

139162

Raadsinformatiebrief

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

Gemeente
Montfoort



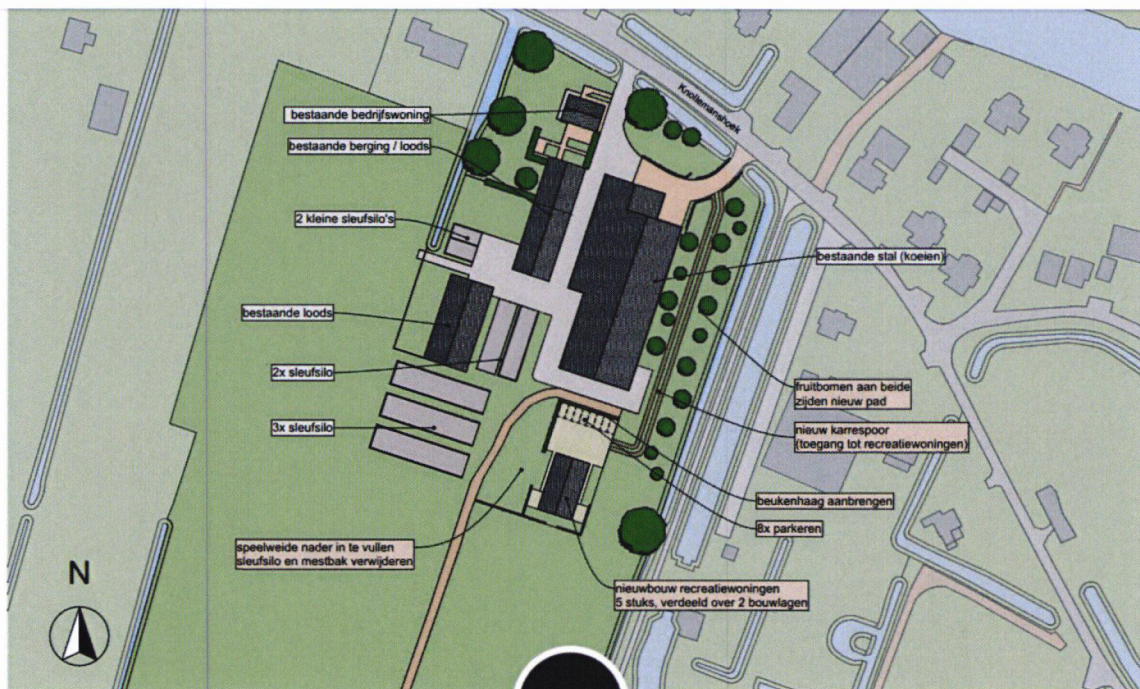
Zaaknummer	139162
Onderwerp	Knollemanshoek 9, vijftal recreatiewoningen
Portefeuillehouder	C.L. Jonkers
Datum	2-5-2023

Geachte raadsleden,

Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u over het voornemen om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een vijftal recreatiewoningen, als nevenfunctie bij het agrarisch hoofdbedrijf, op het perceel Knollemanshoek 9 in Montfoort. Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Reparatie 1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012" en heeft daarin de bestemming Agrarisch – Rivierzone. De realisatie van een vijftal recreatiewoningen is op grond van het bestemmingsplan nu niet toegestaan.

Korte planbeschrijving

Initiatiefnemers exploiteren een melkveehouderij. Door de marktomstandigheden en de stikstofproblematiek hebben zij besloten hun bedrijfsvoering te willen verbreden, waarmee ook het toekomstperspectief daarvan. Dit willen zij doen door vijf recreatiewoningen te realiseren in een nieuw gebouw met een oppervlakte van 240m², een goothoogte van 4,25m en een nokhoogte van 10m. De agrarische bebouwing blijft hetzelfde als het nu is. Onderstaande afbeelding toont de beoogde nieuwe situatie.



verstoep

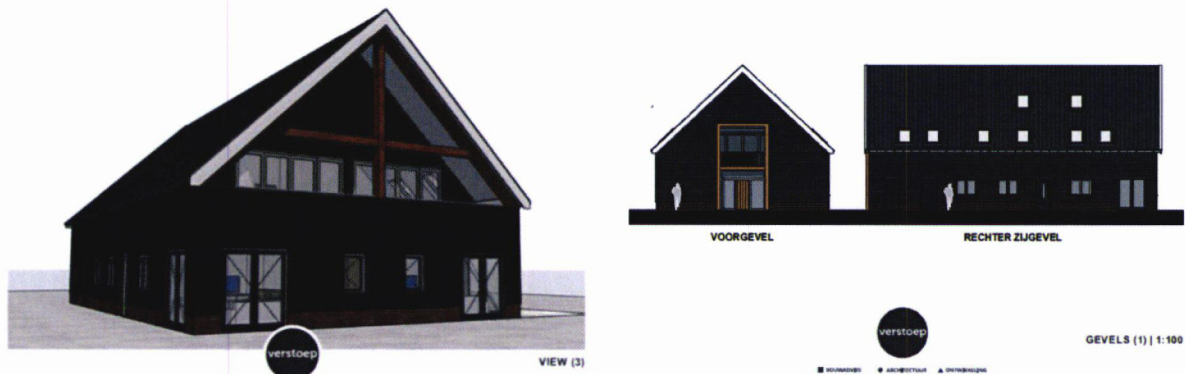
SITUATIE | 1:1000

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

www.montfoort.nl



De toe te voegen recreatieve verblijven krijgen een uitstraling welke past bij het boerderij-ensemble. Het agrarische, landelijke karakter van het gebied blijft hierbij dus het uitgangspunt van het bedrijf en de inrichting. Zie onderstaande afbeeldingen.



Ruimtelijke afweging

Het initiatief draagt bij aan de lokale economie en recreatie. Door dit initiatief worden er meer toeristen naar Montfoort getrokken, welke bijdragen aan de vitaliteit van de kern. Daarbij sluit dit initiatief aan bij de ambitie de agrarische sector toekomstbestendig te maken.

De ruimtelijke impact van het initiatief is gering. Er zal gebouwd worden binnen het bouwvlak in het verlengde van een bestaande stal. De bebouwing blijft aaneengesloten. De opbouw van de volumes en esthetische samenhang van de panden past op een agrarisch erf in landelijk gebied. De parkeergelegenheid en buitenruimte van de recreatieverblijven worden ingepast binnen hagen, waardoor deze uit het zicht blijven. Het initiatief wordt stedenbouwkundig positief beoordeeld.

De recreatiewoningen worden gerealiseerd als nevenfunctie bij het agrarisch melkveebedrijf. Daarom is de ODRU gevraagd het initiatief vanuit het aspect bedrijven- en milieuzonering te beoordelen. De ODRU is akkoord onder voorwaarden dat er moet worden geborgd dat de recreatiewoningen niet langdurig door dezelfde personen worden bewoond. Als de recreatiewoningen niet langdurig door dezelfde personen worden bewoond worden ze vanuit milieu niet als geur- en geluidsgevoelig object beschouwd en kunnen ze omringende bedrijven niet belemmeren. Ook geeft de ODRU aan dat de recreatiewoningen onderdeel moeten blijven van het agrarisch hoofdbedrijf. Als deze geen binding zouden hebben, zouden er namelijk twee inrichtingen ontstaan die beschermd zouden moeten worden tegen de gevolgen van elkaars activiteiten.

- ➔ Vanuit milieuaspecten is permanente bewoning niet toegestaan, maar ook los van de milieuaspecten is het niet wenselijk dat de recreatiewoningen permanent bewoond zullen worden. Dat de recreatiewoningen niet permanent door dezelfde personen worden bewoond, wordt o.a. geborgd door een onderbouwing van de plattelandscoach van de provincie Utrecht en de initiatiefnemers waaruit blijkt dat het initiatief economisch kansrijk is en door het opnemen van een maximale verblijfsduur in de omgevingsvergunning/ bestemmingsplanherziening. De volgende voorwaarde is op te nemen in de omgevingsvergunning/ bestemmingsplanherziening: "Het verstrekken van nachtverblijf voor meer dan vier aaneengesloten weken aan dezelfde persoon of personen binnen een periode van zes maanden is niet toegestaan."
- ➔ Initiatiefnemers hebben een onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat de recreatiewoningen een ondergeschikt onderdeel zijn van het agrarisch hoofdbedrijf. Dit is gebaseerd op beoogde inkomsten die beide bedrijfstakken genereren en aantal arbeidsuren en oppervlakte behorend bij beide bedrijfstakken.



Alles overwegend heeft ons college aanleiding gezien te besluiten om in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een vijftal recreatiewoningen op het perceel Knollemanshoek 9 in Montfoort.

Vervolg

Initiatiefnemer heeft tot nu toe een aanvraag formeel vooroverleg ingediend. Het principebesluit wordt schriftelijk meegedeeld aan de initiatiefnemer. Vervolgens zal de initiatiefnemer een omgevingsvergunning of bestemmingsplanherziening aanvragen. In beide gevallen wordt een zienswijzenprocedure doorlopen. Als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd zullen we uw raad vragen om een verklaring van geen bedenkingen, tenzij zo'n verklaring vanwege de bouwsom niet nodig is (de gemeenteraad heeft op 30 juni 2008 besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is bij een bouwsom tot € 500.000 met een jaarlijkse index-aanpassing). Als een bestemmingsplanherziening wordt aangevraagd, is uw raad het besluitvormend orgaan.

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