Reactie op gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Willeskop 77 en 77c
Opgesteld door Mw mr. C.A. van Kooten – de Jong

De volgende punten wil Mts Lekkerkerker, Willeskop 77a te Montfoort, aanvoeren:

1. **Onjuiste procedure**

De wettelijk voorgeschreven procedure voor het vaststellen van het bestemmingsplan wordt niet doorlopen, omdat het gewijzigde ontwerpplan niet eerst ter inzage is gelegd.

Dit betekent dat Mts. Lekkerkerker geen zienswijze kan indienen, hetgeen zij wel had willen doen. Het College van B&W stelt dat terinzagelegging niet nodig is en citeert uit de uitspraak van de Raad van state van 15 november 2023. Echter, er is een verschil: de Raad van State gaat ervan uit dat exact hetzelfde ontwerpplan opnieuw in de raad wordt gebracht, dat daar een besluit op genomen wordt met een goede motivering. Echter, aan de raad wordt niet hetzelfde plan, maar een gewijzigd plan voorgelegd:

- Er wordt nu verwezen naar nieuw beleid: de Ruimtelijke kaders paardenhouderij en er is een aangepaste toelichting bij het plan gevoegd.
- Ook is een nieuwe/aangepaste stikstofberekening bijgevoegd.
- Er is een set planregels bijgevoegd waarin aanpassingen zijn gedaan, zonder dat deze aanpassingen goed inzichtelijk zijn daarin. Zie bijv. artikel 1.7, 1.37, 1.42, 1.53, 2.8, 3.1 onder h, i, 3.2.1 onder h, 3.2.6 is e geschrapt en 3.5.1 onder b.

Dit zijn geen ondergeschikte punten. Dat betekent dat hier *wel* de hele procedure doorlopen moet worden zoals de Omgevingswet die nu voorschrijft. Ten onrechte wordt Mts. Lekkerkerker hier de mogelijkheid ontnomen om op de juiste wijze tegen het plan op te komen. Te meer nu Mts. Lekkerkerker pas bij brief van 18 januari jl. op de hoogte is gesteld van de behandeling van het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan.

2. **Eigenaar woont weer in de schuur op perceel Willeskop 77c / extra woning**

Er wordt illegaal gewoond in de schuur op het perceel Willeskop 77c. In het ontwerpplan wordt echter onvoldoende geborgd dat er op het perceel geen milieugevoelige objecten opgericht kunnen worden, zoals een woning.

Mts Lekkerkerker heeft vernomen, en zelf waargenomen, dat de eigenaar van perceel Willeskop 77c weer ter plaatse permanent woont in de schuur. Hij heeft geen woonruimte in Linschoten meer en hij staat formeel ingeschreven op het woonadres van zijn ouders. In de schuur op het perceel is een volledige woonkeuken en toiletvoorziening aanwezig. Tijdens controles is de woonkeuken, die als kantine wordt aangemerkt, en de wc op de begane grond in de schuur ook geconstateerd. Dit duidt op voldoende voorzieningen om woonruimte aan te nemen. Toezichthouders zouden niet vastgesteld hebben dat er gewoond wordt. Meer onaangekondigde controles zullen uitgevoerd moeten worden om hier adequaat te controleren.

Op het perceel Willeskop 77c wordt in het ontwerp gebruiksgerichte paardenhouderij toegestaan. In de toelichting bij het raadsvoorstel staat dat hierbij geen verblijfsruimtes toegestaan worden. Dit betekent dat een kantine (die er nu al is) ook niet is toegestaan. Echter, als gebruiksgerichte paardenhouderij wordt toegestaan, zullen ook geurgevoelige verblijfsruimtes aan de orde zijn. Het uitsluiten ervan is niet verankerd in de planregels door het als strijdig gebruik op te nemen in de planvoorschriften.

Mts. Lekkerkerker voorziet verder dat de eigenaar van perceel 77c zo snel mogelijk bewoning ook wil legaliseren. Op het perceel Willeskop 77c is echter geen verbod op een woning opgenomen.
Dit zou verboden zijn door de regel dat binnen één bouwvlak (hier Willeskop 77 en 77c waarbij één bedrijfswoning op perceel Willeskop 77 staat) maar één bedrijfswoning mag staan. Dat is hier onvoldoende omdat splitsing van het bouwperceel gevraagd kan worden nu er twee aparte bedrijven en inrichtingen zijn binnen het bouwvlak zijn.
Het verbod op een woning het perceel Willeskop 77c kan eenvoudig geregeld worden door een verbod op een woning op te nemen met een aanduiding 'woning uitgesloten' op de plankaart.

