



## RAADSVORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 23 mei 2022	Zaaknummer	: 1233074
Datum commissievergadering	: 9 mei 2022		
Raadscommissie	: Ruimte		
Portefeuillehouder	: I.A.M. ten Hagen		
<b>Onderwerp</b>	: Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan "Willeskop, percelen C276 en 316" in Montfoort.		

### Voorstel

De raad voor te stellen om:

1. de "Nota beantwoording zienswijzen", versie maart 2022, vast te stellen;
2. het gewijzigde bestemmingsplan "Willeskop, percelen C276 en 316" in Montfoort met de planidentificatie NL.IMRO.0335.BPWilleskop-VG01 en de bijbehorende bestanden in digitale vorm, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

### Kernboodschap

Initiatiefnemer wil aan de Willeskop (N228) in Montfoort drie vrijstaande woningen realiseren. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en wordt begrensd door percelen gelegen aan de Julianalaan, Slachterij Van Kooten bv en de Willeskop.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het voorjaar van 2020 ter inzage gelegen voor inspraak en wettelijk vooroverleg met andere overheden. Er zijn drie inspraakreacties ingediend, die alle drie door meerdere (rechts)personen zijn ondertekend. Er zijn ook vijf vooroverlegreacties ontvangen.

De inspraak- en vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassingen van het plan. Zo zijn de bouwvlakken en het bestemmingsvlak 'Wonen' in westelijke richting opgeschoven, waardoor de woningen op grotere afstand van de slachterij komen te staan. De aanpassingen en de hiervoor noodzakelijke milieuonderzoeken hebben de nodige tijd gekost, maar heeft uiteindelijk geresulteerd in een ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft eind 2021 ter inzage gelegen en binnen de hiervoor gestelde termijn zijn er drie zienswijzen ontvangen. Gelijktijdig is ook een ontwerpbesluit hogere grenswaarden in procedure gebracht. Dit omdat de voorkeursgrenswaarde van 48dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Op 5 april 2022 is in mandaat besloten tot het definitieve besluit.

Inmiddels kan de laatste stap in het bestemmingsplan proces worden gezet; het vaststellen van het bestemmingsplan door uw raad.



## Bijlagen

### Omschrijving bijlagen

1. Raadsvoorstel
2. Raadsbesluit
3. Concept-Nota beantwoording zienswijzen, versie maart 2022;
4. Bestemmingsplan;
  - a. verbeelding;
  - b. regels;
  - c. toelichting;
  - d. Bijlage 1 regels (Staat van bedrijfsactiviteiten)
  - e. Bijlage 1 toelichting (ontwerpmemo erfaansluiting)
  - f. Bijlage 2 toelichting (verkennd bodemonderzoek)
  - g. Bijlage 3 toelichting (geuronderzoek)
  - h. Bijlage 4 toelichting (akoestisch onderzoek industrielawaai)
  - i. Bijlage 5 toelichting (akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï)
  - j. Bijlage 6 toelichting (quicksan Wet natuurbescherming)
  - k. Bijlage 7 toelichting (AERIUS-berekening)
  - l. Bijlage 8 toelichting (archeologisch onderzoek)
  - m. Bijlage 9 toelichting (nota van beantwoording vooroverleg en inspraak);
5. Besluit hogere grenswaarden.



### **Aanleiding**

Het perceel Willeskop Willeskop, percelen C276 en 316" in Montfoort heeft een agrarische bestemming. De huidige eigenaren hebben gevraagd om planologische medewerking aan het realiseren van drie vrijstaande woningen.

### **Gewenst resultaat**

Het gewenste resultaat is om de verandering van bestemming planologisch te regelen door vaststelling van het bestemmingsplan. Hierdoor is de bouw van drie woningen planologisch mogelijk en vormt geen beletsel meer om de vereiste omgevingsvergunning voor te kunnen verlenen.

### **Argumenten / Toelichting**

1.1. *De "Nota van beantwoording van zienswijzen" geeft antwoord op de ingediende zienswijzen.*

Ingevolge artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt via de officiële kanalen. Het bestemmingsplan heeft vanaf 15 december 2021 tot en met 25 januari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Deze termijn heeft geleid tot drie zienswijzen. De zienswijzen zijn beantwoord in de "Nota van beantwoording van zienswijzen", deze is bijgevoegd als bijlage. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen, maar niet om het plan te moeten weigeren.

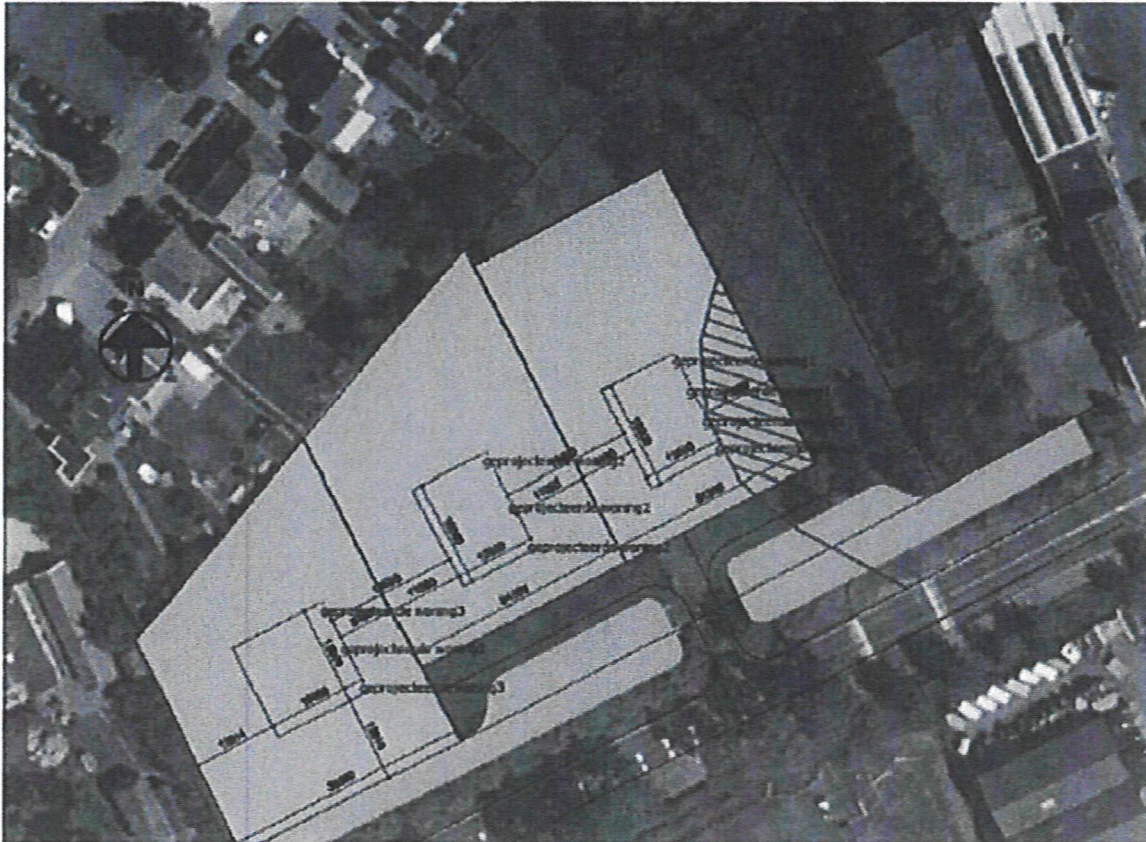
2.1. *Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar, de bestuurlijke partners hebben hiertegen geen bezwaar, de zienswijzen geven wel aanleiding tot planwijziging, maar niet tot plan weigering en de ambtshalve toe te passen wijzigingen zijn ondergeschikt van aard.*

2.1.1. *Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar.*

Op grond van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Hieronder lichten we toe waarom we u voorstellen dit besluit te nemen.

Om de volgende (hoofd)redenen willen wij meewerken aan dit plan.

