

**Standpunt gemeente ruimtelijke onderbouwing bestemming Steenfabriek Willeskop 90a**

|                                                                                     |                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--|--|
| <b>Datum:</b><br>24-10-2023                                                         | Afdeling Ruimte |  |  |
| <b>Onderwerp:</b><br>Aanvulling ruimtelijke onderbouwing Steenfabriek Willeskop 90a |                 |  |  |

**Instemming**

De verantwoordelijke wethouder, de hr. [REDACTED], heeft met deze notitie ingestemd. Er wordt met nadruk op gewezen dat het college en de raad niet aan deze instemming gebonden zijn.

**Aanleiding**

Op 10 mei 2023 heeft de gemeente per mail de aangepaste concept ruimtelijke onderbouwing d.d. 22 november 2022, die onderdeel is van de omgevingsvergunning Willeskop 90a te Montfoort, ontvangen (de voormalige steenovenfabriek). De notitie, die de gemeentelijke reactie is op deze concept ruimtelijke onderbouwing, is ambtelijk besproken en daarna voorgelegd aan de verantwoordelijke wethouder, [REDACTED]. Hij heeft met de notitie ingestemd, waarna die vervolgens op 15 mei 2023 aan de initiatiefnemer is gezonden.

Onder het kopje Ruimtelijke afweging is nader op de maximale inhoud van de woonfunctie van de voormalige steenovenshuur ingegaan:

*"Het initiatief zal de woonfunctie toekennen aan een omvangrijk bestaand gebouw in het buitengebied dat geen woonfunctie heeft in het bestemmingsplan. Momenteel is een soortgelijke zaak op een perceel elders in de gemeente Montfoort in behandeling waarbij de maximaal toelaatbare inhoudsmaat van de te realiseren woning ter discussie ligt. In deze zaak is naar de initiatiefnemer toe aangegeven dat de bestemming Wonen met bijbehorende planregels uit het plan Buitengebied 2012/reparatiebesluit 2021 als uitgangspunt genomen wordt voor de beoordeling van de maximaal aanvaardbare inhoudsmaat omdat die normen bevatten voor de woonfunctie in het buitengebied. Door hier aansluiting bij te zoeken kan op objectieve basis worden vastgesteld welke inhoudsmaat voor de woonfunctie in een groot bestaand gebouw in het buitengebied maximaal aanvaardbaar is. In art. 24.2 onder c van de planregels van het plan Buitengebied 2012/reparatiebesluit 2021 is aangegeven dat de inhoud van een woning maximaal 650 m³ mag bedragen. Deze inhoud kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid voor B en W (art. 24.7.2) onder voorwaarden worden vergroot tot 800 m³. Om die reden is deze 800 m³ – de maximaal toegestane planologische inhoudsmaat – als uitgangspunt genomen. Het ligt voor de hand om een vergelijkbare benadering toe te passen bij de voormalige steenovenfabriek en genoemde regels uit het bestemmingsplan Buitengebied 2012/reparatiebesluit 2021 analoog toe te passen voor wat betreft de maximaal aanvaardbare inhoudsmaat van de woonfunctie in deze fabriek. De te realiseren woning in het voorliggende initiatief mag dan dus maximaal een inhoud hebben van 800 m³."*

De beoordeling/conclusies van de notitie luiden:

1. Het is momenteel nog onduidelijk wat de exacte inhoud van de nieuw te realiseren woning zal gaan bedragen. Afgaande op de concept-plattegrond bedraagt de totale oppervlakte van de woning (exclusief ondergrondse bouwwerken) 424,1 m². De totale inhoud van de woning zal daarmee ruim boven 800 m³ komen te liggen. Het bestemmingsplan Steenfabriek IJsseloord kent een maximale goothoogte van 2,25 m en een maximale bouwhoogte van 14,5 m. Uitgaande van deze normen kan er straks sprake zijn van een inhoud van 954 m³ (goothoogte) dan wel 6.148 m³ (bouwhoogte). Hiervoor is al aangegeven dat maximaal een inhoud van 800 m³ aanvaardbaar is.
2. Er moet gemotiveerd worden waarom een woonfunctie aan het gebouw moet worden toegevoegd als kostendrager voor de restauratie en het beheer van de steenovenfabriek, en waarom eventuele andere functies daar minder geschikt voor zijn.
3. De woning dient door de eigenaar zelf te worden bewoond en er dient dus geen splitsing van eigendom plaats te vinden.

### Reactie initiatiefnemer

Op 2 oktober 2023 heeft de initiatiefnemer op de notitie gereageerd en een (aanvullende) ruimtelijke onderbouwing ingezonden. In deze aanvullende onderbouwing wordt aangegeven waarom de inhoud van de woonfunctie niet maximaal 800 m<sup>3</sup> zou moeten zijn maar 1150 m<sup>3</sup>. Tevens wordt gesteld dat het accepteren van deze inhoud geen precedentwerking heeft.

De aanvullende ruimtelijke onderbouwing beperkt zich tot het motiveren van de gewenste inhoud van 1150 m<sup>3</sup> en het ontbreken van precedentwerking wanneer de gemeente zou instemmen met deze inhoud. Wat echter ontbreekt is een antwoord op de conclusies 2 ('waarom moet een woonfunctie aan het gebouw worden toegevoegd als kostendrager voor de restauratie en het beheer van de steenovenfabriek', en 'waarom zijn eventuele andere functies daar minder geschikt voor') en 3 ('de woning dient door de eigenaar zelf te worden bewoond en er dient geen splitsing van eigendom plaats te vinden').

### De inhoud: 800 m<sup>3</sup> of 1150 m<sup>3</sup>

Ter motivering van de gewenste inhoud van 1150 m<sup>3</sup> worden de volgende argumenten aangedragen:

- a. de steenovenschuur is een monument dat bestaat uit een grote ruimte met een monumentale dakconstructie. Nieuw- en verbouw binnen het pand moeten zoveel mogelijk recht doen aan die grote ruimte;
- b. de verbouw aan de westzijde (ontvangstruimte) is zo vormgegeven dat de indrukwekkende grote ruimte van het gebouw zichtbaar is en blijft;
- c. het is de bedoeling dat de woning aan de oostzijde ook die ruimtelijkheid uitstraalt;
- d. om die reden is gekozen voor een zeer grote benedenkamer en ruimte op de 1<sup>e</sup> verdieping die de ruimte zichtbaar maken;
- e. deze ruimtelijkheid is vooral architectonisch en laat zien dat de voormalige steenovenschuur een bijzonder pand is (geweest);
- f. deze grote ruimte zorgt voor de extra m<sup>3</sup> waardoor het onmogelijk wordt binnen de 800 m<sup>3</sup> te blijven;
- g. de kamers en voorzieningen zijn in de zijanten onder de kap 'verstopt';
- h. de oude steenovenschuur met kap is een uniek monument in de gemeente Montfoort en daarom is een 'grotere' woonfunctie moeilijk te kopiëren naar andere projecten;
- i. er kan een vergelijking worden gemaakt met een oude boerderij want daar vindt bij inwoning ook geen beperking tot 600 m<sup>3</sup> plaats omdat de boerderij hiervoor te groot is;
- j. er heeft in 2021 overleg plaatsgevonden met de bewoners- en belangengroep toen de eigenaar plannen had een woning te realiseren in de steenovenschuur.<sup>1</sup>
- k. het huidige ontwerp is zeer vergelijkbaar met de ontwerpen van destijds en de invulling en omvang met de (grote) ruimte werd toen zeer gewaardeerd;
- l. recentelijk heeft afstemming met Mooisticht plaatsgevonden over de vraag of een grotere woonfunctie dan 800 m<sup>3</sup> mogelijk is;
- m. daarbij is aangegeven dat dit bijzondere monument om een specifiek ruimtelijk ontwerp vraagt waarbij recht gedaan wordt aan de grote beleving van ruimte in en om het pand;
- n. Mooisticht ondersteunt het huidige ontwerp en daarmee een afwijking qua inhoud van de woning.

### Beoordeling

Kernvraag is of er voldoende motieven zijn om te kunnen instemmen met een inhoud van 1150 m<sup>3</sup> voor de woonfunctie van de steenovenschuur in plaats van maximaal 800 m<sup>3</sup>.

#### Vasthouden aan 800 m<sup>3</sup>

Voordeel van het vasthouden aan 800 m<sup>3</sup> is dat deze norm te herleiden is tot de bestemming Wonen met bijbehorende planregels uit het bestemmingsplan Buitengebied 2012/reparatiebesluit 2021 en daarmee een objectief karakter heeft. Uit een oogpunt van rechtszekerheid is dat optimaal. Nadeel van het vasthouden aan de 800 m<sup>3</sup> is dat daarmee maatwerk in bijzondere situaties onmogelijk wordt waarmee ook een kans verloren kan gaan om in een concreet geval ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken.

<sup>1</sup> Verondersteld wordt dat hier bedoeld op de realisering van een aantal kamers voor B&B, wat oorspronkelijk de bedoeling was. Aanvankelijk ging het om 10 kamers.



#### Afwijken van 800 m<sup>3</sup>

Nadeel van het loslaten van de 800 m<sup>3</sup> is dat de rechtszekerheid afneemt. In deze situatie staat niet op voorhand vast dat bij ontwikkelingen in het buitengebied de woonfunctie van burgerwoningen maximaal 800 m<sup>3</sup> mag bedragen. Voordeel van het loslaten van deze norm is dat flexibiliteit ontstaat waardoor maatwerk kan worden verricht in bijzondere situaties en de mogelijkheid bestaat om ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken.

Na afweging van deze voor- en nadelen kan worden geconcludeerd dat er voldoende aanleiding bestaat om in dit specifieke geval van de 800 m<sup>3</sup> af te wijken en in te stemmen met een inhoud van maximaal 1150 m<sup>3</sup> voor de woonfunctie van de steenovenschuur. Doorslaggevend zijn de volgende argumenten:

1. De steenovenschuur heeft sinds 2008 de status van gemeentelijk monument en kwalificeert in monumentaal-architectonisch opzicht absoluut als een bijzonder gebouw. Wanneer dan een gedeelte van het gebouw zal worden gebruikt voor de woonfunctie moet dat passen bij de maat en schaal van de steenovenschuur.
2. Gelet op het bijzondere karakter van de steenovenschuur hoeft niet voor precedentwerking te worden gevreesd wanneer de gemeente zou besluiten medewerking te verlenen aan de realisering van een woonfunctie van maximaal 1150 m<sup>3</sup> in deze schuur. In de gemeente Montfoort zijn verder geen gebouwen aanwezig die in monumentaal-architectonisch opzicht ook maar enigszins met de steenovenschuur vergelijkbaar zijn.
3. Door initiatiefnemer is erop gewezen dat de inhoud geen rol speelt bij de transformatie van voormalige boerderijen die hun agrarische functie verloren hebben en die vervolgens een woonbestemming krijgen. In die gevallen vindt er geen begrenzing van de inhoud van de woonfunctie plaats. Deze conclusie is op zichzelf juist maar dat is geen aanleiding om de inhoud van de woonfunctie van de steenovenschuur dan maar in het geheel niet te begrenzen. Dat heeft ook te maken met onder meer de schaal, oppervlakte en inhoud van de steenovenschuur en de overige in deze schuur nog te realiseren functies.

#### Aandachtspunt

Het aansluitende terrein om de steenovenschuur is als openbaar terrein ingericht en te bezoeken voor buitenstaanders. Dat heeft te maken met de plannen van de initiatiefnemer voor de nog te realiseren (maximaal) 4 kamers voor B&B, het nog te realiseren steenmuseum en de in de toekomst te organiseren minicongressen.<sup>2</sup> Het is niet de bedoeling dat dit terrein in de toekomst als tuin bij de woning in de steenovenschuur zal worden ingericht. Een en ander kan worden geborgd door middel van een aan de te verlenen omgevingsvergunning verbonden voorschrift.

#### Conclusies

1. De initiatiefnemer zal alsnog antwoord moeten geven op de conclusies 2 en 3 uit de notitie van 11 mei 2023 (zie ook kopje Reactie initiatiefnemer) en op de opmerkingen op de concept ruimtelijke onderbouwing die op 15 mei 2023 zijn toegestuurd.
2. Wanneer goed wordt onderbouwd: (a) waarom een woonfunctie aan het gebouw moet worden toegevoegd als kostendrager voor de restauratie en het beheer van de steenovenfabriek en waarom eventuele andere functies daar minder geschikt voor zijn, (b) dat de woning door de eigenaar zelf zal worden bewoond en er geen splitsing van eigendom zal plaatsvinden, kan worden ingestemd met een maximale inhoud van 1150 m<sup>3</sup> van de woonfunctie in de steenovenschuur.
3. Een belangrijke voorwaarde voor gemeentelijke medewerking is dat het aansluitende om de steenovenschuur gelegen terrein als openbaar terrein wordt ingericht en voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor de gasten/bezoekers van de B&B, het steenmuseum en de minicongressen. Deze voorwaarde wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

<sup>2</sup> Deze functies zijn toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Steenfabriek IJsseloord'. Dat geldt niet voor het realiseren van de woonfunctie, waarvoor een afzonderlijk planologisch besluit moet worden genomen.