



# ROM INTEGRAAL ADVIES

Aan Gemeente Montfoort  
T.a.v.   
Onderwerp ROM integraal advies beoordeling aangepaste  
ruimtelijke onderbouwing Knollemanshoek 9  
Olo-nummer n.v.t.  
Adviseur ROM   
Telefoon  
Datum 18 april 2024  
Kenmerk Z-2024-105406 / D2024-00041585

## Inleiding

De gemeente Montfoort heeft ons gevraagd om de ruimtelijke onderbouwing te beoordelen in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning van plangebied Knollemanshoek 9 in Montfoort. Het voornemen is om de bestaande agrarische opstallen te behouden en ten behoeve van vijf recreatiewoningen één nieuw pand te bouwen.

Wij hebben eerder geadviseerd op de concept aanvraag omgevingsvergunning (5 december 2023, Z-2023-111295). Uit dit advies bleek dat er voor de aspecten archeologie, duurzaamheid en m.e.r. nog aanvullingen nodig waren. In dit milieuadvies zijn de aanvullingen op de onderstaande milieuaspecten beoordeeld.

## Korte conclusie

Thema	Blz.	Beoordeling	Opmerkingen en/of belemmeringen
Archeologie	2	Akkoord	
Duurzaamheid	3	Akkoord onder voorbehoud	Een betere energieprestatie is wenselijk.
M.e.r.	4	Akkoord	Er is geen (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig.

## Archeologie

### Advies:

1. De ruimtelijke onderbouwing voor het aspect archeologie in de toelichting goed te keuren.
2. Geen archeologisch vervolgonderzoek verplicht te stellen.

### Inhoudelijke onderbouwing

#### 1.1 De paragraaf archeologie is akkoord.

Het advies van de ODRU is voldoende verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Het uitgevoerde archeologisch onderzoek heeft archeologische indicatoren aangetoond die mogelijk op een vindplaats wijzen. Geadviseerd is om geen bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld uit te voeren. 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.

#### 2.1 Archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Omdat de voorgenomen werkzaamheden niet reiken tot in het archeologisch niveau is vervolgonderzoek niet noodzakelijk. De omgevingsvergunning kan (voor het onderdeel archeologie) worden verleend. Geadviseerd wordt onderstaande passage in de vergunning op te nemen:

*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.*

### Kanttekening

Indien tijdens de werkzaamheden blijkt dat toch 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.

### Wat is getoetst?

- Concept Ruimtelijke onderbouwing "Omgevingsvergunning Knollemanshoek 9, Montfoort, Gemeente Montfoort", opgesteld door Buro SRO, plan-id. NL.IMRO.0335.ROBKollemanshoek9-CO01, kenmerk SR230284, d.d. 7 maart 2024.

### Waaraan is getoetst?

- Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) versie 4.1.
- Bestemmingsplan Buitengebied 2012 Geconsolideerd
- Erfgoedwet 2016.
- Archeologisch Informatie Systeem ARCHIS van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- ODRU advies 10-11-2023, kenmerk Z-2023-111295.
- Archeologiebeleid gemeente Montfoort: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] & [REDACTED], 2010: *Archeologiebeleid gemeente Montfoort. Ontwikkeld in samenwerking met de gemeenten Lopik, Oudewater en Woerden. Deel A: Beleidsnota archeologische monumentenzorg. Deel B: Toelichting op de beleidskaart.* Vestigia-rapport V673, Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie, Amersfoort.

## Duurzaamheid

### Advies:

1. In de ruimtelijke onderbouwing staan feitelijke onjuistheden.
2. Akkoord te gaan met de BENG-berekening.
3. De energieprestatie beter te laten aansluiten bij de gemeentelijke ambities.
4. Geen MPG-toets te verlangen.

### Inhoudelijke onderbouwing

*1.1 In de paragraaf duurzaamheid zijn de doelstellingen verkeerd opgenomen.*

De huidige doelstelling is een reductie van 55% in 2030 qua uitstoot van broeikasgassen, ten opzichte van 1990. Deze norm is aangescherpt na de aanname van het 'Fit for 55'-pakket door de Europese Commissie op 18 april 2023.

Sinds 1 januari 2021 geldt een maximale schaduwprijs van € 0,80 per m<sup>2</sup> BVO. De huidige (deminssionair) minister wil per 1 juli 2025 de maximum waarde verder aanscherpen. Uiteindelijk wordt de maximum schaduwprijs naar nul afgebouwd.

Ter volledigheid kan de ruimtelijke onderbouwing hierop aangepast worden. Dit heeft echter geen invloed op de conclusies van ons advies en de conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

#### *2.1 Het appartementencomplex voldoet aan de BENG-eisen*

De BENG berekening is correct en de Energieprestatiegebouw voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl):

- a. De totale energiebehoefte van het gebouw, BENG 1, is jaarlijks 67,97 kWh/m<sup>2</sup> en voldoet hiermee aan de wettelijke eis van maximaal 68,03 kWh/m<sup>2</sup>;
- b. De benodigde primaire energie, BENG 2, is jaarlijks 49,18 kWh/m<sup>2</sup> en voldoet hiermee aan de wettelijke eis van maximaal 50 kWh/m<sup>2</sup>;
- c. Het aandeel hernieuwbare energie, BENG 3, is 50% en voldoet hiermee aan de wettelijke eis van minimaal 40%;
- d. De kans op temperatuuroverschrijdingen in de maand juli (TO juli) is 0,00 en voldoet dus aan de wettelijke eis van maximaal 1,20.
- e. De berekening is geregistreerd in de landelijke database van de Rijksoverheid EP-Online.

#### *3.1 Woning voldoet aan de BENG-norm maar ligt niet in lijn met het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid*

De gemeente Montfoort is ondertekenaar van het [convenant Toekomstbestendige Woningbouw](#) en ambieert niveau brons. Hierdoor is een betere energieprestatie wenselijk.

#### *4.1 Geen wettelijke verplichting qua milieutoets*

Het berekenen van de milieuprestatie is verplicht voor nieuwbouw met een woonfunctie of kantoren van minimaal 100m<sup>2</sup> bvo. Dit betreft een gebouw met logiesfunctie. Daarom is het voor dit project niet vereist.

### Wat is getoetst?

- Concept Ruimtelijke onderbouwing "Omgevingsvergunning Knollemanshoek 9, Montfoort, Gemeente Montfoort", opgesteld door Buro SRO, plan-id. NL.IMRO.0335.ROBKnollemanshoek9-CO01, kenmerk SR230284, d.d. 7 maart 2024.
- BENG berekening (2023-6995), door HBA B.V., 13-11-2023

### Waaraan is getoetst?

- Besluit bouwwerken leefomgeving Hoofdstuk 4 (Nieuwbouw), afdeling 4.4 (Duurzaamheid) uit het oogpunt van energiezuinigheid en milieu
  - BENG-normen (paragraaf 4.4.1. Energiezuinigheid) en de MPG-norm (paragraaf 4.4.2. Milieuprestatie)
- Woonvisie 2019 – 2030 gemeente Montfoort

## **M.e.r.**

### **Advies:**

1. Geen (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)procedure te doorlopen voor de omgevingsvergunningprocedure.

### **Inhoudelijke onderbouwing**

*1.1 De beoogde ontwikkeling is geen activiteit zoals aangewezen in het Besluit m.e.r.*

De ruimtelijke onderbouwing stelt dat het initiatief niet aan te merken valt als een activiteit die valt onder categorie D 10 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (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). Deze stelling kan, gelet op de kleinschaligheid van het initiatief en het (zeer) beperkt ruimtebeslag (zoals blijkt uit de inhoudelijke beoordelingen van de verschillende milieuthema's), worden gedeeld.

Er is daarmee geen sprake van een andere activiteit zoals aangewezen in de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er is dan ook geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling vereist.

### **Wat is getoetst?**

- Concept Ruimtelijke onderbouwing "Omgevingsvergunning Knollemanshoek 9, Montfoort, Gemeente Montfoort", opgesteld door Buro SRO, plan-id. NL.IMRO.0335.ROBKollemanshoek9-CO01, kenmerk SR230284, d.d. 7 maart 2024.

### **Waaraan is getoetst?**

- Invoeringswet Omgevingswet, Wet milieubeheer, Besluit m.e.r., Wet algemene bepalingen omgevingsrecht