Gemeente Montfoort

Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:
Aanvrager: Maatschap H.A.P. Oosterlaken & S.A.M. Oosterlaken - Gijpmans
Gemachtigde: Verstoep Bouwadvies en Architectuur

Betreft locatie:
Knollemanshoek 9, 3417 PB in Montfoort

Besluitdatum: (invullen bij definitief besluit)

Zaaknummer: 236644

Burgemeester en wethouders hebben op 26 oktober 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een gebouw voor 5 recreatiewoningen op het adres Knollemanshoek 9 in Montfoort. Deze aanvraag staat bij ons geregistreerd onder zaaknummer 236644. Het OLO-nummer is 8147061.

Besluit
Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet, 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 a)
- Handelen in strijd met regels RO (Wabo artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3°)

De omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een gebouw voor 5 recreatiewoningen op het adres Knollemanshoek 9 in Montfoort is, gelet op de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing, verleend op xx-xx-2025. De voor het project noodzakelijke verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is door de raad verleend op xx-xx-2025.

Stukken
De omgevingsvergunning is verleend op basis van de volgende documenten:
- 01 publiceerbare aanvraag;
- 02 8147061_1699885374376_3713_BA-01_tekening_overzicht_13-11-2023;
- 03 8147061_1698316091111_3713_BA-03_principedetails_26-10-2023;
- 04 8147061_1698316091074_3713_BA-02_constructieoverzicht_26-10-2023;
- 05 Ruimtelijke onderbouwing 16-4-25;
- 06 3713 landschappelijke inrichting april 2025;
- 08 Doorsnede profiel landschap april 2025;
- 07 Situatie brandweervoorzieningen;
- 09 8147061_1698316091316_3713_bouwfysica_26-10-2023;
- 10 8147061_1699885373916_2023-6995_Rapportage_BENG;
- 11 8147061_1699885374232_Bewijslast_BENG_-_energielabel;
- 12 8147061_1698316091560_Bijlage_1._verkennend_bodemonderzoek;
- 13 8147061_1707120516803_1364_Knollemanshoek_-_archeologisch_onderzoek_v3;
- 14 8147061_1717252552505_3713_Onderbouwing_aanvullingen_omgevingsvergunning;
- 15 Advies MooiSticht landschap 24-3-2025;
- 16 Advies Mooisticht knollemanshoek ruimtelijke kwaliteit en monumenten 24-9-2024;
- 17 Advies Veiligheidsregio 25-6-2024;
- 18 Rom integraal advies Knollemanshoek 9 in Montfoort 5-12-2023;
- 19 Rom integraal advies ODRU Knollemanshoek 9 Montfoort 18-4-2025.

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 zij 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 het gebouw voor 5 recreatiewoningen ligt ruim boven dit bedrag zodat een verklaring van geen bedenkingen vereist is voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

De gemeenteraad heeft op xx-xx-2025 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Nog aan te leveren gegevens
- Constructietekeningen en -berekeningen;

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 in behandeling genomen.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Op basis van de door de initiatiefnemer aangeleverde ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 april 2025 (p. 17 en 18) is besloten dat voor het vergunnen van de beoogde ontwikkeling geen milieueffectrapportage 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 door een belanghebbende 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.

Ter visie legging en zienswijze
Het ontwerpbesluit (de ontwerpomgevingsvergunning) heeft gedurende een termijn van zes weken (van woensdag 26 november 2025 tot woensdag 7 januari 2026) ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn is iedereen in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen over het ontwerpbesluit. Gedurende de ter inzage termijn zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Overwegingen
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

<u>Het bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo</u>
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.

Het initiatief voorziet in de bouw van vijf recreatiewoningen in de vorm van recreatie-appartementen als nevenfunctie bij het agrarisch hoofdbedrijf. Deze recreatiewoningen zullen worden gerealiseerd in een gebouw met een oppervlakte van 240 m², waarvan ca. 180 m² specifiek wordt benut voor deze recreatie-appartementen en de resterende 60 m² voor algemene ondersteunende functies. De bouwhoogte is 10 meter.

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.

De aanvraag voor de activiteit gebruik van gronden en bouwwerken is alleen planologisch getoetst.

Toets Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Buitengebied 2012 (geconsolideerd)"

Het perceel Knollemanshoek 9 is in het bestemmingsplan "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 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 gebieds-aanduiding 'vrijwaringszone-straalpad' en geldt voor het gehele perceel dubbelbestemming "Waarde - Archeologie – 3".

Beoordeling

Het plan voor de bouw van vijf recreatiewoningen is in strijd met artikel 4.1 onder s van de planregels van genoemd bestemmingsplan, 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. Recreatiewoningen zijn in het omgevingsplan niet toegestaan als nevenfunctie. Voor de beoordeling om af te wijken van het bestemmingsplan zie; *"Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1, lid 1 sub c Wabo"*, verderop in dit besluit.

