveneens gebeurt. Maar om tegemoet te komen aan de inspraakreacties is het ontwerpbestemmingsplan hierop aangepast; een strook grond van minimaal vier breed – gelegen in het achtererfgebied – heeft de bestemming “Tuin” gekregen in plaats van de gebruikelijke woonbestemming. Voor nadere informatie over de gevolgen hiervan wordt kortheidshalve verwezen naar 2.10 van de inspraaknotitie.
Conclusie	De reactie leidt niet tot aan passing van het vast te stellen bestemmingsplan.

3.2

Opmerking	Reclamant vreest dat zijn achtertuin fungeert als afvoerput en wil dan ook graag weten wat het niveau van het te bebouwen perceel gaat worden. Wat is maatvoerende peil. Is een watergang een optie?
Reactie gemeente	De vrees van reclamant dat zijn achtertuin fungeert als afvoerput is alleen dan aan de orde als de planlocatie hoger komt te liggen dan het perceel van reclamant. Het is niet de bedoeling van de initiatiefnemer om ter plaatse van de drie woningen de grond op te hogen, maar niet om het hele plangebied te verhogen. Dat is gezien de plaatselijke omstandigheden financieel niet haalbaar. De planlocatie ligt een stuk lager dan het er achter gelegen gebied. Zie hiervoor het onderliggend kaartmateriaal. Maar na afstemming met het Hoogheemraadschap en in overeenstemming met de initiatiefnemer is besloten om reclamant hierin tegemoet te komen. Er komt een greppel van ca 1 meter breed, ca 50 cm diep aan de achterkant van de Julianalaan 17, 19 en 21. Dit is vertaald in de regels en is opgenomen als een voorwaardelijke verplichting. Voorts is gekozen voor een peil specifiek voor deze planontwikkeling. Hiervoor is gekozen gezien de ligging van het plangebied. De definitie van het peil; het huidige terrein verloopt van 0,20+NAP bij woning 1 tot 0,23-NAP bij woning 3. Uitgegaan wordt van het hoogste punt plus de door het Hoogheemraadschap geadviseerde ophoging van 30 cm bij een woning. Dit komt neer op 0,50+NAP als peil. Door dit als definitie toe te passen, kan er geen misverstand over zijn. Zowel de Julianalaan als de Willeskop liggen overal ruim boven 1,00+NAP tot wel 1,30+NAP. Zodat van wateroverlast door de woningen geen sprake kan zijn.


PG0432
PG0432 zp/wp: -0,75

	
Conclusie	De reactie leidt tot het **wel** aanpassen van het vast te stellen bestemmingsplan.

3.3

Opmerking	Reclamant wil inzicht in hoeverre rekening is gehouden met planschade in de anterieure overeenkomst.
Reactie gemeente	Het risico op het vergoeden van eventuele planschade wordt via de anterieure overeenkomst verlegd naar initiatiefnemer. Daarmee is dit risico voor de gemeente voldoende geborgd en is een analyse in dit stadium voor de gemeente niet noodzakelijk. De initiatiefnemer kan besluiten om een planschaderisicoanalyse uit te laten voeren, maar deze is hiertoe niet verplicht. Overigens heeft de zakelijke weergave van de anterieure overeenkomst gelijk met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Hiervan is ook een kennisgeving gepubliceerd. Reclamant heeft hier kennis van kunnen nemen.
Conclusie	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.