omgevingsvergunning

Knollemanshoek 9, Montfoort

Gemeente Montfoort

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*concept*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0335.ROBKnollemanshoek9-C001*
Datum:	*16 april 2025*
Contactpersoon Buro SRO:	*Dhr. R. van der Made | Dhr. T. Repkes*
Kenmerk Buro SRO:	*SR230284*

In samenwerking met/
een initiatief van

verstoep

BOUWADVIES
ARCHITECTUUR
ONTWIKKELING

creatief in bouwen!
www.verstoep.nl

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Geldend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6
2 Planbeschrijving 7
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 9
3 Beleidskader 11
3.1 Nationaal beleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Gemeentelijk beleid 15
4 Milieu- en omgevingsaspecten 17
4.1 Milieueffectrapportage 17
4.2 Bodem 18
4.3 Luchtkwaliteit 19
4.4 Geluid 20
4.5 Bedrijven en milieuzonering 20
4.6 Externe veiligheid 22
4.7 Waterhuishouding 24
4.8 Ecologie 27
4.9 Archeologie 27
4.10 Verkeer en parkeren 30
4.11 Duurzaamheid 32
5 Uitvoerbaarheid 34
5.1 Economische uitvoerbaarheid 34
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers zijn voornemens op de gronden aan Knollemanshoek 9 in Montfoort één gebouw met 5 recreatiewoningen te realiseren. Op de gronden exploiteert de familie al jaren met succes een melkveehouderij met ca. 100 koeien. Om de agrarische onderneming toekomstbestendig te maken, hebben de initiatiefnemers besloten om recreatiewoningen op het erf te realiseren. Deze recreatiewoningen zullen als nevenfunctie fungeren en zullen ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de agrarische activiteiten. Ook de provincie Utrecht zet in op de versterking en vernieuwing van het toerisme in de provincie. Gemeenten wordt gevraagd om kansen te benutten.

Het planvoornemen is om de bestaande agrarische opstallen te behouden en ten behoeve van de 5 recreatiewoningen één nieuw pand te bouwen. Door deze te positioneren achter de bestaande rundveestal en bereikbaar te maken via een aan te leggen karrenspoor, is deze beter afgescheiden van de agrarische bedrijfsvoering. Dit komt de privacy en veiligheid ten goede.

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen. De gronden van het plangebied hebben een agrarische bestemming. Binnen het geldende bestemmingsplan wordt de mogelijkheid omschreven voor een recreatieve nevenfunctie op een agrarisch perceel in de vorm van kleinschalig kamperen, bed & breakfast en een kampeerboerderij met een maximaal toegestane bouwoppervlakte van respectievelijk 100 m² en 200 m². Onderhavig plan met recreatiewoningen zijn niet direct te categoriseren als de hiervoor genoemde overnachtingsmogelijkheden en het gevraagde aantal m² aan bebouwing (ca. 240 m²) is meer dan de maximaal toegestane bouwoppervlakte (200 m²). Daarmee overschrijdt het initiatief de grenswaarden voor een binnenplanse afwijking.

Om het voorgenomen plan juridisch-planologisch mogelijk te maken bestaat het voornemen om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning uitgebreide procedure te verlenen om de beoogde ontwikkeling alsnog te kunnen realiseren. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

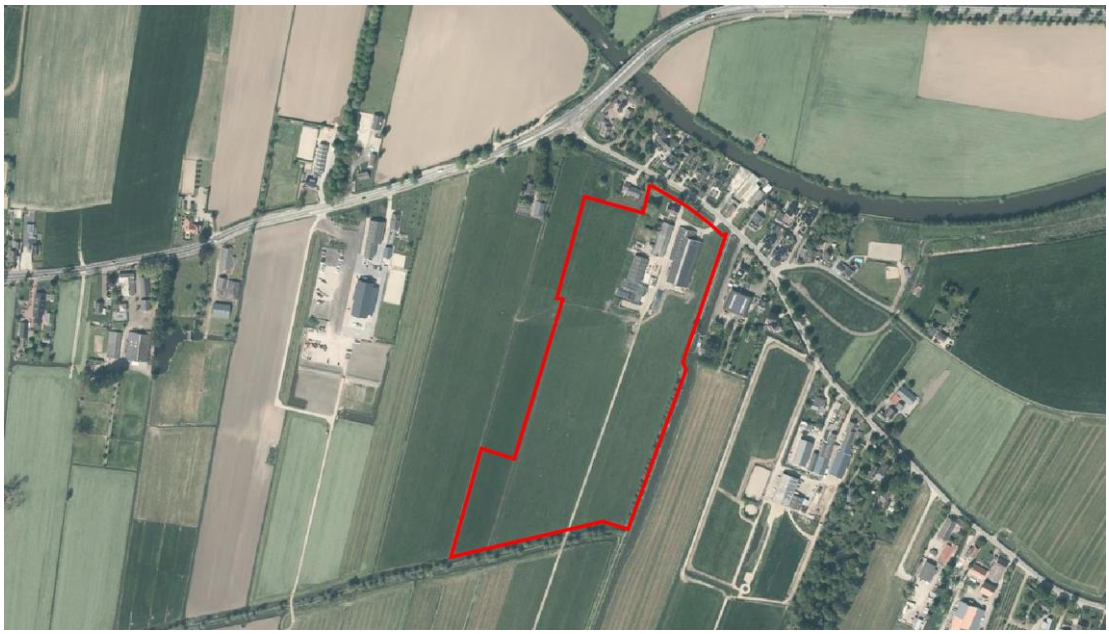
Voor de beoogde ontwikkeling is bij de gemeente Montfoort een principeverzoek ingediend. Op 2 mei 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders aangeven een positieve grondhouding te hebben ten opzichte van het plan. Wel stellen zij als voorwaarden dat de recreatiewoningen niet permanent bewoonbaar mogen zijn, er voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd, een inrichtingsplan wordt gemaakt en de recreatiewoningen als nevenfunctie worden vergund.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan Knollemanshoek 9, ten oosten van de kern Montfoort, en maakt onderdeel uit van de buurt Knollemanshoek. Het plangebied ligt nabij de Hollandsche IJssel en daaraan parallel ligt de provinciale weg N228. Het plangebied wordt omsloten door de weg Knollemanshoek aan de noordzijde en grasland aan de oost-, zuid- en westzijde van de planlocatie. Rondom de planlocatie zijn agrarische gronden gelegen met vrijstaande woningen. Ten noorden van het plangebied bevinden zich bedrijvigheid en vrijstaande woningen met daarachter de Hollandsche IJssel. De planlocatie is kadastraal bekend onder perceelnummer 418, sectie C, van de kadastrale gemeente Montfoort.

De navolgende afbeeldingen tonen achtereenvolgens de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied.

Globale ligging, plangebied rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

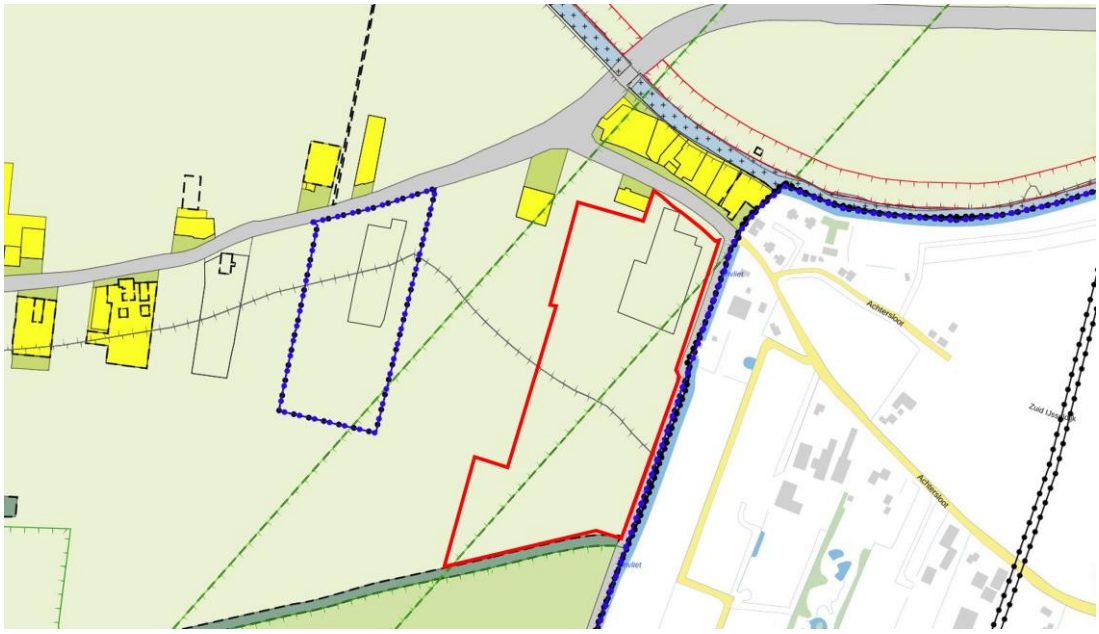


Globale begrenzing, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' (vastgesteld op 11 maart 2013), het bestemmingsplan ‘1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012’ (vastgesteld op 26 oktober 2015) en het bestemmingsplan 'Reparatie 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' (vastgesteld op 13 december 2021). Voorts geldt het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort', vastgesteld op 29 oktober 2018.