Voor wat betreft archeologie geldt dat dit voldoende is onderzocht. Hieraan is aanvulling gegeven in de ruimtelijke onderbouwing, paragraaf 4.9. Het uitgevoerde archeologisch onderzoek heeft archeologische indicatoren aangetoond die mogelijk op een vindplaats wijzen. Het terrein wordt opgehoogd. De fundering voor de vakantiewoningen en de aanleg van parkeerplaatsen en beplanting blijft binnen de ophoging, of reikt niet dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld. Omdat de voorgenomen werkzaamheden niet reiken tot in het archeologisch niveau is vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Indien tijdens de werkzaamheden echter blijkt dat diepere grondroerende werkzaamheden noodzakelijk zijn dan 40 cm beneden het huidige maaiveld, kan het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek alsnog noodzakelijk zijn.

Bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort"

Op het perceel Knollemanshoek 9 is tevens het paraplubestemmingsplan "parkeernormen Montfoort' van toepassing. Hierin is geregeld dat 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.

Beoordeling
De ontwikkeling van de recreatiewoningen op het adres Knollemanshoek 9 heeft een parkeerbehoefte van 11 autoparkeerplaatsen. Ter plaatse van de buitenruimte bij de toegang tot de recreatiewoningen, worden in totaal 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan het “Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort”.

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.

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 commissie MooiSticht heeft op 24 september 2024 positief geadviseerd over het bouwplan. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de gemeentelijke beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken. Er is in het plan sprake van een duidelijk vormgegeven schuurvolume met daarin vijf recreatiewoningen. Zowel de vormgeving als situering van het bouwwerk sluiten goed aan bij de karakteristieke erfopzet van het agrarische perceel. De commissie is op grond van de ingediende gegevens dat het plan voldoet aan de gemeentelijke beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken en de erfgoedaspecten van dit beeldbepalende erf. Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

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 te bouwen bouwwerk is niet ten dienste van de vigerende bestemming;
2. Het te bouwen bouwwerk is niet toegestaan als nevenfunctie.

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;
Het bouwplan kan alleen worden gerealiseerd door middel van een omgevingsvergunning buitenplans afwijken op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo (of een wijziging van het bestemmingsplan wanneer de initiatiefnemer tijdig voor die weg had gekozen.) De 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. Onder het kopje Verklaring van geen bedenkingen is aangegeven waarom er in dit geval een vvgb van de raad vereist is.

Beoordeling Ruimtelijke onderbouwing
De omgevingsvergunning voorziet in de bouw van vijf recreatie-appartementen die worden gerealiseerd in een gebouw met een oppervlakte van 240 m² en een nokhoogte van 10 meter op het perceel Knollemanshoek 9 te Montfoort.

Ten behoeve van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing (d.d. 16 april 2025) opgesteld. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Wij zijn op grond van de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing en de wijze waarop aan de landschappelijke inpassing vorm zal worden gegeven, van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee van een goede ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan. Voor de volledige motivatie van het besluit verwijzen wij kortheidshalve naar deze ruimtelijke onderbouwing die is toegevoegd aan dit besluit. Hieronder worden de belangrijkste argumenten om medewerking aan het initiatief te verlenen uiteengezet.

Het initiatief sluit aan op het provinciaal beleid;
De te realiseren recreatie-appartementen kwalificeren als nevenfunctie bij het agrarisch hoofdbedrijf van de hr. Oosterlaken. Dat is nu nog een rundveehouderij, maar mogelijk wordt in de toekomst overgeschakeld naar een akkerbouwbedrijf. Artikel 8.1 van de omgevingsverordening provincie Utrecht bevat de instructieregel ‘agrarisch bedrijf’. Van belang is het vierde lid, dat als volgt luidt:
‘Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Agrarische bedrijven kan regels bevatten die nevenactiviteiten toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de nevenactiviteit blijft ruimtelijk ondergeschikt aan de agrarische activiteiten;
b. de nevenactiviteit vindt plaats binnen het bestaande bouwperceel;
c. erfinrichting en bedrijfsbebouwing zijn landschappelijk goed inpasbaar; en
d. omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

De bestemming ‘Agrarisch-rivierzone’ op het perceel Knollemanshoek 9 voorziet in de vestiging van volwaardige agrarische bedrijven. De recreatieve-appartementen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf van de hr. Oosterlaken en ook aan de voorwaarden genoemd onder a t/m d wordt voldaan.

Conclusie: het bouwplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Het initiatief sluit aan op het gemeentelijk beleid;
De 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 de raad 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.

Conclusies: het bouwplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie en de VAB-visie.

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, de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden (HDSR). Het overleg met de provincie heeft geleid tot nader overleg over de landschappelijke inpassing van het bouwplan en een wijziging van het landschappelijk inrichtingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 april 2025 is deze wijziging verwerkt. De provincie heeft bevestigd na deze wijziging van het landschappelijk inrichtingsplan positief tegenover het bouwplan te staan. Uit het overleg met de ODRU is voortgevloeid dat aan de te verlenen omgevingsvergunning het voorschrift wordt 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 (zie specifieke voorschriften behorende bij dit besluit). Het waterschap HDSR heeft een opmerking gemaakt over de compensatieplicht die in het landelijk gebied geldt wanneer meer dan 5.000 m^2 aan oppervlakteverhardingen wordt aangebracht. Aangezien de toename van de verharding beperkt blijft tot ca. 885 m^2 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.

Er is een uitgebreid participatieproces doorlopen;
Er heeft overleg tussen initiatiefnemer en de omgeving over het bouwplan plaatsgevonden. In de ruimtelijke onderbouwing wordt hier in paragraaf. 5.2 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) nader op ingegaan.

Anterieure overeenkomst
De gemeente heeft op 8 december 2025 een anterieure overeenkomst (AOK) met initiatiefnemer gesloten als bedoeld in artikel 13.11 (verhalen van kosten) en artikel 13.13 van de Omgevingswet (kostenverhaal bij overeenkomst).

Eindconclusie
Met inachtneming van de ruimtelijke onderbouwing voldoet de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening en zijn er geen belemmeringen. Met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij daarom voornemens de aanvraag te verlenen.

Voorschriften
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Specifieke voorschriften
- Constructie:
  - Er mag pas gestart worden met de (bouw)werkzaamheden als alle constructiegegevens zijn goedgekeurd. Deze moet u uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden bij ons aanleveren. 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.

- Archeologie:
  - Indien tijdens de werkzaamheden blijkt dat diepere grondroerende werkzaamheden noodzakelijk zijn dan 40 cm beneden het huidige maaiveld kan het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek alsnog noodzakelijk zijn. Indien dit het geval is wordt geadviseerd contact op te nemen met de ODRU.
- Afvoer hemelwater:
  - daken mogen alleen afvoeren op oppervlaktewater als er geen uitlogende (zink, lood, koper) materialen worden toegepast.
- Periode nachtverblijf:
  - Het verstrekken van nachtverblijf voor meer dan vier aaneengesloten weken aan dezelfde persoon of personen binnen een periode van zes maanden is niet toegestaan.
    De recreatie-appartementen mogen dan ook niet langdurig, structureel door dezelfde personen worden bewoond. Hierdoor wordt voorkomen dat de recreatie-appartementen vanuit de milieuregelgeving moeten worden beschouwd als geur- en geluidgevoelig object waardoor omringende agrarische bedrijven zouden kunnen worden gehinderd in hun bedrijfsvoering
- Brandveiligheid:
  - indien er een hekwerk geplaatst wordt tussen het perceel en de verbinding via het fietspad, dan dient deze ten allen tijden geopend te kunnen worden door de brandweer.

<u>Algemene Voorschriften</u>

- 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;
- Als bij uitvoering van werkzaamheden, anders dan het doen van opgravingen, vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat het archeologische vondsten betreft, is het op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet verplicht om deze te melden bij de bevoegde overheid. Om praktische redenen kan deze melding gedaan worden bij de gemeente. De melding dient vergezeld te gaan van een foto van de vondst en gegevens over de exacte locatie van de vondst;
- voor het aansluiten op het gemeenteriool heeft u een vergunning nodig. Hiervoor worden kosten in rekening gebracht overeenkomstig de legesverordening van de gemeente Montfoort;
- wij wijzen u op de regels voor flora- en fauna-activiteiten in de Omgevingswet. Het doel van de regels is het beschermen van wilde planten en dieren in Nederland met een algemene zorgplicht. Een deel van de soorten heeft een bijzondere beschermingsstatus. De regels zijn van toepassing op alles wat kan leiden tot het verstoren van individuele, beschermde soorten. De regels zijn zowel van toepassing op grote sloop- en bouwprojecten, als op kleine projecten zoals de renovatie van een dak van een woonhuis. De regels zijn 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

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

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);
- de aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden (twee dagen voor aanvang);
- de peilhoogte ter plaatse en de rooilijnen op het bouwterrein;
- de aanvang van het storten van beton (één dag voor aanvang);
- de voltooiing van de grondleidingen en afvoeren van de riolering (voordat de sleuven zijn gedicht).

(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.

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

Met vriendelijke groet,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
Namens dezen

Frank Plate
Teamcoördinator bouw en ruimte

Beroepsclausule
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, een ieder die tijdig zienswijzen heeft ingebracht tegen het ontwerpbesluit, alsmede een ieder die niet kan worden verweten tijdig een zienswijze 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.