Motivering wijziging omgevingsplan molenbiotoop

Gemeente Montfoort

Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	Wijziging omgevingsplan molenbiotoop
Status:	vastgesteld
Datum:	12 november 2026
Projectnummer Buro SRO:	SR260233

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Montfoort

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	’t Goylaan 11
	3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding **4**

1.1 Aanleiding 4

1.2 Leeswijzer 4

2 Procedure **5**

3 Opzet van de regeling **5**

3.1 Algemeen 5

3.2 Molenbiotoop 5

4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties **6**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Montfoort werkt aan een gefaseerde wijziging van het omgevingsplan. Voorliggende wijziging betreft ‘molenbiotoop’ en ziet op één afgebakende onderwerp, te weten de bescherming van de molenbiotoop van molen De Valk. Dit onderwerp wordt opgenomen in een nieuw hoofdstuk van het omgevingsplan en leiden niet tot een wijziging van de hoofdstructuur van het omgevingsplan. Daarmee wordt voorzien in een gerichte aanvulling op het omgevingsplan, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De aanleiding voor het onderdeel molenbiotoop is dat het voorbereidingsbesluit voor molen De Valk moet worden verwerkt in het omgevingsplan. Dit voorbereidingsbesluit is genomen om te voorkomen dat binnen de molenbiotoop bebouwing wordt opgericht met een onevenredige impact op de windvang en werking van de molen. De voorbeschermingsregels gelden voor gronden binnen 400 meter vanaf het middelpunt van de molen en vervallen na één jaar en zes maanden, of eerder als binnen die termijn het besluit tot wijziging van het omgevingsplan is bekendgemaakt.

1.2 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de procedure voor de wijziging van het omgevingsplan. Daarbij wordt kort toegelicht op welke wijze de wijziging wordt voorbereid en op welke manier de besluitvorming plaatsvindt.

In hoofdstuk 3 wordt de opzet van de regeling beschreven. Eerst wordt ingegaan op de algemene systematiek van de wijziging en de verhouding tot de bestaande regels in het omgevingsplan. Vervolgens wordt de regeling afzonderlijk toegelicht: de bescherming van de molenbiotoop.

In hoofdstuk 4 wordt gemotiveerd dat de wijziging bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij wordt ingegaan op de belangen die met de regeling worden beschermd, zoals de windvang en cultuurhistorische waarde van de molen.

2 Procedure

De wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid als een thematische en beperkte wijziging. De regels worden opgenomen in een nieuw hoofdstuk van het omgevingsplan. Daarbij wordt geen volledige verwerking van de bruidsschat beoogd en blijft de hoofdstructuur van het omgevingsplan ongewijzigd. Voor de molenbiotoop vormt het eerder genomen voorbereidingsbesluit de basis.

De conceptwijziging kan worden gebruikt voor bestuurlijke behandeling en eventuele participatie. Vervolgens wordt een ontwerpwijziging voorbereid, waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend. Na verwerking van eventuele zienswijzen wordt de wijziging ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Gelet op het vervallen van de voorbeschermingsregels voor de molenbiotoop is tijdige inwerkingtreding van belang.

3 Opzet van de regeling

3.1 Algemeen

De wijziging wordt opgenomen in hoofdstuk 21 van het omgevingsplan. Artikel 21.1 bevat een voorrangsbepaling. Daarin is bepaald dat de regels in afdeling 22.2 en afdeling 22.3 niet van toepassing zijn voor zover deze in strijd zijn met de regels in afdeling 21.2 en afdeling 21.3. Hiermee wordt geborgd dat de specifieke regels voor de molenbiotoop en bedrijfsmatige kleine windturbines voorgaan op de algemene regels uit het omgevingsplan, voor zover sprake is van strijdigheid.

Afdeling 21.2 bevat de regels voor de molenbiotoop. Deze afdeling bestaat uit begripsbepalingen, een toepassingsbereik, oogmerken en een binnenplanse vergunningplicht.

3.2 Molenbiotoop

De molenbiotoopregeling heeft betrekking op molen De Valk te Montfoort. De regeling is opgenomen om de windvang en werking van de molen te beschermen en om de molen als landschappelijk, cultuurhistorisch en beeldbepalend element te behouden. Artikel 21.2 onderscheidt twee aandachtsgebieden: het aandachtsgebied molenbiotoop 100 meter en het aandachtsgebied molenbiotoop 400 meter. Artikel 21.3 bepaalt dat de regels van toepassing zijn op activiteiten binnen de molenbiotoop zoals geometrisch begrensd in het omgevingsplan. Artikel 21.4 benoemt de oogmerken van de regeling: het beschermen van de windvang, het behoud van de molen als werktuig, het behoud van de landschappelijke, cultuurhistorische en beeldbepalende waarde en het voorkomen van activiteiten die het functioneren, de zichtbaarheid of de belevingswaarde van de molen onevenredig aantasten.

Artikel 21.5 bevat de concrete vergunningplicht. Binnen het aandachtsgebied van 100 meter is het verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen waarvan de hoogte meer bedraagt dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Binnen het aandachtsgebied tot 400 meter geldt dat een bouwwerk zonder omgevingsvergunning niet hoger mag zijn dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek, vermeerderd met 1:30 van de afstand tussen het bouwwerk en het middelpunt van de molen. Een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de windvang van de molen geen directe of indirecte gevolgen ondervindt waardoor het huidige en toekomstige functioneren als werktuig wordt beperkt en als de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde niet onevenredig in gevaar worden gebracht. Hiervoor is een specifiek onderzoek noodzakelijk.

Met deze regeling wordt de eerdere voorbescherming structureel vertaald naar het omgevingsplan. De regeling verbiedt niet iedere ontwikkeling binnen de molenbiotoop, maar zorgt ervoor dat hogere bouwwerken alleen kunnen worden toegestaan na een inhoudelijke beoordeling van de gevolgen voor de molen. Daarmee wordt voorkomen dat de molenbiotoop ongemotiveerd wordt aangetast, terwijl in concrete gevallen ruimte blijft voor maatwerk.

4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Met deze wijziging worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De wijziging voorziet juist in een nadere regulering van activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Voor de molenbiotoop wordt geborgd dat nieuwe bouwwerken binnen het werkingsgebied niet zonder nadere beoordeling kunnen leiden tot aantasting van de windvang, werking en cultuurhistorische waarde van molen De Valk.