



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	627649	Datum Raadsvergadering	5 oktober 2026
Onderwerp	Omzetten bedrijfswoning naar plattelandswoning - Cattenbroekerdijk 21	Datum commissievergadering	21 september 2026
Portefeuillehouder	Wethouder M. de Pagter		
Raadscommissie	Commissie Ruimte		

Voorstel

1. Dispensatie te verlenen van het adviesrecht als bedoeld in art. 16.15 onder b Omgevingswet voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning op de Cattenbroekerdijk 21.

Kernboodschap

Het college heeft besloten om op het adres Cattenbroekerdijk 21 in principe medewerking te verlenen aan de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Hiervoor moet een BOPA-procedure worden gevolgd (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). De initiatiefnemer bereidt de komende maanden de aanvraag voor. Vooruitlopend op de aanvraag vraagt het college de raad om dispensatie te verlenen van het bindend adviesrecht.

De raad heeft eerder bepaald dat de omzetting van een bedrijfswoning naar een *burgerwoning* is vrijgesteld van het bindend adviesrecht. Het gaat hier echter om een omzetting naar een *plattelandswoning*. Hoewel dat een minder verstrekkende omzetting is, is deze omzetting niet vrijgesteld van het adviesrecht. De reden daarvoor is technisch van aard: het college had voorheen een zogeheten 'wijzigingsbevoegdheid' waarmee de omzetting kon worden vergund. Door de invoering van de Omgevingswet is die wijzigingsbevoegdheid echter voor een deel vervallen.

De omzetting sluit aan bij het gemeentelijk beleid. Daarom wordt de raad nu voorgesteld om voor deze specifieke situatie dispensatie te verlenen van het bindend adviesrecht. Om dit ook voor toekomstige, vergelijkbare omzettingen goed te borgen kan de raad de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning vrijstellen bij de eerstvolgende herziening van de notitie '*Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij afwijkingen van het Omgevingsplan*'.

Bijlage(n)

- 1 Principeverzoek bedrijfswoning omzetten naar een plattelandswoning.

Aanleiding

Op het adres Cattenbroekerdijk 21 is een conceptverzoek ingediend voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Het college heeft besloten hiervoor principemedewerking te verlenen, omdat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar en beleidsmatig passend wordt geacht. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning is niet toegestaan binnen het huidige omgevingsplan, waardoor medewerking alleen mogelijk is via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Op deze

procedure is het adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing. Omdat het initiatief past binnen de gemeentelijke beleidskaders wordt uw raad voorgesteld dispensatie te verlenen van het adviesrecht.

Gewenst resultaat

Dispensatie van het adviesrecht in kader van de formele aanvraag omgevingsvergunning.

Argumenten / Toelichting

1.1 De ontwikkeling is ruimtelijk inpasbaar.

Op dit moment voorziet het (tijdelijk) omgevingsplan niet in het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Maar het sluit wel aan bij een wijzigingsbevoegdheid die tot het intreden van de Omgevingswet in werking was. Deze wijzigingsbevoegdheid voorzag in het omzetten van agrarische bedrijfswoningen naar plattelandswoningen. Onder de Omgevingswet heeft het instrument van de wijzigingsbevoegdheid geen wettelijke basis meer voor nieuwe initiatieven (behalve als het om bouwactiviteiten gaat). De voormalige wijzigingsbevoegdheid kan echter wel worden gebruikt om het initiatief te toetsen op ruimtelijke inpasbaarheid.

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden die destijds aan deze wijzigingsbevoegdheid waren verbonden. Die voorwaarden zijn als volgt:

- a. de betreffende agrarische bedrijfswoning is afgesplitst van het agrarisch bedrijf en is niet meer als zodanig in gebruik;
- b. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit oogpunt van luchtkwaliteit.

Ten eerste hebben de initiatiefnemers geen functionele binding met het agrarisch bedrijf. Ten tweede is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit advies van de Omgevingsdienst Utrecht blijkt dat de nabijgelegen geitenhouderij aan de Cattenbroekerdijk 22 geen belemmering vormt, omdat geen sprake is van nieuwbouw maar van een bestaande woning. Daarnaast worden op Cattenbroekerdijk 20 weliswaar nog agrarische activiteiten verricht door een familielid van de initiatiefnemers, maar deze activiteiten bestaan voornamelijk uit opslag en hebben geen dusdanige impact dat zij een belemmering vormen voor het gebruik van de woning als plattelandswoning. De gemeente kan namelijk een lager beschermingsniveau qua geur en geluid hanteren bij een plattelandswoning dan bij een reguliere woning als dit goed te beargumenteren is. Aangezien de activiteiten op eigen erf niet intensief zijn en verdere intensivering niet te verwachten is kan dit worden besloten.

1.2 Het initiatief is in lijn met vastgesteld beleid.

Het initiatief is in overeenstemming met zowel provinciaal als gemeentelijk beleid. Er is geen sprake van toevoeging van een woning, maar uitsluitend van een wijziging van de gebruiksvorm van een bestaande bedrijfswoning. Het initiatief leidt daarom niet tot verstedelijking of aantasting van landschappelijke kwaliteiten.

Daarnaast sluit het initiatief aan bij de Omgevingsvisie Montfoort. Het perceel ligt binnen het gebied 'veenweidelinten', waar functieverandering wordt gezien als een mogelijkheid om de leefbaarheid van het buitengebied te behouden. Ook past het initiatief binnen de beleidsregels 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing', waarin woonfuncties binnen dit deelgebied als kansrijk worden beschouwd.

