

CONCEPT

Gemeente
Montfoort



Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

Aanvrager: [REDACTED]

Gemachtigde: Van Nuland beheer BV.

Betreft locatie:

Willeskop 13 in Montfoort

Besluitdatum: **(invullen bij definitief besluit)**



Burgemeester en wethouders hebben op 11 september 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de omzetting van de bedrijfsfunctie aan de Willeskop 13 te Montfoort. Het betreft de wijziging van het huidige gebruik naar een zelfstandige woonfunctie waarbij de verhuur van recreatieve gastenverblijven in de achterliggende schuur wordt voortgezet. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 374023. Het verzoeknummer van het DSO betreft 2024091100322.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op onderstaande artikelen de omgevingsvergunning te verlenen.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen;
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning;
- Artikel 16.65, lid 4, van de Omgevingswet, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven;
- Artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht om de beslistermijn uit te stellen;
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen.

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Omgevingsplanactiviteit, artikel 5.1 lid 1a van de Omgevingswet.

Bouwtechnische activiteit

Deze aanvraag volgt op de verkregen vergunning van 17 oktober 2022, zaaknummer 37853, waarmee de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit voor het vervangen van de oude woning voor een nieuwe woning is verleend. Voorliggende aanvraag bevat dan ook geen bouwtechnische activiteit en voorziet enkel in de gebruikswijziging.

Omgevingsplanactiviteit

Deze omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit) voor de omzetting van de bedrijfsfunctie aan de Willeskop 13 te Montfoort, voor het wijzigen van het huidige gebruik naar een zelfstandige woonfunctie waarbij de verhuur van recreatieve gastenverblijven in de achterliggende schuur mag worden voortgezet, is verleend op xx-xx-2025 aan [REDACTED]

Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gehandeld volgens de hieronder genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.

Gewaarmerkte Stukken

De volgende documenten zijn als gewaarmerkte stukken bij de gemeente bekend:

- 01 Volledig verzoek;
- 02 20250310_BOPA Willeskop 13 Montfoort;
- 03 Plattegrond B_B Willeskop 13;
- 04 Schadevergoedingsovereenkomst Willeskop 13; volledig ondertekend exemplaar nog toevoegen
- 05 Akoestisch onderzoek, volgt
- 06 Rom integraal advies Willeskop 13 Montfoort;
- 07 Nota van zienswijzen (indien zienswijze worden ingediend).

Procedure

Op 7 december 2023 heeft de gemeenteraad categorieën vastgesteld voor zover adviesrecht inclusief de uitgebreide procedure alsook verplichte participatie aan de orde is. Deze notitie is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 van toepassing. Hieruit volgt dat voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning in het buitengebied de gemeenteraad betrokken moet worden via het adviesrecht, de uitgebreide procedure geldt en participatie verplicht is. De besluitvormingsprocedure moet dan ook worden uitgevoerd onder de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit is de uniforme openbare



voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor de uitgebreide voorbereidingsprocedure geldt een standaard beslistermijn van 6 maanden met een eventuele verlenging van 6 weken, waarbij onder de Omgevingswet de vergunning niet automatisch wordt verleend als de beslistermijn is verstreken.

Besluittermijn verlengd

Op grond van artikel 16.64 lid 2 van de Omgevingswet hebben wij het recht om de beslistermijn met maximaal 6 weken te verlengen. Van deze bevoegdheid hebben wij bij de beoordeling van uw aanvraag geen gebruik gemaakt.

Uw aanvraag is compleet

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij de aanvraag getoetst op ontvankelijkheid. De indieningsvereisten zijn de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven doen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen (per activiteit) en de ontvangen documenten (gewaarmerkte stukken). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Ter visie legging

Het ontwerpbesluit over de omgevingsvergunning ligt vanaf 26 maart 2025, zes weken ter inzage bij het klantcontactcentrum in het stadskantoor van Montfoort. Daarnaast is het mogelijk om de stukken op te vragen via het mailadres xxxx@montfoort.nl en zijn ze in te zien als bijlage bij de bekendmaking in het Gemeenteblad. De bekendmaking van het ontwerpbesluit en de ter inzage legging is op 26 maart 2025 gepubliceerd. Met deze bekendmaking wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijze mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Schriftelijke reacties (geen e-mail) worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente xxxx@montfoort.nl, Postbus 41, xxxx@montfoort.nl in Montfoort, onder vermelding van "zienswijze ontwerp omgevingsvergunning xxxx@montfoort.nl 13, referentienummer zaakstelsel: 374023".

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kan contact worden opgenomen met xxxx@montfoort.nl van de gemeente Montfoort via 0348- 476400.

