



Raadsinformatiebrief

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

Portefeuillehouder: Dhr. I.A.M. ten Hagen
Zaaknummer: 1001212
Onderwerp:
Concept-ontwerp
bestemmingsplan
Willeskop 67/67a

Montfoort: 29 juni 2021
29 JUNI 2021

Geachte raadsleden,

Hierbij informeren wij u over ons besluit om het concept-ontwerp bestemmingsplan voor de locatie Willeskop 67/67a vrij te geven voor wettelijk vooroverleg.

Het perceel Willeskop 67/67a heeft een agrarische bestemming. De agrarische bedrijfsvoering is echter al geruime tijd beëindigd. De kopers van het perceel willen de bestemming veranderen in een reguliere bedrijfsbestemming voor hun bedrijf in werktenten. Daarnaast willen ze de agrarische bedrijfswoning omzetten naar een reguliere woning. Het concept-voorontwerp bestemmingsplan regelt deze ontwikkeling.

Aanleiding

Voorheen werd op het perceel Willeskop 67 een melkveehouderij geëxploiteerd. Naast de bedrijfswoning (Willeskop 67a) zijn er meerdere bedrijfsgebouwen op het perceel gesitueerd en is het erf ingericht met onder andere een sleufsilo en een hooiberg. De locatie beschikt over circa drie hectare eigen grond en blijkt als agrarisch perceel onverkoopbaar. Er is onvoldoende ruimte om nog een zelfstandig functionerend agrarisch bedrijf te starten.

De kopers van het perceel Willeskop 67/67a hebben in 2019 een principeplan ingediend voor de omzetting van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Zij willen hier voor hun bedrijf Werkkent BV werktenten opslaan. Het bedrijf is op dit moment gevestigd in Boskoop. Hier komt men echter ruimte tekort. Werkkent BV is een bedrijf dat zich specialiseert in het verhuren van werktenten voor de bouw, infrastructuur en industrie, zodat werkzaamheden voortgezet kunnen worden onder alle weersomstandigheden. Het is geen concurrent van de tentenverhuurder aan de Willeskop 103 aangezien die zich specialiseert in evenementententen.

Het provinciale ruimtelijke beleid biedt mogelijkheden om een agrarische bedrijfsbestemming om te zetten naar een reguliere bedrijfsbestemming. Hierbij geldt echter als uitgangspunt dat 50% van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het initiatief voldoet niet aan deze voorwaarde. Er worden wel bedrijfsgebouwen gesloopt, maar er vindt voor de opslag ook nieuwbouw plaats. Per saldo blijft de oppervlakte aan gebouwen gelijk. Volgens het provinciale ruimtelijke beleid kan uitzondering worden gemaakt op de sloopeis als de ruimtelijke kwaliteit op een andere wijze wordt verhoogd. Om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen heeft een ervenconsulente van Mooisticht in het stadium van het principeverzoek een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Belangrijk uitgangspunt is om meer doorzicht te creëren. Dit kan door het bebouwingscluster te versmallen. Ook wordt het erfkarakter



versterkt en wordt passende beplanting toegevoegd, zoals een boomgaard. We hebben op 18 februari 2020 een positief principebesluit genomen.

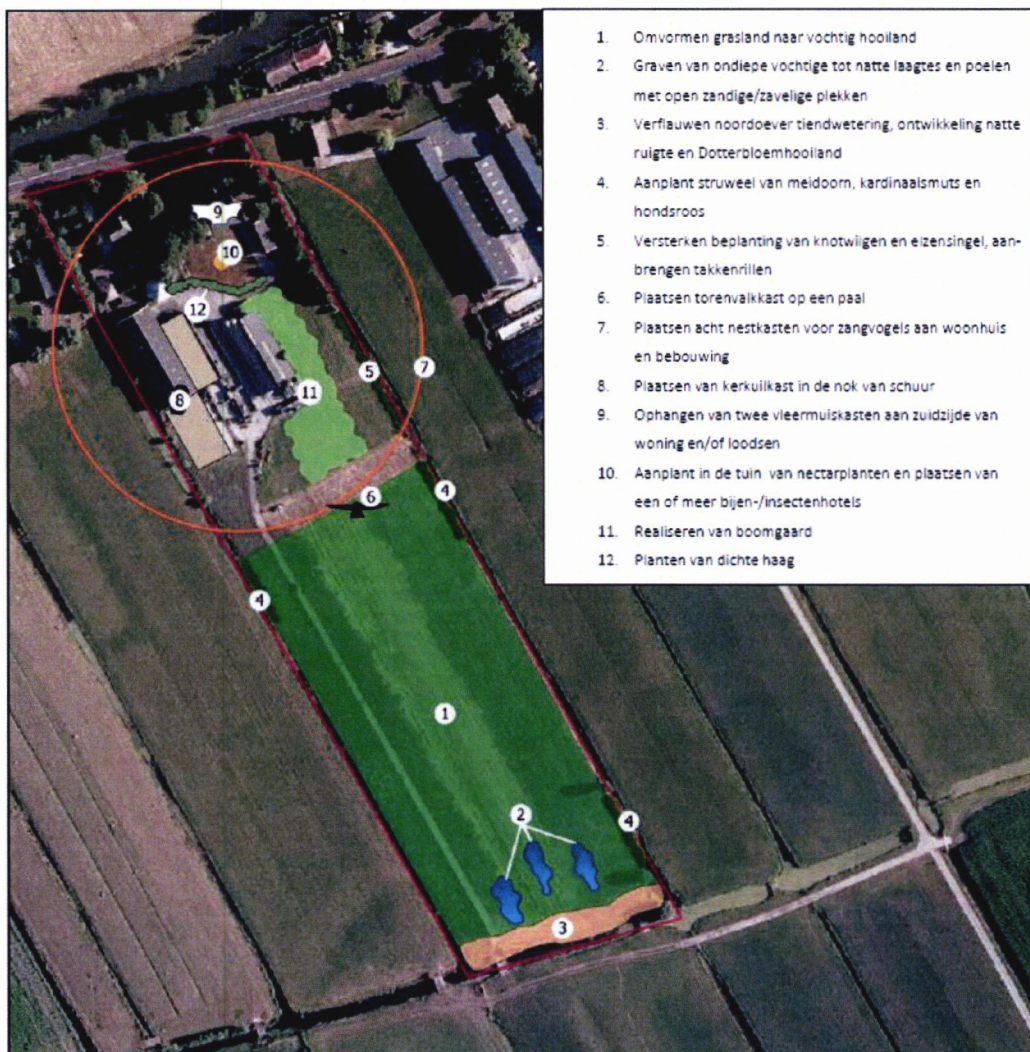
Kopers zijn vervolgens aan de slag gegaan met het voorbereiden van een bestemmingsplan. Hierbij ontstond de wens om de voormalige bedrijfswoning te bestemmen als zelfstandige woning. Hoewel zij hier zelf gaan wonen, is er bedrijfstechnisch geen noodzaak om bij dit bedrijf een bedrijfswoning te hebben. Het voordeel van een woonbestemming is dat de woning desgewenst los van het bedrijf kan worden verkocht en bewoond. Aangetoond is dat dit milieutechnisch geen problemen oplevert. Omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheden belemmerd.

Het bleek na het principebesluit wel een puzzel om een voor het bedrijf werkbare terreinindeling te combineren met het landschappelijke inrichtingsplan. De bedrijfswagens op het terrein moeten voldoende draairuimte hebben waardoor iets meer verharding nodig is dan in het oorspronkelijke inrichtingsplan was voorzien.

In overleg met de initiatiefnemers, ervenconsulente en de provincie is uiteindelijk een oplossing gevonden die aansluit op de belangrijkste uitgangspunten van het inrichtingsplan (zoals een verbetering van het doorzicht vanaf de Willeskop en het realiseren van een boomgaard op het bedrijfsperceel) én waarbij aanvullend kwaliteitswinst wordt geboekt door de natuurwaarden op het achterterrein te verhogen. Het achterterrein biedt hiervoor mogelijkheden omdat het in een weidevogelrandzone ligt, die grenst aan het weidevogelkerngebied. Er is ecologisch onderzoek gedaan naar maatregelen die de natuurwaarden verhogen. Voorgestelde maatregelen zijn o.a. het omvormen van grasland naar vochtig hooiland, het graven van ondiepe natte laagtes en poelen, het verflauwen van oevers en aanplant van struweel. Deze maatregelen komen o.a. ten goede aan weidevogels, rugstreeppad en heikikker.



Bijlage 1 Ecologische inrichtingsmaatregelen



1. Omvormen grasland naar vochtig nootland
2. Graven van ondiepe vochtige tot natte laagtes en poelen met open zandige/zavelige plekken
3. Verflauwen noordoever tiendwetering, ontwikkeling natte ruijgte en Dotterbloemhooiland
4. Aanplant struweel van melidoorn, kardinaalsmuts en hondсроos
5. Versterken beplanting van knotwilgen en eibensingel, aanbrengen takkenrillen
6. Plaatsen torenvalkkast op een paal
7. Plaatsen acht nestkasten voor zangvogels aan woonhuis en bebouwing
8. Plaatsen van kerkuikast in de nok van schuur
9. Ophangen van twee vleermuiskasten aan zuidzijde van woning en/of loodsen
10. Aanplant in de tuin van nectarplanten en plaatsen van een of meer bijen-/insectenhotels
11. Realiseren van boomgaard
12. Planten van dichte haag

Argumenten / Toelichting

Er zijn de volgende argumenten om mee te werken aan de ontwikkeling.

1. Het provinciaal beleid biedt zoals gezegd ruimte om bij een agrarisch bedrijfsperceel waarvan het agrarisch gebruik is beëindigd de agrarische functie om te zetten naar een stedelijke functie, zoals een reguliere bedrijfsbestemming. Het provinciaal beleid biedt ook ruimte om een woonbestemming te geven aan de voormalige agrarische bedrijfswoning.
2. Voor omzetting naar een bedrijfsbestemming (of andere stedelijke functie dan wonen) geldt als voorwaarde dat de aanwezige bebouwing met 50% wordt verminderd of dat de ruimtelijke kwaliteit op een andere wijze wordt verhoogd. De ruimtelijke kwaliteit neemt in dit geval toe door natuurverbetering op het achterterrein, in combinatie met de landschappelijke inpassing van de bedrijfsactiviteiten. Een aanpak zoals deze, waarmee natuur en biodiversiteit in het buitengebied worden versterkt, kan mogelijk ook op andere plekken worden ingezet om tot win-win oplossingen te komen.
3. De kwaliteitsverbetering is goed gewaarborgd in het bestemmingsplan:
 - Binnen de bedrijfsbestemming is het bouwvlak beperkt. Ook is voor een deel van het bedrijfsperceel vastgelegd dat verharding en opslag niet zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning.

