



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	575851	Datum Raadsvergadering	9 februari 2026
Onderwerp	BOPA IJsselveld 9, omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning	Datum commissievergadering	26 januari 2026
Portefeuillehouder	C.L. Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

De raad wordt voorgesteld:

- Positief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning om de bedrijfswoning op IJsselveld 9 om te zetten naar een burgerwoning.

Kernboodschap

Op het perceel IJsselveld 9 bevindt zich een voormalige bedrijfswoning. Op het achterliggende terrein is een groothandel in aquariumvissen gevestigd. Het bedrijf heeft het woonperceel in 2010 verkocht aan een toenmalige medewerker. De woning fungeert inmiddels niet meer als bedrijfswoning. Er is een aanvraag ingediend om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.

De vergunningaanvraag betreft een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarop het adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing is. Na afweging van alle belangen stellen we voor om positief te adviseren.

Bijlage(n)

1. Onderbouwing BOPA
2. Akoestisch onderzoek industrielaawaai
3. Vooronderzoek bodemkwaliteit
4. Advies ODRU

Aanleiding

Op het perceel IJsselveld 9 bevindt zich een voormalige bedrijfswoning. Op het achterliggende terrein is een groothandel in aquariumvissen gevestigd. Het bedrijf heeft het woonperceel in 2010 verkocht aan een toenmalige medewerker. Sinds diens overlijden in 2018 woonde zijn weduwe in de woning. De woning fungeert niet meer als bedrijfswoning. Haar zoon heeft nu een aanvraag ingediend om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, zodat hij hier kan gaan wonen.

Er is al in 2019 eenzelfde aanvraag gedaan (toen nog via een voorontwerp bestemmingsplan). Het toenmalige college van burgemeester en wethouders heeft daarover op 23 juni 2020 een positief principebesluit genomen. Overweging daarbij was dat er in het principeverzoek was aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet onevenredig wordt belemmerd.

Dit principebesluit is vervolgens besproken in de vergadering van de commissie Ruimte op 14 september 2020. Bij die bespreking bleek dat er in de (toenmalige) commissie onvoldoende draagvlak was voor de



omzetting. De commissie uitte met name zorg over precedentwerking en mogelijke toekomstige problemen tussen het bedrijf en bewoners. De initiatiefnemers hebben op dat moment de ruimtelijke procedure niet voortgezet.

De afgelopen jaren hebben de bewoonster en haar zoon echter meermaals contact met de gemeente gezocht omdat zij met de situatie geen kant op kunnen. Er mag volgens het omgevingsplan niet worden gewoond en de woning kan dus ook niet worden verkocht. Het omzetten naar een burgerwoning is voor hen de enige oplossing. Anderzijds heeft het bedrijf zowel ons als de aanvragers laten weten bezwaar te hebben tegen deze omzetting naar een burgerwoning. De reden daarvan is dat de omzetting volgens het bedrijf toekomstige uitbreiding zal bemoeilijken.

De aanvrager (zoon van de bewoonster) heeft op 14 oktober jl. een omgevingsvergunning aangevraagd voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Gewenst resultaat

De omzetting van de bedrijfswoning op IJsselveld 9 naar een burgerwoning.

Argumenten / Toelichting

1. *Uit de beoordeling van de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aanvraag voldoet aan een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).*

Uit de ruimtelijke onderbouwing en de beoordeling hiervan blijkt dat er geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn voor de omzetting naar een burgerwoning:

- De geluidbelasting ten gevolge van het bedrijf ligt binnen de richtwaarden. In het geluidsonderzoek is rekening gehouden met laad- en losactiviteiten en verkeersbewegingen via de gezamenlijke inrit.
- De bewoning leidt andersom niet tot een beperking van de geluidruimte van het bedrijf.
- Er zijn ook anderszins geen milieubelemmeringen of veiligheidsrisico's. Milieutechnisch is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.
- Qua bebouwing verandert er niets aan de bestaande situatie.

Detailopmerkingen van de ODRU over een eerder concept van de ruimtelijke onderbouwing zijn verwerkt.

Naar objectieve maatstaven is de omzetting ruimtelijk aanvaardbaar. Er kan daarom worden gesproken van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL), zoals bedoeld in de Omgevingswet.

2. *Het omzetten van de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie past binnen het provinciale beleid voor het landelijke gebied.*

Volgens artikel 9.9. van de provinciale Omgevingsverordening is toegestaan dat percelen voor stedelijke functies een andere stedelijke functie krijgen, onder de voorwaarde dat de functiewijziging niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Aan deze voorwaarden wordt voldaan: de verandering van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie leidt niet tot een toename van de invloed op de omgeving. De provincie heeft daarom geen opmerkingen over de aanvraag.

3. *Gedeeltelijke afwijking van het Beoordelingskader voor het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen is in dit geval aanvaardbaar.*

De gemeenteraad heeft op 30 mei 2023 het 'Beoordelingskader voor het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen' vastgesteld. Het beoordelingskader bevat vijf beoordelingscriteria en twee juridische randvoorwaarden.

De aanvraag voldoet aan vier beoordelingscriteria:



- De bedrijfswoning is minimaal 10 jaar geleden gebouwd.
- De bedrijfswoning staat niet op een bedrijventerrein.
- Aangetoond is dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is.
- Aangetoond is dat de gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven aanvaardbaar zijn.

Dit laatste zal waarschijnlijk worden betwist door het achterliggende bedrijf. Uit de ruimtelijke onderbouwing en de beoordeling daarvan door de ODRU blijkt echter dat de omzetting niet leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering.

De aanvraag is wel deels in strijd met het volgende beoordelingscriterium:

- de woning heeft/krijgt een eigen ontsluiting en er is weinig risico op conflicten met de aangrenzende bedrijvigheid als gevolg van hinder.

De aanvraag is hiermee in strijd omdat de woning geen eigen ontsluiting heeft. Verkeerskundig is een extra inrit op IJsselveld ook niet wenselijk. Er is bij de verkoop van het woonperceel een erfdienstbaarheid van uitweg gevestigd voor de bereikbaarheid van de woning. Deze erfdienstbaarheid bevat geen beperkingen of bijzonderheden die een normale bereikbaarheid van de woning hinderen of die andersom de bedrijfsvoering belemmeren. Ook qua geluid geeft de inritsituatie geen onevenredige hinder, zo blijkt uit het akoestisch onderzoek. De ontsluiting is daarmee adequaat geregeld. Het ontbreken van een separate inrit is daarom onvoldoende zwaarwegend in publiekrechtelijk opzicht om de aanvraag hierop af te wijzen.

Naast de vijf beoordelingscriteria kent het Beoordelingskader twee juridische randvoorwaarden:

- De aanvrager neemt het planschaderisico op zich.
- Indien de woning wordt afgesplitst van een bedrijf, verklaart dit bedrijf schriftelijk dat het geen bezwaar heeft tegen de omzetting naar een burgerwoning. Ook wordt in het bestemmingsplan geregeld dat er op het resterende bedrijfsperceel geen nieuwe bedrijfswoning meer mag worden gewoond.

Aan de eerste randvoorwaarde is voldaan. Er is een schadevergoedingsovereenkomst met de aanvrager gesloten.

Aan de tweede randvoorwaarde is niet voldaan. Het bedrijf heeft namelijk wél bezwaar tegen de omzetting. Wij willen in deze specifieke situatie niet vasthouden aan de tweede randvoorwaarde. Het woonperceel is namelijk al ruim 15 jaar geleden kadastraal afgesplitst. In deze situatie is het niet billijk dat het bedrijf nog een 'vetorecht' zou hebben. Aangezien de aanvrager geen zeggenschap heeft over het bedrijfsperceel, kan in deze aanvraag niets worden geregeld over de mogelijkheid van een bedrijfswoning op dat perceel. Gelet op de feitelijke situatie is de kans op een nieuwe bedrijfswoning echter theoretisch. Daar is geen ruimte voor op het bedrijfsperceel, waar het maximum bebouwingspercentage al is bereikt.

Alles bijeen genomen voldoet de aanvraag grotendeels aan het Beoordelingskader. De beperkte afwijking is in deze specifieke situatie goed verdedigbaar.

4. Weigering zou onevenredige gevolgen hebben voor de aanvrager.

Hoewel wij als bestuursorgaan uiteraard bevoegd zijn om een omgevingsvergunning te weigeren, moet een weigering altijd in redelijke verhouding staan tot het doel dat met de weigering wordt gediend (bijvoorbeeld bescherming van het milieu, gebruiksmogelijkheden van derden, leefbaarheid). Dit volgt uit het evenredigheidsbeginsel.

Het evenredigheidsbeginsel speelt in dit geval met name een rol bij de toetsing aan het 'Beoordelingskader voor het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen'. Het Beoordelingskader heeft de status van



beleidsregels. Volgens artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht heeft een bestuursorgaan te handelen overeenkomstig de beleidsregels, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Wij zijn van mening dat er bij deze aanvraag inderdaad sprake is van bijzondere omstandigheden en van onevenredige gevolgen bij een weigering.

De bijzondere omstandigheid is dat het woonperceel al ruim 15 jaar geleden kadastraal is afgesplitst en zonder voorbehoud is verkocht als woning, waarbij een recht van overpad is verleend voor het gebruik van de ontsluiting. Wij vinden het in deze situatie niet billijk:

- dat het bedrijf nog over een 'vetorecht' zou beschikken;
- dat de aanvraag vanwege het ontbreken van een eigen ontsluiting wordt afgewezen, terwijl het bedrijf zelf een recht van overpad heeft verleend en die feitelijke situatie al lang bestaat.

De gevolgen van weigering zijn onevenredig voor de aanvrager omdat die met een onbruikbaar en onverkoopbaar perceel komt te zitten, terwijl er geen planologische of milieutechnische bezwaren tegen de omzetting zijn.

Bij weigering dreigt bovendien verpaupering van de locatie.

5. Het risico op precedentwerking is gering.

Voor een geslaagd beroep op het gelijkheidsbeginsel dient sprake te zijn van een vergelijkbaar geval dat ongelijk behandeld wordt, zonder dat hiervoor een objectieve rechtvaardiging bestaat. Een beroep op dit beginsel wordt niet snel gehonoreerd. In dit geval is er sprake van de bijzondere omstandigheid dat de kadastrale afsplitsing al lang geleden heeft plaatsgevonden. De kans dat er zich een vergelijkbare situatie voordoet, waarbij bovendien de ETFAL kan worden aangetoond, is klein. Het risico op precedentwerking is daarmee gering. Doordat er sprake is van een bijzondere omstandigheid doet dit besluit ook geen afbreuk aan het geldende Beoordelingskader.

6. In de vergunningvoorschriften zal worden vastgelegd dat de woning niet mag worden uitgebreid aan de kant van het bedrijf.

Als uw raad positief adviseert over de BOPA zullen we in de omgevingsvergunning vastleggen dat er geen enkele uitbreiding van de woning mag plaatsvinden aan de kant van het bedrijf. Daarmee voorkomen we een verslechtering ten opzichte van de huidige situatie.

Kanttekeningen en alternatieven

Kanttekening: de reguliere procedure is gevolgd.

