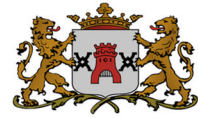


Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Betreft locatie:

Heeswijk 40 en 42 in Montfoort

Besluitdatum: (bij definitief besluit invullen)



Burgemeester en wethouders hebben op 29 november 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het gebruik. De aanvraag gaat over Heeswijk 40 en 42 in Montfoort. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 246907. Het OLO nummer betreft 8225943.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Handelen in strijd met regels RO

De omgevingsvergunning is, gelet op de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing, verleend op voor het wijzigen van het gebruik op het adres Heeswijk 40 en 42 in Montfoort.

Stukken

De omgevingsvergunning is verleend op basis van de volgende documenten:

- 01 8225943_1701251835710_publiceerbareaanvraag, ontvangen 29 november 2023;
- 02 RO Heeswijk 40_definitief, ontvangen 8 november 2024;

Omgevingsvergunning procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo en afdeling 3.4 Awb waarbij deze aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft doorlopen.

De aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1.1.c Wabo) is getoetst aan artikel 2.12 (beoordelingscriteria voor het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan) van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

In artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend wordt dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet vereist is en heeft daartoe op 28 juni 2010 besloten dat een dergelijke verklaring niet vereist is voor projecten met een bouwsom die niet meer bedraagt dan € 500.000,-- met jaarlijkse indexaanpassing en exclusief BTW. De aanvraag betreft enkel het wijzigen van het gebruik en geen bouwactiviteit met een bouwsom. Om deze reden is er geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

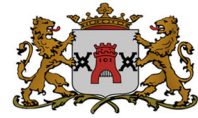
Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor het beantwoorden van de vraag of deze in overeenstemming is met de eis van een goede ruimtelijke ordening. In de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom aan deze eis wordt voldaan. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en wordt in behandeling genomen.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 4.11 (M.e.r.-beoordeling) van de door de initiatiefnemer aangeleverde ruimtelijke onderbouwing d.d. 28 november 2023 besluiten wij dat voor het vergunnen van de beoogde ontwikkeling geen milieu-effectrapportage als bedoel in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer nodig is.



Inwerkingtreding besluit, beroep

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden ingesteld bij de rechtbank Midden-Nederland te Utrecht. Onder het kopje beroepsclausule wordt aangegeven wie beroep kan instellen. 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 lid 1 onder d van de Awb de bezwarenprocedure niet van toepassing.

Tervisielegging

Het ontwerpbesluit over de omgevingsvergunning ligt vanaf woensdag 15 oktober 2025 tot woensdag 26 november 2025 gedurende een termijn van 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 bouw@montfoort.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De bekendmaking van het ontwerpbesluit en de terinzagelegging is op dinsdag 14 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.

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

Gedurende de tervisielegging van het ontwerpbesluit zijn er 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.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1, lid 1 sub c Wabo

Toets Bestemmingsplan 'Buitengebied 2012 geconsolideerd'

Het perceel Heeswijk 40 en 42 in Montfoort ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012 geconsolideerd" en heeft de enkelbestemming 'Detailhandel' (artikel 13), de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -3' (artikel 32) met functieaanduiding 'tuincentrum' en de aanduiding maatvoering 'maximum bebouwingspercentage 70%'. Daarnaast is het bestemmingsplan 'parkeernormen Montfoort' van toepassing.

Aan de Heeswijk 40 in Montfoort vinden vanaf 2012 de volgende detail- en groothandelsactiviteiten plaats: groothandel in sanitaire artikelen en sanitair installatiemateriaal, winkel in (bij)keukens, winkel in houten bouw- en tuinmaterialen en bouwmarkten en andere winkels in bouwmaterialen algemeen assortiment. Deze detail- en groothandelsactiviteiten zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan, waar op deze locatie uitsluitend detailhandelsactiviteiten in de vorm een tuincentrum is toegestaan. De verhouding tussen deze detailhandelsactiviteiten en groothandelsactiviteiten is 70%/30%.

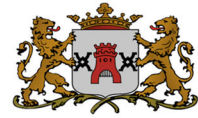
Op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. De volgende aspecten van de aanvraag voldoen niet aan het bestemmingsplan:

1. In strijd met het toegestane gebruik van 'tuincentrum';

Wanneer er sprake is van strijd met het bestemmingsplan wordt bekeken of het mogelijk is om van dat plan af te wijken. Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking), in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking) of indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (buitenplanse afwijking).

Binnenplanse afwijking

Er is geen binnenplanse afwijking mogelijk om medewerking te verlenen aan de gebruikswijziging.



Buitenplanse kleine afwijking (kruimelgeval)

Het is niet mogelijk om door middel van artikel 4 van bijlage II Bor medewerking te verlenen aan de gebruikswijziging.

Afwijken bestemmingsplan

Medewerking verlenen aan de aanvraag op dit punt is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wabo. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Beoordeling Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van de aanvraag is de ruimtelijke onderbouwing door RHO adviseurs opgesteld met projectnummer 44004927.20230653. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Wij zijn op grond van de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de volledige motivatie van het besluit verwijzen wij kortheidshalve naar deze ruimtelijke onderbouwing welke is toegevoegd aan dit besluit (RO Heeswijk 40_definitief). De aanvraag heeft uitsluitend betrekking op de legalisering van een sinds jaren bestaand (illegaal) gebruik van het pand voor detailhandels- en groothandelsactiviteiten en voorziet niet in bouwactiviteiten. De planologische gebruikswijziging heeft geen effect op de reeds bestaande ruimtelijke uitstraling van het pand op de omgeving. De bestaande uitrit blijft dienen als ontsluiting van de percelen. Omdat ook de buitenruimte verder niet verandert, is het niet noodzakelijk nadere stedenbouwkundige uitgangspunten voor het initiatief vast te stellen.

Planschadeovereenkomst

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.4a lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het instellen van bezwaar of beroep tegen deze overeenkomst is niet mogelijk.

Eindconclusie

Gelet op de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de aangevraagde omgevingsvergunning voldoet de aanvraag aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en zijn er geen belemmeringen tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1 onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij daarom voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Milieuzonering

De vergunning wordt verleend op basis van de verhouding 70% detailhandel en 30% groothandel. Mocht in de toekomst toch sprake zijn van een groter aandeel groothandel of wanneer er sprake is van uitbreiding van de bestaande bebouwing, dan is daarvoor een nieuwe omgevingsvergunning vereist. In dat geval bestaat de mogelijkheid dat ook een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Algemene voorschriften

- de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen moet ten allen tijde op de projectlocatie aanwezig zijn;
- eventuele nadere aanwijzingen van een door de gemeente aangewezen toezichthouder moet worden opgevolgd;
- het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;

De gemeente moet in kennis worden gesteld van:

- verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;



Met vriendelijke groet,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
Namens dezen

Frank Plate
Teamcoördinator bouw en ruimte

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, iedereen die een zienswijze tegen het ontwerpbesluit naar voren heeft gebracht en iedereen die niet kan worden verweten geen zienswijze tegen het ontwerpbesluit naar voren te hebben gebracht. .

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 nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. 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 Midden-Nederland, 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.