

**RAADSVOORSTEL**

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	573046	Datum Raadsvergadering	9 februari 2026
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning Waardsedijk 14a/b Montfoort	Datum commissievergadering	26 januari 2026
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

1. Positief advies af te geven voor de ongewijzigde omgevingsvergunning Waardsedijk 14a/b Montfoort;
2. Op basis van paragraaf 5.1.1 van de ruimtelijke onderbouwing te besluiten dat een nadere beoordeling door middel van een (vormvrije) mer-beoordeling of een plan-MER niet noodzakelijk is (art. 7.17 Wet milieubeheer).

Kernboodschap

Op Waardsedijk 14a/b is een initiatiefnemer voornemens om de huidige agrarische bebouwing te slopen, twee woningen te realiseren en een vergaderlocatie om te zetten tot woning. Afsluitend beoogt de initiatiefnemer het achterliggende gedeelte van het perceel in te richten als natuur. Op 22 augustus 2024 is door ons college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. Vervolgens is door het college op 2 september 2025 ingestemd met de ontwerp omgevingsvergunning, welk hierna zes weken ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Uw raad heeft het voorliggende initiatief aangewezen als aanvraag waarvoor u gebruik wilt maken van uw adviesbevoegdheid. Middels voorliggend schrijven wordt u voorgesteld om positief advies af te geven voor de omgevingsvergunning 'Waardsedijk 14a/b Montfoort', en deze daarmee ongewijzigd vast te stellen.

Bijlage(n)

1. Concept omgevingsvergunning Waardsedijk 14a/b
2. Ruimtelijke onderbouwing Waardsedijk 14a/b
3. Bijlagenboek omgevingsvergunning Waardsedijk 14a/b

Aanleiding

Voor het plangebied Waardsedijk 14a/b te Montfoort is een initiatief ontvangen voor een herbestemming tot woon- en natuurbestemming. Het voornemen is om de huidige kippenschuren te slopen en hiervoor twee nieuwe woningen, inclusief werkplaats te realiseren voor startende, technische ondernemers. Daarnaast is het voornemen om een vergaderlocatie om te zetten tot woning. Afsluitend beoogt de initiatiefnemer het achterliggende gedeelte van het perceel in te richten als natuurbestemming en langs de sloot over de lengte van het perceel een natuurvriendelijke oever te ontwikkelen.

Het perceel heeft momenteel de bestemming "Agrarisch". De bouw en het gebruik van burgerwoningen is niet toegestaan binnen deze bestemming. Het plan komt echter in aanmerking voor de Provinciale "ruimte-voor-ruimte-regeling" doordat in totaal 2.450 m² aan huidige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Met deze slooppoppervlakte mag maximaal één burgerwoning worden gebouwd. Het is mogelijk om hiervan af te wijken voor een extra woning mits er sprake is van een verhoogde ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast kan middels

artikel 9.13 van de Omgevingsverordening Provincie Utrecht (OV) de vergaderlocatie worden omgezet tot derde woning. Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan moet het Omgevingsplan herzien worden. Naar aanleiding hiervan is een principeverzoek opgesteld, waarop het college op 22 augustus 2024 een positief principebesluit heeft afgegeven. Vervolgens is door het college op 2 september 2025 ingestemd met de ontwerp omgevingsvergunning, welk hierna zes weken ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Middels voorliggend schrijven wordt u voorgesteld om positief advies af te geven voor de omgevingsvergunning 'Waardsedijk 14a/b Montfoort', en deze daarmee ongewijzigd vast te stellen.

Gewenst resultaat

Vaststelling van de omgevingsvergunning Waardsedijk 14a/b Montfoort.

Argumenten / Toelichting

1.1 De huidige opstallen zijn vervallen en vragen om een herbestemming

Het perceel is gelegen in een landelijke omgeving te midden van verschillende agrarische bedrijvigheden. Aan de voorzijde van het perceel is een voormalige agrarische bedrijfswoning gelegen, welk momenteel in gebruik is als vergaderruimte van de muskusrattenbestrijders van het waterschap (HDSR). Op het achtergelegen terrein zijn enkele oude kippenschuren gelegen welk momenteel in gebruik zijn als opslag. Het buitenterrein is eveneens grotendeels in gebruik als opslag. De voormalige kippenschuren zijn al meer dan 10 jaar niet meer in gebruik, en zijn niet meer als dusdanig te gebruiken.

1.2 Het voornemen is in lijn met het Provinciaal ruimtelijk beleid, en akkoord bevonden door de Provincie

De initiatiefnemer beoogt de vergaderruimte van de muskusrattenbestrijders van de HDSR om te zetten tot woning. De vergaderruimte wordt gezien als een stedelijke functie, en kan worden omgezet tot woning middels toepassing van artikel 9.9 OV. Door omzetting van de vergaderruimte vindt geen toename van verstedelijking plaats, worden de cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden en treden geen belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven op.

Daarnaast wil de initiatiefnemer twee nieuwe woningen realiseren. Dit kan middels de Provinciale "ruimte-voor-ruimte-regeling". Met de ruimte-voor-ruimte-regeling wordt bedoeld op artikel 9.13 lid 1 OV. Het initiatief komt hiervoor in aanmerking doordat in totaal 2.450 m² aan huidige agrarische bebouwing wordt gesloopt. De regeling stelt dat wanneer tot 2.500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen gesloopt wordt, de bouw van één nieuwe woning wordt toegestaan. Het voornemen beoogt twee nieuwe woningen te realiseren. Hiervoor is minimaal 2.500 m² aan sloopoppervlakte benodigd. Voor de realisatie van meer dan één nieuwe woning dient het initiatief de ruimtelijke kwaliteit te verhogen. Ter compensatie van het tekort van 50 m² aan sloopoppervlakte heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het initiatief wordt toegelicht.

Door de aanzienlijke verhoging van de ruimtelijke kwaliteit heeft de Provincie aangegeven medewerking te verlenen aan een afwijking van de vereiste sloopoppervlakten voor de realisatie van twee woningen onder artikel 9.13 OV. Daarnaast stemt de Provincie ook in met het omzetten van de vergaderlocatie tot woning onder artikel 9.9 OV.

1.3 Het plan sluit aan op en is in lijn met het gemeentelijk beleid en de Omgevingsvisie en VAB-visie

Met de herbestemming van het perceel beoogt de initiatiefnemer bij te dragen aan de strategische keuzen van de Omgevingsvisie Montfoort "Vitale kernen in een waardevol landschap", vastgesteld op 13 december 2021. Door een doorzicht te creëren vanaf de Waardsedijk naar het achterland wordt aangesloten op de landschappelijke identiteit van het gebied, zoals omschreven in de Omgevingsvisie. De ontwikkeling van de drie woningen, ingepast in een zogeheten "erfensemble", versterkt daarnaast ook de kenmerkende cultuurhistorische waarden van het buitengebied.



Daarnaast beoogt de initiatiefnemer bij te dragen aan de lokale maakindustrie door woningen met werkschuren te realiseren ten behoeve van startende, technische ondernemers. Ook de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid is geregeld. Het initiatief draagt bij aan het behoud van het karakteristieke beeld. Op het perceel kan ruimschoots voorzien worden in de benodigde parkeerbehoefte. Afsluitend voorziet het initiatief ook in een verbetering ten opzichte van klimaatadaptatie en vergroening door de ontwikkeling van een natuurvriendelijke oever en toevoeging van kruidenrijk landschap op het achtergelegen grasland.

Afsluitend valt het initiatief aan te merken als vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Voor dergelijke voorstellen is op 22 april 2024 door de gemeenteraad de VAB-visie vastgesteld. Binnen deze visie wordt richting gegeven aan veranderingen van agrarische bedrijven in het buitengebied. De voorliggende aanvraag is gelegen in de "Jsselzone". Binnen deze zone wordt omzetting van agrarische bedrijven naar woningen als kans aangeduid. Een voorwaarde daarbij is dat de woningen binnen het bestaande erf worden gerealiseerd, en het voorstel niet meer dan 15 woningen betreft. De voorliggende aanvraag blijft onder dit aantal, en voorziet de realisatie binnen het voormalige erf. Daarmee is de aanvraag in lijn met het gemeentelijk beleid en de Omgevingsvisie en VAB-visie.

1.4 Het voornemen verbetert het woon- leefklimaat in de directe omgeving van het perceel

Het perceel heeft een agrarische bestemming. Momenteel is het perceel echter in gebruik als opslag en vergaderlocatie. Voor de af- en aanvoer van opslagmateriaal vinden relatief veel vervoersbewegingen plaats met grote voertuigen. Dit kan in de omgeving zorgen voor verkeers- en geluidsoverlast. Door herbestemming van het perceel tot woon- en natuurbestemming neemt het aantal vervoersbewegingen, en daarmee de overlast in de directe omgeving significant af.

De huidige agrarische bestemming maakt intensieve veeteelt mogelijk. Het valt niet uit te sluiten dat het perceel in de toekomst weer gebruikt gaat worden ten behoeve van intensieve veeteelt. Intensieve veeteelt heeft zeer nadelige milieugevolgen door onder meer stik- en fijnstofemissies, waardoor het woon- leefklimaat in de directe omgeving verslechtert. Daarnaast leidt intensieve veeteelt ook tot een toename van vervoersbewegingen met grote voertuigen. Door de herbestemming van het perceel tot woon- en natuurbestemming kan de hervatting van intensieve veeteelt worden voorkomen. Hierdoor verbetert het woon- leefklimaat voor de omgeving.

In overeenstemming met ODRU en de initiatiefnemer zijn ten plaatse van de werkschuren ten hoogste tot milieucategorie 1 mogelijk. De beoogde activiteiten zijn opslag, voorbereidend werk met een werkbank en kleine reparaties. Er zullen alleen binnen de werkschuren activiteiten plaats mogen vinden, waardoor geen hinder zal optreden voor omwonenden. Dit is tevens ook afgestemd met de omwonenden.

De werkschuren mogen maximaal 300 m³ bedragen, en de inhoud van de woningen maximaal 650 m³. Het deel van de schuur dat geen woonfunctie krijgt, mag uitsluitend voor opslag etc. worden gebruikt. Buiten de schuurwoningen mogen geen bijgebouwen worden gebouwd. Dit is vastgelegd in de omgevingsvergunning.

1.5 Door de herontwikkeling van het perceel verbetert de ruimtelijke kwaliteit

Het perceel is momenteel grotendeels versteend. Op het terrein zijn meerdere voormalige (kippen-)schuren gelegen, en een groot deel van het terrein is verhard. Het terrein oogt zeer rommelig door de (buiten-)opslag en verschillende soorten bebouwing op het terrein. Het perceel heeft een afwijkend karakter ten opzichte van de naastliggende lintbebouwing. De cultuurhistorische (landschaps-)waarden van het gebied kunnen worden hersteld door de realisatie van een nieuw erfensemble met doorzichten, erfbeplanting en natuurwaarden van open landschap.



1.6 De Ervenconsulent heeft een positief advies gegeven op dit initiatief.

Op 19 september 2022 heeft de ervenconsulent het initiatief positief beoordeeld omdat “het de traditionele erfopzet ondersteunt. Doordat de centrale erfruimte door alle woningen gebruikt wordt, blijft het erf (zowel ruimtelijk als functioneel) een samenhangend geheel”. De Ervenconsulent heeft enkele randvoorwaarden opgesteld aan welke voldaan diende te worden. Deze randvoorwaarden zijn overgenomen in de omgevingsvergunning. Het landschappelijk inpassingsplan dient binnen 2 jaar gerealiseerd te worden. Deze verplichting is opgenomen in de omgevingsvergunning.

1.7 Het plan voorziet een verbetering van waterhuishouding en natuurwaarden op het perceel

Naast de 2.450 m² aan schuren is meer dan 3.000 m² van het erf in de huidige staat verhard. Door de herontwikkeling van het perceel wordt het verhard oppervlak met circa 2.500 m² teruggedrongen. Dit leidt tot een verbeterde waterinfiltratie, en daarmee een vermindering van de wateroverlast. Daarnaast is het voornemen om een natuurvriendelijke oever aan te leggen bij de sloot waardoor ook een ecologische verbetering plaatsvindt. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft schriftelijk aangegeven akkoord te zijn met het voorgenen initiatief, mits voldaan wordt aan enkele voorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn overgenomen in de omgevingsvergunning, en tevens ook akkoord bevonden.

1.8 Er zijn geen zienswijzen ontvangen op de ontwerp omgevingsvergunning

Het college heeft op 2 september 2025 ingestemd met de ontwerp omgevingsvergunning. Hierna heeft de ontwerp omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegen. Na afloop van deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. De omgevingsvergunning kan daarmee ongewijzigd vastgesteld worden.

1.9 bindend adviesrecht en ongewijzigde vaststelling

In de “Notitie Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij afwijkingen omgevingsplan” heeft de gemeenteraad een aantal gevallen aangewezen waarbij gebruik gemaakt moet worden van zowel zijn adviesbevoegdheid (art.16.15 onder b Ow), de uitgebreide procedure van toepassing verklaren (art. 16.65 lid 4 Ow) als participatie verplicht stellen bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (art. 16.55 lid 7). Door middel van een omgevingsdialoog is voldaan aan de verplichte participatie (zie bijlage 3). Het voorliggende initiatief betreft de toevoeging van meer dan een woning in het buitengebied, en valt daarmee onder geval 1 van de lijst. Middels voorliggend voorstel wordt verzocht om gebruik te maken van het adviesrecht.

2.1 Er hoeft geen (vormvrije) m. e. r. (beoordelings)-procedure doorlopen te worden

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het initiatief een zeer beperkte milieukundige impact heeft. Gelet op de aard, omvang en directe omgeving (alsmede relevante jurisprudentie over dit onderwerp) is de beoogde ontwikkeling zelfstandig beschouwd mogelijk niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Op basis van de uitgevoerde (milieukundige-)onderzoeken kan worden vastgesteld dat het project niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen. Het initiatief is voorgelegd aan Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) en onderschrijft deze conclusie. In samenspraak met de ODRU is daarom besloten dat geen (vormvrije) m.e.r.(beoordelings)-procedure doorlopen hoeft te worden en er dus ook geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen hoeft te worden.

Kanttekeningen en alternatieven

Alternatief zou kunnen zijn om een negatief advies te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Dit zou echter tegen het eerder genomen positieve principebesluit, en ontwerp omgevingsvergunning in gaan. Daarnaast voorziet dit niet in de herontwikkeling van het perceel, en blijft de ruimtelijke kwaliteitsverbetering ook achterwege.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten om de plankosten en eventuele planschadekosten te kunnen verhalen. Uw college heeft deze overeenkomst eerder al vastgesteld.



Juridische gevolgen

Na positief advies af gegeven te hebben op de voorliggende aanvraag wordt de omgevingsvergunning ongewijzigd vastgesteld. Na vaststelling van de omgevingsvergunning zal dit worden bekendgemaakt. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook tegen een besluit om de omgevingsvergunning niet vast te stellen kan beroep worden ingesteld.

Planning en aanpak

Na het verlenen van de omgevingsvergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank Midden-Nederland te Utrecht. Indien geen beroep wordt ingesteld kan de initiatiefnemer overgaan tot het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Communicatie / Participatie

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden en belanghebbenden. De omgevingsvergunning wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt op de gemeentelijke website. Daarnaast is de omgevingsvergunning digitaal te raadplegen op de nationale website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

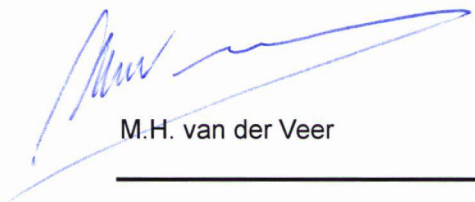
Niet van toepassing.

Toets inclusiviteit

Niet van toepassing.

Montfoort, 2 december 2025.

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



M.H. van der Veer



mr. P.J. van Hartkamp-de Jong



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 9 februari 2026 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Positief advies af te geven voor de ongewijzigde omgevingsvergunning Waardsedijk 14a/b Montfoort;
2. Op basis van paragraaf 5.1.1 van de ruimtelijke onderbouwing te besluiten dat een nadere beoordeling door middel van een (vormvrije) mer-beoordeling of een plan-MER niet noodzakelijk is (art. 7.17 Wet milieubeheer).

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

A. Treep