Zienswijzen (nog niet van toepassing, vergunning is in ontwerp fase)

Gedurende de ter inzage termijn zijn er xxxx@montfoort.nl zienswijzen ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. Als bijlage bij de omgevingsvergunning is een 'Nota van zienswijzen' opgesteld. Hierin worden de zienswijzen kort samengevat weergegeven en de reactie hierop cursief daaronder weergegeven. De 'Nota van zienswijzen' maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Inwerkingtreding besluit, beroep (nog niet van toepassing, vergunning is in ontwerp fase)

Een omgevingsvergunning die is voorbereid met de uitgebreide procedure treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden ingesteld. Omdat de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Awb is toegepast bij de voorbereiding van het besluit over de omgevingsvergunning, is op grond van artikel 7:1 lid 1 onder d van de Awb de bezwarenprocedure niet van toepassing.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Voorliggende aanvraag voorziet in de wijziging van het gebruik, voor de omzetting van de bedrijfsfunctie



naar een zelfstandige woonfunctie waarbij de verhuur van recreatieve gastenverblijven in achterliggende schuur wordt voortgezet. Deze aanvraag volgt op de verkregen vergunning van 17 oktober 2022, ons zaaknummer 37853, waarmee de oude woning vervangen is voor een nieuwe woning. Voorliggende aanvraag voorziet zodoende enkel in de gebruikswijziging.

Omgevingsplanactiviteit, artikel 5.1 lid 1a van de Omgevingswet;
Het is verboden om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsingsonderdelen.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het "Omgevingsplan van rechtswege" ontstaan. Het omgevingsplan bestaat uit bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, exploitatieplannen en inpassingsplannen.

Toets Omgevingsplan

De locatie ligt in het plangebied van "*Omgevingsplan gemeente Montfoort*" en heeft onder het bestemmingsplan "*Buitengebied 2012*" de bestemming "*Bedrijf*", met functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2".

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 38.4 Neven- en vervolgfuncties, bestemd voor bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Op de voor "Bedrijf" bestemde gronden is, naast een bedrijf, één bedrijfswoning toegestaan. Voorliggende aanvraag voorziet in de omzetting van deze bedrijfsfunctie naar een woonfunctie en voortzetting van de verhuur van de recreatieve gastenverblijven en is daarmee in strijd met het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Montfoort.

Binnenplanse afwijkmogelijkheden

Binnen genoemd bestemmingsplan (als onderdeel van het Omgevingsplan) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (art. 7.4) die voorziet in de omzetting naar de woonfunctie. Nu er geen bouwcomponent aan de orde is geldt dat art. 22.23 van de Bruidsschat niet van toepassing is zodat medewerking via een binnenplanse omgevingsplanactiviteit niet aan de orde is. Er zijn ook geen andere binnenplanse mogelijkheden om mee te werken. Medewerking verloopt zodoende via Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa)

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een wijziging van het gebruik naar de zelfstandige woonfunctie waarbij de verhuur van recreatieve gastenverblijven in de achterliggende schuur voortgezet wordt. Het tijdelijke deel van het geldende omgevingsplan gemeente Montfoort laat dit niet toe. Derhalve dient buitenplans van het omgevingsplan afgeweken te worden. Dit kan doormiddel van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa). Beoordeeld is of er in dit specifieke geval medewerking kan worden verleend.

Participatie

Op 7 december 2023 heeft de gemeenteraad in het "Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij afwijkingen omgevingsplan" categorieën vastgesteld voor zover adviesrecht inclusief de uitgebreide procedure, alsook verplichte participatie aan de orde is. Hieruit volgt dat voor voorliggend initiatief sprake is van een dergelijke categorie.

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat er afstemming met de directe omgeving heeft plaatsgevonden. Gezien het de voortzetting van de aanwezige activiteiten (wonen en recreatieverblijven) betreft en de impact op de omgeving gering is en zelfs een verbetering gezien het verdwijnen van de bedrijfsbestemming achten wij een uitgebreid participatietraject niet nodig. Dit mede gelet op het feit dat participatie geen wettelijk voorgeschreven vorm kent. Hiermee is het aspect participatie vooruitlopend op de vergunningsprocedure, waarin het mogelijk is om zienswijzen in te dienen, voldoende uitgevoerd.



Beoordeling

Er is beoordeeld of er redenen zijn om via een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit mee te werken aan uw verzoek.

Instructieregels:

Op basis van de provinciale omgevingsverordening geldt dat verstedelijking in het landelijk gebied enkel in de voorgeschreven gevallen toegestaan is (art. 9.3). Het betreft echter een bestaande stedelijke functie zijnde de bedrijfsfunctie zodat op basis van art 9.9 medewerking mogelijk is nu er geen vergroting aan de orde is en de functie wonen inclusief de bestaande recreatieve gastenverblijven niet leidt tot inbreuk op de overige voorwaarden. Ter volledigheid wordt opgemerkt dat een recreatiewoning niet permanent bewoond mag worden (art. 9.8). Dit is tevens als voorwaarde binnen deze vergunning opgenomen. Voor de toetsing aan de overige meer algemene regels aan uit de provinciale omgevingsverordening verwijzen wij naar de opgestelde ruimtelijke onderbouwing, welke als gewaarmerkt document onderdeel is van dit besluit.

Beoordeling wenselijkheid:

Uit de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan volgt dat het onder voorwaarden wenselijk kan zijn dat de bedrijfsfunctie omgezet wordt naar de zelfstandige woonfunctie. Dit geldt overigens ook voor een eventuele recreatieve functie. Wij achten deze wijzigingsbevoegdheid dan ook relevant voor deze beoordeling. Er wordt voldaan aan de hiertoe geldende voorwaarden nu:

- Er sprake is van bestaande bebouwing en er geen uitbreiding aan de orde is. Daarmee worden de belangen van landschap, natuur en cultuurhistorie niet geschaad. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse blijft gelijk.
- Het betreft voortzetting van een bestaand woongebruik inclusief recreatieve gastenverblijven. Dit betreft een zinvol gebruik van dit perceel en leidt niet tot belemmeringen voor omliggende percelen. Hier zullen we in kader van de “Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locatie” (ETFAL) beoordeling nog nader op ingaan. Ook zal hierbij ingegaan worden op de vereiste mobiliteitstoets.

Ook aan de overige voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt hiermee voldaan, zie hiertoe ook de uiteenzetting in de ruimtelijke onderbouwing.

Daarnaast heeft de gemeenteraad op 30 mei 2023 het ‘Beoordelingskader voor het omzetten van bedrijfs-woningen naar burgerwoningen’ vastgesteld. De aanvraag voldoet aan de hierin opgenomen criteria om mee te werken aan zo’n omzetting. Met dien verstande dat de bedrijfswoning recent herbouwd is maar wel al meer dan de vereiste 10 jaar bestaat.

Betreffende de recreatieve gastenverblijven geldt dat voorliggende situatie de mogelijkheid biedt tot zelfstandig langer durend recreatief verblijf. Dit past niet bij de ondergeschikte vorm van de nevenfunctie als bed&breakfast bij de zelfstandige woonfunctie. Het betreft dan ook een zelfstandige verblijfsrecreatiefunctie bij de woning.

Gezien het voldoen aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid geldt voor deze vorm van verblijfsrecreatie, een positieve grondhouding. Daarnaast geldt dat, uit de Omgevingsvisie en het daarbij behorende VAB beleid, volgt dat voor dit gebied de functie verblijfsrecreatie onder voorbehoud als wenselijk gezien wordt. Hierbij geldt dat er geen permanente bebouwing opgericht mag worden voor de functie en er verder sprake is van een maatwerkbeoordeling. De beleidsmatig gestelde voorwaarden komen overeen met de eerder getoetste voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

Het toevoegen van recreatieve gastenverblijven in deze vorm zien wij in het buitengebied dan ook als wenselijk mits dit de behoefte niet overstijgt. Tevens achten wij het van belang helder te stellen dat dit niet zonder meer passend is als ondergeschikte nevenfunctie bij een zelfstandige woning. In voorliggende situatie is er sprake van een bestaand gastenverblijf, dit is immers ingericht onder de nu geldende bedrijfsbestemming.



Op dit moment is regionaal een tekort aan overnachtingslocaties en betreft dit een bestaande voorziening. Daarmee is zeker gesteld dat de behoefte niet overschreden wordt. Daarnaast betreft het een vervolgfunctie van de bedrijfsfunctie op het perceel. Er is dus geen sprake van een nevenfunctie maar een zelfstandige bedrijfsmatige verblijfsrecreatiefunctie bij deze woning. Gezien het bovenstaande achten wij de aanwezige recreatieve gastenverblijven in deze vorm wenselijk.

De gemeenteraad heeft op 17 februari jl. het Paraplubestemmingsplan wonen en logies vastgesteld. Hierin is een verbod opgenomen om bedrijfsmatig logies, pension en/of nachtverblijf voor een verblijfsperiode van meer dan vier aaneengesloten weken te verstrekken binnen een aaneengesloten periode van zes maanden aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben. Een dergelijk verbod is als voorschrift in deze omgevingsvergunning opgenomen.

Beoordeling ETFAL:

Bij medewerking via buitenplanse omgevingsplanactiviteit is de toets aan het criterium van de Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties vereist. Door initiatiefnemer is hiertoe een onderbouwing ingediend. Deze onderbouwing voorziet in een uiteenzetting van de functiewijziging alsook de toetsing aan dit criterium. In hoofdzaak verwijzen wij naar deze onderbouwing voor de ETFAL-toetsing. Voor een aantal aspecten is een nadere afweging aan de orde en deze wordt hier verwoord.

