

College van Burgemeester en wethouders en  
Gemeenteraad gemeente Montfoort,

Geacht college en raadsleden,

Sinds 2018 is mijn moeder met diverse ambtenaren in gesprek over het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning op het perceel IJsselveld 9 in Montfoort. Middels deze brief wil ik uw aandacht vragen voor dit dossier en het verzoek indienen gemotiveerd af te wijken van het door uw raad opgestelde 'Beoordelingskader voor het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen).

### Situatie

Op 10 maart 2010 hebben mijn ouders het huis aan IJsselveld 9 aangekocht van de weduwe Ruinemans en is het perceel kadastraal afgesplitst. In de eigendomsakte staat vermeld dat het een woning betreft met garage, tuin en erf. Ten aanzien van het gebruik als woning heeft verkoper destijds medegedeeld dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. In de akte wordt nergens gesproken over een bedrijfswoning.

Nu was mijn vader werkzaam bij het bedrijf Ruinemans, waar de woning onderdeel van uitmaakte. Omdat mijn vader werkzaam was bij Ruinemans, kon hij overeenkomstig het bestemmingsplan de woning bewonen. De definitie bedrijfswoning in het bestemmingsplan is: 'een woning in of bij een bedrijf, die slechts bewoond mag worden door (het huishouden van) een persoon die werkzaam is bij het bedrijf'. Destijds is de woning ook al kadastraal afgesplitst.

Helaas is mijn vader in 2018 overleden. Door het wegvallen van mijn vader, woont mijn moeder nu alleen in een te grote woning. Zij is inmiddels ook op leeftijd wat het onderhoud e.d. bemoeilijkt. Zij wil de woning als sinds het overlijden van mijn vader graag verkopen al dan niet aan mij (haar zoon) of aan derden.

Het perceel is gelegen binnen het tijdelijk Omgevingsplan waar het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd' uit 2022 in is gelegen. Het perceel heeft hierbinnen een bedrijfsbestemming met de nadere functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' met een specifieke vorm van bedrijf – vishandel en viskwekerij behorend tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Per bouwvlak is hier een bedrijfswoning toegestaan. Een burgerwoning is daarmee in strijd met het omgevingsplan. Hiermee is het niet mogelijk om de woning aan derden te verkopen en zit mijn moeder 'vast' in de woning, terwijl zij toe is aan een volgende stap in haar wooncarrière, wat doorstroming op de woningmarkt positief beïnvloed.

### Overleg gemeente

Om de feitelijke situatie juridisch-planologisch goed te regelen is mijn moeder in contact getreden met de gemeente.

### *Vooroverleg*

In 2018 zijn de eerste stappen gezet om ruimtelijk te verkennen wat de mogelijkheden zijn van het perceel. Op 3 januari 2019 is een vooroverleg ingediend door mijn moeder (bekend onder OLO4122677 en Z/19/122143) om de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning. Bij brief van 29 juni 2020 (1,5 jaar later!) is hier positief op gereageerd. Het college van burgemeester en wethouders is van mening dat er voldoende is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd. Tevens is in het concept bestemmingsplan dat reeds is opgesteld geregeld dat er op het resterende bedrijfsperceel geen nieuwe bedrijfswoning meer kan worden gerealiseerd. Het bedrijf, lees Ruinemans, is hier destijds mee akkoord! Dit principepakkoord is in een raadsinformatiebrief naar u toegezonden en ook besproken in de commissie van 14 september 2020. Hieruit is gebleken dat een meerderheid geen voorstander is van het omzetten. Helaas hebben wij geen uitnodiging gehad om in deze commissievergadering ons verhaal te houden. Dit had de discussie zeker een andere wending kunnen geven. Ivo ten Hagen, destijds portefeuillehouder heeft aangegeven zich wel hard te willen maken om het bestemmingsplan in procedure te brengen. In de Omgevingsvisie die u vervolgens in 2021 heeft vastgesteld is ook opgenomen dat u bedrijven voldoende beweegruimte wil geven om hun activiteiten uit te voeren. Er wordt echter bewust gekozen om niet voor de laagste milieukwaliteit te gaan, mede omdat bedrijven relatief dichtbij de woonomgeving zijn gevestigd. Tevens wordt voor in het gebied waar IJsselveld in is gelegen 'de IJsselzone' woningbouw zelfs aangemoedigd.

In de tussenliggende tijd is er daarom op de achtergrond hard gewerkt aan een goed ruimtelijke onderbouwing om het bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening in ontwerp ter inzage te leggen. Wij hadden er nog vertrouwen in.

### *Beleidskader omzetten bedrijfswoningen naar burgerwoningen*

Tot mijn grote verbazing is echter op 30 mei 2023 een beleidskader vastgesteld voor het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Wij zijn inmiddels al zo lang met deze procedure bezig, dat we toch mochten verwachten dat we hiervan op de hoogte zouden worden gesteld, omdat het direct invloed heeft op onze situatie. Helaas is dit niet gebeurd. We zitten nu met deze kaders, die als beleidsregels inwerking zijn getreden.

Nu zitten we met het volgende dilemma. Het bedrijf Ruinemans heeft inmiddels laten weten geen toestemming meer te geven voor het omzetten naar een burgerwoning, omdat zij bang zijn gehinderd te worden in hun bedrijfsvoering. De ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken laten echter zien dat hier geen sprake van is. Tevens zijn er andere reeds bestaande maatgevende woningen in de omgeving die al van invloed zijn op het bedrijf. Wij willen u er op wijzen dat het bedrijf Ruinemans altijd nog publiekrechtelijke mogelijkheden heeft bij het voeren van de ruimtelijke procedure, mochten zij vinden dat ze in hun belangen zijn geschaad.

Zoals al aangegeven heeft Ruinemans destijds de (bedrijfs)woning kadastraal laten afsplitsen en verkocht. Tevens hebben ze in een eerder stadium hun medewerking toegezegd. Mijn inziens hebben ze daarmee (in)direct akkoord gegeven.

## Verzoek

Uw raad heeft in de raadsvergadering van 30 mei 2023 het 'Beoordelingskader voor het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen' vastgesteld. Deze zijn gepubliceerd op 22 juni 2023. Ik ben mij er van bewust dat u dient te handelen overeenkomstig deze beleidsregels. Echter ben ik van mening dat deze beleidsregels voor mijn moeder gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Het betreft hier de specifieke beleidsregel onder 1 lid c sub i:

*c. Als op grond van de inhoudelijke beoordelingscriteria, eventueel met toepassing van de hardheidsclausule, medewerking kan worden verleend, gelden de volgende twee juridische randvoorwaarden:*

*i. 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/omgevingsplan geregeld dat er op het resterende bedrijfsperceel geen nieuwe bedrijfswoning meer mag worden gebouwd.*

Ik verzoek u dan ook af te wijken van deze beleidsregel voor deze specifieke casus onder de motivering die bovenstaand in de brief wordt aangegeven. Wanneer u akkoord geeft, zal ik de stukken voor de ruimtelijke procedure indienen.

Graag willen mijn moeder en ik deze brief toelichten in de commissie ruimte, zodat de penibele situatie nog duidelijk kan worden toegelicht.

Mocht u op voorhand nog vragen hebben, hoor ik dat graag.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Henri de Jong