De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2012', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Het plangebied kent, volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012', één enkelbestemming. Het gaat hier om de enkelbestemming 'Agrarisch - Rivierzone'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen zoals veehouderijen, fruitteelt-, sierteelt- en tuinbouwbedrijven, akkerbouwbedrijven, paardenhouderijen, windmolens. Voorts zijn er nevenfuncties mogelijk zoals in Tabel 4.1 in het 1e herziening bestemmingsplan genoemd. Voor de bedrijfswoning en de opstallen op de gronden is een bouwvlak opgenomen van ca. 8.000 m².

Daarnaast geldt in het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en in het zuidelijk deel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. De hiervoor aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor bescherming en instandhouding van archeologische waarden.

Tevens zijn voor verschillende gedeelten van de gronden archeologische gebiedsaanduidingen geldig. Dit zijn 'archeologisch waardevol gebied 4' en de 'vrijwaringszone - straalpad' met een maatvoering van 26 m.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de realisatie van recreatiewoningen, bestaande uit een bouwoppervlakte van meer dan de maximaal toegestane 200 m², niet toegestaan. Hiermee is het plan strijdig met het geldende bestemmingsplan. Het gebouw is volledig binnen het bouwvlak voorzien en is overeenstemming met de bouwregels voor bedrijfsgebouwen. Middels de voorliggende ruimtelijke onderbouwing voor een buitenplanse omgevingsvergunning wordt de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch gemotiveerd.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden achtereenvolgens de huidige situatie en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Montfoort maakt deel uit van het Groene Hart en het landschap is cultuurhistorisch waardevol. Kenmerkend is het contrast tussen de open polders, die volgens het vaste copesysteem ontgonnen zijn, en de besloten lintbebouwingen langs de weteringen en de waterlopen. De planlocatie grenst aan de noordkant aan de weg Knollemanshoek in de gelijknamige buurt. Het plangebied ligt nabij de Hollandsche IJssel en daaraan parallel ligt de provinciale weg N228. Het plangebied en de daarbij gelegen agrarische gronden zijn verder omgeven door grasland (aan de oost-, zuid- en westzijde). Op de nabijgelegen agrarische gronden zijn bijbehorende vrijstaande woningen gelegen.

Op het perceel aan de Knollemanshoek 9 bevinden zich de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning van een bestaande melkveehouderij. Het melkveebedrijf telt ongeveer 110 melkkoeien en 45 jongvee met een grondoppervlakte van 60 ha. De bebouwing betreft in de huidige situatie de bedrijfswoning, één grote en twee middelgrote schuren. Meer specifiek zijn dit een bedrijfswoning van ca. 82 m² en schuren van respectievelijk ca. 1.795 m², 520 m² en 425 m². Voorts zijn er enkele oppervlakten ingeruimd voor mestbakken en sleufsilo's. De ontsluiting vindt plaats middels twee inritten aan de noordzijde direct aan de Knollemanshoek voor zowel de woning alsook de koffiebar.

De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de huidige situatie vanaf de Knollemanshoek en een situatietekening van de huidige situatie.

Impressie huidige situatie bestaande woning (bron: Google Streetview).

Impressie huidige situatie koffiebar en bedrijfsbebouwing (bron: Google Streetview).

Situatietekening huidige situatie (bron: Verstoep bouwadvies architectuur).

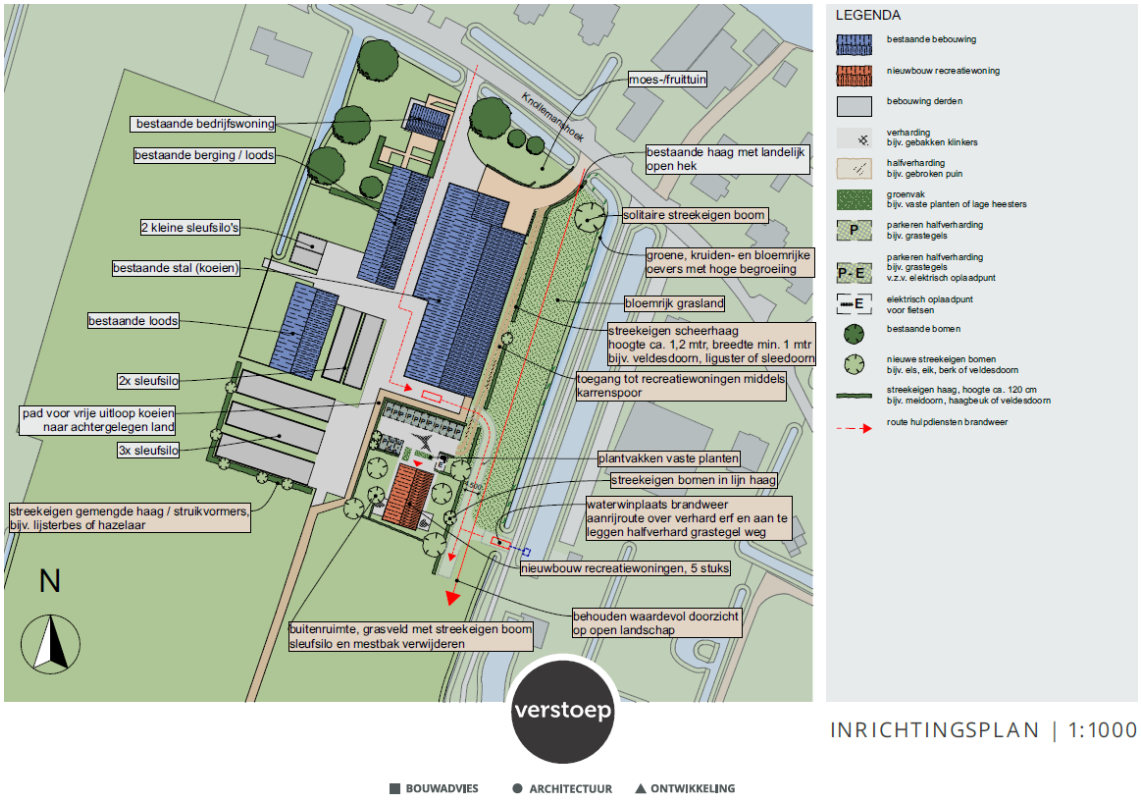
2.2 Toekomstige situatie

Functie
De initiatiefnemers zijn voornemens om 5 recreatiewoningen, in de vorm van appartementen, in één nieuw gebouw te realiseren. De bestaande woning en bedrijfsopstallen met bijbehorende bouwwerken blijven behouden. De huidige bedrijfsactiviteiten zullen worden voortgezet. De beoogde ontwikkeling gaat dan ook om een (toegevoegde) nevenfunctie bij het bestaande agrarische melkveebedrijf. In het geldende bestemmingsplan wordt een nevenfunctie omschreven als een "functie welke ondergeschikt is aan een hoofdfunctie, uit de hoofdfunctie dient minimaal 50% van de bedrijfsinkomsten te worden gegenereerd met dien verstande dat deze bepaling over bedrijfsinkomsten niet geldt voor nevenfuncties bij de bestemming Wonen". De verwachte inkomsten van de recreatiewoningen zal maximaal 25% van de bedrijfsinkomsten bedragen. Daarmee blijft de nevenfunctie ruim onder de gestelde norm van 50% en daarmee is de nevenfunctie ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsvoering.
Het beoogde gebouw zal een oppervlakte krijgen van ca. 240 m². Hiervan wordt een oppervlakte van ca. 180 m² specifiek gebruikt voor de nieuwe nevenfunctie door hier recreatie-appartementen in te realiseren. De overige ca. 60 m² zijn algemene ondersteunende ruimtes. Daarmee is de beoogde ontwikkeling ook in ruimtelijk opzicht, qua oppervlakte en inhoud, ondergeschikt aan de agrarische bebouwing ten behoeve van het rundvee. Tevens zal ook de arbeidsbehoefte in de nieuwe situatie ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsvoering.

Woon- en leefklimaat
Het toevoegen van de recreatiewoningen is een indirecte verbetering voor het woon- en leefklimaat in het buitengebied van Montfoort. Door dit initiatief worden er namelijk meer toeristen naar Montfoort getrokken. Daarmee draagt dit initiatief bij aan de lokale economie en recreatie en daarmee aan de vitaliteit van de gemeente. Hiermee is sprake van een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Voorts is er sprake van behoud door ontwikkeling, doordat het initiatief aansluit bij de ambitie om de agrarische sector toekomstbestendig te maken.

Landschappelijke inpassing
Het nieuwe pand wordt gepositioneerd achter de bestaande grote rundveestal aan de zuidoostzijde van het bedrijf en wordt bereikbaar gemaakt via een aan te leggen karrenspoor direct langs de grote rundveestal. Het karrenspoor is de ontsluitingsweg voor de recreatiewoningen richting de Knollemanshoek en is te bereiken via de bestaande inrit van de koffiebar ('Rustpunt Knollemanshoek').
De 5 recreatiewoningen zullen worden ondergebracht in één nieuw gebouw. Het gebouw is vormgegeven als een schuurvolume, bestaat uit één bouwlaag met een kap (zie navolgende afbeelding voor een 3D-impressie) en is nadrukkelijk onderdeel van het erf. Het gebouw zal in de lengte worden gesitueerd, achter de bestaande stal. Om meer ruimte te creëren worden de meest oostelijk gelegen sleufsilo en aansluitende mestbak verwijderd.
Het gebied rondom de recreatiewoningen zal worden omgeven door afwisselend, nieuw aan te brengen, streekeigen hagen. Daarmee wordt het plangebied afgescheiden van de agrarische bedrijfsvoering. Dit biedt de nieuwe situatie, met daarin zowel de bedrijfsvoering als de nevenactiviteit, de benodigde privacy en veiligheid. Het gebied rondom de recreatiewoningen wordt gedeeltelijk opgevuld met enkele nieuwe streekeigen bomen. Aan de noordzijde van de recreatiewoningen wordt een verharding aangelegd met daaraan gelegen een parkeerkoffer in lintvorm.
Voorts zijn aan de oostelijke zijde van het nieuwe karrenspoor een lage streekeigen scheerhaag en kruiden- en bloemrijk grasland voorzien. Hiermee blijft het doorzicht van de weg (Knollemanshoek) naar het achtergelegen open veenweidegebied behouden. De oever van de watergang aan de oostzijde, nabij het fietspad, is (tevens) een groene, kruiden- en bloemrijke oever met hoge begroeiing. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar het inrichtingsplan (zie navolgende afbeelding).

De navolgende afbeeldingen tonen het inrichtingsplan in de beoogde situatie en een 3D-impressie van het beoogde gebouw.



Situatietekening beoogde situatie en impressie beoogde gebouw (bron: Verstoep bouwadvies architectuur).

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek
Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit en het behouden en het versterken van cultureel erfgoed.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de Wet ruimtelijke ordening kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek
Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt bij 12 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het voorliggende plan maakt de realisatie van in totaal 5 recreatiewoningen mogelijk, waarmee het project niet aangemerkt wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Er wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet nader getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie nationaal beleid
Gezien de aard en omvang van het initiatief raakt dit niet aan één van de nationale belangen. Wel wordt aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, waaronder het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit en het behouden en het versterken van cultureel erfgoed.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: '*hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken'.* Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;

- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Slim combineren
Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren
Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie
De vraagstukken waar we voor staan kunnen de provincie niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie en medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling verbetert de ruimtelijke kwaliteit door het toevoegen van nieuwe recreatiewoningen aan een bestaande agrarische bedrijfslocatie gepaard te laten gaan met maatregelen die de nieuwbouw landschappelijk inpassen. Daarmee is er ook sprake van behoud door ontwikkeling, doordat het initiatief aansluit bij de ambitie om de agrarische sector toekomstbestendig te maken. De locatie ligt in het landschap Groene Hart, er wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van het landschap. De zichtlijnen blijven behouden en er worden solitaire bomen, kruiden- en bloemrijk grasland een karrenspoor en hagen aangelegd.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Het beleid van de Omgevingsvisie wordt uitgevoerd met behulp van de op 10 maart 2021 vastgestelde Interim Omgevingsverordening en Programma's:

De Omgevingsverordening
In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Programma's
Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een

ontwikkeling stimuleren, de andere keer zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Planspecifiek
In artikel 8.1 onder 4 van de Interim Omgevingsverordening wordt het volgende gesteld:

4. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Agrarische bedrijven kan bestemmingen en 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 planlocatie is gelegen op het erf van een agrarisch bedrijf. Voor deze gronden geldt een agrarische bestemming. Deze bestemming wordt niet gewijzigd en het gebouw is binnen het bouwvlak (zie toelichting paragraaf 1.3) voorzien. De recreatiewoningen zullen als nevenfunctie worden toegevoegd en zullen ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de agrarische activiteiten. Zoals nader toegelicht in toelichting paragraaf 2.2 wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast door de recreatiewoningen achter op het erf te positioneren, de ontsluiting in de vorm van een karrenspoor in te richten en de nevenfunctie van het bedrijf landschappelijk in te passen door de aanleg van onder andere kruiden- en bloemrijk grasland, solitaire bomen en hagen. Voorts worden de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd (zie ook toelichting paragraaf 4.5).

Daarmee wordt aan de voorwaarden uit de Interim Omgevingsverordening voor afwijking van verstedelijkingsverbod in het landelijk gebied voldaan.

De planlocatie ligt in de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS), in het gebied Agrarisch cultuurlandschap met als deelgebied Lopikerwaard. In artikel 7.7 opgenomen dat binnen de CHS rekening gehouden dient te worden met de (cultuurhistorische) waarden va de CHS. In bijlage 14 bij de verordening staat dat de cultuurhistorische waarde van het Agrarisch cultuurlandschap met name bestaat uit:

a. de aanwezige ontginningsstructuur en -richting;
b. de structuur, maatvoering, kenmerken en karakter van de boerderijlinten;
c. het waterbeheersingssysteem;
d. de openheid van het landschap.

Bijlage 14 bij de verordening bevat de volgende omschrijving van de Lopikerwaard:
De Lopikerwaard vormt samen met de Krimpenerwaard (Zuid-Holland) een van de grootste aaneengesloten veenweidegebieden van Nederland. Lage ruimtelijke dynamiek binnen de door rivieren omsloten waard heeft gezorgd voor het nagenoeg volledig intact blijven van het twaalfde-eeuwse cope-ontginningssysteem, dat wordt gekenmerkt door enkele zeer lange, oost-west gerichte ontginningslinten. Kenmerkend zijn de vaste dieptematen, het patroon van scheisloten en de boerderijlinten met oriëntatie op de ontginningsbasis. Het contrast tussen de dicht bebouwde, doorgaans dubbelzijdige linten en het open tussenliggende polderland is karakteristiek voor de Lopikerwaard. Een fijnmazig sloot- en boezemsysteem typeert het westelijk deel. De randen van de waard hebben kenmerkende open (Lekdijk) en meer gesloten (IJsseldijk) boerderijlinten langs de dijk.

De (cultuurhistorische) waarden ter plaatse bestaan uit de openheid van het veenweidelandschap, dat bepaald wordt door de slagenverkaveling en het slotenpatroon, samen met de karakteristiek van het bebouwingslint Knollemanshoek/Achtersloot. Het beoogde gebouw is achter de grote rundveestal voorzien, voegt zich binnen verkavelingspatroon en wordt als schuurvolume uitgevoerd. Het doorzicht van het bebouwingslint aan de oostzijde van het agrarische erf is aangemerkt als een lokale kwaliteit. Die wordt door de landschappelijke inpassing met solitaire bomen, hagen en bloem- en kruidenrijk grasland niet aangetast. Daarmee kan geconcludeerd worden dat in voldoende mate rekening wordt gehouden met de waarden van het agrarisch cultuurlandschap.