Geluid wegverkeer:

Er is sprake van een hoge belasting op de gevel van de woning (circa 61/62 dB). Om deze reden kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet zonder meer gegarandeerd worden. Op dit moment wordt gewerkt aan akoestisch onderzoek om de benodigde en aanwezige gevelwering te bepalen. Op basis hiervan zal in afstemming met de ODRU nagedacht worden over de te nemen maatregelen. Bij voorliggende ontwerpbeschikking ontbreekt deze informatie nog. Nu het om een bestaande woning gaat en de eventuele maatregelen de uitvoerbaarheid van het plan niet op voorhand in de weg staan achten wij dit niet noodzakelijk voor het ter inzage leggen van deze ontwerpbeschikking. Deze uitwerking volgt dan ook bij de vervolgstappen. Eventueel uit te voeren maatregelen en/of te stellen voorwaarden n.a.v. het akoestisch onderzoek, zullen als voorwaarden worden opgenomen bij het definitieve besluit.

Verkeer en parkeren

De omzetting van de bedrijfswoning naar een zelfstandige woning voorziet niet in een effect inzake het aantal verkeersbewegingen danwel de parkeerbehoefte. De aanwezige recreatieve gastenverblijven voorzien wel in een aanvulling hiervan. Echter, gelet op de planologisch toegestane bedrijfssituatie zal dit naar verwachting in verhouding alsnog een positieve saldering kennen. Gezien de beperkte omvang van de recreatieve gastenverblijven en de verwachting dat dit binnen de omvang van een bed & breakfast als bij de woning toegestaan blijft wordt dit niet als belemmering verwacht. Daar komt bij dat deze situatie feitelijk al geruime tijd bestaat, er geen problemen ervaren worden en het perceel voldoende ruimte biedt om een eventuele extra parkeerbehoefte op te vangen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmeringen. Bij vervolgstappen zal de mobiliteitstoets in de ruimtelijke onderbouwing ter volledigheid hier nog op aangevuld worden.

Milieuzonering

Er wordt geen gebruik meer gemaakt van de bedrijfsfunctie ter plaatse. Mocht dit gebruik hervat worden dan zal er een belemmering ontstaan ten aanzien van de aanwezige woning als deze als zelfstandige woonfunctie ingezet wordt. Zodoende zal het gebruik hiervan gestaakt moeten blijven. Hiertoe is een voorwaarde opgenomen in deze vergunning. Bij verwerking in het omgevingsplan zal de bedrijfsfunctie van dit perceel geschrapt worden.

Daarnaast geldt, gelet hetgeen opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing, dat het een bestaande woning betreft. Omliggende bedrijven moeten, voor zover dat aan de orde is, al rekening houden met deze woning als zodanig (woning van derde). Zodoende wijzigt er in de situatie voor deze bedrijven niets en vormt de omzetting geen belemmering.



Conclusie

Op basis van bovenstaande argumenten, is de gemeente Montfoort bereid om medewerking te verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning. Met toepassing van artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl, ontvangt u van ons de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Met vriendelijke groet,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de secretaris

de burgemeester

Beroepsclausule (nog niet van toepassing, vergunning is in ontwerp fase)

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep worden ingesteld. Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit;
- belanghebbenden die willen opkomen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT.)

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Indien u wilt voorkomen dat op korte termijn uitvoering wordt gegeven aan het besluit, dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Een verzoek om een voorlopige voorziening kan alleen worden ingediend, als u tegen het besluit ook beroep heeft ingesteld. Bovendien moet er sprake zijn van een spoedeisend belang. Het verzoek moet, samen met een kopie van het beroepschrift, worden ingediend bij Rechtbank [REDACTED], Afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT. U kunt uw verzoekschrift ook digitaal indienen bij Rechtbank Midden-Nederland via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.



BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 374023 horen de onderstaande voorschriften. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden, en/of ingebruikname.

Specifieke voorschriften

Deel	Uitvoering
Akoestisch maatregelen	De akoestisch benodigde maatregelen worden door initiatiefnemer onderzocht. Eventuele maatregelen, voorzieningen en voorschriften hier opnemen.
Voorwaardelijke verplichting	Er mag geen gebruik meer worden gemaakt van de bedrijfsfunctie ter plaatse. (Mocht dit gebruik hervat worden dan zal er een belemmering ontstaan ten aanzien van de aanwezige woning als deze als zelfstandige woonfunctie ingezet wordt. Zodoende zal het gebruik hiervan gestaakt moeten blijven.)
Verbod bedrijfsmatig nachtverblijf	Er geldt een verbod om aan dezelfde personen bedrijfsmatig nachtverblijf voor een verblijfsperiode van meer dan vier aaneengesloten weken te verstrekken binnen een aaneengesloten periode van zes maanden.
Activiteiten	Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning.