

**RAADSVOORSTEL**

ter besluitvorming in de raad

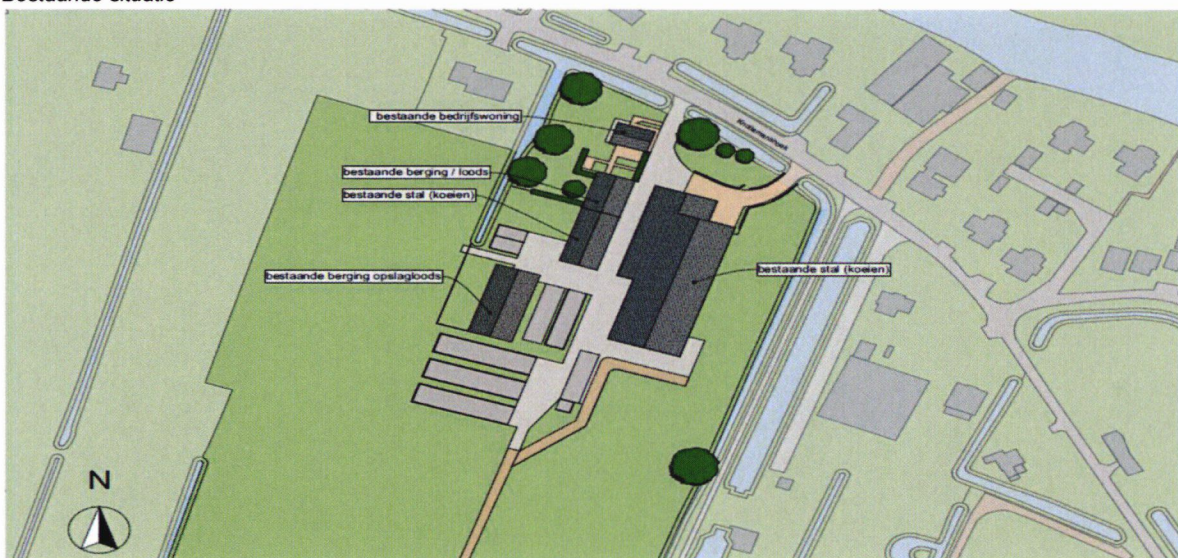
Zaaknummer	602680	Datum Raadsvergadering 9 maart 2026
Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning buitenplans afwijken perceel Knollemanshoek 9 Montfoort	Datum commissievergadering 23 februari 2026
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers	
Raadscommissie	Ruimte	

Voorstel

- 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 realisering vijf recreatieappartementen op het perceel Knollemanshoek 9 in Montfoort.

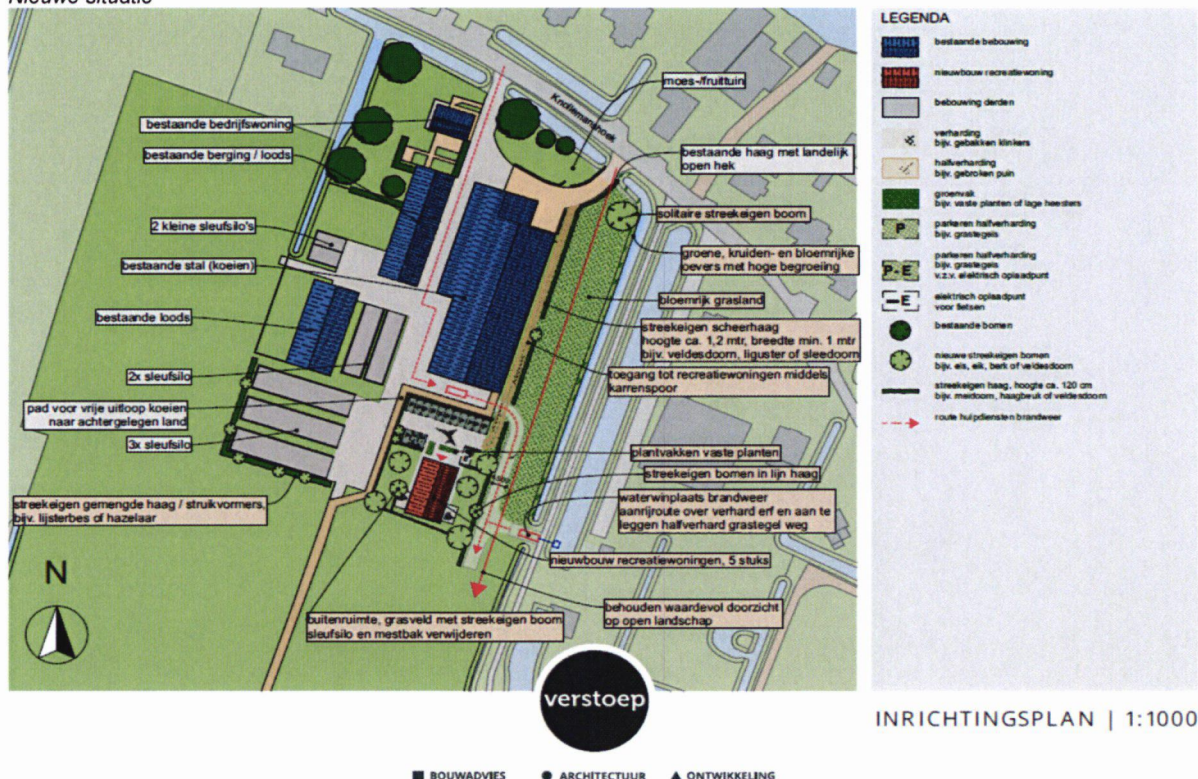
Kernboodschap

Initiatiefnemer wil bij wijze van nevenfunctie met het oog op de verbreding van de agrarische bedrijfsvoering, bij zijn agrarisch bedrijf op het perceel Knollemanshoek 9 te Montfoort vijf recreatiewoningen in de vorm van recreatieappartementen realiseren. Initiatiefnemer exploiteert al jaren een rundveehouderij op dat perceel. Het ontwerpbesluit (de ontwerpomgevingsvergunning) heeft gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit naar voren gebracht. Bij brief van 4 november 2025 bent u geïnformeerd over het ontwerpbesluit en de terinzagelegging daarvan.

Bestaande situatie**SITUATIE BESTAAND (KLEUR) | 1:1000**



Nieuwe situatie



Bijlage(n)

1. Ontwerpomgevingsvergunning.
2. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 april 2025.
3. Landschappelijk inpassingsplan d.d. mei 2025.

Aanleiding verklaring van geen bedenkingen

1. Initiatiefnemer heeft op 26 oktober 2023 een omgevingsvergunning buitenplans afwijken op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ingediend voor de bouw van vijf recreatiewoningen in de vorm van recreatieappartementen op het perceel Knoellemanshoek 9 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. De recreatieappartementen zullen worden gerealiseerd in een gebouw met een oppervlakte van 240 m² en een nokhoogte van 10 m. Initiatiefnemer exploiteert al jaren een rundveehouderij op het perceel maar is voornemens om over te schakelen op akkerbouw. Daartoe is een verzoek om een principeuitspraak bij het college ingediend. Op 9 december 2025 hebben wij een positief besluit op dat verzoek genomen, mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden. Initiatiefnemer is hiervan bij brief d.d. 18 december 2025 in kennis gesteld. De recreatieappartementen hebben betrekking op een nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf en moeten een bijdrage leveren aan de verbreding van de agrarische bedrijfsvoering. De beoogde omschakeling naar akkerbouw vormt geen belemmering voor de aanvaardbaarheid van de recreatieappartementen. Op hun beurt vormen zij geen belemmering voor de omschakeling van rundveehouderij naar akkerbouw.

2. Het perceel Knoellemanshoek 9 is in het omgevingsplan 'Buitengebied 2012-geconsolideerd' bestemd tot 'Agrarisch-rivierzone'. Op basis van artikel 4.1 onder a zijn de gronden met deze bestemming bestemd voor onder meer volwaardige veehouderijbedrijven. In artikel 1.60 van de begripsbepalingen wordt onder 'volwaardig agrarisch bedrijf' verstaan: 'een agrarisch bedrijf in de omvang van ten minste één arbeidskracht met een daarbij passende bedrijfsomvang en



waarbij zicht is op continuïteit, bijvoorbeeld door bedrijfsopvolging, gedurende minimaal de komende tien jaar'. Ingevolge artikel 4.2.1 onder a van de bouwregels mogen hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen alsmede mestbassins en mestvergistingsinstallaties uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. In aanvulling hierop mogen gebouwen ook worden gebouwd op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouw'. Het perceel Knollemanshoek is niet van deze aanduiding voorzien. Voorts heeft een deel van het perceel de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-straalpad'.

3. Het bouwplan voor recreatieappartementen is in strijd met artikel 4.1 onder s van de planregels van genoemd omgevingsplan, waarin is aangegeven dat de voor 'Agrarisch – rivierzone' aangewezen gronden bestemd zijn voor de in tabel 4.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal vierkante meters aan bebouwing. Recreatieappartementen zijn in het omgevingsplan niet toegestaan als nevenfunctie. Het bouwplan kan alleen worden gerealiseerd door middel van een omgevingsvergunning buitenplannen afwijken op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo, of een wijziging van het bestemmingsplan wanneer initiatiefnemer tijdig voor die weg had gekozen.