1. De ontwikkeling sluit aan op het provinciale en gemeentelijke beleid om verstedelijking zoveel mogelijk binnen de rode contour te laten plaatsvinden. Op deze manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.
2. De opzet van het plan met ruime kavels en laagbouw zorgt ervoor dat het woongenot van de bestaande woningen aan de Julianalaan zoveel mogelijk wordt gerespecteerd.
3. Naar aanleiding van inspraak en vooroverleg is de opzet van het plangebied gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Er is in de nieuwe opzet rekening gehouden met de maximale geurcontour van de slachterij (zie onderstaand plaatje). De toekomstige woningen zijn in westelijke richting verschoven. Hierdoor zijn ze buiten de maximale geurcontour geprojecteerd, waarmee de ontwikkeling uitvoerbaar is wat betreft het aspect geur. Ook industrielawaai van de slachterij is geen belemmering. Op basis van akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat er, uitgaand van het maximaal toegestane geluidniveau van de slachterij, ter plaatse van de nieuwe woningen wordt voldaan aan de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie.  
Het weilte tussen de slachterij en de woonpercelen zal als bufferzone fungeren. Dit weilte behoudt de bestemming Agrarisch – Rivierzone; de gebruiksmogelijkheden worden in de bestemmingsomschrijving beperkt tot hobbymatige agrarische activiteiten.  
Er is met de gewijzigde situering sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen in relatie tot de nabijgelegen slachterij. Andersom wordt de slachterij niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering.



4. Ook het weggeluid vormt geen onoverkomelijke belemmering. De nieuw te realiseren woningen zijn geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. De Willeskop is een 50-60km/h weg. Wettelijk gezien is er een onderzoek plicht. Om te bepalen wat de mogelijke effecten zijn (afstand en geluid) van verkeerslawaai is een akoestische verkenning uitgevoerd. Vanwege de provinciale weg N228 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48dB overschreden. Aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder wordt echter voldaan. We kunnen daarom besluiten een hogere grenswaarde dan de voorkeursgrenswaarde vast te stellen. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. Vanuit het ontheffingenbeleid geldt dat elke woning ten minste één geluidluwe zijde en, indien aanwezig, een geluidluwe buitenruimte bevat. Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van de achtergevel (noordgevel) van de woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Geconcludeerd wordt dat alle woningen hiermee een geluidluwe zijde en tevens een geluidluwe buitenruimte hebben. Daarnaast dienen de woningen akoestisch gunstig te worden ingedeeld. Dit houdt in dat ten minste één slaapkamer aan de geluidluwe zijde dient te worden gerealiseerd. Minimaal 30% van het vloeroppervlak van alle verblijfsgebieden tezamen dienen aan de geluidluwe gevel te worden gesitueerd. Bij de indeling van de woningen dient hiermee rekening te worden gehouden. Het ontwerpbesluit hogere waarden is samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Na het verlenen van een hogere waarde vormt het wegverkeerslawaai geen belemmering voor de realisatie van het plan. De ODRU heeft op 5 april 2022 in mandaat besloten tot het verlenen van de hogere waarde.



5. Het plan wordt op een verkeerskundig aanvaardbare manier ontsloten via de Willeskop. In overleg met de provincie is ervoor gekozen om de ontsluiting te laten plaatsvinden ter hoogte van de voormalige agrarische in/uitrit, nog net buiten de bebouwde kom. Aandachtspunt is wel dat er voldoende zicht moet zijn op en vanaf de in/uitrit. Eventueel moeten enkele knotwilgen verdwijnen en zal het bord van de bebouwde kom verplaatst moeten worden, zodat er voldoende zicht is. Omdat de in/uitrit buiten de bebouwde kom komt te liggen, zal deze met klinkers worden gerealiseerd, zodat het duidelijk is dat het een uitrit betreft en geen ontsluitingsweg. Deze aspecten worden nader beoordeeld en getoetst zodra er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de in/uitrit.
6. Het plan is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Uit AERIUS berekeningen blijkt dat de stofstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000 gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en vissen, mogelijke kolonisatie van rugstreepvallen en algemene broedvogels (in het kader van de algemene zorgplicht).
7. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

#### *2.1.2 De bestuurlijke partners hebben hiertegen geen bezwaar*

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt de verplichting om de overlegpartners in de gelegenheid te stellen te reageren op het plan. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de bestuurlijke partners. Er zijn enkele opmerkingen ingediend. Deze zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

#### *2.1.3 De zienswijzen leiden tot planwijziging, maar niet tot planweigering*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft volgens artikel 3.8 Wro ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze bij de raad in te dienen. Van deze mogelijkheid is wel gebruik gemaakt. Dit heeft geleid tot planwijziging, maar niet tot de weigering van het plan.

Het komt er kort gezegd op neer dat voorzien is in een regeling waardoor er binnen een afstand van ca 57 meter geen geur gevoelig object (zoals een woning) kan worden opgericht ten opzichte van de ernaast gelegen slachterij. Voorts is het peil duidelijk aangegeven en komt er een greppel.

#### *2.1.4 Het vast te stellen bestemmingsplan is op onderdelen gewijzigd.*

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan staan hieronder aangegeven. Deze wijzigingen komen deels door de ingediende zienswijzen en ambtshalve.

Wijzigingen:

- 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 ouE/m<sup>3</sup> 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. Hierdoor is het ook uitgesloten om vergunningsvrij gebouwen op te richten in de zon;



- in de toelichting van het bestemmingsplan wordt toegevoegd waarom het beperken van het gebruik van de gronden binnen de berekende geurcontour van 0,5 oue/m<sup>3</sup> van de slachterij benodigd is;
- een maatwerk definitie voor het peil;
- een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van een greppel van ca 1 meter breed, 50 centimeter diep ter hoogte van de achterzijde van de percelen Julianalaan 17, 19 en 21;
- de paragraaf over de gemeentelijke structuurvisie is vervangen door een paragraaf over de Omgevingsvisie Montfoort 2021;
- de voorgestelde greppel aan de zijde van de woningen aan de Julianalaan is aangegeven op de tekening in paragraaf 2.2. In de waterparagraaf wordt hierna verwezen;
- de regeling voor het uitsluitend van het gebruik van gebouwen als geurgevoelige objecten binnen de geurcontour is toegevoegd aan de regels. In paragraaf 5.3 van de toelichting wordt dit verklaard;
- de regeling voor het beperken van de mogelijkheden voor vergunning vrij bouwen binnen de geurcontour is toegevoegd aan de regels. In paragraaf 5.3 van de toelichting wordt dit verklaard;
- de paragrafen bodem en archeologie zijn aangevuld voor wat betreft de 'geldigheid' van de onderzoeken op basis van een tekstvoorstel van de betrokken adviseurs;
- in de parkeerparagraaf is een verwijzing naar de uit het parapluplan overgenomen regeling toegevoegd;
- de onderbouwing voor de molenbiotoop in paragraaf 4.10 is aangevuld.

Vanwege de aanpassingen van de planregels en de plankaart (verbeelding) dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld. De wijzigingen hebben geen inhoudelijke gevolgen voor de ontwikkeling. Het gaat om redactionele en wijzigingen in kader van een goede ruimtelijke ordening, maar er is geen sprake van een ander bouwplan. Hierdoor hoeft het ontwerpbestemmingsplan niet opnieuw ter inzage te worden gelegd.

### 3.1. *De kosten zijn anderszins verzekerd.*

In het kader van de economische uitvoerbaarheid bent u in principe verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor nieuwe bouwplannen, tenzij het kostenverhaal op een andere manier wordt geregeld. Het kostenverhaal voor dit bestemmingsplan is geregeld met een anterieure overeenkomst. Daarom is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

### **Kanttelingen en alternatieven**

Een alternatief is om, mits gemotiveerd, het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit zou kunnen als u bijvoorbeeld vindt dat het bestemmingsplan onvoldoende aansluit op het ruimtelijk beleid of dat niet de juiste processtappen zijn doorlopen. Wij zien geen argumenten om voor dit alternatief te kiezen.

### **Financiën**

We hebben een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers om de plankosten en eventuele planschadeposten te kunnen verhalen.

### **Juridische gevolgen**

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit worden bekendgemaakt. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep en een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Of hier ook daadwerkelijk gebruik van wordt gemaakt kan niet worden aangegeven. Ook tegen een besluit om het bestemmingsplan *niet* vast te stellen kan beroep worden ingesteld.

### **Planning en aanpak**

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit binnen zes weken bekendgemaakt en zal het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd voor de beroepstermijn. We verwachten dat het bestemmingsplan – als u besluit dit vast te stellen – medio 2022 in werking treedt.



### **Communicatie**

Het besluit omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en op de pagina met Openbare Bekendmakingen van de gemeente. Bij een positief besluit van de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en wordt het ter inzage gelegd bij de gemeentebalie op het stadhuis.

### **Participatie**

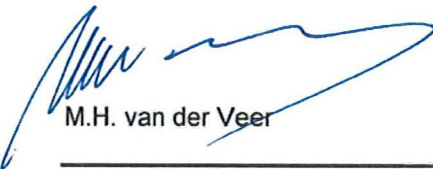
Allereerst heeft de initiatiefnemer met de Gemeente Montfoort de omwonenden uitgenodigd voor een inloopavond op 5 maart 2020 met de publicatie van het voorontwerp. Vervolgens zijn de inspraakreacties mede aanleiding geweest om in de volgende stap van het proces, het ontwerpbestemmingsplan – aan te passen. Hierbij is ook tussentijds contact gelegd met het eraan gelegen bedrijf en is er met partijen overleg geweest om te komen tot verdere verfijning /aanpassing van het bouwplan/bestemmingsplan. Zodra het aangepaste ontwerpbestemmingsplan gereed was voor publicatie heeft de initiatiefnemer weer contact gezocht met de insprekers en naar aanleiding hiervan er zijn meerdere persoonlijke gesprekken gevoerd waarin wij de plannen hebben toegelicht en op welke wijze we met de inspraakreacties zijn omgegaan. De gemeente heeft de insprekers schriftelijk geïnformeerd over de plaanpassing. Zowel het aantal zienswijzen als de inhoudelijke punten op het aangepaste ontwerpbestemmingsplan zijn beperkt gebleven en hebben op onderdelen geleid tot nog verdere verfijning van het bouwplan en hiermee vast te stellen bestemmingsplan.

### **Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen**

De woningen worden volgens de laatste eisen gebouwd.

Montfoort,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,  
de secretaris, de burgemeester,



M.H. van der Veer



mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

---




## RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 23 mei 2022 heeft de gemeenteraad besloten:

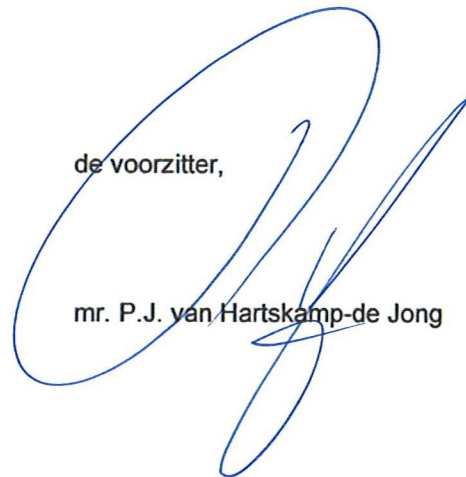
1. de "Nota beantwoording zienswijzen", versie maart 2022, vast te stellen;
2. het gewijzigde bestemmingsplan "Willeskop, percelen C276 en 316" in Montfoort met de planidentificatie NL.IMRO.0335.BPWilleskop-VG01 en de bijbehorende bestanden in digitale vorm, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

de griffier a.i.,



drs. E. van der Voorde

de voorzitter,



mr. P.J. van Hartskamp-de Jong