

**RAADSVOORSTEL**

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	489985	Datum Raadsvergadering	07-07-2025
Onderwerp	BOPA bedrijfswoning naar burgerwoning en recreatieve gastenverblijven	Datum commissievergadering	23-06-2025
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

De raad wordt voorgesteld:

1. Positief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning om op Willeskop 13 de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, de bedrijfsfunctie op het perceel te laten vervallen en de recreatieve gastenverblijven in de voormalige schuur voort te zetten.

Kernboodschap

Het perceel Willeskop 13 heeft in het omgevingsplan de bestemming Bedrijf. Er vinden echter al enkele jaren geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Op het perceel bevindt zich een woning, die is vergund als bedrijfswoning, en een voormalige schuur met daarin recreatieve gastenverblijven ('Bedje in de Polder'). De eigenaar/bewoner heeft een omgevingsvergunning aangevraagd om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning inclusief voortzetting van de recreatiefunctie. De aanvraag ziet alleen op een wijziging van het toegestane gebruik, zonder bouwactiviteiten. De bestaande bedrijfswoning op Willeskop 13 wordt feitelijk al als burgerwoning gebruikt. De functiewijziging past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid.

De vergunningaanvraag betreft een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarop van toepassing is:

- het adviesrecht van de gemeenteraad;
- de uitgebreide procedure; en
- de participatieplicht.

Vanwege de uitgebreide procedure moest de omgevingsvergunning eerst in ontwerp ter inzage worden gelegd voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen en er zijn geen belemmeringen om de vergunning definitief te verlenen. We stellen daarom voor positief te adviseren.

Bijlage(n)

1. Ruimtelijke onderbouwing Willeskop 13
2. Geluidsonderzoek Willeskop 13
3. Ontwerp omgevingsvergunning Willeskop 13

Aanleiding

De locatie Willeskop 13 heeft in het omgevingsplan de functie Bedrijf. Hier is een bedrijfswoning toegestaan. Een bedrijfswoning mag volgens het omgevingsplan slechts worden bewoond door (het huishouden van) een persoon werkzaam bij het bedrijf.

Bewoners van de bedrijfswoning op Willeskop 13 hebben in 2022 een vergunning gekregen om hun bestaande bedrijfswoning te herbouwen naar een nieuwe, volgens geldende bouwregels gebouwde, bedrijfswoning. Er is feitelijk echter sprake van burgerbewoning, omdat er geen reguliere bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden op het perceel. Voorheen was hier een schoonmaakbedrijf gevestigd. Het huidige gebruik



als burgerwoning is in strijd met de bestemming Bedrijf. Dit levert voor de bewoners ook problemen op met de financiering (hypotheek).

Ze hebben daarom in september 2024 een omgevingsvergunning aangevraagd om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.

Achter de woning bevindt zich een voormalige schuur met daarin naast opslag ook recreatieve gastenverblijven. Het voortzetten van deze activiteiten vormt onderdeel van de aangevraagde omgevingsvergunning.

Een advies van de gemeenteraad is noodzakelijk op grond van de 'Notitie Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij afwijkingen omgevingsplan', die de gemeenteraad heeft vastgesteld op 11 december 2023 (zaaknummer 237767). Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is namelijk een geval waarop volgens de Notitie het adviesrecht noodzakelijk is.

Gewenst resultaat

Het vervallen van de bedrijfsfunctie van het perceel en hiermee de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarnaast de recreatieve verblijven als nevenfunctie onder hoofdfunctie Wonen toe te staan.

Argumenten / Toelichting

1.1. Omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning past binnen het gemeentelijke beoordelingskader voor het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

De gemeenteraad heeft op 30 mei 2023 het 'Beoordelingskader voor het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen' vastgesteld. De aanvraag voldoet aan de hierin opgenomen criteria om mee te werken aan zo'n omzetting:

- i. De bedrijfswoning is minimaal 10 jaar geleden gebouwd.
- ii. De bedrijfswoning staat niet op een bedrijventerrein.
- iii. De woning heeft een eigen ontsluiting en er is weinig risico op conflicten met de aangrenzende bedrijvigheid.
- iv. Aangetoond is dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is.
- v. Aangetoond is dat de gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven aanvaardbaar zijn.

1.2. In het bestemmingsplan (onderdeel van het Omgevingsplan) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (art. 7.7) die voorziet in de vervolgfunctie wonen.

De omzetting past binnen het inhoudelijke kader van de wijzigingsbevoegdheid. De Omgevingswet kent niet meer het instrument van de wijzigingsbevoegdheid, daarom is nu een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig.

1.3. Uit de beoordeling van de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aanvraag voldoet aan een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL), zoals bedoeld in de Omgevingswet.

In de Wet ruimtelijke ordening werd gesproken over 'een goede ruimtelijke ordening'. In de Omgevingswet over een 'Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties'. Er zijn kort gezegd qua veiligheid, verkeer, natuur, cultuurhistorie, milieu en landschap geen belemmeringen om de functiewijziging toe te staan. Wel geldt voor het aspect geluid (wegverkeer) dat er sprake is van een verhoogde geluidsbelasting vanuit de Willeskop. Uit geluidsonderzoek is gebleken dat de geluidwering van de gevel aanvaardbaar is en dat de woning beschikt over een geluidluwe gevel.

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



De locatie ligt in het landelijk gebied. Voor het landelijk gebied kent de provinciale Omgevingsverordening een verstedelijkingsverbod. Volgens artikel 9.9. van de Omgevingsverordening is echter toegestaan dat percelen voor stedelijke functies een andere stedelijke functie krijgen, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, 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. Er kan zelfs worden gesteld dat de huidige woning en recreatiefunctie beter passen dan een bedrijfsgebouw; binnen de geldende bestemming Bedrijf is bijvoorbeeld een bedrijfshal van meer dan 500 m² mogelijk. Bovendien gaat het alleen om een functiewijziging, er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. De ontwikkeling is daarom niet in strijd met de provinciale Omgevingsverordening.