1.3 Het adviesrecht is van toepassing.

Op 9 februari 2026 heeft de gemeenteraad de notitie 'Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij afwijkingen van het Omgevingsplan' vastgesteld. Het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen is op grond van deze notitie uitgezonderd van het adviesrecht, mits wordt voldaan aan het beleidsstuk ['Beoordelingskader voor het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen'](#). Plattelandswoningen zijn

echter expliciet uitgezonderd van dit beoordelingskader, omdat daarvoor in de oude wetgeving andere regels golden (wijzigingsbevoegdheid).

1.4 Dispensatie is wenselijk.

Voor de uitsluiting van een plattelandswoning is een duidelijke verklaring te vinden in bovengenoemd beoordelingskader voor het omzetten van bedrijfswoningen. In het [raadsvoorstel](#) dat bij dit beleid voor bedrijfswoningen hoort is te lezen dat dit uitgesloten is, omdat de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan al voorziet in de realisatie van een plattelandswoning. De gemeenteraad heeft het college dus bij vaststelling van het bestemmingsplan de bevoegdheid gegeven om, op basis van de gestelde voorwaarden, een plattelandswoning toe te staan.

Hieruit blijkt dat het altijd de bedoeling is geweest dat aanvragen voor plattelandswoningen konden worden behandeld zonder afzonderlijke besluitvorming door de raad. Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben wijzigingsbevoegdheden deels geen wettelijke status meer. De wijzigingsbevoegdheid kan enkel nog worden toegepast als de hoofdactiviteit een bouwactiviteit is. In dit geval zijn er geen (vergunningsplichtige) bouwactiviteiten, waardoor deze aanvraag voor de omzetting naar een plattelandswoning via een BOPA moet worden vergund.

Het voorliggende initiatief voldoet aan de voorwaarden die voorheen golden binnen de wijzigingsbevoegdheid en is daarnaast in lijn met het door de raad vastgestelde beleid. Daarnaast is het wijzigen van een agrarische bedrijfswoningen naar plattelandswoningen een minder ingrijpende stap dan het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning (gelet op de milieutechnische impact). Voor de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is reeds bepaald dat het adviesrecht niet van toepassing is (wanneer wordt voldaan aan beleid). Gelet op bovenstaande argumenten ligt de adviesrol van de gemeenteraad bij de uiteindelijke vergunningverlening in dit geval niet voor de hand waardoor dispensatie van het adviesrecht wenselijk is.

1.5 De toepassing van dispensatie is gerechtvaardigd.

Het adviesrecht voorziet de gemeenteraad in de mogelijkheid om te reageren op ontwikkelingen die haar belangen raken. Als er op voorhand duidelijk is dat deze belangen niet geraakt worden en de ontwikkeling wenselijk wordt geacht dan kan via dispensatie afgezien worden van het adviesrecht in de formele procedure. In voorliggende situatie is dit aan de orde aangezien het past bij gemeentelijk beleid en verder ruimtelijk goed inpasbaar is.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Alternatief: geen dispensatie te verlenen.

Als ervoor wordt gekozen, om geen dispensatie te verlenen dan zal de aanvraag omgevingsvergunning voor adviesrecht aan u voorgelegd worden. Dit betekent dat de afgifte omgevingsvergunning pas kan plaatsvinden na behandeling hiervan in de gemeenteraad. Dit werkt vertragend. Aangezien op voorhand duidelijk is dat dit een gewenste ontwikkeling betreft wordt dan ook om dispensatie verzocht.

1.2 Kanttekening: Participatie moet nog worden uitgevoerd.

Tijdens het conceptverzoek heeft nog geen participatie plaatsgevonden. Initiatiefnemer heeft aangegeven dit alsnog uit te voeren voorafgaand aan de formele vergunningaanvraag. De resultaten hiervan zullen worden betrokken bij de verdere behandeling van de aanvraag.



1.3 Kanttekening: Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een nieuwe ETFAL-onderbouwing worden aangeleverd.

Als bijlage bij dit raadsvoorstel is de ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd zoals die door initiatiefnemer is ingediend voor dit conceptverzoek. Bij een definitieve aanvraag omgevingsvergunning zal een uitgebreidere onderbouwing worden aangeleverd die door ons nogmaals getoetst zal worden op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Financiën

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Tijdens het vergunningsproces wordt een schadevergoedingsovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer. In de overeenkomst nadeelcompensatie 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

Het adviesrecht biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om zich uit te spreken over ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor gemeentelijke belangen. Wanneer vooraf vaststaat dat dergelijke belangen niet worden geraakt en de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het gemeentelijk beleid en als wenselijk wordt beschouwd, kan door middel van dispensatie worden afgezien van toepassing van het adviesrecht in de formele procedure.

Planning en aanpak

Na het genomen positieve principebesluit is het aan initiatiefnemer om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

Om voor toekomstige, vergelijkbare omzettingen goed te borgen kan de raad de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning vrijstellen bij de eerstvolgende herziening van de notitie 'Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij afwijkingen van het Omgevingsplan'.

Communicatie / Participatie

Na verlenen van de vergunning zal dit worden gepubliceerd in het gemeenteblad en als openbare bekendmaking.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de participatie nog zal worden uitgevoerd.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Niet van toepassing.

Toets inclusiviteit

Niet van toepassing

Montfoort, 1 september 2026

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

M. Willems
02-09-2026

A. Treep
03-09-2026

Gemeente Montfoort | Kasteelplein 5 | 3417 JG Montfoort
Postbus 41 | 3417 ZG Montfoort | T 0348-476400 | info@montfoort.nl

www.montfoort.nl



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 5 oktober 2026 heeft de gemeenteraad besloten:

Dispensatie te verlenen van het adviesrecht als bedoeld in art. 16.15 onder b Omgevingswet voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning op de Cattenbroekerdijk 21.

de griffier,

de waarnemend voorzitter,

mr. S.G. Meijer

A. Treep