



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 23 mei 2022	Zaaknummer	: 1214358
Datum commissievergadering	: 9 mei 2022		
Raadscommissie	: Ruimte		
Portefeuillehouder	: I.A.M. ten Hagen		
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan "Cattenbroekerdijk 44"		

Voorstel

1. In te stemmen met de zienswijzenota;
2. Het bestemmingsplan "Cattenbroekerdijk 44" gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap

Het perceel Cattenbroekerdijk 44 in Linschoten heeft nu nog een agrarische bestemming. Volgens het voorliggende nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming veranderd in 'Wonen' en 'Tuin'. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt een zelfstandige woning en wordt vergroot. Er mogen volgens het nieuwe bestemmingsplan ook (met gebruikmaking van bestaande bebouwing) enkele nevenfuncties worden ontplooid, namelijk:

- een theetuin;
- een kleine vergaderlocatie (maximaal 30 m²);
- verhuur van kano's, roeiboten en fietsen;
- eventueel een aan-huis-gebonden beroep.

Wij stellen voor om dit bestemmingsplan "Cattenbroekerdijk 44" vast te stellen.

Bijlagen

1. Plankaart
2. Toelichting en regels
3. Zienswijze Vitens
4. Zienswijzenota (Nota zienswijzen en nota van wijzigingen vast te stellen bestemmingsplan Cattenbroekerdijk 44 in Linschoten)
5. Bijlage 1 behorende bij de regels (Staat van bedrijfsactiviteiten)
6. Bijlage 1 behorende bij de toelichting (Principe akkoord gemeente)
7. Bijlage 2 behorende bij de toelichting (Oppervlakten gebruik)
8. Bijlage 3 behorende bij de toelichting (Uitbouw woning)
9. Bijlage 4 behorende bij de toelichting (Watertoets)
10. Bijlage 5 behorende bij de toelichting (Bodemonderzoek)
11. Bijlage 6 behorende bij de toelichting (Quick-scan flora en fauna)
12. Bijlage 7 behorende bij de toelichting (Aanvullend bodemonderzoek)
13. Bijlage 8 behorende bij de toelichting (Nota van beantwoording vooroverleg en inspraak)

Aanleiding

Het perceel Cattenbroekerdijk 44 heeft een agrarische bestemming. De agrarische bedrijfsvoering is echter beëindigd. De huidige eigenaren willen de agrarische bedrijfswoning omzetten naar een reguliere woning. Zij willen deze woning uitbreiden naar een inhoud van maximaal 750 m³. Ook willen ze enkele nevenactiviteiten ontplooiën, namelijk een theetuin, een kleine vergaderlocatie (maximaal 30 m²) en verhuur van kano's, roeiboten en fietsen.



Gewenst resultaat

Het gewenste resultaat is om de verandering van bestemming planologisch te regelen door vaststelling van het bestemmingsplan.

Argumenten / Toelichting

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

1. Het provinciaal en gemeentelijk beleid biedt de mogelijkheid 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 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 'uitwaaiëren' 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.
 - In de planregels is vastgelegd dat de nevenactiviteiten alleen door de bewoner(s) mogen worden uitgeoefend.
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.
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 bestemmingsplan is onderbouwd dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven.
9. Behoud van de karakteristieke agrarische bebouwing is wenselijk. De kapschuur (voormalige 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.



Kapschuur voorzijde



Gebouwtjes achterzijde

De economische uitvoerbaarheid is verzekerd met een anterieure overeenkomst.

Zienswijze

Vitens heeft, als enige partij, een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Het plangebied ligt in een boringsvrije zone, die een onderdeel vormt van de grondwaterbeschermingszone van Linschoten. De grondwaterbeschermingszone is een gebied rondom de grondwaterwinning Linschoten. Deze grondwaterwinning is de bron van de



drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Montfoort. In de verbeelding, toelichting en planregels waren hier volgens Vitens onvoldoende waarborgen aan verbonden. De zienswijze is verwerkt in het bestemmingsplan.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze van Vitens zijn de volgende wijzigingen aangebracht.

- De tekst in de toelichting over grondwaterbescherming is tekstueel aangepast.
- De aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' is opgenomen op de verbeelding.
- Er is een nieuw artikel 10.1 'Milieuzone – boringsvrije zone' toegevoegd in de planregels. De tekst hiervan luidt als volgt:

10.1 Milieuzone - boringsvrije zone

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de beschermende laag in de bodem van grondwaterbeschermingsgebied van het grondwaterwingebied Linschoten. Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing. Het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 40 meter onder het maaiveld is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.

Daarnaast is een ambtshalve wijziging aangebracht. In de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan werd nog verwezen naar de Totaalvisie Montfoort 2030. Deze is inmiddels vervangen door de Omgevingsvisie Montfoort. De plantoelichting is hierop aangepast.

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.

Besluitpunt 2: Geen exploitatieplan vast te stellen

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.

Kanttekeningen 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 worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De kans hierop is klein, aangezien de enige zienswijze volledig is verwerkt. 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 en wordt het ter inzage gelegd bij de gemeentebalie op het stadhuis.

Participatie

De initiatiefnemers hebben omwonenden tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan gesproken over de plannen. Hierbij zijn geen bezwaren geuit.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Voor de nevenactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen. Deze worden dus herbestemd. De theetuin wordt vooral door fietsers bezocht.

Montfoort,

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

M.H. van der Veer



RAADSBSLUIT

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

1. In te stemmen met de zienswijzenota;
2. Het bestemmingsplan "Cattenbroekerdijk 44" gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M. Lucassen

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong