Gemeente Montfoort

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

Gemachtigde: RDG ontwerp & advies B.V.

Betreft locatie:

Willeskop 90 in Montfoort
Besluitdatum: (bij definitief besluit invullen)

Zaaknummer: 239020

CONCEPT

Gemeente Montfoort

Burgemeester en wethouders hebben op 2 november 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de restauratie en verbouw van de bestaande Steenoven IJsseloord met gedeeltelijke herbestemming naar wonen. De aanvraag gaat over Willeskop 90 in Montfoort. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 255157. Het OLO nummer betreft 7878223.

Besluit
Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen.

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Bouwen: het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder b);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of beheersverordening (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c);
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument (Wabo artikel 2.2, lid 1 onder a).

De omgevingsvergunning is, gelet op de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 oktober 2025, verleend op …… voor de restauratie en verbouw van de bestaande Steenoven IJsseloord met gedeeltelijke herbestemming naar wonen op het adres Willeskop 90 in Montfoort.

Stukken
De omgevingsvergunning is verleend op basis van de volgende documenten:

01 7878223_1698941996667_publiceerbareaanvraag, ontvangen 2 november 2023;
02 7878223_1698941143748_Advies_inrichting_Steenfabriek_IJsseloord, ontvangen 2 november 2023;
03 7878223_1698941201327_IJSELOORD_PROCESFOTOS_ETC, ontvangen 2 november 2023;
04 7878223_1698941221339_Materiaal_IJsseloord, ontvangen 2 november 2023;
05 7878223_1698941295609_Akoestisch_onderzoek_woning_Willeskop_90a, ontvangen 2 november 2023;
06 7878223_1698941400144_Ecologie_182_QS_Steenoven_Willeskop_90, ontvangen 2 november 2023;
07 7878223_1698941425185_Geluidonderzoek_nav_aangepaste_Snel_P_naar_opslag, ontvangen 2 november 2023;
08 7878223_1698941465072_Woninggrootte_Ruimtelijke_onderbouwing_Sept_2023, ontvangen 2 november 2023;
09 7878223_1698941509326_Milieuadvies_Willeskop_90_Mortfoort, ontvangen 2 november 2023;
10 7878223_1698941551605_Standpunt_gemeente_15-10-2023, ontvangen 2 november 2023;
11 7878223_1698941681865_809_Impressies, ontvangen 2 november 2023;
12 809-D-01 – Tekeningenlijst
13 809-B-01b - Situatie Bestaand, d.d. 27-11-2024;
14 809-B-02b - Begane grond bestaand, d.d. 27-11-2024
15 809-B-03b - 1e verdieping bestaand, d.d. 27-11-2024
16 809-B-04b - Gevelaanzichten bestaand, d.d. 27-11-2024
17 809-B-05b - Doorsneden bestaand, d.d. 27-11-2024
18 809-B-10e - Situatie Nieuw, d.d. 15-10-2025
19 809-B-12e - Begane grond nieuw, d.d. 27-11-2024
20 809-B-13d - 1e verdieping nieuw, d.d. 27-11-2024
21 809-B-14d - 2e verdieping nieuw, d.d. 27-11-2024
22 809-B-15d - Gevelaanzichten nieuw, d.d. 27-11-2024
23 809-B-16d - Doorsneden nieuw, d.d. 27-11-2024
24 809-B-17c – Brandveiligheid, d.d. 27-11-2024
25 809-B-18 - Waardestellingstekening interieur, d.d. 27-11-2024
26 809-B-19 - Waardestellingstekening exterieur, d.d. 27-11-2024
27 30092024 bouwhistorische verkenning Steenoven Montfoort, d.d. 30-09-2024
28 7878223_1704897298907_Onderzoek_stikstofdepositie_Steenoven_IJsseloord, d.d. 09-01-2024

CONCEPT

29 7878223_1704897329124_AERIUS_projectberekening_20240109112925, d.d. 09-01-2024
30 7878223_1708349497401_Aanmeldnotitie_Wlleskop_90a_15-02-2024, d.d. 15-02-2024;
31 7878223_1698941931853_809-S-29_Gevelbeeld_met_detaillering, d.d. 16-10-2023;
32 Ruimtelijke onderbouwing Willeskop 90a Montfoort 15-12-2025.

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 bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo) is getoetst aan artikel 2.10 (beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk) van de Wabo.

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 3e 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 bouwsom van deze aanvraag ligt ruim boven dit bedrag zodat een verklaring van geen bedenkingen vereist is voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

De gemeenteraad heeft op xxxxxxx een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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.

Nog aan te leveren gegevens
Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

Bouwconstructie:
tekeningen en berekeningen van de beton-, staal- en/of houtconstructies, geheel overeenkomstig de laatst uitgegeven NEN-norm(en) die volgens het Bouwbesluit dienen te worden gehanteerd.

Opmerking:
Houdt u er rekening mee dat het doorgaans drie weken duurt om de gegevens te controleren. De gegevens dient u via e-mail: bouw@montfoort.nl aan te leveren. Vergeet u hierbij niet het adres en zaaknummer te vermelden. Indien er aanvullende gegevens nodig zijn, geldt een termijn van drie weken na ontvangst van die aanvullende gegevens.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Op basis van de door de initiatiefnemer aangeleverde aanmeldnotitie d.d. 15-02-2024 besluiten wij dat voor het vergunnen van de beoogde ontwikkeling geen milieueffectrapportage als bedoel in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer nodig is.

Gelet op de aard, omvang en directe omgeving alsmede gelet op bestaande jurisprudentie over dit onderwerp, wordt de stelling in de m.e.r.-paragraaf (§4.1.1) van de ruimtelijke onderbouwing gedeeld. De beoogde ontwikkeling is in dit specifieke geval niet aan te merken als een activiteit zoals is aangewezen in categorie D 11.2 in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen).

De fysieke wijzigingen zijn beperkt, omdat het plangebied al is bestemd voor 'Gemengd' zonder dat de bebouwing toeneemt. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r kan een m.e.r. beoordeling achterwege worden gelaten.

Conclusie
Op basis van de aangeleverde aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling en bovenstaande korte toelichting kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet noodzakelijk.

Inzage ontwerpbesluit en zienswijzen hiertegen
Burgemeester en wethouders hebben op 10 februari 2026 besloten het ontwerpbesluit (de ontwerp omgevingsvergunning) vast te stellen en ter inzage te leggen gedurende een termijn van zes weken van woensdag 25 februari 2026 tot woensdag 6 april 2026. Het ontwerpbesluit kan worden ingezien op werkdagen bij de publieksbalie van het Huis van Montfoort (stadskantoor), Kasteelplein 5 te Montfoort. Het ontwerpbesluit kan digitaal worden geraadpleegd via www.overheid.nl, op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ (identificatiecode: NL.IMRO.0335.OVwilleskop90a-ON01). Tijdens de inzagetermijn kan iedereen een zienswijze naar voren brengen over het ontwerpbesluit. Schriftelijke zienswijzen worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Montfoort, Postbus 41, 3417 ZG Montfoort, onder vermelding van 'Zienswijze ontwerpbesluit Willeskop 90a te Montfoort'.

De zienswijze moet in ieder geval voorzien zijn van naam en adresgegevens, een inhoudelijke motivering en een handtekening.

Voor meer informatie of voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de heer C. van den Berg (0348-477235) of de heer H. de Vries (0348 - 476 400) van de gemeente Montfoort of via RO@Montfoort.nl.

Zienswijzen (nog niet van toepassing, vergunning is in ontwerp fase)
Gedurende de ter inzage termijn zijn er …. zienswijzen ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. Als bijlage bij de omgevingsvergunning is een 'Nota van zienswijzen' opgesteld. Hierin worden de zienswijzenkort 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 bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo
Op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen. Voorts is het op basis van artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

CONCEPT

De aanvraag voor de activiteit bouwen van een bouwwerk is als volgt getoetst:

- Het bouwplan is planologisch getoetst
- Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit
- Het bouwplan is getoetst aan de Bouwverordening van de gemeente Montfoort
- Het bouwplan is getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente Montfoort

Toets Bestemmingsplan
Het perceel Willeskop 90a in Montfoort ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan ‘Steenfabriek IJsseloord’ en heeft de enkelbestemming ’Gemengd’ (artikel 4), De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ (artikel 10) met functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’, de functieaanduiding ‘parkeerterrein’ en de aanduiding maatvoering ‘maximum bouwhoogte:14,5m / maximum goothoogte: 2,25m’. Daarnaast is het bestemmingsplan ‘parkeernormen Montfoort’ van toepassing.

De aanvraag betreft de restauratie en verbouw van de bestaande Steenoven IJsseloord met gedeeltelijke herbestemming naar ‘Wonen’. Daarnaast betreft de aanvraag het oprichten van een steenmuseum en horeca in de vorm van mini-congressen (conferentieruimte), Bed & Breakfast met maximaal vier kamers.

Enkelbestemming ’Gemengd’ (artikel 4)
De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een steenmuseum;
b. een galerij;
c. een bed & breakfast met maximaal 10 kamers;
d. horeca in de vorm van mini-congressen;
e. ateliers;
f. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens herstel en instandhouding van de cultuurhistorische waarden;
g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

Een woning is uitgesloten. Het voornemen is om zes (van de tien toegestane) kamers van de Bed & Breakfastvoorziening niet te realiseren. In de plaats hiervan wordt een inpandige woning mogelijk gemaakt. De aanvraag omgevingsvergunning is op dit onderdeel in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeernormen Montfoort’
Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Montfoort 2015, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, gerekend wordt met de normen uit de nieuwe versie (nieuwe versie Nota Parkeernormen Montfoort 2020) . Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.

Er is voor deze aanvraag een parkeerberekening aangeleverd en daarnaast zijn de parkeerplaatsen in de situatietekening opgenomen. De berekening en situatietekening zijn voorgelegd aan de verkeerskundige van de gemeente Montfoort. Het volgende advies is afgegeven.

De beoordeling is uitgevoerd op basis van de Nota Parkeernormen Montfoort 2020, specifiek bijlage 2 waarin per functiegebied en gebruikstype parkeernormen zijn opgenomen. Voor de berekening van de woonfunctie is er een zeer kleine afwijking gekozen die in lijn ligt met de aangepaste norm vanuit het CROW 2024.

CONCEPT

Doordat er onderscheid gemaakt wordt tussen de verschillende functies in het pand, wordt de parkeerbehoefte nauwkeurig berekend op basis van het daadwerkelijke gebruik.

Parkeerplaatsen dienen volgens de lokale APV bij haaks parkeren een formaat van minimaal 2,5 * 5,0 meter en bij langsparkeren 2,0 * 6,0 meter te zijn.

Gebruiksfunctie	Berekening	Parkeerbehoefte
Appartement Koop >100m2	1,9 * 1	1,9
Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw (Conferentie/steenmuseum/vergaderruimte)	8,5 * 4,05	34,4
Bedrijfsverzamelgebouw (4 ateliers)	1 * 4	4
Totaal:		**40,3**

In de huidige aangeleverde tekeningen zijn 41 volwaardige parkeerplaatsen ingetekend. Hiermee wordt het gevraagde aantal van 41 behaald.

Conclusie parkeren
De huidige plannen voorzien in de gevraagde parkeerbehoefte van 41 parkeerplaatsen. Het huidige plan krijgt een positief advies. Bij deze realisatie van 41 parkeerplaatsen zijn er vanuit verkeer geen verdere obstakels in doorgang van de vergunning.

Conclusie planologisch deel
Omdat het gebruik van een inpandige woning in strijd is met het hiervoor beschreven vigerende bestemmingsplan, kwalificeert de aanvraag voor de omgevingsvergunning ook als aanvraag ‘gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan’ als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo.

Toets Bouwbesluit
De ingediende bescheiden hebben het aannemelijk gemaakt, dat het project met inachtneming van de hierna te noemen voorschriften voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Voor het onderdeel brandveiligheid is het plan akkoord onder voorwaarden. Onder het kopje ‘voorwaarden’ leest u de voorwaarden met betrekking tot de brandveiligheid van het gebouw.

Toets Bouwverordening
De ingediende bescheiden hebben het aannemelijk gemaakt dat het project met in achtneming van de hierna te noemen voorschriften voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Montfoort.

Toets welstandsbeleid
De gecombineerde commissie voor ruimtelijke kwaliteit en monumenten (MooiSticht) heeft op 4 december 2025 positief geadviseerd over het bouwplan en het advies is gebaseerd op het beleid zoals vastgesteld in de welstandsnota. Het volgende advies is afgegeven:

De commissie is op grond van de ingediende gegevens van mening dat het plan voldoet aan de gemeentelijke beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken en de erfgoedaspecten van dit gemeentelijk monument.

Naar aanleiding van het eerste advies heeft er nader overleg ter plekke plaatsgevonden. Tijdens dat overleg is het advies toegelicht en zijn er ideeën gewisseld over verdere aanpassingen van het plan

In de voorliggende aangepaste plannen is er naar ons oordeel voldoende tegemoet gekomen aan de eerdere vragen en opmerkingen vanuit de commissie. Vervolgens kunnen we dus positief concluderen.

De aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

CONCEPT

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1, lid 1 sub c Wabo
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. het realiseren van een inpandige woning;

Wanneer er sprake is van strijd met het bestemmingsplan wordt bekeken of het mogelijk is om van het bestemmingsplan 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.

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

Buitenplanse kleine afwijking (kruimelgeval)
Het is niet mogelijk om door middel van artikel 4 van bijlage II Bor medewerking te verlenen aan het plan.

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
De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. De geactualiseerde en laatste versie van deze onderbouwing is gedateerd 15 oktober 2025. In de ruimtelijke onderbouwing wordt toereikend gemotiveerd waarom het bouwplan uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Met de motivering wordt ingestemd.

Anterieure overeenkomst
De gemeente is voornemens met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten als bedoeld in de artikelen 13.11 (verhalen van kosten) en 13.13 van de Omgevingswet (kostenverhaal bij overeenkomst). Het maken van bezwaar of het instellen van beroep tegen deze anterieure overeenkomst is niet mogelijk.

Eindconclusie
Gelet op de ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 oktober 2025 en onze instemming met deze onderbouwing onder het kopje ‘Beoordeling Ruimtelijke onderbouwing’, wordt geconcludeerd dat de aanvraag voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en zijn er geen belemmeringen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1 onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij daarom voornemens de aanvraag te verlenen.

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument, artikel 2.2, lid 1, onder b Wabo
Op grond van artikel 2.2, lid 1 onder b van de Wabo is het verboden een gemeentelijk monument te slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen zonder omgevingsvergunning.

In artikel 14 Erfgoedverordening gemeente Montfoort 2020 wordt het volgende aangegeven met betrekking tot gemeentelijke monumenten.

Artikel 14. Omgevingsvergunning gemeentelijk monument

CONCEPT

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een gemeentelijk monument: te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, of te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht of normaal onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op: de uitvoering van normaal onderhoud, zijnde geen grootschalige vervanging of restauratie, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort, historische gelaagdheid en kleur van het monument niet wijzigen, en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg, niet wijzigt, of inpandige veranderingen van het monument, voor zover het een onderdeel daarvan betreft dat vanuit het oogpunt van monumentenzorg en naar oordeel van burgemeester en wethouders zonder betekenis is

3. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de monumentenzorg nadere regels stellen met betrekking tot een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid en de uitvoering van werkzaamheden aan een gemeentelijk monument. Deze regels kunnen mede inhouden een vrijstelling van het verbod, bedoeld in het eerste lid, of een plicht tot het melden van handelingen bedoeld in het tweede lid.

