

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Blokland 4

Het ontwerpbestemmingsplan 'Blokland 4' heeft van 25 oktober tot en met 5 december 2012 ter inzage gelegen op het stadskantoor van Montfoort. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode zijn negen zienswijzen ingediend. In deze nota van zienswijzen worden de negen zienswijzen elk samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Per zienswijze is aangegeven of deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en indien dit het geval is, tot welke aanpassing van het bestemmingsplan de zienswijze heeft geleid.

Volgnummer: 1
Datum zienswijze: 21 november 2012
Datum ontvangst: 22 november 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt de volgende opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Uit de luchtfoto constateert reclamant dat de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' ontsloten moeten gaan worden vanuit de bestaande wijk 'Hofland-Oost'. In het bestemmingsplan 'Hofland-Oost' is echter niet voorzien in een aansluitende bestemming 'Verkeer'.
- b. Gronden van reclamant zijn direct aansluitend ten noorden van het plangebied gelegen. Reclamant is voor de ontsluiting van zijn perceel afhankelijk van het perceel Blokland 4. Ontsluiting vanaf de noordelijk gelegen Tiendweg is niet mogelijk. Reclamant constateert echter dat in het nieuwe bestemmingsplan de bestaande ontsluiting niet wordt behouden. Het plangebied wordt gescheiden door een volledige watergang. Daarnaast is binnen de bestemming 'Groen' geen zelfstandige ontsluitingsweg mogelijk. Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan zo aan te passen dat de bestaande ontsluiting via Blokland 4 gewaarborgd blijft.
- c. Reclamant merkt verder op dat door de agrarische verkeersbewegingen naar zijn perceel over Blokland 4 het niet ondenkbaar is dat de zelfstandige woonbestemmingen niet langer planologisch haalbaar zijn.
- d. Tenslotte stelt reclamant dat door het ontbreken van een exploitatieplan dan wel een anterieure overeenkomst het niet aangetoond is dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Reactie gemeente

- a. De constatering van reclamant is juist. De gemeente zal de plangrens van het bestemmingsplan 'Blokland 4' uitbreiden met het stuk grond tussen de bestemming 'Verkeer' in het bestemmingsplan 'Hofland-Oost' en de plangrens van het bestemmingsplan 'Blokland 4' hier. De bestemming van dit stuk grond blijft 'Groen', maar de regels die gaan gelden, zijn dezelfde als de bestemming 'Groen' in het bestemmingsplan 'Blokland 4'.
- b. In het nu geldende bestemmingsplan 'Hofland-Oost' heeft het plangebied de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen' en 'Groen-Water'. Binnen deze bestemmingen is een zelfstandige ontsluiting naar de achterliggende agrarische gronden van reclamant niet mogelijk. Ook binnen het bestemmingsplan 'Blokland 4' is een dergelijke zelfstandige ontsluiting niet mogelijk, zoals reclamant stelt. Het nieuwe bestemmingsplan leidt dus niet tot een wijziging van de gebruiksmogelijkheden van het perceel van reclamant. De gemeente komt op dit punt van de zienswijze van reclamant dan ook niet tegemoet.

- c. Zoals onder b al wordt gesteld, is een zelfstandige ontsluiting van het agrarisch perceel vanaf Blokland 4, met bijbehorende agrarische verkeersbewegingen, in zowel het huidige als het nieuwe bestemmingsplan niet mogelijk. De twee zelfstandige woonbestemmingen, die in het nieuwe bestemmingsplan worden voorzien, zijn daarom planologisch haalbaar. Dit blijkt ook uit hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarin de milieuaspecten besproken worden.
- d. De gronden die het plangebied omvat, zijn in z'n geheel in eigendom van de gemeente. Daarom is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen of een anterieure overeenkomst. Dit is ook in paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- 1. Verbeelding: plangebied vergroten met het stuk grond tussen de bestemming 'Verkeer' in het bestemmingsplan 'Hofland-Oost' en het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan 'Blokland 4'. Deze grond houdt de bestemming 'Groen', maar de regels, die ook gelden voor de bestemming 'Groen' in het bestemmingsplan 'Blokland 4', gaan ook voor dit stuk grond gelden.

Volgnummer: 2
Datum zienswijze: 12 november 2012
Datum ontvangst: 13 november 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt de volgende opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Reclamant stelt voor om de nieuw te bouwen woning zo te situeren dat de voorgevelrooilijn niet de lijn tussen de achtergevel van Blokland 3 en de voorgevel van Blokland 5 overschrijdt. Hiermee wordt de al sinds eeuwen bestaande zichtlijn gehandhaafd.
- b. Reclamant verzoekt de gemeente om aan te geven hoe de ontsluiting zal plaatsvinden en hoe deze ontsluiting eruit komt te zien.

Reactie gemeente

- a. De situering van de nieuw te bouwen woning is zo gekozen dat deze zo goed mogelijk past binnen het bestaande bebouwingslint van Blokland. Wanneer de nieuw te bouwen wordt gesitueerd zoals reclamant voorstelt, dan komt deze verder vanaf Blokland te liggen en ligt deze niet meer in lijn met het bestaande bebouwingslint. De gemeente vindt het juist wenselijk dat de nieuw te bouwen woning zoveel mogelijk aansluit binnen het bestaande bebouwingslint. Daarom wordt de situering van de woning niet aangepast.
- b. De ontsluiting van de nieuwe woning gaat plaats vinden via de bestaande oprit van de huidige woning van Blokland 4. Voor de bestaande woning op Blokland 4 komt een nieuwe ontsluiting aan de westzijde van het perceel. Aan paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zal de inrichtingsschets, waarop ook de ontsluiting van de twee woningen is weergegeven, worden toegevoegd om de nieuwe situatie te verduidelijken. Over de kwaliteit van de inrichting gaat het bestemmingsplan niet. In een bestemmingsplan is het niet mogelijk om eisen op te nemen ten aanzien van uit welk materiaal de ontsluiting gaat bestaan.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- 1. Toelichting: toevoegen inrichtingsschets aan paragraaf 2.2

Volgnummer: 3
Datum zienswijze: 30 november 2012
Datum ontvangst: 5 december 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft de volgende opmerkingen/bezwaren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Reclamant vraagt naar aanleiding van de wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het plan dat in juni-juli 2012 ter inzage heeft gelegen, of de gemeente nog steeds uitgaat van vier activiteiten en hoeveel groter het nieuwe gebouw gaat worden.
- b. Reclamant is van mening dat de Ruimte-voor-Ruimte regeling niet van toepassing is, omdat het agrarisch bedrijf dat eerst op Blokland 4 zat, verplaatst is naar Blokland 8. Daarnaast komt er een nieuw gebouw voor verenigingen, waardoor er geen sprake van minder verstening, maar juist van meer.
- c. Daarnaast is reclamant van mening dat een woning vooraan de weg een rommelig aanzicht geeft.
- d. Reclamant vreest het hele jaar door overlast van de toekomstige activiteiten, die komen in het nieuwe gebouw en de verbouwde werktuigenloods. Vooral de scouting baart reclamant zorgen.
- e. Reclamant stelt dat de eisen die worden gesteld in het handboek Jeugdaccommodaties, heel anders zijn voor een scouting dan voor een crèche.

Reactie gemeente

- a. Inmiddels is meer duidelijkheid over de grootte van het gebouw. Het bouwvlak, alsmede de hoogtes van het gebouw zijn hierop aangepast. Het bouwvlak is verkleind in noordelijke richting. De goothoogte is verlaagd naar 4,5 meter, de bouwhoogte naar zes meter. Op dit moment gaat de gemeente voorlopig nog uit van de vestiging van drie activiteiten, te weten het Kunstenaarscollectief Montfoort, Scouting Montfoort en Stichting Peutercrèche Lodewijkje. Alle drie de partijen dienen nog wel in te stemmen met de voorwaarden die de gemeente stelt voor herhuisvesting.
- b. De verplaatsing van het melkveebedrijf van Blokland 4 naar Blokland 8 is enkele jaren geleden al gerealiseerd. Naar mening van de gemeente dient deze verplaatsing los te worden gezien van de plannen, die de gemeente nu heeft voor het perceel Blokland 4. De gemeente (en ook de provincie) is van mening dat op dit perceel toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling mogelijk is, omdat er 1.000 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig is, welke gesloopt gaan worden. Als er minimaal 1.000 m² voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden, dan is ter compensatie hiervan de bouw van één woning mogelijk. Daarnaast valt het noordelijk deel van het perceel Blokland 4 in de kernrandzone van de kern Montfoort. In de Provinciaal Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht wordt in de kernrandzone van kernen ruimte geboden voor de vestiging van stadsrandactiviteiten, zoals scouting, verenigingsleven en maatschappelijke functies. Hier mag ook nieuwbouw voor worden opgericht. Verder is in de TotaalVisie 2030, waarin het toekomstig ruimtelijk beleid voor de gemeente Montfoort is vastgelegd, voor het noordelijk deel van het plangebied, waar het verenigingsleven en enkele maatschappelijke functies een plaats moeten krijgen, een zoeklocatie opgenomen voor welzijn, cultuur en recreatie. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan 'Blokland 4' zijn dus in lijn met zowel gemeentelijk als provinciaal beleid.
- c. Het bestaande bebouwingslint van Blokland wordt gekenmerkt door woningen/boerderijen die op een korte afstand van de weg staan. De situering van de nieuw te bouwen woning is zo

gekozen dat deze zo goed mogelijk past binnen het bestaande bebouwingslint van Blokland. Met de situering van de nieuw te bouwen woning op deze locatie wil de gemeente juist een rommelig aanzicht voorkomen.