4. Het college heeft op 4 november 2025 besloten: (1^e) het ontwerpbesluit omgevingsvergunning buitenplannen afwijken vast te stellen, (2^e) in te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbesluit. U bent bij raadsbrief van 4 november 2025 over dit besluit geïnformeerd. Het college is voornemens de gevraagde omgevingsvergunning buitenplannen afwijken te verlenen. Eerst moet uw raad op basis van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) verlenen. Dat is nodig omdat 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. U wordt dan ook verzocht de vvgb af te geven. Deze kan op grond van artikel 6.5 lid 2 Bor alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Gewenst resultaat

De verbreding van de agrarische bedrijfsvoering die het gevolg is van realisering van het bouwplan moet een positieve bijdrage leveren aan de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf in de toekomst.

Argumenten / Toelichting

1. de vvgb ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning voor realisering van het bouwplan te verlenen;

1.1 De omgevingsvergunning buitenplannen afwijken voorziet in de bouw van vijf recreatiewoningen in de vorm van recreatieappartementen in een gebouw met een oppervlakte van 240 m² en een nokhoogte van 10 m op het perceel Knollemanshoek 9 in Montfoort

Het bouwplan moet een positieve bijdrage leveren aan de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf in de toekomst. Het betreft een nevenfunctie die ondergeschikt is aan de agrarische hoofdfunctie en die voorziet in verbreding van de agrarische bedrijfsvoering. Het agrarisch bedrijf betreft nu nog een rundveehouderij maar er wordt een omschakeling naar akkerbouw beoogd. Op 9 december 2025 hebben wij besloten in principe aan deze transitie mee te werken, mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden. Gelet op de ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 april 2025, die de basis vormt van de aanvraag omgevingsvergunning buitenplannen afwijken, alsmede de landschappelijke inpassing waar veel tijd en aandacht aan besteed is, wordt het bouwplan voor de recreatieappartementen uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht.

1.2 Het initiatief sluit aan op het provinciaal beleid

De te realiseren recreatieappartementen kwalificeren als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer, nu nog een rundveehouderij, maar in de toekomst hoogst waarschijnlijk akkerbouw (zie ook punt 1.1). Het bouwplan is in overeenstemming met artikel 8.1 van de omgevingsverordening provincie Utrecht en spoort daarmee met het provinciaal beleid.

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 3 heeft betrekking op de 'Koers in 10 keuzes'. Onderdeel 7 heeft betrekking op de uitbouw van toeristische en recreatieve mogelijkheden. Hier staat onder meer het volgende vermeld:

'De aantrekkelijkheid van onze kernkwaliteiten (karakteristieke kernen in prachtig cultuurhistorisch landschap) is een onderbenutte kans voor toerisme en recreatie. We richten ons op het beter benutten van wat we al hebben als gemeente'.

In paragraaf 4.2.2 (Landschap) staat onder meer vermeld:

'De druk op het landschap neemt toe. Om verrommeling te voorkomen toetsen we bij nieuwe ontwikkelingen aan de landschappelijke kwaliteiten. Ook zetten we actief in op het verbeteren van landschappelijke kwaliteiten. Dit doen we door de (gewenste) landschappelijke en stedelijke hoofdstructuren en de identiteit en contrasten tussen het open en besloten landschap te beschermen en waar mogelijk, samen met gebruikers en medeoverheden, te versterken. Ook zoeken we naar het slim combineren van functies'.

Voorts heeft u op 24 april 2024 de VAB-visie vastgesteld over de toekomst van vrijkomende agrarische bebouwing en de verbreding van de agrarische bedrijfsvoering. De locatie Knollemanshoek 9 valt in deelgebied IJsselzone dat wordt beschreven in paragraaf 4.5 van het rapport van 13 maart 2024 'Beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing. Voor vrijkomende agrarische bebouwing en verbreding van agrarische bedrijvigheid'. Verblijfsrecreatie wordt in deze omgeving als een wenselijke functie aangemerkt naast de agrarische functie. Het bouwplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de Omgevingsvisie en de VAB-visie.

1.4 Het plan is voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners

De ruimtelijke onderbouwing, die de motivering vormt van de omgevingsvergunning, is voor advies voorgelegd aan de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden (HDSR). Uiteraard heeft ook de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) advies uitgebracht.

Het overleg met de provincie heeft geleid tot nader overleg over de landschappelijke inpassing van het bouwplan en wijziging van het landschappelijk inrichtingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 april 2025 is deze wijziging verwerkt. De provincie heeft bij mail d.d. 7 juli 2025 expliciet bevestigd na deze wijziging van het landschappelijk inrichtingsplan positief tegenover het bouwplan te staan.

Het waterschap HDSR heeft een opmerking gemaakt over de compensatieplicht die in het landelijk gebied geldt wanneer meer dan 5.000 m² aan oppervlakteverhardingen wordt aangebracht. Aangezien de toename van de verharding beperkt blijft tot ca. 885 m² is het waterschap positief over het bouwplan. Deze toename bestaat uit 240 m² bebouwing, ca. 350 m² verharding parkeerplaatsen en erfverharding, ca. 170 m² halfverharding parkeerplaatsen en ca. 125 m² halfverharding karrenspoor.

1.5 Er is een uitgebreid participatieproces doorlopen

Er heeft overleg tussen de initiatiefnemer en de omgeving over het bouwplan plaatsgevonden. In de ruimtelijke onderbouwing wordt hier in paragraaf 5.2 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) nader op ingegaan. Zie ook punt 2 van de Kanttekeningen en alternatieven.

2. op basis van de m.e.r.-aanmeldnotitie geen milieueffectrapportage voor het plan op te stellen (artikel 7.17 Wet milieubeheer);

In de ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 april 2025 (p. 18) wordt vermeld:

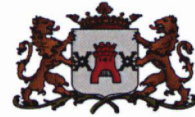
"Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning valt onder mogelijkheid d. De activiteit(en) van het betreffende besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan in het kader van het Besluit m.e.r. niet verder hoeft te worden getoetst."

Er hoefde er geen meldnotitie te worden opgesteld. Het college heeft als bevoegd gezag dan ook besloten dat voor het verlenen van de omgevingsvergunning buitenplannen afwijken geen milieueffectrapport nodig is.

3. het ontwerpbesluit heeft overeenkomstig paragraaf 3.3 Wabo in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegen;

3.1 Opstart zienswijzenprocedure

Als onderdeel van de procedure om tot het verlenen van de omgevingsvergunning buitenplannen afwijken te komen heeft het door het college op 4 november 2025 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.

Kanttekeningen en alternatieven

1. Er zijn geen bijzonderheden en/of alternatieven voor het bouwplan.
2. Aan de te verlenen omgevingsvergunning wordt het voorschrift verbonden dat het verstrekken van nachtverblijf voor meer dan vier aaneengesloten weken aan dezelfde persoon of personen binnen een periode van zes maanden niet is toegestaan. Deze bepaling moet het risico op permanente bewoning van de recreatieappartementen tegengaan.
3. Paragraaf 5.2 van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 april 2025 heeft betrekking op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. In het onderdeel participatie is aangegeven dat er mondeling overleg met de direct aanwonende burens heeft plaatsgevonden en waar nodig toelichting is gegeven over het plan. Het overleg heeft geleid tot een enkele aanpassing van het plan.

Financiën

De omgevingsvergunning heeft financiële consequenties voor de gemeente vanwege de complexiteit van het plan en het vele overleg dat hierover vereist was in verband met de landschappelijke inpassing. Er is dan ook sprake van een bouwplan waarbij een hogere exploitatievergoeding in rekening is gebracht dan de gebruikelijke leges. In de met initiatiefnemer op 8 december 2025 gesloten anterieure overeenkomst (AOK) over verhaal van kosten zijn deze extra kosten in rekening gebracht. Het betreft de kosten van de ervenconsulent van MooiSticht. Daarnaast zijn afspraken met de initiatiefnemer gemaakt over verhaal van kosten van planschade 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, moet zij de betaalde planschadevergoeding en de daarmee verband houdende kosten kunnen verhalen op de initiatiefnemer.

Juridische gevolgen

Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt deze gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank Midden-Nederland te Utrecht. 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 www.ruimtelijkeplannen.nl of via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

Relatie met duurzaamheid/Maatschappelijk verantwoord ondernemen

De door de gemeente Montfoort uitgesproken ambitie om bij woningbouwopgaven uit te gaan van de normen uit de Milieu Prestatie Gebouwen is in dit geval niet van toepassing.

Toets inclusiviteit

Niet van toepassing.

Montfoort, 20 januari 2026.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris,

de waarnemend burgemeester,

M.H. van der Veer

A. Treep - Van Hoeckel



RAADSBESLUIT

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

- 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 realisering vijf recreatieappartementen op het perceel Knollemanshoek 9 in Montfoort.

de griffier,

de waarnemend voorzitter,

mr. S.G. Meijer

A. Treep - Van Hoeckel