Conclusie
Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

Conclusie provinciaal beleid
De voorgenomen ontwikkeling verbetert de ruimtelijke kwaliteit, door de nieuwe recreatiewoningen toe te voegen aan een bestaande agrarische bedrijfslocatie en deze recreatiewoningen landschappelijk in te passen. Tevens wordt aan de voorwaarden uit de Interim Omgevingsverordening voor afwijking van verstedelijkingsverbod in het landelijk gebied voldaan, omdat de bestemming niet wordt gewijzigd en de recreatiewoningen als nevenfunctie worden toegevoegd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Montfoort

Op 13 december 2021 heeft de raad van de gemeente Montfoort de Omgevingsvisie 'Vitale kernen in een waardevol landschap' vastgesteld. In deze Omgevingsvisie heeft de gemeente Montfoort haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd.

Allereerst worden in de omgevingsvisie de identiteit en de kernkwaliteiten van de gemeente onderscheiden. Deze zijn als volgt samen te vatten:

- Rust en ruimte koesteren
- Waardevol blauw en groen
- Trots op historisch karakter
- Levendig en zorgzaam
- Bourgondisch, sociaal en religieus
- Creatief en innovatief

De gemeente positioneert zichzelf als "Een toekomstbestendige gemeente met vitale kernen in een waardevol landschap". Dit doet zij middels de beschrijving van 10 strategische keuzes met bijbehorende ambities en doelstellingen.

1. De leefomgeving moet passen bij onze identiteit, waarbij we onze landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten beschermen en verbeteren.
2. We kiezen voor een vitale, leefbare en inclusieve gemeente
3. We bieden ruimte aan woningbouw
4. We bieden ruimte aan de lokale maakindustrie
5. Voor mobiliteit volgen we het adagium: "Lokaal vertragen, regionaal versnellen"
6. We bieden (zeer beperkt) ruimte aan energiebronnen in het buitengebied en op bedrijventerreinen.
7. We bouwen recreatieve en toeristische mogelijkheden uit
8. We gebruiken klimaatadaptatie om de gemeente groener, gezonder en veiliger te maken
9. We werken mee aan een toekomstbestendige landbouw met ruimte voor natuur
10. We sturen ook vanuit de fysieke leefomgeving op een gezonde en veilige samenleving

De keuzes die gemaakt moeten worden zijn thematisch en gebiedsgericht uitgewerkt in de omgevingsvisie. De thema's worden aan de hand van vier onderdelen behandeld: Wat zijn onze doelen? Wat is onze rolopvatting daarbij? Wat willen we niet? En waar willen we dat dan? Vervolgens wordt de koers voor acht deelgebieden, ieder met een eigen karakter, kwaliteiten en ontwikkelrichtingen beschreven.

Planspecifiek
Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van recreatiewoningen in lintbebouwing. De planlocatie ligt binnen de Hollandsche IJsselzone. Dit vormt een gebied waar wonen, werken, recreatie, groen en water centraal staan, als de aantrekkelijke groenblauwe ader door het open landschap. Onderhavige locatie aan de Knollemanshoek wordt niet specifiek benoemd.

Met onderhavig plan wordt aangesloten op punt 7 en 9 van de strategische keuzes. Met de recreatiewoningen wordt de huidige toeristische locatie (koffiepunt) uitgebreid. Tevens zorgt het toevoegen van de recreatiewoningen voor een toekomstbestendige toekomstbestendig agrarische onderneming. Daarbij zullen de recreatiewoningen als nevenfunctie fungeren en ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de agrarische activiteiten.

Voorts wordt het aantrekkelijker maken van het verblijfsklimaat voor bewoners en recreanten aangemoedigd binnen de Hollandsche IJsselzone. Daarbij is het streven naar een betere landschappelijke inpassing bij verbeteringen aan bestaande bedrijfslocaties. Voor bedrijven met een aan recreatie of natuurontwikkeling gelieerde functie kan een uitzondering worden gemaakt. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, door de aanleg van een groene, kruiden- en bloemrijke oever met hoge begroeiing, hagen, solitaire bomen en een karrenspoor ten behoeve van de ontsluiting, neemt de uitstraling van de bestaande bedrijfslocatie toe.

Daarmee wordt aangesloten bij de gebiedsprioriteiten vanuit de Omgevingsvisie Montfoort en wordt voldaan aan de Omgevingsvisie van Montfoort.

Conclusie gemeentelijk beleid
Met onderhavig initiatief wordt aangesloten bij de Omgevingsvisie van Montfoort. Met de aanleg van de recreatiewoningen en landelijke ontsluiting neemt de uitstraling van de bestaande bedrijfslocatie toe. Ook wordt aangesloten op de strategische keuzes van de gemeente ten behoeve van een toekomstbestendige gemeente met vitale kernen in een waardevol landschap, door het uitbreiden van de toeristische mogelijkheden en het zorgen voor een toekomstbestendige landbouw.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In een ruimtelijke onderbouwing dient gemotiveerd te worden in hoeverre het plan milieutechnisch haalbaar is. Dit houdt in dat verschillende ruimtelijke en milieutechnische aspecten, zoals ecologie, archeologie, bodem, waterhuishouding, geluid, externe veiligheid, etc. onderzocht moeten worden. In dit hoofdstuk worden deze aspecten nader gemotiveerd.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen; dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek
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.

De activiteit bestaat uit het toevoegen van recreatiewoningen bij een agrarisch bedrijf. Deze activiteit kan niet bestempeld worden als D.10 (zie het onderstaande). De activiteiten die opgesomd zijn onder a t/m e zijn alle niet vergelijkbaar met de betreffende recreatiewoningen. De opgesomde activiteiten hebben een dusdanige aard en omvang dat er redelijkerwijs geen overeenkomsten voor wat betreft in de ruimtelijke impact zijn.

D.10: De aanleg, wijziging of uitbreiding van:

a. *skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;*
b. *jachthavens.*
c. *vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,*
d. *permanente kampeer- en caravanterreinen, of*
e. *themaparken.*

Conclusie
Er kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een activiteit die voorkomt in de bijlage bij het Besluit m.e.r. en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek
In het plangebied wordt geen wijziging van de bestemming beoogd. Het agrarische bedrijf wordt voortgezet en er wordt een recreatieve verblijfsfunctie toegevoegd. Om te bepalen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Lawijn (Lawijn, 12 oktober 2023, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 1). Het onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de NEN 5740 / NEN 5707.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond van de locatie zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd. Zintuiglijk is bijmenging van sporen puin, alsook plaatselijk sporen beton, aardewerk en glas, waargenomen in de bovengrond.
- Bij het onderzoek op asbest is in de zwak geroerde laag in de bovengrond van de locatie, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging geconstateerd.
- In de ondergrond van de locatie zijn, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreinigingen geconstateerd.
- In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is een lichte verontreiniging met xyleen aangetroffen, en is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor het afgeven van een omgevingsvergunning.

Indien bij de herinrichting van de locatie grond zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruikmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op

een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Montfoort (werkgebied ODRU).

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering veroorzaakt voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt één nieuw gebouw met 5 recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Het project blijft daarmee ruim onder de NIBM-grens en is daardoor aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate'. Het aantal woningen blijft immers onder de norm van 1.500 nieuwe woningen in geval van één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen in geval van twee ontsluitingswegen. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 16,5 µg/m³, 9,3 µg/m³ en 14,7 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Conclusie
Er kan, gelet op de omvang en de achtergrondconcentraties ter plaatse, geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Met de ontwikkeling worden geen geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder mogelijk gemaakt. Het is daarmee niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek wegverkeer uit te voeren. Daarbij is in de directe omgeving van het plangebied enkel een fietspad (Molenvliet) gelegen. Dit fietspad verbindt de Knollemanshoek met de 60-kilometerweg Blokland 1.500 m ten zuidoosten en - via het fietspad Oude Wetering - de 60-kilometerweg Stuivenbergweg (1.230 m) ten zuidwesten van het plangebied. Voorts ligt het beoogde gebouw met recreatiewoningen op ten minste 120 m afstand van de 60-kilometerwegen Knollemanshoek en Achtersloot. Gelet op deze afstand en de afschermende werking van de bestaande bebouwing op het agrarische bedrijf zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie
Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'. De omgeving van het plangebied wordt gezien de ligging in de nabijheid van scholen en andere maatschappelijke functies aangemerkt als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar.

Planspecifiek

Activiteiten in de omgeving
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt gekeken naar de invloed van activiteiten in de omgeving op het woon- en leefklimaat bij de beoogde recreatiewoningen. Het plangebied is gelegen aan het lint van de Knollemanshoek in Montfoort en wordt hoofdzakelijk begrensd door agrarische gronden en vrijstaande woningen.

De aangrenzende percelen aan de Knollemanshoek en de Achtersloot hebben in de daarvoor geldende bestemmingsplannen een woonbestemming. Dit betekent dat daar geen milieubelastende functies aanwezig zijn. Er zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van deze percelen.

Daarnaast is aan de oostzijde direct naast het plangebied een fietspad (Molenvliet) gelegen. Parallel aan dit fietspad, in oostelijke richting, is een watergang gelegen van het hoogheemraadschap met daarbij, op ca. 20 m afstand van de beoogde recreatiewoningen, een poldergemaal. Voor dit poldergemaal geldt dat het aspect geluid maatgevend zal zijn. Gelet op de omvang van het gemaal en de afstand tot de recreatiewoningen, wordt aangenomen dat er geen sprake zal zijn van geluidhinder.

Voorts is op enige afstand (60 m) ten noordoosten van de planlocatie een landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd behorend bij Achtersloot 121, behorend tot categorie 3.1 volgens de VNG-publicatie. Het beoogde nieuwe gebouw komt op ca. 55 m afstand van het landbouwmechanisatiebedrijf en voldoet daarmee aan de richtafstand. De VNG-publicatie stelt dat een gebied gezien kan worden als 'gemengd gebied' indien er sprake is van een matige tot sterke functiemenging. Derhalve is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Om die reden kan de richtafstand, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstap worden verminderd naar 30 m.

Recreatiewoningen
De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie voorziet in de realisatie van één nieuw gebouw met 5 recreatiewoningen op een bestaand agrarisch bedrijfsperceel. Omdat de recreatiewoningen niet langdurig/ structureel door dezelfde personen worden bewoond, worden deze nieuwe recreatiewoningen in het kader van bedrijven en milieuzonering niet als een (geur- en geluids)gevoelige bestemming aangemerkt. Daarnaast worden de recreatiewoningen gerealiseerd als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf, daarmee maken deze woningen onderdeel uit van het agrarisch hoofdbedrijf en daarmee van dezelfde inrichting. Daarmee is bij de beoogde recreatiewoningen geen sprake van een beperking van de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten (op het eigen terrein) van de initiatiefnemers. De beoogde recreatieverblijven worden immers als nevenfunctie onderdeel van het agrarische bedrijf en daarmee van dezelfde inrichting. Tevens gaat het in onderhavig plan om de ontwikkeling van uitsluitend een recreatieverblijf en worden er geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt die een belemmering vormen voor gevoelige bestemmingen in de omgeving.

Daarnaast dient, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, beschouwd te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het nadrukkelijk om recreatieverblijven gaat voor personen die op zoek zijn naar een plattelandsbeleving en hier expliciet voor kiezen. Het ervaren van de agrarische bedrijfsactiviteiten is hier onderdeel van. Anders dan het incidentele gebruik van tractoren en machines worden er geen geur- of geluidbronnen op korte afstand verwacht. Zo staat de schuur aan de noordzijde van het beoogde gebouw op ca. 25 m afstand van de recreatieverblijven en bevinden de mestsilo's die behouden blijven op ca. 35 m afstand. Daarmee worden er geen belemmeringen voor een goed woon- en leefklimaat verwacht.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar
Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m^2). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico
Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6}-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5}-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de

veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

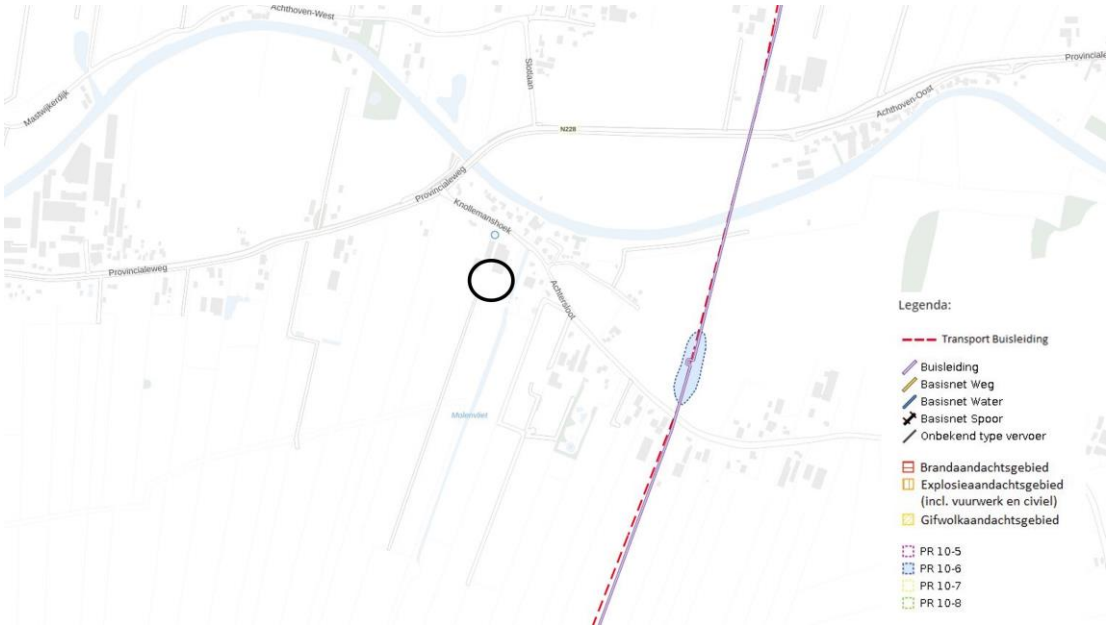
Risicovolle (Bevi-)inrichtingen
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek
Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving).

Risicovolle inrichtingen
Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Buisleidingen
Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied op ca. 475 m afstand buisleidingen liggen. Het betreft een aardgastransportleiding en een reguliere buisleiding van Gasunie. Het groepsrisico PR10-6 is eveneens op de kaart weergegeven. Gelet op de grote afstand zijn veiligheidsrisico's uit te sluiten.

Transport gevaarlijke stoffen
Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet in de nabijheid van transportroutes voor gevaarlijke stoffen is gelegen.

Bestrijdbaarheid
Bij een brand, ramp of zwaar ongeval is het van belang dat hulpdiensten voldoende snel kunnen optreden. Voor een adequate hulpverlening van de brandweer zijn bereikbaarheid en voldoende bluswatervoorziening van essentieel belang. De bereikbaarheid en bluswatervoorziening dient uitgevoerd te worden conform de eisen die hiervoor gelden.

Conclusie
Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.7.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Water Programma
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.7.2 Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerplan 2022-2027 'Stroomopwaarts'
Voor de planperiode 2022-2027 is het Waterbeheerplan (WBP) van HDSR van toepassing. Het waterbeheerprogramma is een koersdocument, waarbij 'stroomopwaarts' centraal staat, oftewel voorbereiden op de toekomst en pro-actieve samenwerking vanaf het begin van het proces. Het hoogheemraadschap heeft de ambitie om bij de start van ruimtelijke ontwikkelingen water een meer sturende rol te geven voor een toekomstbestendige leefomgeving. Hierbij wordt extra ingezet op de volgende thema's:

- Zuiver afvalwater, energieneutraal en circulair;
- Robuust en gezond watersysteem in een klimaatbestendig gebied;
- Waterveilige leefomgeving;
- Waterbewust leven en genieten van water.

4.7.3 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Watercompensatie

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden stelt een ondergrens aan de compensatieplicht. In het stedelijk gebied bedraagt deze grens een toename in verharding van meer dan 500 m², terwijl in het landelijk gebied een oppervlakte van 5.000 m² geldt. Daarbij dient in het stedelijk gebied 15% van de toename gecompenseerd te worden door middel van oppervlaktewater, terwijl dit in het landelijk gebied neerkomt op 10%. Het plangebied bevindt zich in het landelijk gebied. Omdat met de beoogde ontwikkeling slechts één nieuw gebouw wordt gerealiseerd en 240 m² toename aan bebouwing is voorzien, is watercompensatie niet aan de orde.

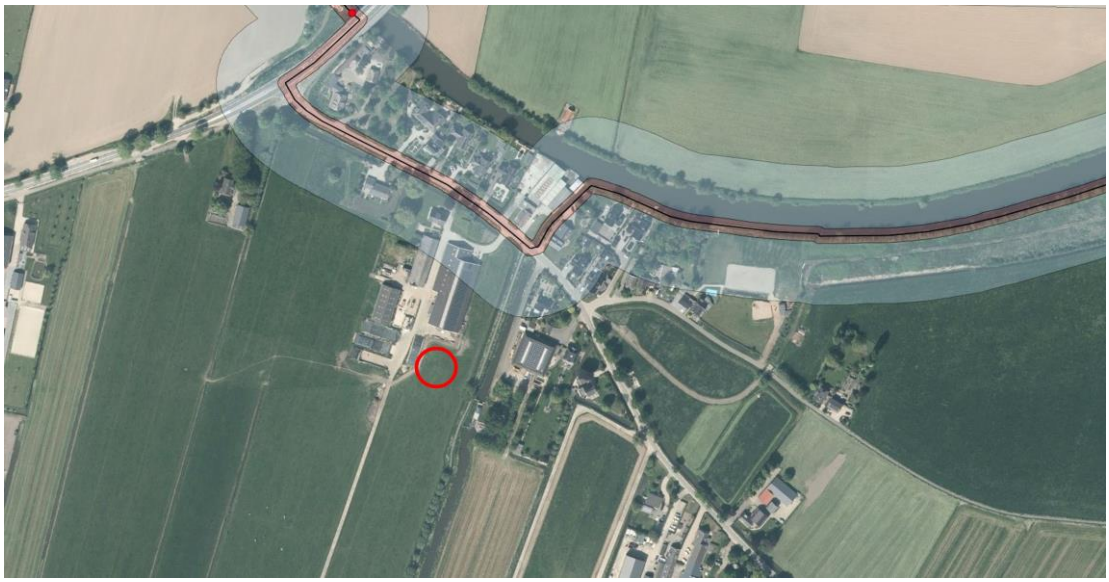
Overzicht nieuwe verharding (indicatief):

- 240 m² bebouwing;
- ca. 350 m² verharding parkeerplaatsen en erfverharding;
- ca. 170 m² halfverharding parkeerplaatsen;
- ca. 125 m² halfverharding karrenspoor.

Waterkeringen

De legger van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden laat zien dat de planlocatie is gelegen nabij de beschermingszone van een regionale waterkering. Een uitsnede van de legger is weergegeven op navolgende afbeelding. Binnen deze zone mag alleen met toestemming van het hoogheemraadschap en een watervergunning worden gebouwd. Echter bevindt het beoogde gebouw met recreatiewoningen zich niet in de beschermingszone van de waterkering. Mocht er in de toekomst binnen deze zone worden gebouwd dan dient er een vergunning te worden aangevraagd.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de legger.



Uitsnede legger regionale waterkeringen, beoogde ontwikkeling rood omcirkeld (bron: HDSR).

Waterafvoer

Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar de naastgelegen sloten. Afvalwater kan worden afgevoerd naar vuilwaterriool. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er ca. 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Soortenbescherming

Met het beoogde initiatief wordt een nieuwe functie gerealiseerd op het agrarische bedrijfsperceel aan de Knollemanshoek 9. De planlocatie is momenteel bebouwd met agrarische bedrijfsgebouwen en bestaat verder grotendeels uit grasland. Er wordt geen bedrijfsbebouwing gesaneerd. Het deel van het terrein waar het nieuwe gebouw is beoogd, is nu in gebruik als grasland en wordt omgeven door een sleufsilo en erfverharding. Het grasland wordt intensief gebruikt. Er zijn dan ook geen werkzaamheden voorzien die mogelijk nadelige gevolgen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura-2000 gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek', dat zich op een afstand van ca. 8 km afstand naar het zuiden bevindt, is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Op ca. 11,7 km naar het noordoosten zijn de 'Oostelijke Vechtplassen' gelegen, op ca. 13,5 km naar het westen 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en op ca. 14,5 km naar het noordwesten de 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Op basis van de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstanden tot Natura 2000-gebieden worden geen effecten verwacht op deze Natura 2000-gebieden.

Stikstofdepositie

In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten kunnen optreden in Natura 2000-gebieden. Zo dient aangetoond te worden dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op minimaal ca. 8 km afstand van Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek'. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot Natura 2000-gebieden wordt een stikstofberekening niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. De Monumentenwet 1988 is hierin opgegaan. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over gaan, blijven op grond van het overgangsrecht van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de Omgevingswet en de Erfgoedwet naast elkaar van kracht.

Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'. Verder is in artikel 5.11 het volgende opgenomen over archeologische monumenten: 'Degene die bij het opsporen van archeologische monumenten, zonder het verrichten van een opgraving, waarnemingen doet, waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat die waarnemingen van belang zijn voor de archeologische monumentenzorg, meldt die waarnemingen zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

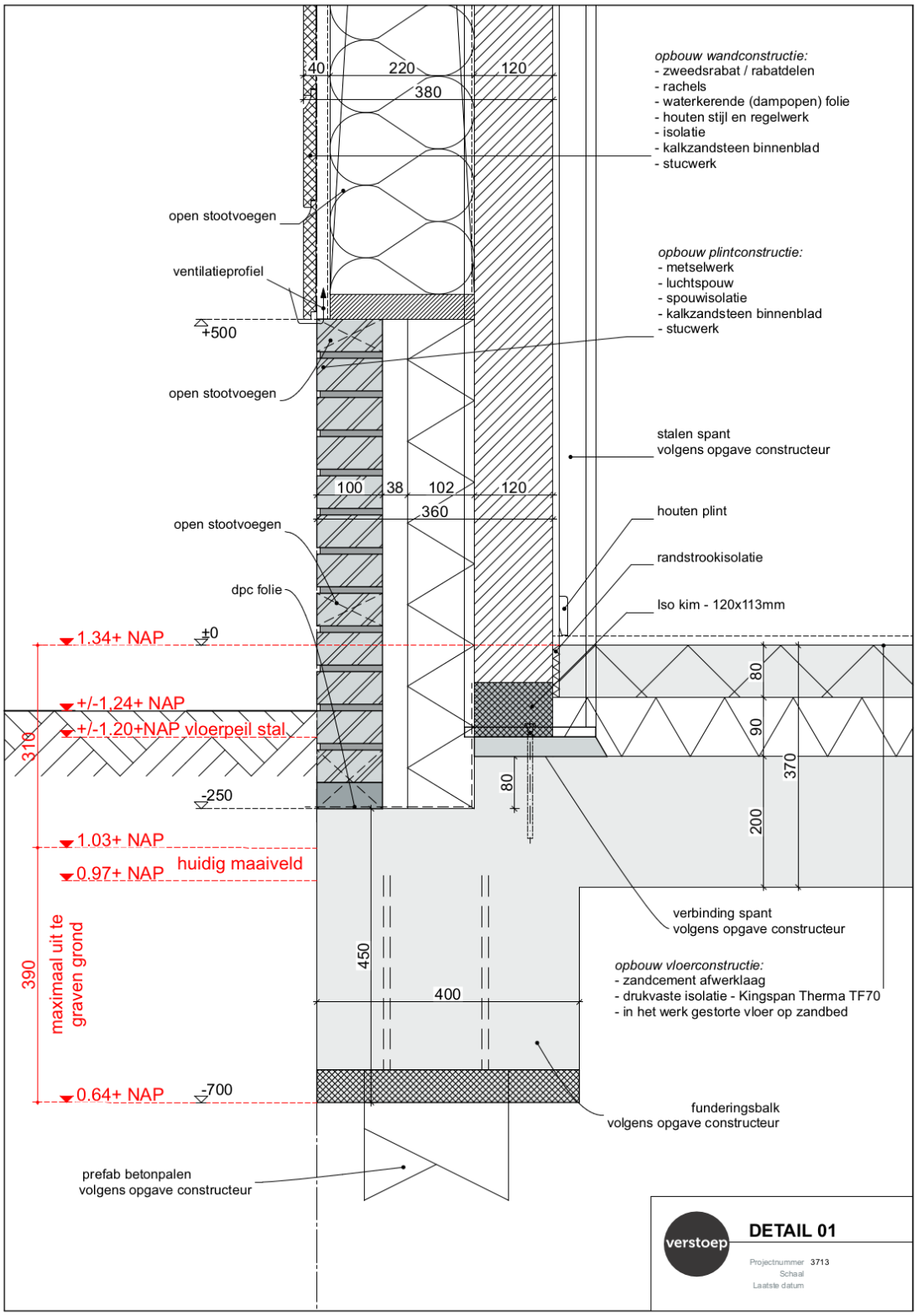
Voor het grondgebied van de gemeente Montfoort is de beleidsnota archeologie van toepassing (Vestigia-rapport V673, Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie, 23 september 2010). Op 14 maart 2011 is deze beleidsnota door de gemeenteraad vastgesteld. Met de beleidsnota heeft de gemeente Montfoort invulling gegeven aan waar en wanneer archeologisch onderzoek verplicht is. Op de archeologische beleidskaart is te zien waar archeologische waarden in de bodem zitten of verwacht kunnen worden.

Planspecifiek

In het geldende bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De hiervoor aangewezen gronden zijn hierdoor tevens bestemd voor bescherming en instandhouding van archeologische waarden. De vrijstellingsgrenzen zijn een oppervlakte van 200 m² en een diepte van 50 cm -mv. Omdat op voorhand niet duidelijk was of deze grenzen worden overschreden, is er een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Bureau voor Archeologie, 30 januari 2024, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 2).
In het onderzoek van Bureau voor Archeologie wordt verwezen naar een archeologisch onderzoek uit 2016 (Nijdam, L.C. 2016. '*Montfoort tussen Knollemanshoek en Achtenhoven-West (Gemeente Montfoort). Een bureauonderzoek*'. 1437. ArGeoBoor. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)). Het met het onderzoek uit 2016 onderzochte gebied ligt op de stroomgordel van de Hollandsche IJssel. De loop van deze rivier is na 800 na Christus niet meer veranderd. Archeologische resten zijn waarschijnlijk geërodeerd door de Hollandsche IJssel of zijn afgegraven bij kleiwinning voor de baksteenindustrie uit ca. 1.960 na Christus. De aanwezigheid van diepe grondsporen kan niet worden uitgesloten maar de kans dat nog behoudenswaardige resten in het gebied aanwezig zijn wordt als klein ingeschat.

Op basis van de resultaten van het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek van Bureau voor Archeologie zijn in het plangebied archeologische indicatoren gevonden die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats. Bureau voor Archeologie adviseert bodemingrepen dieper dan 40 cm -mv (60 cm boven NAP) te vermijden om de top van het potentiële archeologische niveau te ontzien.

Zoals volgt uit paragraaf 2.2 en figuur 7 (zie navolgende afbeelding) van het archeologisch onderzoek van Bureau van Archeologie, vinden voor de bouw van de recreatiewoningen graafwerkzaamheden over een oppervlakte van ongeveer 240 m² plaats. In het plangebied zal grond worden opgebracht. De onderzijde van de funderingen van de nieuwbouw zal op 64 cm boven NAP komen te liggen. Het maaiveld ter hoogte van de nieuwbouw ligt tussen 70 en 100 cm boven NAP. Dit betekent dat de verstoringsdiepte van de nieuwbouw tussen 6 en 36 cm ligt.



Doorsnede van de fundering (bron: Bureau voor Archeologie)

Zoals ook in paragraaf 2.2 van het archeologisch onderzoek vermeld is, reiken de werkzaamheden voor de aanleg van de parkeerplaats en het pad en het planten van de bomen en de hagen waarschijnlijk ondieper dan 50 cm -mv (de gemeentelijke vrijstellingsgrens). Thans kan deze verwachting nader gespecifieerd worden.

Voor de toegang tot de recreatiewoningen zal een karrenspoor worden aangelegd als inrit. Dit karrenspoor zal bestaan uit ca. 20 cm repak bovenop het bestaande maaiveld. Voor de aanleg van het voorterrein, de parkeerplaatsen en de terrassen, wordt het bestaande vilt/gras verwijderd. Hierbij wordt maximaal 10 cm af gegraven. Daarna zal een onderlaag repak worden aangebracht, met daarbovenop zand en klinkers en, bij de halfverharding, gebroken steen en grastegels. De totale dikte van deze verschillende lagen zal liggen tussen de 20 en 30 cm. Rondom deze (half)verharding zal het maaiveld ca. 20 tot 25 cm worden opgehoogd.
Volgens het inrichtingsplan worden ook bomen geplant. Hiervoor zal in het bestaande maaiveld een gat gegraven worden van ca. 30 cm diep. Daarna zal rondom de kluit aangevuld worden met grond tot de hoogte van het nieuwe maaiveld. Aan de oostzijde en zuidzijde van de locatie worden hagen geplant. De haagplanten zullen in de nieuw aan te brengen grond geplant worden.
Gelet op het voorgaande reiken de bodemingrepen niet dieper dan 40 cm -mv en daarmee niet dieper dan de diepte die vanuit de resultaten van het archeologisch onderzoek vrijgegeven wordt.

Conclusie
Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek kunnen bodemingrepen dieper dan 40 cm -mv (60 cm boven NAP) vrijgegeven worden. Uit het voorgaande volgt dat de bodemingrepen die uitgevoerd worden niet dieper dan 40 cm -Mv (60 cm boven NAP) reiken. Daarmee wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek
Het voorliggende initiatief betreft de realisatie één 1 gebouw met 5 recreatiewoningen aan de zuidzijde van het agrarisch bedrijf aan de Knollemanshoek 9. De navolgende tabel geeft de toename aan verkeersgeneratie weer, gebaseerd op de CROW-normering. Hierbij wordt uitgegaan van de categorie 'bungalowpark (huisjescomplex)'. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid wordt aangesloten op de categorieën 'buitengebied' en 'weinig stedelijk'.

Functie CROW	*Aantal eenheden*	*Kencijfer (verkeersgeneratie)*	*Totaal*
bungalowpark (huisjescomplex)	5	2,7	13,5
Totaal	**5**		**13,5**

In de toekomstige situatie is de totale extra verkeersgeneratie (ten opzichte van de bestaande situatie) ca. 14 verkeersbewegingen per etmaal. In de bestaande situatie is er sprake van een agrarisch bedrijf dat een bepaalde verkeersgeneratie aan zwaar vrachtverkeer en tractoren met zich meebrengt. Dit agrarisch verkeer kan echter toegang vinden via de westelijk gelegen inrit. De oostelijk gelegen inrit wordt reeds gebruikt voor de bestaande koffiebar, aan de noordzijde van het perceel. Aansluitend aan deze oostelijke inrit worden de recreatiewoningen bereikbaar gemaakt middels een nieuw aan te leggen karrenspoor.

Daardoor zal het agrarische verkeer en het recreatieverkeer elkaar niet kruisen. Daarnaast is het te verwachten dat de Knollemanshoek over voldoende capaciteit beschikt om de toekomstige verkeersgeneratie te verwerken. Zodoende kan er gesteld worden dat de toename van verkeer niet dusdanig is dat dit tot belemmeringen leidt.

Gezien het voorgaande vormt het aspect verkeer geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

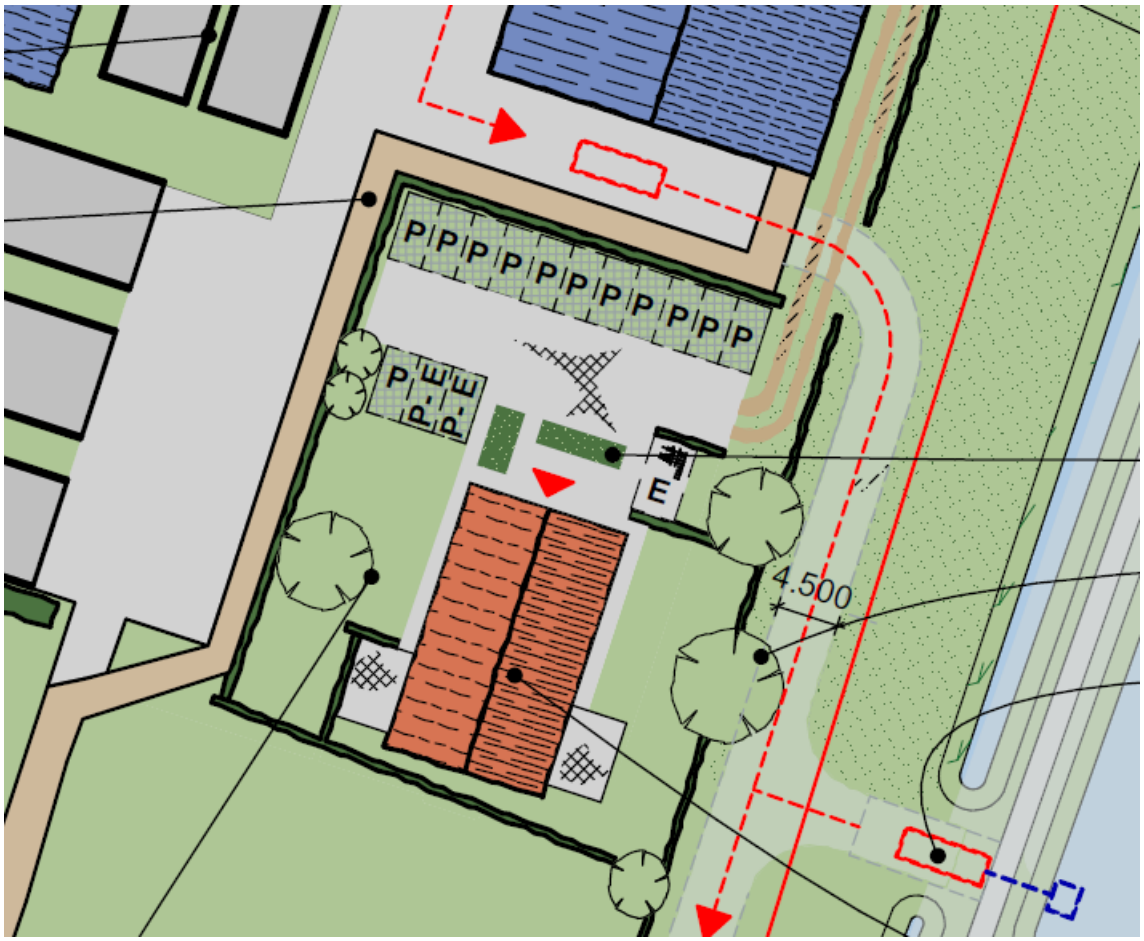
Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.
Gemeentelijk beleid
Het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort' (vastgesteld op 29 oktober 2018). Hierin wordt verwezen naar de gemiddelde parkeernormen van het CROW.

Planspecifiek
Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort'. Met dit plan is geregeld dat voldaan moet worden aan de parkeernormen, zoals die zijn vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Montfoort 2015' of diens opvolger. Tegenwoordig is de Nota Parkeernormen Montfoort 2020 van toepassing. Het uitgangspunt in de parkeernota is de parkeerbehoefte (auto- en fietsverkeervoorzieningen) op eigen terrein op te lossen.

Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van één nieuw gebouw met 5 recreatiewoningen. De navolgende tabel geeft de parkeerbehoefte weer in de toekomstige situatie, gebaseerd op het parkeerbeleid van de gemeente De Montfoort. Hierbij wordt uitgegaan van de categorie 'bungalowpark (huisjescomplex)'. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid wordt aangesloten op de categorie ‘buiten bebouwde kom’.

Functie CROW parkeernormen	*Aantal eenheden*	*Kencijfer (parkeereis)*	*Totaal*
bungalowpark (huisjescomplex)	*5*	*2,1*	*10,5*
Totaal	***5***		***10,5***

De parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling betreft in totaal 11 parkeerplaatsen. Het planvoornemen is om een parkeerkoffer met 14 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein aan de noordzijde direct naast de recreatiewoningen. Daarvan betreffen 12 plekken reguliere parkeerplaatsen en 2 plekken worden voorzien van laadpalen ten behoeve van elektrische voertuigen. Tevens draagt de parkeerkoffer bij aan de nodige privacy door de afscheiding met het bestaande agrarische bedrijf. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de toekomstige situatie van het plangebied ter plaatse van de parkeersituatie.



Uitsnede parkeersituatie (bron: Verstoep bouwadvies architectuur)

Voorts worden voor het parkeren van fietsen een aantal plekken ingeruimd zowel aan de binnen- als buitenzijde van het beoogde gebouw. Ook bij de fietsparkeerplaatsen geldt dat een aantal zal worden voorzien van laadpunten (ten behoeve van elektrische fietsen).

Conclusie
Met het plaatsen van 14 parkeerplaatsen wordt ruimschoots in de parkeerbehoefte voorzien. Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Duurzaamheid

Fit for 55
De Europese Klimaatwet bevat een verplichting om de netto-uitstoot van broeikasgassen in 2030 ten opzichte van 1990 met ten minste 55% te verminderen. De EU-lidstaten werken aan nieuwe wetgeving om dit doel te bereiken en in 2050 klimaatneutraal te zijn. Het pakket 'Fit for 55' is een reeks voorstellen om de EU-wetgeving in overeenstemming te brengen met de klimaatdoelen. 'Fit for 55' verwijst naar de doelstelling van de EU om in 2030 de netto-uitstoot van broeikasgassen met ten minste 55% te hebben verminderd.

Nederland in 2050 vrij van aardgas
Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO_2-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.
De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Energie (BENG)
De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Tot 31 december 2020 wordt de energie-efficiëntie uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij werd gestreefd naar EPC = 0,0, waarbij een gebouw energieneutraal is. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle gebouwen voldoen aan de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vervangen de EPC.

MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)
De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.
De gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'schaduwkosten' van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltype. Per 1 januari 2021 geldt een maximale schaduwprijs van € 0,80 / m² bvo. De minister wil per 1 juli 2025 de maximum waarde verder aanscherpen. Uiteindelijk wordt de maximum schaduwprijs naar nul afgebouwd.

Provinciaal energiebeleid
Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie provincie Utrecht. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht. De toelichting op een ruimtelijk plan dient een beschrijving te bevatten op welke wijze rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

GPR Gebouw
Een meetinstrument voor duurzame ontwikkeling en het benutten van het besparingspotentieel is GPR Gebouw. GPR Gebouw is een manier om duurzaam bouwen te concretiseren en doet dit door een rapportcijfer te geven op vijf thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Hierbij geldt, hoe hoger het cijfer, hoe duurzamer het gebouw. Door de GPR Gebouw in te vullen wordt meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen. GPR Gebouw kan ook gebruikt worden om bestaande woningen en gebouwen te verduurzamen. Na invoering van gegevens in GPR Gebouw betreffende de woningen worden prestaties zichtbaar op de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

GPR Stedenbouw
Ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte is er GPR Stedenbouw. Dit komt nader aanbod bij het Inrichtingsplan.

Planspecifiek
Het beoogde gebouw wordt voorzien van een energielabel A+++. Hier wordt invulling aan gegeven middels de uitvoering van een lucht/water-warmtepomp voor verwarming/koeling en tapwater. Daarbij wordt er ingezet op duurzame energie middels de uitvoering van een zonneboilersysteem gecombineerd met PV-panelen. Het ventilatiesysteem is beoogd in een WTW-systeem en de gebouwschil wordt uitgevoerd in waarden die aansluiten bij het genoemde energielabel (A+++) en uit te voeren installatiecomponenten.

De gemeente Montfoort is ondertekenaar van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw en streeft het niveau 'brons' na. In het onderhavige geval is geen sprake van woningbouw (reguliere woningen), maar van een recreatieve functie (recreatiewoningen). Daarmee is het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw niet van toepassing. Desondanks wordt er voldaan de BENG-eisen voor woningbouw, die strenger zijn dan bij een logiesfunctie.

Met de toepassing van de genoemde duurzaamheidsmaatregelen kan er geconcludeerd worden dat het initiatief aansluit bij de ambities ten aanzien van duurzaamheid.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onder andere naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 2°en 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning. In principe dient bij deze vergunningverlening tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. De vaststelling van zo'n plan kan achterwege blijven indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, Wro niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is het ruimtelijke plan financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

Participatie
In het kader van participatie met omwonenden is met de direct aanwonende buren mondeling overleg gevoerd en waar nodig toelichting gegeven over de plannen. De opdrachtgever heeft omringende buren een bezoek gebracht en waar nodig een tweede keer. Dit betreft de buren aan beide zijden van het plangebied (Knollemanshoek 3, Achtersloot 123 en Achtersloot 121) en tegenover het plangebied, gelegen aan de overkant van de Knollemanshoek (Knollemanshoek 8 en 8a). Uit de participatie kwam enkel van de bewoners van Knollemanshoek 8 en 8a de opmerking dat deze bewoners graag vrij uitzicht aan de voorzijde (zuidzijde) van hun woning wilden behouden. Zij willen dan ook geen bomen aan de oostzijde van het erf. Er worden enkel solitaire bomen toegepast, waarmee tegemoet wordt gekomen aan deze wens.