- d. De activiteiten die mogelijk worden gemaakt op het noordelijk deel van het plangebied vallen allen in ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De scouting, waar reclamant met name overlast van vreest, valt onder categorie 2 (buurt- en clubhuizen). Voor deze categorie geldt dat minimaal dertig meter afstand moet zijn tussen de functie en bestaande woningen. De woning van reclamant ligt op ongeveer 85 meter van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk'. Aan de afstandseis van 30 meter wordt dus ruimschoots voldaan.
- e. In het nieuwe gebouw dat wordt gebouwd ten behoeve van de maatschappelijke functies en verenigingsleven, zal worden voldaan aan de eisen die worden gesteld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening. In het ontwerp van het gebouw wordt rekening gehouden met de verschillende eisen die gelden voor de verschillende functies.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnummer: 4
Datum zienswijze: 29 november 2012
Datum ontvangst: 5 december 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft de volgende opmerkingen/bezwaren op het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Reclamant kan zich niet vinden in de positionering van de nieuw te bouwen woning op het perceel. Reclamant geeft aan dat Blokland gekenmerkt wordt door lintbebouwing, waarin het bouwen van twee woningen achter elkaar niet thuishoort. Om het open karakter van Blokland te behouden verzoekt reclamant om het plan zo aan te passen dat de twee woningen naast elkaar worden gebouwd. Tevens vraagt reclamant zich af of dit niet leidt tot het scheppen van een precedent en verwijst hiervoor naar een andere situatie op Blokland, waar een tweede woning niet is toegestaan.
- b. Reclamant stelt dat er een ligboxenstal wordt afgebroken, maar dat er veel andere bebouwing gepland staan. Reclamant wil daarom graag antwoord op onderstaande vragen:
 1. Welke regeling heeft de bouw van een nieuwe boerderij met twee woningen mogelijk gemaakt op Blokland 8?
 2. Welke regeling maakt de bouw van een woning op het perceel Blokland 4 mogelijk?
 3. Reclamant vraagt zich af hoe hij kan opmaken of de Ruimte-voor-Ruimte regeling goed is toegepast op Blokland 4 versus Blokland 7-8 en welke instantie beoordeeld heeft of dit juist gebeurd is.
 4. Reclamant verzoekt om documentatie waaruit blijkt op welke gronden er gebouwd is op Blokland 7 en 8 en wordt gebouwd op Blokland 4, inclusief akkoord van de bevoegde instantie.
- c. Reclamant stelt dat er in het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan meer bebouwing komt dan in het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan mogelijk was. Reclamant wil daarom graag antwoord op de volgende vragen:
 1. Reclamant vraagt zich af waarom de bebouwing zo hoog moet zijn.
 2. Reclamant vraagt of er garanties zijn dat de bebouwing in de toekomst niet verder toeneemt.
 3. Reclamant vraagt of de vormgeving van de nieuwbouw aansluit bij het landelijk karakter.

Reactie gemeente

- a. Het bestaande bebouwingslint van Blokland wordt gekenmerkt door woningen/boerderijen die op een korte afstand van de weg staan. De situering van de nieuw te bouwen woning is zo gekozen dat deze zo goed mogelijk past binnen het bestaande bebouwingslint van Blokland. Een woning verder op het perceel, zoals de bestaande woning op Blokland 4, is niet wenselijk, omdat dit niet aansluit bij het bebouwingslint van Blokland. De sloop van de bestaande woning en herbouw naast de situering van de nieuw te bouwen woning is financieel niet haalbaar. Daarnaast zal dit meer afbreuk doen aan de openheid van het lint dan nu is voorgesteld. Van precedentwerking is, naar mening van de gemeente, geen sprake, omdat de extra woning alleen maar mogelijk wordt gemaakt, doordat de ligboxenstal van 1.000 m² wordt gesloopt. Hierdoor is met toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling de bouw van een extra woning mogelijk. Bij de situatie verderop Blokland, waar reclamant naar verwijst, is geen sprake van de sloop van minimaal 1.000 m² aan schuren. Daarom mag daar geen extra woning worden gebouwd.
- b. Hieronder volgt een antwoord op de vragen van reclamant met betrekking tot de Ruimte-voor-Ruimte regeling:
 1. Door de uitbreiding van Hofland-Oost in zuidelijke richting kwam een deel van de nieuw te bouwen woningen te liggen binnen de stankcirkel van het melkveebedrijf dat eerst op Blokland 4 gevestigd was. De gemeente heeft ervoor gekozen om dit melkveebedrijf te verplaatsen naar Blokland 8, om toch alle geplande woningbouw mogelijk te maken. Vanuit de eigenaar van dit melkveebedrijf is aangegeven een tweede bedrijfswoning te wensen, in verband met opvolging van het bedrijf. Om de verplaatsing van het melkveebedrijf mogelijk te maken, was het nodig om een nieuw bestemmingsplan mogelijk te maken, het bestemmingsplan 'Blokland naast nummer 10'. Dit bestemmingsplan is op 25 januari 2010 vastgesteld en later in 2010 in werking getreden. Overigens staat deze procedure los van het bestemmingsplan 'Blokland 4', dat nu in procedure is.
 2. Op basis van de provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling wordt de bouw van de extra woning mogelijk gemaakt. De Ruimte-voor-Ruimte regeling houdt in dat wanneer een agrarisch bedrijf de bedrijfsvoering heeft gestaakt en er minimaal 1.000 m² aan schuren worden gesloopt, hiervoor als compensatie één woning teruggebouwd mag worden. In dit geval wordt de voormalige ligboxenstal van 1.000 m² gesloopt. De nieuw te bouwen woning tussen Blokland en voormalige bedrijfswoning geldt als compensatie voor sloop van deze woning.
 3. De verplaatsing van het agrarisch bedrijf naar Blokland 8 staat los van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Dit is in het verleden al gebeurd. Ook betrof het hier geen Ruimte-voor-Ruimte regeling. De voormalige schuren staan echter nog op het perceel Blokland 4 en komen in aanmerking voor Ruimte-voor-Ruimte. Door de provincie is aangegeven te kunnen instemmen met de extra woning op het perceel Blokland 4, omdat dit niet in strijd is met provinciaal beleid.
 4. Wanneer er ontwikkelingen buiten de rode contour plaatsvinden, moet ook overleg gevoerd worden met de provincie. Dit is het geval met de extra woning op Blokland 4. Op het vorig ontwerpbestemmingsplan 'Blokland 4' heeft de provincie schriftelijk laten weten dat het plan niet in strijd is met provinciale belangen en dat de provincie akkoord gaat met de geplande ontwikkeling. Deze schriftelijke bevestiging zal de gemeente toevoegen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat de wijzigingen in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het vorige ontwerpbestemmingsplan niet van belang zijn voor de provincie, heeft de provincie geen schriftelijke reactie dan wel zienswijze gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de bouw van de boerderij met dubbel woonhuis op Blokland 7-8 is in 2010 een bouwvergunning afgegeven op basis van het bestemmingsplan 'Blokland naast nummer 10'. Indien reclamant dat wenst, kan deze bouwvergunning worden opgevraagd uit het archief van de gemeente. Voor het bestemmingsplan 'Blokland 4' is deze bouwvergunning niet relevant.

