



# Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Betreft locatie:

Blindeweg 7 in Montfoort

Besluitdatum: (bij definitief besluit invullen)

Zaaknummer: 252946



Burgemeester en wethouders hebben op 15 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van een filtergebouw ten behoeve van de drinkwatervoorziening. De aanvraag gaat over Blindeweg 7 in Montfoort. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 252946. Het OLO nummer betreft 8272833.

### **Besluit**

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet de omgevingsvergunning te verlenen.

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Handelen in strijd met regels RO

De omgevingsvergunning is, gelet op de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing, verleend op ..... voor de nieuwbouw van een filtergebouw ten behoeve van de drinkwatervoorziening op het adres Blindeweg 7 in Montfoort.

### **Stukken**

De omgevingsvergunning is verleend op basis van de volgende documenten:

- 01 8272833\_1702646196838\_publiceerbareaanvraag
- 02 230371 Ruimtelijke onderbouwing Montfoort 26-04
- 03 Bijlage 1 - Archeologisch bureauonderzoek -nieuw
- 04 Bijlage 2 – Natuurtoets
- 05 Bijlage 3 - Soorten onderzoek
- 06 Bijlage 4 - Stikstofonderzoek en berekening
- 07 Bijlage 5 - Digitale watertoets
- 08 8272833\_1702644165673\_20230901A\_FACTOR\_Overzichtstekening\_ONTWERP\_DEFINITIEF\_VO
- 09 8272833\_1702644221152\_20231110A\_FACTOR\_Boekje\_Architectuur\_en\_Landschap\_ONTWERP\_DEFINITIEF\_VO
- 10 8272833\_1702644251328\_20231110A\_FACTOR\_Situatietekening\_ONTWERP\_DEFINITIEF\_VO

### **Gefaseerde aanvraag (Fase 1)**

Aanvrager heeft er voor gekozen om de omgevingsvergunning gefaseerd aan te vragen. Aanvraag omgevingsvergunning wordt door deze fasering gesplitst. Dit deel betreft fase 1, het planologische deel.

### **Geen aanhaakplicht Wet natuurbescherming (Wnb) en Wabo**

Er is voor het indienen van deze omgevingsvergunning een aanvraag ontheffing bij de provincie ingediend voor het onderdeel soortenbescherming. De aanvraag heeft als kenmerk Z-PU-2023-002651. Dit betekent dat het onderdeel natuur niet aanhaakt en een aparte procedure bij de provincie wordt doorlopen. Een verklaring van geen bedenkingen is om deze reden niet benodigd.

### **Omgevingsvergunning procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo en afdeling 3.4 Awb waarbij deze aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft doorlopen.

De aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1.1.c Wabo) is getoetst aan artikel 2.12 (beoordelingscriteria voor het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan) van de Wabo.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

In artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>e</sup> van de Wabo



wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend wordt dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet vereist is en heeft daartoe op 28 juni 2010 besloten dat een dergelijke verklaring niet vereist is voor projecten met een bouwsom die niet meer bedraagt dan € 500.000,- met jaarlijkse indexaanpassing en exclusief BTW. De bouwsom van de bedrijfshal ligt ruim boven dit bedrag zodat een verklaring van geen bedenkingen vereist is voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

De gemeenteraad heeft op xxxxxxx een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

### **Ontvankelijkheid**

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor het beantwoorden van de vraag of deze in overeenstemming is met de eis van een goede ruimtelijke ordening. In de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom aan deze eis wordt voldaan. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en wordt in behandeling genomen.

### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Gelet op de geringe omvang van het project worden geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in ruimtelijke onderbouwing in voldoende mate afgewogen. Daarom is een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. niet noodzakelijk.

### Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

### **Inwerkingtreding besluit, beroep**

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking door een belanghebbende beroep worden ingesteld bij de rechtbank Midden-Nederland te Utrecht. Omdat de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de 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.

### **Ter visie legging**

Het ontwerpbesluit over de omgevingsvergunning ligt vanaf xxxxxx 2024 ter inzage bij het Klantcontactcentrum in het stadskantoor van Montfoort. Daarnaast is het mogelijk om de stukken op te vragen via het mailadres [bouw@montfoort.nl](mailto:bouw@montfoort.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) De bekendmaking van het ontwerpbesluit en de ter inzage legging is op xxxxxxxx 2024 gepubliceerd. Met deze bekendmaking wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijze mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen.

### **Zienswijzen (nog niet van toepassing, vergunning is in ontwerp fase)**

Gedurende de ter inzage termijn zijn er .... zienswijzen ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. Als bijlage bij de omgevingsvergunning is een 'Nota van zienswijzen' opgesteld. Hierin worden de zienswijzen kort samengevat weergegeven en de reactie hierop cursief daaronder weergegeven. De 'Nota van zienswijzen' maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.



## Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### **Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1, lid 1 sub c Wabo**

Op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. De volgende aspecten van de aanvraag voldoen niet aan het bestemmingsplan:

1. Overschrijding van de toegestane goothoogte;

### **Toets Bestemmingsplan**

Het perceel Blindeweg 7 in Montfoort ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012 geconsolideerd" en heeft de enkelbestemming 'Bedrijf - Waterwinning' (artikel 9), de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 5' (artikel 34), de aanduiding 'maatvoering maximum bebouwingspercentage: 30%', de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied'. Daarnaast is het bestemmingsplan 'parkeernormen Montfoort' van toepassing.

#### Enkelbestemming 'Bedrijf - Waterwinning' (artikel 9)

De voor Bedrijf - Waterwinning aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor exploitatie en bescherming van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. De aanvraag betreft de bouw van een nieuw filtergebouw ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

Het nieuwe gebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd. De maximale toegestane goothoogte bedraagt 6m. Het filtergebouw heeft een goothoogte van 9m. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 30%. Na nieuwbouw van het filterhuis blijft het percentage ruim binnen het maximum toegestane bebouwingspercentage van 30%.

#### Dubbelbestemming 'waarde – archeologie 5' (artikel 34)

De voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings-)waarden, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen.

Bij deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld, met uitzondering van 'niet M.E.R.-plichtige' activiteiten of bouwwerken. Deze dubbelbestemming is gebaseerd op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Montfoort waarop het projectgebied een lage verwachting heeft. De geplande ingrepen in het kader van het voorliggende project zijn niet M.E.R.-plichtig. Er is alsnog een bureauonderzoek opgesteld.

#### *beoordeling*

Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De conclusies zijn helder en goed onderbouwd. Een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Het uitgevoerde bureauonderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd om de aanwezigheid van waardevolle archeologische resten in het plangebied te vermoeden. Wij onderschrijven de conclusie van het onderzoeksbureau dat een vervolgonderzoek niet nodig is. Uit onderzoek is gebleken dat de kans op archeologische waarden klein is.

#### *Conclusie archeologie*

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het filterhuis.

#### Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor de bescherming van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening.



### Milieuzone – Stiltegebied

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – waterwingebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de stilte. Ter plekke zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantasten. Dit betekent in ieder geval dat onderstaande functies niet zijn toegestaan:

- lawaaisporten;
- nieuwvestiging van intensieve recreatie;
- laagvliegbewegingen.

Een geluidsrapport dient te worden overlegd wanneer nieuwe functies zijn gepland binnen het stiltegebied. Het betreft geen nieuw gevoelige functie die wordt aangevraagd. Het plan vormt geen belemmering voor de aanduiding 'milieuzone – stiltegebied'.

Wanneer er sprake is van strijd met het bestemmingsplan wordt bekeken of het mogelijk is om van het bestemmingsplan af te wijken. Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking), in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking) of indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

### Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Montfoort'

Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Montfoort 2015, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, gerekend wordt met de normen uit de nieuwe versie. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.

De ontwikkeling leidt niet tot extra werknemers en daarmee niet tot extra verkeersbewegingen of parkeerdruk. Er is voldoende gelegenheid om te parkeren op eigen erf. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

### **Conclusie**

Het plan is uitsluitend in strijd met het overschrijden van de maximale toegestane goothoogte.

#### *Binnenplanse afwijking*

Er is geen binnenplanse afwijking mogelijk om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

#### *Buitenplanse kleine afwijking (kruimelgeval)*

Het is niet mogelijk om door middel van artikel 4 van bijlage II Bor medewerking te verlenen aan het bouwplan.

#### *Afwijken bestemmingsplan*

Medewerking verlenen aan het bouwplan op dit punt is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>e</sup> van de Wabo. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.



### **Beoordeling Ruimtelijke onderbouwing**

Ten behoeve van de aanvraag is de ruimtelijke onderbouwing met projectnummer 230371 d.d. 26-04-2024 opgesteld. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Wij zijn op grond van de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de volledige motivatie van het besluit verwijzen wij kortheidshalve naar deze ruimtelijke onderbouwing welke is toegevoegd aan dit besluit (230371 Ruimtelijke onderbouwing Montfoort 26-04).

De afwijking van het bouwplan van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012 geconsolideerd' bestaat uitsluitend uit een grotere goothoogte dan is toegestaan (goothoogte van 9 m in plaats van 6 m). De ruimtelijke effecten van het bouwplan op de omgeving zijn dan ook uitermate gering. In de ruimtelijke onderbouwing d.d. 26 april 2024 wordt gemotiveerd waarom het bouwplan uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.

### Landschappelijke inpassing

Als onderdeel van het project is door onze landschapsarchitect een landschappelijke verkenning en inrichtingsplan gemaakt. Deze is bij de aanvraag gevoegd (PB Linschoten, Verkenning Landschappelijke Inpassing 10.11.2023). Op pagina 6 van 19 wordt beschreven hoe tegen de landschappelijke inpassing wordt aangekeken met een inrichtingsschets en reverentiebeelden. In de alinea 'natuur en groen' wordt het volgende aangegeven: "Door het aanvullen van het bestaande bomenassortiment met gevarieerde inheemse heesters en bomen ontstaat een robuuste groene mal voor de bestaande gebouwen en het nieuwe gebouw". Verdere uitwerking van het definitieve ontwerp moet nog plaatsvinden maar dat streekeigen beplanting, geschikt voor de bodemsoort en meerdere soorten bomen/beplanting het uitgangspunt is.

In verband met ondergrondse leidingen, veiligheidseisen etc. is de aanplant van bomen complex. Dit om te voorkomen dat wortels in leidingen groeien, bomen omwaaien en leidingen meetrokken of dat bomen moeten worden gekapt bij calamiteiten. Voor de aanplant van bomen ligt het accent dus meer op de achterzijde van het terrein omdat ze daar duurzaam in stand gehouden kunnen worden. Voor de voorzijde wordt de vijver met oeverbeplanting, de bestaande bomen, nieuwe boomgroepen en meestergroepen het beeld waardoor het gebouw ingepast wordt. Daarnaast is er vanwege het gebrek aan ruimte voor verticale beplanting, een gevel ontworpen die door zijn variërende kleurnuances steeds op een subtiele manier een andere kleur/ verschijning krijgt. Deze subtiele kleurverandering ontstaat door de reflectie van licht, beïnvloed door de omgeving, seizoenen en weersomstandigheden. Vanuit de Provincie nog de aanvullende reactie: De toevoeging van bomen en struweel aan de westzijde nabij de nieuwe poel is niet van landschappelijke meerwaarde. Op deze plek is een poel in het open landschap passender.

Op pagina 6 van 19 wordt ook de aanleg van de poel beschreven. Er is oog voor inheemse beplanting passend in de omgeving. In de alinea 'Water en klimaat' wordt aangegeven dat de poel beoogd is om "schoon water langer vast te houden. Wij zijn voornemens de poel tweezijdig aan te takken op het bestaande sloten patroon in de omgeving zodat er voldoende (maar ook niet teveel) doorstroming is om natuurwaarden te laten ontwikkelen. Het draagt hierdoor bij aan het tegengaan van verdroging en klimaatadaptatie". Hiervoor zal de poel van voldoende diepte moeten zijn om ook daadwerkelijk van voldoende meerwaarde voor natuurontwikkeling te zijn. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met voorwaarden vanuit het Hoogheemraadschap maar ook met praktische zaken zoals aanwezige ondergrondse infra, bodemopbouw (kleilagen) en verbinding met bestaand omliggend water (doorstroming).

### Anterieure overeenkomst

De gemeente zal met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst (AOK) sluiten als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Van de zakelijke weergave van deze AOK wordt kennisgeving gedaan. Het instellen van bezwaar of beroep is niet mogelijk.



### **Eindconclusie**

Met inachtneming van de ruimtelijke onderbouwing voldoet de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening en zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen. Met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1 onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij daarom voornemens de aanvraag te verlenen.

### **Voorschriften**

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

#### Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

- Er geldt een meldplicht voor het graven van water als de vijvers verbonden worden met het watersysteem doormiddel van duikers.
- Als de vijvers geïsoleerde waterpartijen zijn valt dit onder de zorgplicht. De zorgplicht stelt echter wel dat de watergangen aan de Blindeweg altijd onderhouden moeten kunnen worden.

#### Aandachtpunten bodem

Toekomstige bodem gerelateerde werkzaamheden zijn mogelijk meldingsplichtig in het kader van het Besluit activiteiten leefomgeving. Naast een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit moet er rekening worden gehouden met de volgende eventueel benodigde vergunningen, meld- en/of informatieplichten gerelateerd aan de bodem:

- Kleinschalig graven in de bodem  $>1$  ( $\leq 25m^3$ ):informatieplicht
- Graven in de bodem ( $>25 m^3$ ): meld- en informatieplicht
- Toepassen van grond of baggerspecie:meld- en informatieplicht
- Toepassen van bouwstoffen:informatieplicht
- Aanleggen gesloten bodemenergiesystemen:meld- en informatieplicht
- Aanleggen open bodemenergiesysteem:vergunning
- Verwijderen tank (tanksanering):informatieplicht

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,  
Namens dezen

Frank Plate  
Teamcoördinator bouw en ruimte

### **Beroepsclausule (nog niet van toepassing, vergunning is in ontwerp fase)**

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep worden ingesteld. Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Indien u wilt voorkomen dat op korte termijn uitvoering wordt gegeven aan het besluit, dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Een verzoek om een voorlopige voorziening kan alleen



---

worden ingediend, als u tegen het besluit ook beroep heeft ingesteld. Bovendien moet er sprake zijn van een spoedeisend belang. Het verzoek moet, samen met een kopie van het beroepschrift, worden ingediend bij Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT. U kunt uw verzoekschrift ook digitaal indienen bij Rechtbank Midden-Nederland via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

CONCEPT