



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	619345	Datum Raadsvergadering 5 oktober 2026
Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning buitenplans afwijken perceel Willeskop 90A Montfoort	Datum commissievergadering 22 juni 2026
Portefeuillehouder	Wethouder M. de Pagter	
Raadscommissie	Ruimte	

Voorstel

1. de verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht te verlenen ten behoeve van een omgevingsvergunning buitenplans afwijken (artikel 2.12 lid 1 onder 3° van de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht) voor de restauratie van de Steenovenschuur op het perceel Willeskop 90A in Montfoort.

Kernboodschap

Het bouwplan voorziet in de restauratie en verbouw van de bestaande monumentale Steenovenschuur op het perceel Willeskop 90A te Montfoort. Onderdeel hiervan is de realisering van een in pandige woning met een inhoud van maximaal 800 m³, die niet in overeenstemming is met het door de raad op 5 maart 2018 vastgestelde omgevingsplan 'Steenfabriek IJsseloord'. Hiervoor is een omgevingsvergunning buitenplans afwijken vereist op grond van art. 2.12 lid 1 onder 3° van de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ook wordt voorzien in realisering van een steenmuseum, mini-congressen (conferentieruimte), een B&B met maximaal vier kamers of ateliers en horeca. Deze functies zijn in overeenstemming met het omgevingsplan. Voor realisering van deze functies is geen afwijkingsbesluit nodig.



Het plangebied



De Steenovenschuur



Bijlage(n)

1. Ontwerpomgevingsvergunning.
2. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 december 2025.

Aanleiding verklaring van geen bedenkingen

1. Op 2 november 2023 is een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor de restauratie en verbouw van de bestaande monumentale Steenovenschuur op het perceel Willeskop 90A te Montfoort. Omdat de aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de Wabo op de procedure van toepassing. Voor het perceel geldt het omgevingsplan 'Steenfabriek IJsseloord'. Het perceel heeft – voor zover hier van belang – de bestemming 'Gemengd'. Op basis van artikel 4 van de planregels zijn de gronden met deze bestemming 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 'paardenhouderij', tevens een hobbymatige paardenhouderij met de bij deze functie behorende voorzieningen, waaronder een paardenstal, paddock, tredmolen en mestplaat;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak', tevens een paardenbak;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens herstel en instandhouding van de cultuurhistorische waarden;
- i. ondergeschikte voorzieningen, zoals bij deze bestemming behorende detailhandel, ambachtelijke bedrijvigheid, horeca en kantoren;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

2. Het bouwplan heeft betrekking op een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo, voor zover het betreft de realisering van een in pandige woning met een inhoud van maximaal 800 m³. Voor dit onderdeel van het bouwplan is de ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 december



2025 opgesteld. De woning is in strijd met het omgevingsplan omdat de bestemming 'Gemengd' niet in een woning voorziet. Ook voorziet het bouwplan in realisering van functies die in overeenstemming zijn met het omgevingsplan.

3. De Steenovenschuur ligt in het plangebied van het omgevingsplan 'Steenfabriek IJsseloord', dat betrekking heeft op de volgende onderdelen:

- a. het realiseren van een landschappelijk park van circa vijf hectare, waarvan delen openbaar toegankelijk zijn;
- b. de restauratie en herbestemming van de steenovenschuur en de bazenwoning;
- c. de uitbreiding van het bedrijventerrein Jan Snel met 10.150 m², landschappelijk ingepast door een grondwal.

De ontwikkelingen aangeduid onder a en c, alsmede de onder b genoemde bazenwoning, zijn inmiddels gerealiseerd.

4. Het college heeft op 10 februari 2025 onder meer besloten het ontwerpbesluit (de ontwerpomgevingsvergunning buitenplans afwijken) vast te stellen en ter inzage te leggen. U bent bij raadsbrief van die datum geïnformeerd over het ontwerpbesluit en de terinzagelegging daarvan. Het ontwerpbesluit heeft gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen, van woensdag 18 maart 2026 tot woensdag 29 april 2026. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit naar voren gebracht. Voordat de omgevingsvergunning voor het onderdeel buitenplans afwijken kan worden verleend dient uw raad op basis van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) te verlenen. De reden hiervan is dat u op 28 juni 2010 besloten heeft dat een vvgb niet vereist is voor projecten met een bouwsom die niet meer bedraagt dan € 500.000,-- met jaarlijkse indexaanpassing en exclusief BTW. De bouwsom van het bouwplan ligt boven dit bedrag zodat een vvgb vereist is. Omdat het college voornemens is een positief besluit te nemen wordt u verzocht de vvgb te verlenen. De verklaring kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Gewenst resultaat

De restauratie en herbestemming van de Steenovenschuur vormt het sluitstuk en daarmee de afronding van de gebiedsontwikkeling die is opgenomen in het omgevingsplan 'Steenfabriek IJsseloord'.

Argumenten / Toelichting

1. De vvgb ten behoeve van de realisering van een in pandige woning met een inhoud van maximaal 800 m³ in de Steenovenschuur door middel van een omgevingsvergunning buitenplans afwijken te verlenen;

1.1 De omgevingsvergunning voorziet in de restauratie en verbouw van de bestaande monumentale Steenovenschuur op het perceel Willeskop 90A te Montfoort

1.1.1 Het bouwplan heeft betrekking op een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo, voor zover het betreft de realisering van een in pandige woning met een inhoud van maximaal 800 m³. Deze woning is in strijd met het omgevingsplan 'Steenfabriek IJsseloord' omdat de bestemming 'Gemengd' niet in een woning voorziet. Voor dit onderdeel van het bouwplan is de ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 december 2025 opgesteld die de motivering bevat voor de buitenplans afwijking. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening wordt realisering van de in pandige woning aanvaardbaar geacht, mede gelet op de motivering van de ruimtelijke onderbouwing en de overige functies die in de Steenovenschuur worden gerealiseerd waarvoor geen afwijkingsbesluit nodig is.

