gemeente
Montfoort

Uw kenmerk:
Zaaknummer:
Onderwerp: Principebesluit bouw twee woningen op Waardsedijk 3A en 3B in Montfoort

Montfoort: - 7 APR. 2020

Geachte raadsleden,

In onze vergadering van 7 april 2020 hebben we besloten om in principe mee te werken aan de bouw van twee woningen op Waardsedijk 3A en 3B in Montfoort. We hebben dit besluit genomen op basis van een principeverzoek. De volgende stap in het proces is dat de aanvrager een voorontwerp bestemmingsplan kan indienen. De gemeenteraad is het bevoegd orgaan voor een herziening van het bestemmingsplan. Om die reden informeren wij u hierbij over het initiatief en ons besluit.

Het plan

Bestaande situatie

De locatie Waardsedijk 3A/3B valt onder het bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' en heeft de enkelbestemming 'Bedrijf'. Er zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2. De locatie heeft een specifieke aanduiding voor een hoveniersbedrijf. Het hoveniersbedrijf heeft zijn bedrijfsactiviteiten beëindigd. De bestaande schuur wordt nu tijdelijk verhuurd aan een drietal kleine bedrijven. De locatie is ongeveer 3.000 m2 groot met daarin een bedrijfswoning van 64 m2 (Waardsedijk 3A) en een bedrijfsgebouw van 375 m2 (Waardsedijk 3B). Het verharde oppervlak eromheen is ca 1.000 m2 groot.

Beoogde nieuwe situatie

De eigenaar wil de bedrijfsbestemming veranderen in een woonbestemming en twee vrijstaande woningen realiseren. Zowel de bestaande bedrijfswoning (3A) als het bestaande bedrijfsgebouw (3B) wordt hierbij gesloopt.

Naastgelegen perceel Waardsedijk 3

Voor Waardsedijk 3 is al eerder een principeverzoek gedaan om de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning op Waardsedijk 3 wordt op die manier bestemd tot zelfstandige burgerwoning. Op de locatie Waardsedijk 3 wordt er niet gebouwd en verandert de inrichting niet. Wij hebben hierover in oktober 2018 al een positief principebesluit genomen, onder voorwaarde dat het bestemmingsplan aantoont dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Initiatiefnemers voor Waardsedijk 3A en 3B nemen op ons verzoek de locatie Waardsedijk 3 mee in de bestemmingsplanherziening. Beide locaties maken namelijk in het huidige

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

bestemmingsplan deel uit van hetzelfde bestemmings- en bouwvlak. Op deze manier ontstaat er een integraal plan.

Beoordeling
De locatie bevindt zich in landelijk gebied. Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) geldt een verstedelijkingsverbod. Artikel 3.8 van de PRV maakt het echter mogelijk dat percelen bestemd voor specifieke stedelijke functies een andere stedelijke functie krijgen, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving. Bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden moeten worden behouden en omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Deze uitzonderingsbepaling is hier van toepassing; hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie.

We staan positief tegenover het principeverzoek. Een invulling met twee zelfstandige woningen op Waardsedijk 3A en 3B is landschappelijk beter passend dan de huidige bedrijvigheid. Het huidige bestemmingsplan biedt bovendien nogal forse bouwmogelijkheden voor de bedrijvigheid. Met de nieuwe invulling nemen de bebouwingsmogelijkheden af en worden landschapselementen toegevoegd. Zo wordt er een nieuwe sloot gegraven aan de noordzijde van het perceel. De woningen worden verspringend gepositioneerd. Dit voorkomt verdichting van het lint en levert ook extra woonkwaliteit. Uit economisch oogpunt is er geen bezwaar tegen de transformatie naar woningbouw. Het gaat om een relatief geïsoleerde bedrijfslocatie. Het plan levert een (kleine) bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

Randvoorwaarden
Voor de verdere uitwerking van het initiatief ten behoeve van een bestemmingsplanprocedure gelden de volgende randvoorwaarden en onderzoeksverplichtingen:

a. De inhoud van de nieuwe woningen moet passend zijn binnen het landschap en mag per woning in geen geval meer dan 800 m3 zijn.
b. Zowel de bestaande bedrijfswoning (3A) als het bestaande bedrijfsgebouw (3B) wordt gesloopt.
c. De ruimtelijke randvoorwaarden die de ervenconsulente van Mooisticht heeft opgesteld zijn uitgangspunt voor de inrichting.
d. Er is een akoestisch onderzoek nodig vanwege wegverkeerslawaai.
e. Er is bodemonderzoek nodig.
f. Er is een quickscan ecologie nodig.
g. Er moeten twee parkeerplaatsen per nieuwe woning komen.
h. Zoals gezegd wordt in de bestemmingsplanherziening ook het omzetten van de naastgelegen bedrijfswoning Waardsedijk 3 naar een burgerwoning meegenomen.
i. Er moet een anterieure overeenkomst worden gesloten voor het kostenverhaal.

We verwachten dat de ontwikkeling binnen deze randvoorwaarden haalbaar is. We hebben het uitdrukkelijke voorbehoud gemaakt dat de gemeenteraad het besluitvormend orgaan is voor de noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor dit moment 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