1.5. Er is ruimtelijk geen bezwaar tegen het toestaan van de recreatieve gastenverblijven bij de woning.

Voor de recreatieve gastenverblijven geldt dat ze vanwege de inrichting inclusief een gezamenlijke keuken de mogelijkheid bieden tot zelfstandig langer durend recreatief verblijf. Dit maakt dat de recreatiefunctie niet helemaal gelijkgesteld kan worden aan een reguliere bed & breakfast als nevenfunctie bij de woning. De genoemde wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan biedt echter ook ruimte voor het toestaan van een dergelijke meer zelfstandige recreatieve functie als vervolgfunctie. Op dit moment is regionaal een tekort aan overnachtingslocaties en betreft dit een bestaande, goed lopende voorziening. Daarmee is zeker gesteld dat de behoefte niet overschreden wordt en achten we het toevoegen hiervan, mede op basis van de Omgevingsvisie, wenselijk.

In de ontwerp omgevingsvergunning is een verbod opgenomen om bedrijfsmatig 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. Dit is conform het onlangs vastgestelde Paraplubestemmingsplan wonen en logies.

Kanttekeningen en alternatieven

Kanttekeningen:

1. De huidige woning is pas in 2022 vergund en in 2023 gereedgekomen.

Omdat het de herbouw betrof van een al veel langer bestaande woning, wordt echter voldaan aan het criterium in het 'Beoordelingskader voor het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen' dat de woning minimaal 10 jaar geleden is gebouwd.

2. Bij de ambtelijke toets van de vergunningaanvraag uit 2022 voor de herbouw van de bedrijfswoning is niet gecheckt of er nog sprake was van een woning die feitelijk bij een bedrijf hoorde.

Achteraf gezien had destijds al een procedure moeten worden doorlopen om de bedrijfsfunctie om te zetten naar een woonfunctie. Het is goed dat dit nu alsnog gebeurt. Was meteen de juiste route gevolgd, dan zou het inhoudelijke oordeel hetzelfde zijn geweest: er is ruimtelijk geen bezwaar tegen het omzetten van de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie met verblijfsrecreatie van deze beperkte omvang.

3. Bed & breakfasts zijn toegestaan als nevenfunctie bij woningen in het buitengebied, maar daarbij hanteren we als voorwaarde dat ze geen keuken bevatten.

Het toestaan van een keuken zou gezien kunnen worden als een ongewenst precedent. In voorliggende situatie betreft het echter een vervolgfunctie van het bedrijf op het perceel. De vergunning en latere verwerking in het omgevingsplan zal dan ook voorzien in de zelfstandige woonfunctie met een specifieke duiding van deze verblijfsfunctie zodat duidelijk is dat het niet om een reguliere B&B gaat. Daarmee wordt voorkomen dat via precedentwerking een 'recht' ontstaat om in elke B&B een keuken te plaatsen.

Alternatief:



Alternatief is om een (gemotiveerd) negatief advies te geven. Gezien het bindende karakter van het advies moet de vergunning dan worden geweigerd. Het gevolg daarvan is dat we handhavend moeten optreden tegen het al bestaande gebruik van de woning en de recreatieverblijven. Dat is ruimtelijk gezien niet logisch omdat de woning en de recreatieverblijven op deze locatie beter passen dan een regulier bedrijf. Ook zou dit leiden tot kapitaalvernietiging en waarschijnlijk juridische procedures.

We merken hierbij op dat het adviesrecht van de gemeenteraad geldt voor het omzetten van de bedrijfswoning naar de burgerwoning. De beëindiging van de bedrijfsfunctie en de voortzetting van de recreatieve gastenverblijven maken weliswaar ook deel uit van de aanvraag, maar deze aspecten vallen op zichzelf niet onder het adviesrecht. Mocht uw raad een negatief advies geven, dan dient de motivering (primair) betrekking te hebben op het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

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

Tijdens de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

Er kan nog wel beroep worden ingesteld tegen het besluit op de vergunningaanvraag.

Personele en/of organisatorische consequenties

Geen.

Communicatie / Participatie

Er geldt een verplichting tot participatie conform het eerder genoemde raadsbesluit. Initiatiefnemers hebben hieraan gehoor gegeven te hebben gegeven door middel van afstemming met omwonenden. De verplichting tot participatie is vormvrij zodat er geen nadere eisen op dit punt gesteld worden. Daarbij geldt dat voorliggende functiewijziging voor omwonenden geen grote veranderingen tot gevolg heeft. Het betreft immers de voortzetting van de al aanwezige woning en recreatiefunctie. De terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en er zijn geen zienswijzen ingediend.

Uitvoering en planning

Na het, eventueel, positief advies van de gemeenteraad op 7 juli wordt de omgevingsvergunning medio juli verleend.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Niet van toepassing.

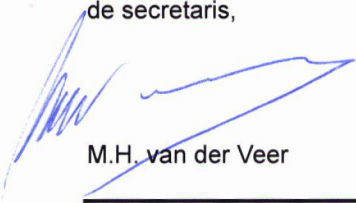
Toets inclusiviteit

Niet van toepassing

Montfoort, 3 juni 2025.



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


M.H. van der Veer


mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



RAADSBSLUIT

In de openbare vergadering van 7 juli 2025 heeft de gemeenteraad besloten:

Positief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning om op Willeskop 13 de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, de bedrijfsfunctie op het perceel te laten vervallen en de recreatieve gastenverblijven in de voormalige schuur voort te zetten.

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong