gemeente
Montfoort

Raadsinformatiebrief

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

Portefeuillehouder: Dhr. I.A.M. ten Hagen
Zaaknummer:
1001690
Onderwerp:
Voorontwerp
bestemmingsplan
Cattenbroekerdijk 34
te Linschoten

Montfoort: 29 juni 2021

29 JUNI 2021

Geachte raadsleden,

Hierbij informeren wij u over ons besluit om een voorontwerpbestemmingsplan voor de locatie Cattenbroekerdijk 44 in Linschoten ter inzage te leggen voor inspraak en wettelijk vooroverleg.
Het perceel Cattenbroekerdijk 44 heeft nu nog een agrarische bestemming. De agrarische bedrijfsvoering is echter beëindigd. Volgens het voorontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming van het perceel veranderd in 'Wonen' en 'Tuin' waarbij enkele nevenfuncties kunnen worden ontplooid.

Aanleiding
De eigenaar van het perceel Cattenbroekerdijk 44 wil de agrarische bestemming omzetten naar een woonbestemming. Volgens het plan wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning een zelfstandige woning. De inhoud van de woning wordt vergroot naar maximaal 750 m3. De eigenaar wil daarnaast nevenfuncties realiseren, namelijk een theetuin, een kleine vergaderlocatie (maximaal 30 m2) en verhuur van kano's, roeiboten en fietsen.

We hebben hierover als college in 2019 een positief principebesluit genomen. Initiatiefnemer heeft dit nu vertaald naar een voorontwerpbestemmingsplan.

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

1. Het provinciaal en gemeentelijk beleid biedt ruimte om bij een agrarisch bedrijfsperceel waarvan het agrarisch gebruik is beëindigd de bedrijfswoning een woonbestemming te geven.
2. De beoogde uitbreiding van de woning is ruimtelijk aanvaardbaar. Het gaat om een uitbreiding van circa 36 m2 aan de achterzijde.
3. De nevenfuncties leveren een bijdrage aan de recreatieve belevingsmogelijkheden en daarmee de vitaliteit van het buitengebied, De locatie ligt aan drie recreatieve routes (een vaar-, een fiets- en een wandelroute). In de directe omgeving zijn er geen vergelijkbare voorzieningen (functies) aanwezig.
4. Met de opzet van het (voorontwerp)bestemmingsplan wordt gewaarborgd dat de nevenfuncties ondergeschikt blijven aan de woonbestemming:
    - De achterzijde van het perceel krijgt een tuinbestemming in plaats van een woonbestemming. Dit voorkomt dat de (hoofdzakelijk aan de woonbestemming gekoppelde) nevenfuncties kunnen 'uitwaaieren' over het perceel.

- Het gedeelte waar de theetuin komt, wordt beperkt met een aanduiding binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. Hiermee wordt de systematiek gevolgd die in het hele bestemmingsplan voor het buitengebied zit. Er mag volgens het bestemmingsplan geen alcohol worden geschonken.
- De oppervlaktes aan nevenfuncties zijn in de planregels aan maxima gebonden.

5. Bij de beoordeling van de ontwikkeling moet ook worden gekeken naar wat het bestemmingsplan nu al mogelijk maakt. Binnen de agrarische bestemming zijn al diverse nevenfuncties toegestaan, zoals kano-, roeiboot en fietsverhuur, bed & breakfast, enzovoorts. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt het aantal rechtstreeks toegestane nevenfuncties feitelijk kleiner dan met de huidige bestemming.
6. Het plan leidt niet tot een beduidende verkeerstoename. In bepaald opzicht wordt de verkeerssituatie beter: in de oude situatie werd aan- en afgereden met zwaar materieel. Bezoekers van de theetuin komen veelal met de fiets.
7. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein op bestaande verharding achter de bebouwing. Autoparkeren aan de voorzijde van het terrein wordt in dit bestemmingsplan verboden, met uitzondering van twee parkeerplekken voor de woning, die zijn aangeduid op de plankaart.
8. In het voorontwerpbestemmingsplan is onderbouwd dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven.



Kapschuur voorzijde

gemeente
Montfoort



Gebouwtjes achterzijde

9. In ons eerdere principebesluit gingen we nog uit van gedeeltelijke sloop van de voormalige agrarische bebouwing, met name de open kapschuur aan de voorzijde. Bij nader inzien zijn we van mening dat sloop juist niet wenselijk is. Juist de aanwezigheid van de werktuigenloods aan de voorzijde maakt dat dit perceel nog wat van de oorspronkelijke functie laat zien. Dit geldt ook voor de twee kleinere gebouwen aan de achterzijde van het perceel die behouden blijven voor privé doeleinden.

De economische uitvoerbaarheid is verzekerd met een anterieure overeenkomst.

Procedure en vervolg
De Inspraakverordening bevat geen verplichting om formele inspraak te houden voorafgaand aan de zienswijzeprocedure; bij grotere plannen is dat wel gebruikelijk, maar bij dit plan is dit niet strikt noodzakelijk. In dit geval hebben initiatiefnemers zelf verzocht het voorontwerp voor inspraak ter inzage te leggen. We voldoen aan dit verzoek. De initiatiefnemers hebben de buren overigens al geïnformeerd over het initiatief.

Dit zijn te doorlopen stappen:

- We hebben nu besloten het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor inspraak. Omdat de inspraaktermijn deels in de zomervakantie valt, hanteren we een inspraaktermijn van acht in plaats van zes weken. Ook wordt het voorontwerp naar onze wettelijke vooroverlegpartners gestuurd, zoals de provincie en het waterschap. Alle reacties worden beantwoord in een nota. Hierbij wordt ook bekeken welke gevolgen de reacties hebben voor het plan.
- Vervolgens leggen we het ontwerp bestemmingsplan ter inzage voor zienswijzen.
- Na de zienswijzeronde en eventuele (verdere) aanpassingen kan het plan gewijzigd of ongewijzigd aan de raad worden voorgelegd voor vaststelling/besluitvorming. Verwachting is dat dit uiterlijk in het tweede kwartaal van 2022 zal zijn.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT

de secretaris	de burgemeester
M.H. van der Veer	mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

Gemeente Montfoort | Kasteelplein 5 | 3417 JG Montfoort | Postbus 41 | 3417 ZG Montfoort
T 0348-476400 | F 0348-474214 | info@montfoort.nl