1.1.2 Ook voorziet het bouwplan in realisering van functies die in overeenstemming zijn met het omgevingsplan. Het betreft een steenmuseum, mini-congressen (conferentieruimte), een B&B met maximaal vier kamers of ateliers en horeca. Deze functies zijn rechtstreeks mogelijk op basis van artikel 4 van de planregels (bestemming 'Gemengd') van het omgevingsplan 'Steenfabriek IJsseloord'. Gelet op het



bepaalde in artikel 2.10 lid 1 onder c van de Wabo moet de omgevingsvergunning voor deze functies worden verleend. De vvgb heeft dus geen betrekking op deze functies.

1.2 Het initiatief sluit aan op het provinciaal beleid

Er is sprake van een bestaande stedelijke functie in het landelijk gebied zoals is vastgelegd in het omgevingsplan 'Steenfabriek IJsseloord', dat voor de provincie beleidsmatig aanvaardbaar was. Aan de bestemming 'Gemengd' uit dat plan wordt met het bouwplan een in pandige woning toegevoegd met een inhoud van maximaal 800 m³, die wordt ingepast in de cultuurhistorisch waardevolle schuur. De provincie heeft in het kader van het vooroverleg dan ook geen opmerkingen gemaakt.

1.3 Het initiatief sluit aan op het gemeentelijk beleid

Uw raad heeft op 13 december 2021 de Omgevingsvisie 'Vitale kernen in een waardevol landschap' vastgesteld. Paragraaf 4.2.3 heeft betrekking op het thema Cultuurhistorie. Tot de na te streven doelen behoort onder meer het in stand houden en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische kenmerken en waarden van de gemeente (1^e bullet onder doelen). De restauratie van de Steenovenshuur, inclusief het realiseren van een in pandige woning met een inhoud van maximaal 800 m³ in deze schuur, past in het gemeentelijk beleid.

1.4 Het plan is voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners

De ruimtelijke onderbouwing, die de motivering vormt voor de buitenplanse afwijking, is voor advies voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners: de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden (HDSR). Voorts is de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de Omgevingsdienst Utrecht, toen nog de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) en het MooiSticht. Alle instanties hebben positief gereageerd.

1.5 Er is een participatieproces doorlopen

Er heeft overleg tussen de initiatiefnemer en de omgeving plaatsgevonden. Uit paragraaf 6.3 (Communicatie) van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 december 2025 blijkt dat het participatieproces heeft plaatsgevonden door middel van overleg tussen de initiatiefnemer en de bewoners- en belangengroep Nieuwe Toekomst IJsseloord. Hiermee kan worden ingestemd.

1.6 Opstart zienswijzenprocedure

Als onderdeel van de procedure om tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het onderdeel buitenplannen afwijken te komen heeft het door het college op 10 februari 2026 vastgestelde ontwerpbesluit gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen, vanaf woensdag 26 november 2025 tot woensdag 7 januari 2026. Tijdens deze termijn kon door iedereen een zienswijze naar voren worden gebracht. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Kantttekeningen en alternatieven

Er zijn geen bijzonderheden voor het bouwplan.

Het alternatief is dat de raad de vvgb kan weigeren, het juridische gevolg is dat de omgevingsvergunning buitenplannen afwijken dan niet kan worden verleend.

Financiën

De omgevingsvergunning voor het onderdeel buitenplannen afwijken heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Er is sprake van een relatief eenvoudig bouwplan waarbij geen hogere exploitatievergoeding in rekening wordt gebracht dan de gebruikelijke leges. Er kon dan ook volstaan worden met het maken van afspraken met de initiatiefnemer in de vorm van een anterieure overeenkomst over verhaal van kosten van planschadevergoeding en de hiermee verband houdende kosten. Wanneer de gemeente gehouden is aan een derde een tegemoetkoming toe te kennen in de schade die het gevolg is van de verleende



omgevingsvergunning voor het onderdeel buitenplans afwijken, moet zij de betaalde planschadevergoeding en de daarmee verband houdende kosten kunnen verhalen op de initiatiefnemer.

Juridische gevolgen

Het verlenen van de vvgb door uw raad is noodzakelijk om de (definitieve) omgevingsvergunning voor het onderdeel buitenplans afwijken te kunnen verlenen. Deze vergunning zal gedurende een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank Midden-Nederland te Utrecht. Daarna bestaat nog de mogelijkheid van hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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.

Planning en aanpak

Zie onder het kopje Juridische gevolgen.

Communicatie / Participatie

De verleende omgevingsvergunning wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt op de gemeentelijke website en is in te zien aan de balie van het gemeentehuis. Daarnaast is deze omgevingsvergunning digitaal te raadplegen op de nationale website nationale website www.ruimtelijkeplannen.nl of via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

Relatie met duurzaamheid/Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.

Toets inclusiviteit

Niet van toepassing.

Montfoort, 26 mei 2026.

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

A blue ink signature of Marc van der Veer.

Marc van der Veer
03-06-2026

A blue ink signature of Aukje Treep.

Aukje Treep
04-06-2026



RAADSBESLUIT

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

1. de verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht af te geven ten behoeve van een omgevingsvergunning buitenplans afwijken (artikel 2.12 lid 1 onder 3° van de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht) voor de restauratie en verbouw van de Steenovenshuur op het perceel Willeskop 90A te Montfoort.

de griffier,

de waarnemend voorzitter,

mr. S.G. Meijer

A. Treep