3. Bedrijfsvoering veehouderijbedrijf wordt belemmerd en nieuwe handhavingszaken komen

Eerder is vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door de raad geweigerd omdat er grote zorgen waren dat de bedrijfsvoering van de veehouderij van Mts. Lekkerkerker belemmerd zal worden. Dat deze zorg reëel is, is gebleken door de verschillende handhavingsverzoeken en procedures die de eigenaar van Willeskop 77c tegen Mts. Lekkerkerker heeft ingediend. Daarin klaagt hij volop dat er een milieu ongezonde situatie zou zijn door het veehouderijbedrijf en dat hij o.a. stankoverlast zou hebben.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn geen c.q. onvoldoende waarborgen opgenomen dat de bedrijfsvoering van omliggende bestaande bedrijven niet belemmerd zal worden. Zoals eerder al onderbouwd, ligt perceel Willeskop 77c binnen de geurcirkel die voor de varkenstak van het bedrijf berekend is. (zie de documenten die bij de zienswijze en vooraf aan de raadsvergadering zijn ingediend.) Door nu gebruiksgerichte paardenhouderij toe te staan op Willeskop 77c wordt recreatie (pensionstalling, paardrijden en rijlessen) dichtbij een veehouderijbedrijf toegestaan. Dit zijn echter bestemmingen die niet dicht bij elkaar opgenomen moeten worden. Dat zal tot nieuwe klachten over geur etc. leiden.

4. Overtreder wordt beloond en nieuwe handhavingskwesties komen

Voor het perceel Willeskop 77c wordt nu het hele pakket aan paardenhouderij-bestemmingen toegestaan met uitzondering van manege. Ook worden de paardenbak, de drie paddocks en de stal achterop het perceel gelegaliseerd. Dit gaat veel te ver.

Dit ontwerp gaat veel verder dan alleen het legaliseren van illegale bebouwing en gebruik! Waarom dit allemaal gelegaliseerd wordt, ontgaat Mts. Lekkerkerker. Binnen de eerder bestaande bestemming was dit niet allemaal nodig en was hiervoor geen vergunning

aangevraagd. Ook dienen deze faciliteiten in het geheel van het bouwvlak gezien te worden. Wat nu gebeurt, is feitelijk twee bedrijven met invulling van twee bouwvlakken inpassen. Dat is belonen van overtredingen.

Paardenhandel wordt binnen alle agrarische percelen toegestaan, terwijl dit een grote impact heeft op omgeving. Waarom dit nodig is, is niet duidelijk. Te meer nu veehandel niet breed is toegestaan.

Mts. Lekkerkerker ziet ook niet in waarom op perceel Willeskop 77c gebruiksgerichte paardenhouderij wordt toegestaan, nu er een handelsstal is. Er wordt nu meer gebruiksmogelijkheden toegestaan dan nodig. Waarom is niet alleen pensionstalling toegestaan, maar wordt ook individueel lesgeven en gebruik van hippische voorzieningen en het laten rijden op paarden toegestaan?
NB: wat wordt er verstaan onder gebruik van hippische voorzieningen?

Productiegerichte paardenhouderij in combinatie met gebruiksgerichte paardenhouderij heeft een grote impact op de omgeving vergelijkbaar met een manege. En dat laatste wil het plan nu juist niet toestaan. Dan is hier de combinatie van deze bestemmingen onlogisch en ongewenst.

Verder stelt Mts. Lekkerkerker dat het toegestane gebruik op perceel Willeskop 77c niet uitvoerbaar is, omdat de erfdienstbaarheid die op de toegangsweg rust, een beperkt gebruik met een paardentrailer en 4 keer per jaar mestafvoer maar toestaat.

5. Kosten

Voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan zijn door Mout advies stukken opgesteld en/of aangepast. Mts. Lekkerkerker is benieuwd wie de kosten daarvan heeft betaald. Eerder was aangegeven dat de kosten van dit ontwerpbestemmingsplan door de eigenaar van Willeskop 77c betaald moesten worden.

Conclusie

Op 7 februari 2022 heeft de raad geweigerd het ontwerpbestemmingsplan Willeskop 77 en 77c vast te stellen. Dat was een correct besluit welke alleen beter gemotiveerd moest worden. Dat dient nu te gebeuren. Op de locatie Willeskop 77c dient namelijk geen uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden plaats te vinden.