4. Burgemeester en wethouders vragen bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid advies aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

5. Het college kan bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid bepalen dat nader onderzoek wordt verricht, zoals bijvoorbeeld naar de bouwkundige staat of de bouw-/en cultuurhistorische waarden.

Het plan is voorgelegd aan de gecombineerde commissie ruimtelijke kwaliteit en monumenten Mooisticht. Er is een positief advies afgegeven.

CONCEPT

Voorschriften
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- De maximale inhoud van de woning mag 800m³ bedragen.
- Er dienen minimaal 41 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn, e.e.a. conform tekening 809-B-10e - Situatie Nieuw d.d. 15-10-2025.
- De woning mag niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat het steenmuseum is opengesteld voor het publiek.

Voorschriften brandveiligheid
Bij de toetsing van de aanvraag is uitgegaan van:
- Woonfunctie
- Bijeenkomstfunctie

Verder is bij de toetsing uitgegaan van:
- Verbouw en rechtens verkregen niveau

De aanvraag voldoet onder voorwaarden
Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning mits de volgende voorwaarden worden opgenomen:

1. De op de situatietekening weergegeven bluswatervoorziening nabij de Hollandsche IJssel dient te voldoen aan de in de bijlage ‘’Richtlijn Openwater’ gestelde eisen. De uitvoering kan in overleg met de Veiligheidsregio Utrecht, afdeling Voorbereiding Incidentbestrijding, team Operationele Voorbereiding, via brandweertoegang@vru.nl
2. De verbindingsweg van de openbare weg naar het bouwwerk dient geschikt te zijn voor de afmetingen en het gewicht van de brandweervoertuigen. De verbindingsweg heeft minimaal:
    a) Een breedte van ten minste 3,5 meter;
    b) Een verharding over een breedte van ten minste 3,25 meter, die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van circa 17.000kg.
    Hoewel in het Bouwbesluit (6.37 lid 3b) wordt gesproken van 14.600kg, wordt een geschiktheid voor een voertuigmassa van 17.000kg geëist omdat het bouwwerk, naast een tankautospuit, ook voor het zwaardere redvoertuig bereikbaar moet zijn.
    c) Een doorgangshoogte van 4,2 meter;
    d) Een doeltreffende afwatering, en
    e) De bochten moten een minimale binnenradius)R5,5 meter en een buitenradius >R10 meter hebben.
3. Voor het bestellen van een VRU-regionaal toegangssysteem kan contact worden opgenomen met de Veiligheidsregio Utrecht, afdeling Voorbereiding Incidentbestrijding, team Operationele Voorbereiding, via brandweertoegang@vru.nl

Geluid
Er wordt een binnenniveau van de woning van max. 35 dB(A) gehaald.

Voorschriften hergebruik van grond binnen de bouwlocatie
- Hergebruik van grond binnen de bouwlocatie is toegestaan voor grond waar de interventiewaarde niet wordt overschreden. Grond die de interventiewaarde overschrijdt mag niet worden hergebruikt

CONCEPT

en moet afgevoerd worden naar een erkend verwerker. Als de hoeveel af te voeren grond kleiner of gelijk is aan 25 m3 mag dat zonder een melding voor de activiteit graven of saneren in te dienen.
- Hergebruik van loodhoudende grond met een gehalte van meer dan 210 mg/kg droge stof en lager dan de interventiewaarde mag alleen worden hergebruikt op een diepte van mee dan een halve meter beneden maaiveld of onder een verharding.

Voorwaardelijke verplichtingen bestemmingsplan

4.4.4 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inrichting
Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Gemengd' is alleen toegestaan indien het landschappelijk inrichtingsplan (bijlage 2 bij de regels) binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd en instandgehouden.

4.4.5 Voorwaardelijke verplichting - grondwal
Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Gemengd' is alleen toegestaan indien de grondwal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal' wordt gerealiseerd en instandgehouden.

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;
- het is verboden het trottoir, de openbare weg, de groenstroken en andere gemeentelijke terreinen anders dan in deze vergunning, te gebruiken of te doen gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden, het opslaan van bouwmaterialen en het plaatsen van bouwketen en opslagcontainers of -keten (Algemene plaatselijke verordening);
- directe of indirecte schade aan openbare eigendommen, roerend of onroerend goed in beheer en/of eigendom van de gemeente Montfoort ten gevolge van de verrichtte (bouw)activiteiten, moet door en op kosten van de vergunninghouder worden hersteld. Herstel moet, overeenkomstig de (technische) vereisten, binnen 2 weken na het ontstaan van de schade worden hersteld. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeente Montfoort;
- indien de vergunninghouder de schade niet binnen de gestelde termijn en conform de vereisten herstelt, zal de gemeente Montfoort de schade (laten) herstellen. De totale kosten van dit herstel worden op de vergunninghouder verhaald;
- indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische waarden of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet verplicht dit direct te melden (artikel 5.10). De melding dient te gebeuren bij de gemeente. Het opzettelijk achterwege laten van een melding, wordt op grond van de Erfgoedwet beschouwd als een misdrijf;
- wij wijzen erop dat de Wet Natuurbescherming op 1 januari 2017 in werking is getreden. Het doel van de wet is het beschermen van wilde planten en dieren in Nederland met een algemene zorgplicht. Een deel van de soorten heeft een bijzondere beschermingsstatus. De wet is van toepassing op alles wat kan leiden tot het verstoren van individuele, beschermde soorten. De wet is zowel van toepassing op grote sloop- en bouwprojecten, als op kleine projecten zoals de renovatie van een dak van een woonhuis. De wet is ook van toepassing op grote natuurontwikkelings- of waterbergingsprojecten, het kappen van een individuele boom of het uitdiepen van een sloot. Iedereen die iets wil ondernemen moet zich afvragen of er een kans bestaat dat er een beschermde

CONCEPT

soort verstoord kan worden. Als het antwoord niet absoluut nee is, dan zal er verdere actie genomen moeten worden.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- het bouwen geschiedt overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

De gemeente moet in kennis worden gesteld van:

- verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
- de aanvang van de werkzaamheden, ook ontgravingwerkzaamheden (twee dagen voor aanvang);
- bouw- en sloopafval moet worden afgevoerd naar een erkende inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. Op geen enkele wijze mag het bouw- en sloopafval in het milieu (bodem en/of oppervlaktewater) terechtkomen;

(Bouw)activiteiten start-/gereedmelding

Indien door de gemeente aan u een vergunning is verstrekt voor (bouw)activiteiten, dient u aan de gemeente te melden wanneer de activiteiten gaat plaatsvinden en wanneer deze geëindigd zijn.

Start met (bouw)werkzaamheden:
U dient uiterlijk twee werkdagen voor de start van de werkzaamheden te melden dat u wenst te starten. Naar aanleiding van uw melding controleert de inspecteur van de gemeente, afhankelijk van de aard van het bouwwerk, eenmaal of vaker de gang van zaken.

Gereed met de (bouw)werkzaamheden:
Heeft u de werkzaamheden afgerond, dan dient u direct na het gereedkomen het gereed zijn te melden.

Hoe kan ik de melding doorgeven?
U kunt uw start- en gereedmelding doorgeven via e-mail: bouw@montfoort.nl. Vergeet u hierbij niet het adres en ons zaaknummer te vermelden.

CONCEPT

Gemeente Montfoort

Met vriendelijke groet,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
Namens dezen

Frank Plate
Teamcoördinator bouw en ruimte

CONCEPT

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 en iedereen die zienswijzen heeft ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

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.