- c. Hieronder volgt een antwoord op de vragen van reclamant met betrekking tot het nieuwe gebouw ten behoeve van maatschappelijke functies en verenigingsleven:
1. De nieuwe functies, die in het nieuwe gebouw komen, hebben een bepaalde ruimtebehoefte. De hoogte (en grootte) van het gebouw is hierop afgestemd.
 2. In het bestemmingsplan wordt door middel van het opnemen van een bouwvlak geregeld waar bebouwing plaats mag vinden. De hoogte wordt geregeld door de maximale hoogtematen die opgenomen zijn op de verbeelding. In de regels wordt geregeld hoeveel bebouwing er buiten het bouwvlak mag worden gerealiseerd. Op het moment dat het bestemmingsplan 'Blokland 4' is vastgesteld en in werking getreden, dan gelden de bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan als maximaal toelaatbaar. Als de maximale bouw mogelijkheden benut zijn (inclusief de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen), dan kan er niet verder worden uitgebreid.
 3. Het ontwerp van de nieuwbouw zal worden voorgelegd aan de Welstandscommissie van de gemeente. Deze commissie zal het bij adviseren over de schetsen het landelijk karakter van Blokland in beschouwing nemen. Alleen als de nieuwbouw hier binnen past (en voldoet aan de overige redelijke eisen van Welstand), zal een positief advies door de Welstandscommissie gegeven worden. Op deze manier is gewaarborgd dat de nieuwbouw aan zal sluiten bij het landelijk karakter van Blokland.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

1. Toelichting: als bijlage toevoegen schriftelijke reactie provincie Utrecht op het eerdere ontwerpbestemmingsplan

Volgnummer: 5
Datum zienswijze: 3 december 2012
Datum ontvangst: 4 december 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt de volgende opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Reclamant geeft aan dat de plannen om de ligboxenstal op het perceel Blokland 4 te slopen en hiervoor een woning terug te bouwen, in strijd zijn met het gemeentelijk beleid. Dit beleid is er juist op gericht om verstening in het buitengebied tegen te gaan. Reclamant geeft aan dat voor de te slopen ligboxenstal op Blokland 4 al een ligboxenstal is teruggebouwd op Blokland 8.
- b. Reclamant verzoekt om, indien het bestemmingsplan toch goedgekeurd wordt, een goede scheiding in de vorm van een brede waterpartij en een goed hekwerk aan te brengen tussen het scoutingterrein en zijn grond behorend bij het melkveebedrijf op Blokland 8. Zo kan voorkomen worden dat het terrein van reclamant betreden kan worden vanaf het scoutingterrein.

Reactie gemeente

- a. De verplaatsing van het melkveebedrijf van Blokland 4 naar Blokland 8 is enkele jaren geleden al gerealiseerd. Deze verplaatsing dient los te worden gezien van de plannen, die de

gemeente nu heeft voor het perceel Blokland 4. De Ruimte-voor-Ruimte regeling is mogelijk op dit perceel, omdat er 1.000 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig, welke gesloopt gaan worden. Als er minimaal 1.000 m² voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden, dan is ter compensatie hiervan de bouw van één woning mogelijk. De provincie heeft ten tijde van het ter inzage gaan van het eerste ontwerpbestemmingsplan al aangegeven dat de plannen van de gemeente niet in strijd zijn met provinciale ruimtelijke belangen. Hiermee heeft de provincie impliciet aangegeven dat de Ruimte-voor-Ruimte regeling goed is toegepast door de gemeente. Deze schriftelijke bevestiging van de provincie wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

- b. Tussen het perceel van reclamant en het toekomstig terrein voor de maatschappelijke functies zal een sloot worden gegraven. De verdere inrichting van het terrein is nog niet bekend. Bij het uitwerken van de inrichting zullen de belangen van reclamant zo veel als mogelijk worden meegenomen.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

1. Toelichting: als bijlage toevoegen schriftelijke reactie provincie Utrecht op het eerdere ontwerpbestemmingsplan

Volgnummer: 6
Datum zienswijze: 4 december 2012
Datum ontvangst: 5 december 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt de volgende opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Reclamant vraagt zich af waarom het bouwvlak uitgebreid dient te worden en de goot- en bouwhoogte verhoogd dienen te worden naar zeven meter. Reclamant vermoedt dat er nog meer functies dan de scouting, een peuterspeelzaal, toneelvereniging en het kunstenaarscollectief gevestigd zullen gaan worden op het perceel. Reclamant acht een gebouw voor maatschappelijke functies en verenigingsleven met een dergelijke omvang niet passend binnen het buitengebied.
- b. Reclamant vraagt zich af of er voldoende onderzoek is gedaan naar de effecten van de komst van de nieuwe functies voor omwonenden. Reclamant vreest geluidsoverlast en verrommeling van het buitengebied en benadrukt de ligging van het perceel op 100 meter van het stiltegebied.
- c. Voor reclamant is het onduidelijk welke invulling nu precies aan het complex gegeven gaat worden. Eerst was alleen sprake van het vestigen van scouting en het kunstenaarscollectief. Nu wordt ook al de vestiging van een peuterspeelzaal en de toneelvereniging voorzien. Verder heeft reclamant bezwaar tegen de plaatsing van de portocabines uit Linschoten voor huisvesting van de maatschappelijke functies en verenigingsleven. Daarnaast heeft reclamant nog een aantal vragen:
 1. Wat gaat wel en wat gaat niet toegestaan worden op het complex?
 2. Hoe gaat het complex er precies uitzien?
 3. Heeft de gemeente afspraken gemaakt met initiatiefnemers?
- d. Reclamant geeft aan dat als het bestemmingsplan vastgesteld wordt, zoals nu voorligt, zij een onderzoek naar de mogelijke planschade als gevolg hiervan zullen laten instellen. Reclamant verzoekt de gemeente dit aspect mee te laten wegen in de besluitvorming.

Reactie gemeente

- a. Inmiddels is meer duidelijkheid over de grootte van het gebouw. Het bouwvlak, alsmede de hoogtes van het gebouw zijn hierop aangepast. Het bouwvlak is verkleind in noordelijke richting. De goothoogte is verlaagd naar 4,5 meter, de bouwhoogte naar zes meter. Het noordelijk deel van het perceel Blokland 4, waar de maatschappelijke functies en het verenigingsleven gepland zijn, valt in de kernrandzone van de kern Montfoort. In de Provinciaal Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht wordt in de kernrandzone van kernen ruimte geboden voor de vestiging van stadsrandactiviteiten, zoals scouting, verenigingsleven en maatschappelijke functies. Hier mag ook nieuwbouw voor worden opgericht. De vestiging van verenigingsleven en maatschappelijke functies op deze locatie is dus in overeenstemming met het provinciaal beleid. Het terrein voor de verschillende functies zal zo worden ingericht, dat de landschappelijke impact tot een minimum beperkt wordt.
- b. De activiteiten die mogelijk worden gemaakt op het noordelijk deel van het plangebied vallen allen in ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De scouting, waar reclamant met name overlast van vreest, valt onder categorie 2 (buurt- en clubhuizen). Voor deze categorie geldt dat minimaal dertig meter afstand moet zijn tussen de functie en bestaande woningen. De dichtstbijzijnde woningen liggen op meer dan 30 meter van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk'. Aan de afstandseis van 30 meter wordt dus ruimschoots voldaan. Verder onderzoek naar de effecten van de komst van de maatschappelijke functies en verenigingsleven op de omgeving hoeft dan niet te worden gedaan. De nabijheid van het stiltegebied heeft geen belemmerende werking op de komst van de hiervoor genoemde functies.
- c. Op dit moment gaat de gemeente voorlopig nog uit van de vestiging van drie activiteiten, te weten het Kunstenaarscollectief Montfoort, Scouting Montfoort en Stichting Peutercreche Lodewijkje. Alle drie de partijen dienen nog wel in te stemmen met de voorwaarden die de gemeente stelt voor herhuisvesting. Het huisvesten van de maatschappelijke functies en verenigingsleven in de units van de tijdelijke school in Linschoten is niet mogelijk, omdat het om een permanente vestiging gaat en de units hiervoor niet voldoen aan het Bouwbesluit. Op de drie vragen die reclamant stelt, kan de gemeente nog geen antwoord geven. Er moeten nog afspraken worden gemaakt met de nieuwe functies. Dit kan pas op het moment dat door de initiatiefnemers definitief hebben ingestemd met de herhuisvesting op Blokland 4. Hoe het gebouw er precies uit gaat zien, is ook nog niet duidelijk.
- d. Door de gemeente is een grondexploitatie opgesteld voor het plangebied. In deze grondexploitatie is rekening gehouden met eventuele planschade.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnummer: 7
Datum zienswijze: 5 december 2012, aangevuld 18 december 2012
Datum ontvangst: 5 december 2012, aangevuld 28 december 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamanten maken de volgende opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Reclamanten stellen dat de verkeersintensiteiten op de Zwanenbloem als gevolg van de komst van de nieuwe functies op het noordelijk deel van Blokland 4 aanzienlijk zullen toenemen. De Zwanenbloem is aldus reclamanten ingericht als een weg met een overwegend verblijfskarakter. De weg gaat door de komst van de nieuwe functies meer het karakter krijgen van een weg met gebruikskarakter. Hier is de weg echter niet op ingericht, waardoor de verkeersveiligheid van alle weggebruikers niet gegarandeerd kan worden.

- b. Voor reclamanten is het onduidelijk welke invulling nu precies aan het complex gegeven gaat worden. Eerst was alleen sprake van het vestigen van scouting en het kunstenaarscollectief. Reclamanten vragen zich af waarom het bouwvlak uitgebreid dient te worden en de goot- en bouwhoogte verhoogd dienen te worden naar zeven meter. Reclamanten vermoeden dat er nog meer functies dan de scouting, een peuterspeelzaal, toneelvereniging en het kunstenaarscollectief gevestigd zullen gaan worden op het perceel. Verder hebben reclamanten bezwaar tegen de plaatsing van de portocabines uit Linschoten voor huisvesting van de maatschappelijke functies en verenigingsleven. Daarnaast hebben reclamanten nog een aantal vragen:
 - 1. Wat gaat wel en wat gaat niet toegestaan worden op het complex?
 - 2. Hoe gaat het complex er precies uitzien?
 - 3. Heeft de gemeente afspraken gemaakt met initiatiefnemers?
- c. Reclamanten achten een gebouw ten behoeve van verenigingsleven en maatschappelijke functies met een omvang van zeven meter hoog niet passend binnen de landschappelijke kenmerken van het buitengebied.
- d. Reclamanten geven aan dat als het bestemmingsplan vastgesteld wordt, zoals nu voorligt, zij een onderzoek naar de mogelijke planschade als gevolg hiervan zullen laten instellen. Reclamanten verzoeken de gemeente dit aspect mee te laten wegen in de besluitvorming.

Reactie gemeente

- a. De Zwanenbloem kan getypeerd worden als een erfontsluitingsweg. Hiervoor geldt dat een verkeersintensiteit van maximaal 5.000 tot 6.000 motorvoertuigbewegingen per dag acceptabel is. Door de komst van de verschillende maatschappelijke functies zal de verkeersintensiteit op de Zwanenbloem met nog geen 200 motorvoertuigbewegingen per dag toenemen. Overigens is de verwachting dat een groot deel van de gebruikers van de functies met de fiets zal komen. De extra verkeersbewegingen die de nieuwe functies op Blokland 4 met zich mee brengen, zullen beperkt blijven en niet leiden tot een onaanvaardbare vermindering van de verkeersveiligheid op Zwanenbloem.
- b. Inmiddels is meer duidelijkheid over de grootte van het gebouw. Het bouwvlak, alsmede de hoogtes van het gebouw zijn hierop aangepast. Het bouwvlak is verkleind in noordelijke richting. De goothoogte is verlaagd naar 4,5 meter, de bouwhoogte naar zes meter. Op dit moment gaat de gemeente voorlopig nog uit van de vestiging van drie activiteiten, te weten het Kunstenaarscollectief Montfoort, Scouting Montfoort en Stichting Peutercreche Lodewijkje. Alle drie de partijen dienen nog wel in te stemmen met de voorwaarden die de gemeente stelt voor herhuisvesting. Het huisvesten van de maatschappelijke functies en verenigingsleven in de units van de tijdelijke school in Linschoten is niet mogelijk, omdat het om een permanente vestiging gaat en de units hiervoor niet voldoen aan het Bouwbesluit. Op de drie vragen die reclamant stelt, kan de gemeente nog geen antwoord geven. Er moeten nog afspraken worden gemaakt met de nieuwe functies. Dit kan pas op het moment dat door de initiatiefnemers definitief hebben ingestemd met de herhuisvesting op Blokland 4. Hoe het gebouw er precies uit gaat zien, is ook nog niet duidelijk.
- c. De nieuwe functies, die in het nieuwe gebouw komen, hebben een bepaalde ruimtebehoefte. De hoogte (en grootte) van het gebouw is hierop afgestemd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn inmiddels aangepast naar 4,5 meter respectievelijk zes meter. Daarnaast valt het noordelijk deel van het perceel Blokland 4, waar de maatschappelijke functies en het verenigingsleven gepland zijn, in de kernrandzone van de kern Montfoort en dus aan de rand van het buitengebied. In de Provinciaal Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht wordt in de kernrandzone van kernen ruimte geboden voor de vestiging van stadsrandactiviteiten, zoals scouting, verenigingsleven en maatschappelijke functies. Hier mag ook nieuwbouw voor worden opgericht. De vestiging van verenigingsleven en

maatschappelijke functies op deze locatie is dus in overeenstemming met het provinciaal beleid. Het terrein voor de verschillende functies zal zo worden ingericht, dat de landschappelijke impact tot een minimum beperkt wordt.

- d. Door de gemeente is een grondexploitatie opgesteld voor het plangebied. In deze grondexploitatie is rekening gehouden met eventuele planschade.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnummer: 8
Datum zienswijze: 3 december 2012, aangevuld 17 december 2012
Datum ontvangst: 4 december 2012, aangevuld 18 december 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamanten maken de volgende opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Reclamanten stellen dat de verkeersintensiteiten op de Zwanenbloem als gevolg van de komst van de nieuwe functies op het noordelijk deel van Blokland 4 aanzienlijk zullen toenemen. De Zwanenbloem is aldus reclamanten ingericht als een weg met een overwegend verblijfskarakter. De weg gaat door de komst van de nieuwe functies meer het karakter krijgen van een weg met gebruikskarakter. Hier is de weg echter niet op ingericht, waardoor de verkeersveiligheid van alle weggebruikers niet gegarandeerd kan worden.
- b. Voor reclamanten is het onduidelijk welke invulling nu precies aan het complex gegeven gaat worden. Eerst was alleen sprake van het vestigen van scouting en het kunstenaarscollectief. Reclamanten vragen zich af waarom het bouwvlak uitgebreid dient te worden en de goot- en bouwhoogte verhoogd dienen te worden naar zeven meter. Reclamanten vermoeden dat er nog meer functies dan de scouting, een peuterspeelzaal, toneelvereniging en het kunstenaarscollectief gevestigd zullen gaan worden op het perceel. Verder hebben reclamanten bezwaar tegen de plaatsing van de portocabines uit Linschoten voor huisvesting van de maatschappelijke functies en verenigingsleven. Daarnaast hebben reclamanten nog een aantal vragen:
 - 1. Wat gaat wel en wat gaat niet toegestaan worden op het complex?
 - 2. Hoe gaat het complex er precies uitzien?
 - 3. Heeft de gemeente afspraken gemaakt met initiatiefnemers?
- c. Reclamanten achten een gebouw ten behoeve van verenigingsleven en maatschappelijke functies met een omvang van zeven meter hoog niet passend binnen de landschappelijke kenmerken van het buitengebied.
- d. Reclamanten geven aan dat als het bestemmingsplan vastgesteld wordt, zoals nu voorligt, zij een onderzoek naar de mogelijke planschade als gevolg hiervan zullen laten instellen. Reclamanten verzoeken de gemeente dit aspect mee te laten wegen in de besluitvorming.

Reactie gemeente

- a. De Zwanenbloem kan getypeerd worden als een erfontsluitingsweg. Hiervoor geldt dat een verkeersintensiteit van maximaal 5.000 tot 6.000 motorvoertuigbewegingen per dag acceptabel is. Door de komst van de verschillende maatschappelijke functies zal de verkeersintensiteit op de Zwanenbloem met nog geen 200 motorvoertuigbewegingen per dag toenemen. Overigens is de verwachting dat een groot deel van de gebruikers van de functies met de fiets zal komen. De extra verkeersbewegingen die de nieuwe functies op Blokland 4 met zich mee brengen, zullen beperkt blijven en niet leiden tot een onaanvaardbare vermindering van de verkeersveiligheid op Zwanenbloem.

- b. Inmiddels is meer duidelijkheid over de grootte van het gebouw. Het bouwvlak, alsmede de hoogtes van het gebouw zijn hierop aangepast. Het bouwvlak is verkleind in noordelijke richting. De goothoogte is verlaagd naar 4,5 meter, de bouwhoogte naar zes meter. Op dit moment gaat de gemeente voorlopig nog uit van de vestiging van drie activiteiten, te weten het Kunstenaarscollectief Montfoort, Scouting Montfoort en Stichting Peutercrèche Lodewijkje. Alle drie de partijen dienen nog wel in te stemmen met de voorwaarden die de gemeente stelt voor herhuisvesting. Het huisvesten van de maatschappelijke functies en verenigingsleven in de units van de tijdelijke school in Linschoten is niet mogelijk, omdat het om een permanente vestiging gaat en de units hiervoor niet voldoen aan het Bouwbesluit. Op de drie vragen die reclamant stelt, kan de gemeente nog geen antwoord geven. Er moeten nog afspraken worden gemaakt met de nieuwe functies. Dit kan pas op het moment dat door de initiatiefnemers definitief hebben ingestemd met de herhuisvesting op Blokland 4. Hoe het gebouw er precies uit gaat zien, is ook nog niet duidelijk.
- c. De nieuwe functies, die in het nieuwe gebouw komen, hebben een bepaalde ruimtebehoefte. De hoogte (en grootte) van het gebouw is hierop afgestemd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn inmiddels aangepast naar 4,5 meter respectievelijk zes meter. Daarnaast valt het noordelijk deel van het perceel Blokland 4, waar de maatschappelijke functies en het verenigingsleven gepland zijn, in de kernrandzone van de kern Montfoort en dus aan de rand van het buitengebied. In de Provinciaal Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht wordt in de kernrandzone van kernen ruimte geboden voor de vestiging van stadsrandactiviteiten, zoals scouting, verenigingsleven en maatschappelijke functies. Hier mag ook nieuwbouw voor worden opgericht. De vestiging van verenigingsleven en maatschappelijke functies op deze locatie is dus in overeenstemming met het provinciaal beleid. Het terrein voor de verschillende functies zal zo worden ingericht, dat de landschappelijke impact tot een minimum beperkt wordt.
- d. Door de gemeente is een grondexploitatie opgesteld voor het plangebied. In deze grondexploitatie is rekening gehouden met eventuele planschade.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnummer: 9
Datum zienswijze: 5 december 2012
Datum ontvangst: 5 december 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft de volgende opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Naar mening van reclamant zijn de plannen in strijd met de Ruimte-voor-Ruimte regeling zoals vastgelegd in het provinciaal beleid. Deze regeling heeft als doel minder verstening in het landelijk gebied. De plannen, zoals nu gepresenteerd, leiden alleen maar tot verdichting van het open landschap. De volgende argumenten worden aangedragen:
 - 1. De woning die door sloop van de ligboxenstal op Blokland 4 in het kader van Ruimte-voor-Ruimte mogelijk wordt gemaakt, is naar mening van reclamant al gerealiseerd op het perceel Blokland 8, waar een tweede bedrijfswoning mogelijk is gebouwd.
 - 2. Reclamant stelt dat bij sloop van 1.000 m² aan gebouwen het mogelijk is om daarvoor terug een gebouw voor scouting, een extra woning met 50 m² aan bijgebouwen en bij de bestaande woning 50 m² aan bijgebouwen te realiseren. Verder is per woning nog 30 m² aan vergunningsvrije gebouwen mogelijk. Dit acht reclamant niet wenselijk.

- b. Reclamant vreest voor waardevermindering van haar gebouwen.
- c. Reclamant kan alleen instemmen met de extra bebouwing als het open karakter gehandhaafd blijft. Zij stelt voor het bouwvlak rond de bestaande woning en de nieuw te bouwen woning zodanig te bemeten en te situeren dat het huidige open karakter zoveel mogelijk gehandhaafd blijft.

Reactie gemeente

- a. De verplaatsing van het melkveebedrijf van Blokland 4 naar Blokland 8 is enkele jaren geleden al gerealiseerd. Deze verplaatsing dient los te worden gezien van de plannen, die de gemeente nu heeft voor het perceel Blokland 4. De Ruimte-voor-Ruimte regeling is mogelijk op dit perceel, omdat er 1.000 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig, welke gesloopt gaan worden. Als er minimaal 1.000 m² voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden, dan is ter compensatie hiervan de bouw van één woning mogelijk. De provincie heeft ten tijde van het ter inzage gaan van het eerste ontwerpbestemmingsplan al aangegeven dat de plannen van de gemeente niet in strijd zijn met provinciale ruimtelijke belangen. Hiermee heeft de provincie impliciet aangegeven dat de Ruimte-voor-Ruimte regeling goed is toegepast door de gemeente. Deze schriftelijke bevestiging van de provincie wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
Daarnaast valt het noordelijk deel van het perceel Blokland 4 in de kernrandzone van de kern Montfoort. In de Provinciaal Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht wordt in de kernrandzone van kernen ruimte geboden voor de vestiging van stadsrandactiviteiten, zoals scouting, verenigingsleven en maatschappelijke functies. Hier mag ook nieuwbouw voor worden opgericht. De genoemde ontwikkelingen op het perceel Blokland 4 passen binnen zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid.
- b. Wanneer reclamant van mening is dat als gevolg van de bestemmingswijziging de waarde van haar perceel daalt, dan kan zij na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente.
- c. Het bestaande bebouwingslint van Blokland wordt gekenmerkt door woningen/boerderijen die op een korte afstand van de weg staan. De situering van de nieuw te bouwen woning is zo gekozen dat deze zo goed mogelijk past binnen het bestaande bebouwingslint van Blokland. Verder naar achteren plaatsen van de nieuw te bouwen woning acht de gemeente niet wenselijk, omdat dit minder goed in de huidige lintbebouwing van Blokland past. Verplaatsing van het bouwvlak van de huidige woning (en dus ook de huidige woning) is eveneens niet wenselijk, omdat dit leidt tot kapitaalvernietiging.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- 1. Toelichting: als bijlage toevoegen schriftelijke reactie provincie Utrecht op het eerdere ontwerpbestemmingsplan