

Aan: Leden van de gemeenteraad van Montfoort
per e-mail

Betreft: **Bestemmingsplan Willeskop 67/67a te Montfoort**
Projectnr.: 19079
Ons kenmerk: LALA/19079.01.BR
Behandeld door: L.G.A. van Laar MSc BBE

Plaats, datum: Utrecht, 17 mei 2022

Geachte leden van de raad,

Op maandag 23 mei 2022 staat het postzegelbestemmingsplan van de locatie Willeskop 67/67a in Montfoort ter vaststelling op uw agenda. De locatie is bij u inmiddels beter bekend als het perceel waarop het bedrijf Werktent.nl N.V. voornemens is zich te gaan vestigen. In verband met het in de Commissie Ruimte van 9 mei jl. aangekondigde amendement van Inwonersbelangen sturen wij u namens Werktent.nl N.V. voorliggende brief.

Het (aangekondigde) amendement betreft de beoogde omzetting van de bedrijfswoning op het perceel van de voormalige melkveehouderij. Gewenst is de bedrijfswoning te bestemmen als burgerwoning. Vanwege mogelijk toekomstige hinder tussen de bedrijfsactiviteiten op het perceel aan de Willeskop 67/67a wordt gesteld dat de bestaande woning niet bestemd kan worden als zijnde burgerwoning. Dit risico is er niet en dat voorzien wij in deze brief van een toelichting.

Allereerst wijzen wij u op de bestemmingsplantoelichting behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" van de gemeente Montfoort. In paragraaf 7.5 van deze toelichting treft u de door de gemeenteraad vastgestelde 'Uitgangspunten wonen en niet-agrarische bedrijven'. Onderaan pagina 50 is opgenomen dat het mogelijk is om een woonbestemming te geven aan een bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende bedrijfsruimten mits er aan drie voorwaarden wordt voldaan. De eerste voorwaarde geeft aan dat bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden. De tweede voorwaarde borgt dat omliggende agrarische bedrijven niet in de bedrijfsvoering mogen worden belemmerd. En de derde en tevens laatste voorwaarde meldt dat een kantoor of bedrijf aan huis mogelijk is, mits de omvang hiervan ondergeschikt is. **Het omzetten van de bestaande woning aan de Willeskop 67/67a is niet in strijd met de gestelde voorwaarden zoals opgenomen in de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan.**

Ten aanzien van de eerste voorwaarde wordt door onder andere het toevoegen van de tuinbestemming bij de woning en het feit dat sprake is van twee aparte bouwvlakken met vrije ruimte daartussen, onder andere het doorzicht naar het achterland vrijgehouden. Als uw raad de woning als bedrijfswoning zou willen bestemmen, dan kan dit alleen door de woning binnen de

bedrijfsbestemming te laten vallen. Met andere woorden door de woon- en tuinbestemming te vervangen door een bedrijfsbestemming. Dit is planologisch een verslechtering ten opzichte van het voorstel. Juist de voorgestelde bestemmingen met bijbehorende bouwvlakken en regels leiden tot behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De ecologische inrichtingsmaatregelen bij het woonerf resulteren in het behoud en versterken van de natuurwaarden. De tweede voorwaarde betreft het onderdeel bedrijven en milieuzonering.

Onderzocht en aangetoond is dat omliggende (agrarische) bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd door het geven van de woonbestemming aan de bestaande woning. Hiervoor verwijs ik u naar de bestemmings-plantoelichting en de bijbehorende onderzoeken. Ook met de derde voorwaarde is dit plan niet in strijd, waardoor gesteld kan worden dat het bestemmingsplan Willeskop 67/67a ook voor wat betreft het opnemen van de woonbestemming ter plaatse van de bestaande woning voldoet aan het geldende planologisch regime.

In de vergadering van de Commissie Ruimte is ingebracht dat het bestemmen van de bestaande woning als zijnde burgerwoning in de toekomst kan leiden tot moeilijkheden wanneer de woning en het bedrijfsperceel ieder een andere eigenaar krijgen. Dit risico bestaat echter niet in deze situatie. De bestaande woning aan de Willeskop 69 heeft voorheen tot de voormalige melkveehouderij op nummer 67/67a gehoord, namelijk als tweede bedrijfswoning. In de huidige situatie is deze woning inclusief bijbehorende gronden voorzien van een woonbestemming. Kijkende naar de situatie Willeskop 67/67a en 69 valt op dat de woning met nummer 69 zich op kortere afstand van het bouwvlak in het bedrijfsperceel van Willeskop 67/67a bevindt. **Het bestemmen van de bestaande woning Willeskop 67/67a als zijnde burgerwoning kan hierdoor niet als gevolg hebben dat de bedrijfsactiviteiten aan de Willeskop 67/67a (extra) worden belemmerd.** Doordat er in de bestaande situatie al een burgerwoning op kortere afstand van het bouwvlak met de bestemming 'Bedrijf' is gelegen, is deze bestaande burgerwoning reeds bepalend voor de mogelijkheden van het bedrijf. Door de grotere afstand van de bestaande woning aan de Willeskop 67/67a leidt dit niet tot een extra belemmering.

Hoewel afzonderlijke verkoop van de bestaande woning aan de Willeskop 67/67a niet aan de orde is, is het niet uit te sluiten dat dit in de toekomst plaatsvindt. In de vergadering van de Commissie Ruimte is gesteld dat, de woning aan de Willeskop 67/67a bij eventuele verkoop uitsluitend via de bedrijfsbestemming ontsloten kan worden. **Een aparte ontsluiting van de bestaande woning en het bedrijf is echter gemakkelijk realiseerbaar en planologisch toegestaan door bijvoorbeeld de bestaande in-/uitrit te verbreden.** Enkel een beperkte verbreding heeft al tot gevolg dat de in-/uitrit deels binnen de woonbestemming en deels binnen de bedrijfsbestemming gesitueerd zal zijn. Indien in de toekomst onverhoopt toch de situatie ontstaat waarbij de woning en het bedrijf twee verschillende eigenaren heeft, dan is zowel de ontsluiting van het bedrijf als dat van de woning goed realiseerbaar.

Volledigheidshalve merken wij op dat er in de gemeente Montfoort reeds een (bij ons bekend) tiental woningen is bestemd als burgerwoning met een naastgelegen bedrijfsbestemming, waarvan de eigenaar van het bedrijf woonachtig is in de betreffende burgerwoning.

Samenvattend leidt dit tot de volgende conclusies:

- De vrees voor mogelijk toekomstige hinder tussen de bedrijfsactiviteiten en de bestaande woning is onterecht wanneer u het postzegelbestemmingsplan Willeskop 67/67a onveranderd zal vaststellen;
- De bestaande burgerwoning aan de Willeskop 69 ligt dichterbij de bedrijfsactiviteiten, waardoor de woning aan de Willeskop 67/67a geen extra belemmering kan veroorzaken;

- Het bestemmen van de oorspronkelijke bedrijfswoning als burgerwoning past binnen het beleid en voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening;
- Mocht afzonderlijke ontsluiting van het bedrijf en de woning benodigd zijn dan is dit gemakkelijk realiseerbaar en planologisch toegestaan;
- Er ontstaat geen risico op precedentwerking, er is immers reeds precedent geschept voor deze situatie.

Op verzoek van Werktent.nl N.V. verzoeken wij u derhalve om, met bovengenoemde redenen in het achterhoofd, tegen het (aangekondigde) amendement te stemmen.

Met vriendelijke groet,
Mees Ruimte & Milieu

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L.G.A. van Laar', with a stylized flourish at the end.

L.G.A. van Laar MSc BBE
planoloog / projectleider