



Raadsinformatiebrief

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

Portefeuillehouder: Dhr. I.A.M. ten Hagen
Zaaknummer: 1205179
Onderwerp: Vooroverlegplan Willeskop 57

Montfoort: 22 februari 2022

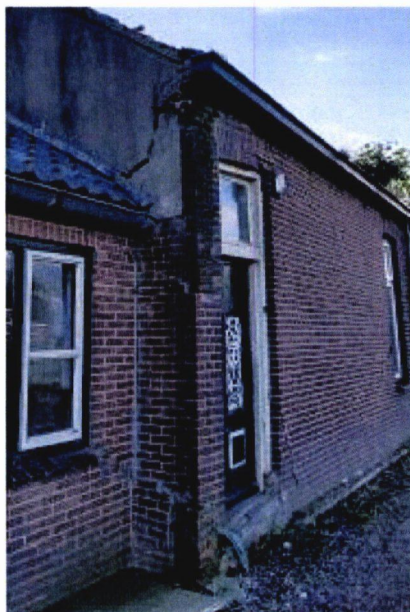
22 FEB. 2022

Geachte raadsleden,

Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u over het besluit van ons college om in principe medewerking te verlenen aan de herinrichting van perceel Willeskop 57 in Montfoort. Dit perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" en heeft een agrarische bestemming. Het vooroverlegplan voldoet niet aan het bestemmingsplan omdat het perceel niet voor agrarische doeleinden wordt gebruikt. Om medewerking te verlenen aan het plan zal de bestemming gewijzigd moeten worden.

Korte planbeschrijving

De oorspronkelijke boerderij, ooit aangeduid als karakteristiek, is in zeer slechte staat en wordt al ruim 20 jaar niet meer bewoond. Er zijn ernstige constructieve problemen en de boerderij (woonhuis) kan niet meer behouden worden. In het vooroverlegplan wordt het gesloopt en wordt de deel (aangebouwde stal) geschikt gemaakt voor bewoning. De gevel van de deel wordt de nieuwe voorgevel van het woonhuis. De initiatiefnemer woont nu in een naastgelegen bijgebouw. Deze zal in de toekomst gebruikt worden om dagbesteding aan te bieden voor ouderen. De overige bijgebouwen zullen gebruikt worden als bergruimte en voor het hobbymatig houden van schapen.



Impressie constructieve problemen



Bestaande situatie (l) en nieuwe situatie (r)

Ruimtelijke afweging

Bij ons besluit om medewerking te verlenen hebben wij het volgende in overweging genomen:

1. Gemeentelijk en provinciaal beleid

Het gemeentelijk (bestemmingsplan) en provinciaal ruimtelijk beleid voorzien in de mogelijkheid om percelen met een agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. In tegenstelling tot de "ruimte-voor-ruimte-regeling" is het in dit geval niet noodzakelijk om bebouwing te slopen. Dat is alleen noodzakelijk wanneer er extra woningen worden gerealiseerd. In dit geval mag er al één woning op het perceel aanwezig zijn. In de toekomst zal er ook maximaal één woning op het perceel aanwezig zijn. Het vooroverlegplan voldoet daarmee aan het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid.

2. Agrarisch bedrijfsperceel

Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan een groot agrarisch bouwvlak. De omliggende weilanden zijn echter niet meer in eigendom. Het bebouwd oppervlak op het perceel is relatief klein en er zijn geen gebouwen aanwezig die voor een agrarische bedrijfsfunctie gebruikt kunnen worden. Omdat de naastgelegen percelen een woonbestemming hebben is nieuwbouw van bedrijfsgebouwen ook uitgesloten. Het is niet aannemelijk dat er in de toekomst op Willeskop 57 een agrarisch bedrijf kan functioneren.

3. Versterken en behoud cultuurhistorische waarden

Op 6 januari 2022 hebben wij, samen met Mooisticht (welstand), het perceel bezocht. Na overleg is het ontwerp verder aangepast en heeft Mooisticht op 14 februari 2022 aangegeven in te kunnen stemmen met de aanpassingen. Het ontwerp draagt bij aan het behoud en herstel van de karakteristieke uitstraling van het perceel.

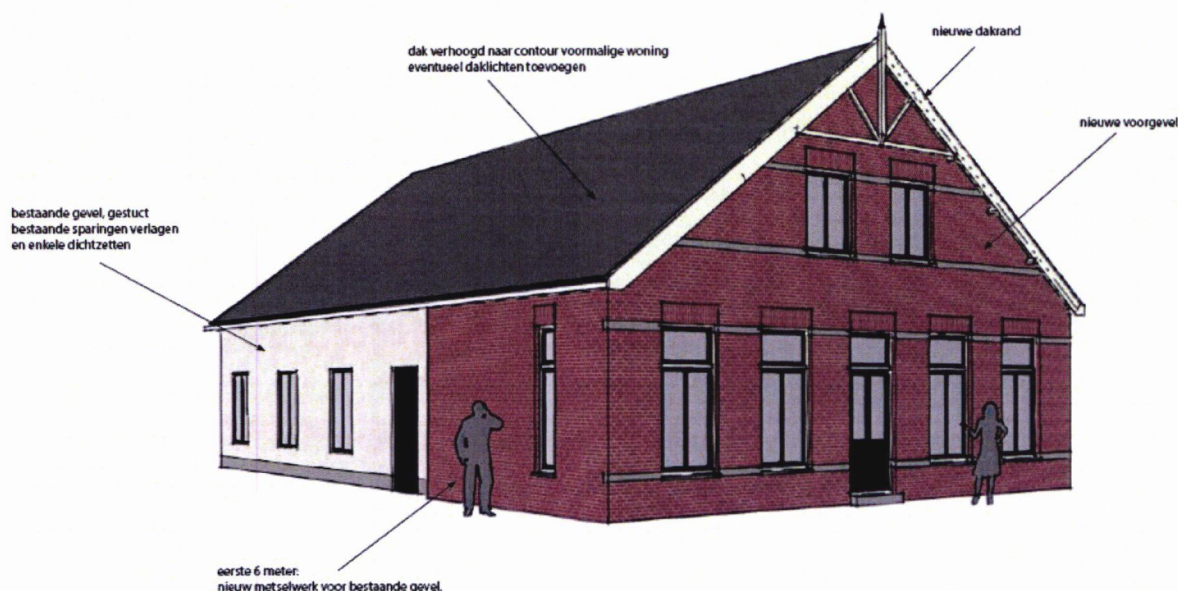
4. Landschappelijke inpassing

Nieuwe ontwikkelingen moeten goed ingepast worden in hun omgeving. De inrichting van het volledige perceel is daarbij van belang. Met een opzet van een boerenerf wordt in het vooroverlegplan aangesloten bij de uitstraling van omliggende percelen. Het vooroverlegplan voorziet in een goede landschappelijke inpassing. Bij een definitieve aanvraag dient de landschappelijke inpassing echter wel nauwkeuriger te worden vastgelegd. Een goede landschappelijke inpassing stellen wij verplicht.



5. *Dagbesteding voor ouderen*

In het bijgebouw waar nu gewoond wordt gaat de initiatiefnemer dagbesteding aanbieden aan maximaal 10 ouderen. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om nevenactiviteiten te organiseren in bestaande bijgebouwen. Dagbesteding voor ouderen wordt in het bestemmingsplan niet specifiek benoemd. De mogelijkheid om bij een woning een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang op te richten, wordt wel genoemd. De maximale oppervlakte bedraagt daarvoor 150m². Dit maximum geldt ook voor initiatiefnemer. Het aanbieden van dagbesteding voor ouderen is wat ons betreft redelijk vergelijkbaar met activiteiten die in het bestemmingsplan wel worden toegestaan. Daarom willen wij in principe ook medewerking verlenen aan de dagbesteding voor ouderen.



Ontwerp verbouwing deel tot woonhuis

Vervolg

Initiatiefnemer heeft tot nu toe een vooroverlegplan ingediend. Initiatiefnemer zal verzocht worden een definitief plan in te dienen. Afhankelijk van de definitieve uitwerking kan medewerking verleend worden aan een wijzigingsbevoegdheid of een herziening van het bestemmingsplan. Uw raad is beslissingsbevoegd tot het vaststellen van een herziening van het bestemmingsplan. Het college is dit voor wat betreft het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. De voorwaarden voor een wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2012"

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT
de secretaris

M.H. van der Veer

de burgemeester

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong