

# RHO ADVISEURS - NOTITIE

|         |                  |               |                                                            |
|---------|------------------|---------------|------------------------------------------------------------|
| DATUM   | 15 april 2025    | PROJECT       | 20221312 Herziening BP Buitengebied Willeskop 94 Montfoort |
| KENMERK | 20221312/203960/ | OPDRACHTGEVER | Daiwa House Modular Europe Jan Snel BV                     |
| VAN     | Sophie Breugem   | AANWEZIG      | dd                                                         |
| AAN     | dd               | AFWEZIG       | dd                                                         |
| CC      | dd               |               |                                                            |

## TABEL INSTRUCTIEREGELS BKL EN OMGEVINGSVERORDENING

| Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving                                                   |                               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Afdelingen en paragrafen                                                                          | Relevant voor de ontwikkeling | Voldoet aan instructieregel |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Afdeling 5.1 Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties |                               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| § 5.1.1. Algemene bepalingen artikel 5.1a. (dienstenrichtlijn)                                    | Nee                           | n.v.t.                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| § 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid                                                             | Ja                            | Ja                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| § 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen                                                          | Ja                            | Ja                          | Artikel 5.2 is relevant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| § 5.1.4. Beschermen van de gezondheid en van het milieu                                           | Ja                            | Ja                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| § 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht                                                           | Ja                            | Ja                          | Op basis van artikel 5.54 Bkl kan de ontwikkeling worden geschaard onder standaardactiviteiten die in niet betekende mate bijdragen. In het kader van ETFAL met betrekking tot het beschermen van de gezondheid is de luchtkwaliteit in de onderbouwing wel beoordeeld op aanvaardbaarheid bij de toe te laten activiteit |
| § 5.1.4.2. Geluid door activiteiten                                                               | Ja                            | Ja                          | De ontwikkeling voorziet in het realiseren van een activiteit die geluid kan veroorzaken op geluidgevoelige gebouwen in de omgeving. Er moet worden aangevoerd dat het geluid door de activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.                                                                             |
| § 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen                                   | Nee                           | n.v.t.                      | Deze paragraaf is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling niet voorziet in de realisatie van een geluidgevoelig gebouw.                                                                                                                                                                                                |
| § 5.1.4.3. Geluid rond luchthavens                                                                | Nee                           | n.v.t.                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                       |     |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 5.1.4.4. Trillingen                                                                                                 | Nee | Nee    | De ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een trillinggevoelig gebouw of een activiteit die trilling kan veroorzaken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| § 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines                                                                              | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| § 5.1.4.5. Bodemkwaliteit                                                                                             | Nee | n.v.t. | Deze paragraaf is niet van toepassing op de ontwikkeling, omdat de ontwikkeling niet voorziet in de realisatie van een nieuwe bodemgevoelige locatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| § 5.1.4.6. Geur                                                                                                       | Nee | n.v.t. | De ontwikkeling voorziet niet in het realiseren van een geurgevoelig gebouw of een activiteit die geur kan veroorzaken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| § 5.1.5 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed                             | Ja  | Ja     | Binnen deze paragraaf is paragraaf 5.1.5.5 relevant vanwege de ligging van de planlocatie in een gebied met 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5'. Binnen de planlocatie bevinden zich geen aangewezen monumenten. In de directe omgeving van de planlocatie zijn ook geen beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig. In de onderbouwing is een beoordeling van de invloed van de ontwikkeling op de archeologische waarden opgenomen. Daarnaast wordt vanuit instructieregel 9.10 van de provincie de landschappelijke inpassing onderbouwd. |
| § 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking                                                                       | Nee | Nee    | Deze paragraaf is niet relevant omdat het plan niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| § 5.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies                                                                  | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| § 5.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| § 5.1.7a. Gebruik van bouwwerken                                                                                      | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| § 5.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen                                | Ja  | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Afdeling 5.2. Instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving</b>                      |     |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Artikel 5.163 voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen                     | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                          |     |        |  |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|--------|--|
| Artikel 5.164<br>lokale spoorwegen binnen vervoerregio's                 | Nee | n.v.t. |  |
| Artikel 5.165<br>lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool | Nee | n.v.t. |  |
| Artikel 5.165a<br>bebouwingscontour jacht                                | Nee | n.v.t. |  |
| Artikel 5.165b<br>bebouwingscontour houtkap                              | Nee | n.v.t. |  |
| <b>Afdeling 5.3. Ontheffing</b>                                          |     |        |  |
| Artikelen opnemen waarvan ontheffing wordt verleend.                     | Nee | n.v.t. |  |

| Instructieregels Omgevingsverordening Utrecht (versie 01/09/2024)                    |                               |                             |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|
| Hoofdstukken en artikelen                                                            | Relevant voor de ontwikkeling | Voldoet aan instructieregel |  |
| <b>Hoofdstuk 2 Watersystemen</b>                                                     |                               |                             |  |
| Artikel 2.12 Instructieregel monitoring omgevingswaarde regionale kering             | Nee                           | n.v.t.                      |  |
| Artikel 2.13 Instructieregel monitoring omgevingswaarde wateroverlast                | Nee                           | n.v.t.                      |  |
| Artikel 2.14 Instructieregel vrijwaringszone regionale waterkering                   | Nee                           | n.v.t.                      |  |
| Artikel 2.15 Instructieregel waterbergingsgebied                                     | Nee                           | n.v.t.                      |  |
| Artikel 2.16 Instructieregel overstroombaar gebied                                   | Nee                           | n.v.t.                      |  |
| Artikel 2.17 Instructieregel rangorde bij waterschaarste Amsterdam-Rijnkanaal en Lek | Nee                           | n.v.t.                      |  |
| Artikel 2.18 Instructieregel rangorde bij waterschaarste Neder-Rijn                  | Nee                           | n.v.t.                      |  |
| Artikel 2.19 Instructieregel inhoud waterbeheerprogramma                             | Nee                           | n.v.t.                      |  |
| Artikel 2.20 Instructieregel legger waterstaatswerken                                | Nee                           | n.v.t.                      |  |
| Artikel 2.22 Instructieregel vaststellen peilbesluit                                 | Nee                           | n.v.t.                      |  |
| Artikel 2.23 Instructieregel inhoud peilbesluit                                      | Nee                           | n.v.t.                      |  |
| Artikel 2.24 Instructieregel actuele peilbesluiten                                   | Nee                           | n.v.t.                      |  |
| <b>Hoofdstuk 3 Ondergrond en Bodem</b>                                               |                               |                             |  |
| Artikel 3.2 Instructieregel melden, meten en registreren grondwateronttrekking       | Nee                           | n.v.t.                      |  |

|                                                                                         |     |        |                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Artikel 3.3 Instructieregel onttrekking voor menselijke consumptie                      | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 3.7 Instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater                          | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 3.8 Instructieregel parkeren Bethunepolder                                      | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 3.9 Instructieregel aanleg begraafplaats of uitstrooiveld                       | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 3.10 Instructieregel matig kwetsbare strategische grondwatervoorraad            | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 3.66 Instructieregel programma gebiedsgerichte aanpak grondwaterverontreiniging | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |
| <b>Hoofdstuk 4 Bereikbaarheid en mobiliteit</b>                                         |     |        |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 4.1 Instructieregel bereikbaarheid                                              | Ja  | Ja     | Met een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond dat dat knelpunten in de bereikbaarheid niet toenemen en bij voorkeur afnemen. Deze beoordeling vindt plaats onder verkeer en parkeren. |
| Artikel 4.2 Instructieregel behoud provinciale OV-netwerk                               | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 4.3 Instructieregel behoud provinciaal bereikbaarheidsnetwerk                   | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 4.4 Instructieregel behoud regionaal fietsnetwerk                               | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 4.7 Instructieregel bouwwerken bij provinciale weg                              | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 4.47 Instructieregel beperkingengebied lokale spoorweg                          | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 4.48 Instructieregel hinder lokale spoorweg                                     | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 4.65 Instructieregel luchtvaartterrein                                          | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 4.66 Instructieregel Buffer luchtvaartterrein                                   | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 4.67 Instructieregel externe veiligheid basisnet ( <i>gereserveerd</i> )        |     |        |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 4.71 Instructieregel geluidscontour van provinciale wegen                       | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |
| <b>Hoofdstuk 5 Energie</b>                                                              |     |        |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 5.2 Afwijking van instructieregel verstedelijkingsverbod landelijk gebied       | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 5.3 Instructieregel kleine windturbine                                          | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 5.4 Instructieregel windenergielocatie                                          | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 5.5 Instructieregel zonneveld                                                   | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                   |     |        |                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Artikel 5.6 Instructieregel energie uit biomassa landelijk gebied                                                 | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                   |
| Artikel 5.7 Instructieregel energie uit biomassa stedelijk gebied                                                 | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                   |
| <b>Hoofdstuk 6 Natuur</b>                                                                                         |     |        |                                                                                                                                                   |
| Artikel 6.2 Instructieregel bescherming natuur-netwerk Nederland                                                  | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                   |
| Artikel 6.3 Instructieregel geen aantasting na-tuurnetwerk Nederland                                              | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                   |
| Artikel 6.4 Instructieregel bescherming Groene contour ter omvorming naar natuur                                  | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                   |
| Artikel 6.5 Instructieregel ontwikkelingen binnen de Groene contour                                               | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                   |
| Artikel 6.6 Instructieregel realisatie nieuwe na-tuur binnen Groene contour door verstedelijking                  | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                   |
| Artikel 6.7 Instructieregel ontwikkelingen weide-vogelkerngebied                                                  | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                   |
| Artikel 6.13 Instructieregel bescherming waarde-volle houtopstanden - oude bosgroeiplaatsen                       | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                   |
| <b>Hoofdstuk 7 Cultuurhistorie en landschap</b>                                                                   |     |        |                                                                                                                                                   |
| Artikel 7.3 Instructieregel instandhouding en versterking UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies              | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                   |
| Artikel 7.4 Instructieregel instandhouding en versterking UNESCO Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes (bufferzone) | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                   |
| Artikel 7.9 Instructieregel beschermen en benutten van de Cultuurhistorische hoofdstructuur                       | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                   |
| Artikel 7.10 Instructieregel uitzondering verstedelijkingsverbod Historische buitenplaatszone en Militair erfgoed | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                   |
| Artikel 7.11 Instructieregel landschap                                                                            | Ja  | Ja     | Dit artikel is relevant omdat de planlocatie binnen het Landschap Groene Hart ligt. De kernkwaliteiten van dit landschap moeten worden beschermd. |
| Artikel 7.12 Instructieregel aardkundige waarden                                                                  | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                   |
| <b>Hoofdstuk 8 Landbouw</b>                                                                                       |     |        |                                                                                                                                                   |
| Artikel 8.1 Instructieregel agrarisch bedrijf                                                                     | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                   |
| Artikel 8.2 Instructieregel landbouwontwikkelingsgebied                                                           | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                   |
| Artikel 8.3 Instructieregel landbouwstabiliseringsgebied                                                          | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                   |
| Artikel 8.4 Instructieregel geitenhouderij                                                                        | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                |     |        |                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Artikel 8.5 Instructieregel concentratiegebied glastuinbouw                                                                                    | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                              |
| Artikel 8.6 Instructieregel glastuinbouw niet toegestaan                                                                                       | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                              |
| Artikel 8.7 Instructieregel beperken bodembewerking                                                                                            | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Hoofdstuk 9 Wonen, werken, recreëren</b>                                                                                                    |     |        |                                                                                                                                                                                                              |
| Artikel 9.3 Instructieregel verstedelijkingsverbod Landelijk gebied                                                                            | Nee | n.v.t. | Dit artikel is niet relevant omdat de ontwikkeling geen nieuwe verstedelijking mogelijk maakt.                                                                                                               |
| Artikel 9.4 Instructieregel ruimte voor experimenten                                                                                           | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                              |
| Artikel 9.5 Instructieregel legalisatie van bestaand gebruik en bebouwing bij stedelijke functie                                               | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                              |
| Artikel 9.6 Instructieregel woning, woonschip en woonark in landelijk gebied                                                                   | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                              |
| Artikel 9.7 Instructieregel bebouwingsenclave en -lint                                                                                         | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                              |
| Artikel 9.8 Instructieregel recreatiewoning                                                                                                    | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                              |
| Artikel 9.9 Instructieregel bestaande stedelijke functie, anders dan wonen                                                                     | Nee | n.v.t. | Met de ontwikkeling is geen sprake van het realiseren van nieuwe verstedelijking en worden ook niet de bebouwingsmogelijkheden uitgebreid. Met opslag van de modules wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. |
| Artikel 9.10 Instructieregel kernrandzone                                                                                                      | Nee | n.v.t. | Met de ontwikkeling is geen sprake van het realiseren van nieuwe verstedelijking. Met de mogelijkheid tot de opslag van modules wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd.                                      |
| Artikel 9.11 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie (anders dan wonen)                 | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                              |
| Artikel 9.13 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ('ruimte voor ruimte') | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                              |
| Artikel 9.14 Instructieregel eenmalige uitbreiding tot 50 woningen voor lokale vitaliteit van een kern                                         | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                              |
| Artikel 9.15 Instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk                                                                 | Nee | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                              |     |        |                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|----------------------------------------------------------|
| Artikel 9.16 Instructieregel uitbreiding bedrijven-terrein onder voorwaarden mogelijk        | Nee | n.v.t. |                                                          |
| Artikel 9.17 Instructieregel verstedelijking                                                 | Nee | n.v.t. |                                                          |
| Artikel 9.18 Instructieregel bedrijventerreinen stedelijk gebied                             | Nee | n.v.t. |                                                          |
| Artikel 9.19 Instructieregel kantoren                                                        | Nee | n.v.t. |                                                          |
| Artikel 9.20 Instructieregel detailhandel                                                    | Nee | n.v.t. |                                                          |
| Artikel 9.21 Instructieregel ontwikkelingen rond Seveso-inrichtingen ( <i>gereserveerd</i> ) |     |        |                                                          |
| Artikel 9.22 Instructieregel bovenlokaal dagre-creatieterrein                                | Nee | n.v.t. |                                                          |
| Artikel 9.23 Instructieregel recreatiezone                                                   | Nee | n.v.t. |                                                          |
| Artikel 9.27 Instructieregel geluidsniveau in stiltegebied                                   | Nee | n.v.t. |                                                          |
| Artikel 9.28 Instructieregel windturbines in stiltegebied                                    | Nee | n.v.t. |                                                          |
| Artikel 9.29 Instructieregel activiteiten aandachtsgebied stiltegebied                       | Ja  | Ja     | De planlocatie ligt in een aandachtsgebied stiltegebied. |