In het raadsbesluit van 11 december 2023 over adviesrecht, uitgebreide procedure, participatieplicht en delegatie onder de Omgevingswet is een koppeling is aangebracht tussen het adviesrecht en de uitgebreide vergunningprocedure. Deze koppeling was achteraf gezien onjuist omdat het college volgens de Omgevingswet besluit over het toepassen van de uitgebreide procedure, niet de raad. Bovendien moet daarbij altijd naar de specifieke aanvraag worden gekeken en kan de uitgebreide procedure dus niet generiek van toepassing worden verklaard. De uitgebreide procedure (26+6 weken, inclusief zienswijzen) kan worden toegepast bij een initiatief met mogelijk aanzienlijke gevolgen voor fysieke leefomgeving én veel verwachte bezwaren in de omgeving (art. 16.65 lid 4 Ow). De uitgebreide procedure moet ook worden toegepast op verzoek van de aanvrager.



Geen van beide is hier aan de orde. Bij deze aanvraag zijn de gevolgen voor de fysieke leefomgeving beperkt en is er één waarschijnlijke bezwaarmaker. Er was daarom geen aanleiding om een uitgebreide procedure inclusief zienswijzemogelijkheid te doorlopen. Aanvrager heeft daar ook niet om verzocht.

Alternatief 1: negatief adviseren

Het advies van de gemeenteaanvraag over een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is in beginsel bindend voor het college. Bij een negatief advies zal de omgevingsvergunning moeten worden geweigerd. Voorwaarde is wel dat het negatieve advies goed onderbouwd is op basis van de geldende beoordelingsregels uit het Omgevingsplan en Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving). De onderbouwing van een negatief advies moet uitleggen waarom het plan strijdig is met een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL), en moet deugdelijk gemotiveerd zijn met verwijzing naar relevante documenten en participatie-resultaten. Zoals we hiervoor hebben aangegeven, is naar onze mening de ETFAL aangetoond. Daarom stellen we voor positief te adviseren.

Alternatief 2: wel een woonfunctie toekennen, maar het bouwvlak verplaatsen

Een alternatief is dat er wel een burgerwoning wordt toegestaan, maar op een andere plek. Dat zou dan betekenen dat de bestaande woning moet worden gesloopt en een nieuwe woning mag worden gebouwd op hetzelfde perceel, verder van de bedrijfsbebouwing af (dichter op de weg). Het bedrijf heeft dit alternatief naar voren gebracht. Wij hebben echter wettelijk een besluit te nemen op de aanvraag zoals die is ingediend. Zoals gezegd vinden wij het bij afweging van alle belangen aanvaardbaar om die te vergunnen.

Financiën

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. In de schadevergoedingsovereenkomst is vastgelegd dat de aanvrager eventuele schadevergoedingen aan derden (nadeelcompensatie) voor zijn rekening neemt.

De ambtelijke kosten die zijn gemoeid met de vergunningprocedure worden verhaald via de leges.

Juridische gevolgen

Er kan bezwaar worden gemaakt tegen de te verlenen vergunning. Te verwachten valt dat het bedrijf dit zal doen. Andersom kan de aanvrager bezwaar maken als we de vergunning weigeren.

Planning en aanpak

Bij een positief advies van de gemeenteraad zal de omgevingsvergunning spoedig daarna worden verleend.

Communicatie / Participatie

Initiatiefnemer heeft voor participatie gezorgd. Daaruit blijkt dat het bedrijf bezwaar heeft tegen omzetting. Overige bureaus hebben geen bezwaar geuit. Zowel aanvrager als het bedrijf zijn geattendeerd op de behandeling van dit voorstel in commissie en raad.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Niet van toepassing.

Toets inclusiviteit

Niet van toepassing.



Montfoort, 6 januari 2026

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de waarnemend burgemeester

i.o. 

M.H. van der Veer

A. Treep





RAADSBSLUIT

In de openbare vergadering van 9 februari 2026 heeft de gemeenteraad besloten:

Positief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning om de bedrijfswoning op IJsselveld 9 om te zetten naar een burgerwoning.

de griffier,

de waarnemend voorzitter,

mr. S.G. Meijer

A. Treep