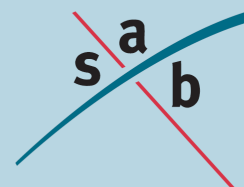


Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Heeswijk 120, Montfoort

Gemeente Montfoort

Datum: 13 februari 2017
Projectnummer: 160464



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het project	4
1.3	Het besluitgebied	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Toets trede 0: Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?	8
2.1	Algemeen	8
2.2	Toetsing	8
2.3	Conclusie	8
3	Toets trede 1: Is er sprake van een actuele regionale behoefte?	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Toetsing	9
3.3	Conclusie	10
4	Toets trede 2: Kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden gerealiseerd?	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Toetsing	11
4.3	Conclusie	12
5	Toets trede 3: Is de locatie multimodaal ontsloten?	13
5.1	Algemeen	13
5.2	Toetsing	13
5.3	Conclusie	13
6	Conclusie	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

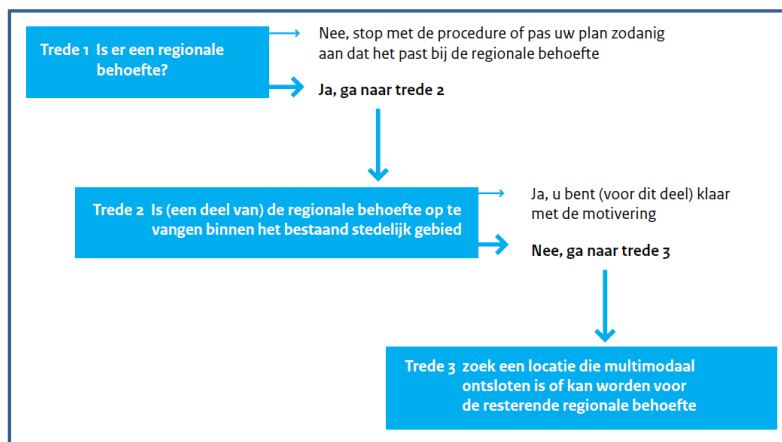
Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid luidt:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3).

Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Ter verduidelijking is het volgende stroomschema in de handreiking opgenomen.



Stroomschema ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu).

1.2 Het project

Op het adres Heeswijk 120 te Montfoort ligt een voormalig melkveehouderijbedrijf. Het bedrijf heeft inmiddels haar activiteiten gestaakt en een flink deel van de agrarische gronden reeds verkocht aan derden. Het voornemen bestaat om ter plaatse het loonbedrijf Verhart Groen B.V. te vestigen, wat zich momenteel op het adres IJsselveld 20 te Montfoort bevindt. Verhart Groen B.V. is een loonbedrijf dat zich bezighoudt met verschillende werkzaamheden op het gebied van groenwerk. Ten behoeve van de verschillende werkzaamheden wordt onder andere gebruik gemaakt van landbouwtractoren en -machines. Het bedrijf is voornamelijk actief op het gebied van de volgende vier werkzaamheden:

- Het knippen van heggen en het verrichten van andere snoei-/knotwerkzaamheden.
- Het verrichten van grasmaaiwerkzaamheden.
- Het verrichten van slootwerkzaamheden voor agrariërs en overheden.
- De opslag en verkoop van houtsnippers voor biobrandstof.

Om de bedrijfsvestiging en -uitvoering op het adres Heeswijk 120 te Montfoort mogelijk te maken, zijn enkele veranderingen op het perceel noodzakelijk. Het betreft het volgende:

- Bouw van een schuur onder andere ten behoeve van opslag, onderhoud en kantoorruimte. Hiervoor zullen een oude ligboxenstal en varkensschuur worden gesloopt. Daarmee blijft het gebouwoppervlak onveranderd.
- Wijziging van het huidige bedrijfsvlak, onder andere om zodoende de benodigde manoeuvreer ruimte te hebben voor de machines en voertuigen.
- Uitbreiding van het huidige bedrijfsvlak ten behoeve van de opslag van houtsnippers.

Navolgende afbeelding geeft een impressie van de beoogde situatie weer.



Erfplan met landschappelijke inpassing (Bron: Polderprof).

Het bovenstaande is op grond van de huidige, geldende planologische kaders niet mogelijk. Daarom wordt met een omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk gemaakt (conform 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). Om de haalbaarheid van het project aan te tonen is ook een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Voorliggend document voorziet in deze toetsing.

1.3 Het besluitgebied

Het besluitgebied wordt gevormd door de perceelgrenzen van de locatie Heeswijk 120 te Montfoort. Het gebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Montfoort in de provincie Utrecht. Globaal gezien ligt het besluitgebied ten oosten van de dorpen Montfoort en Heeswijk en ten westen van het buurtschap Knollemanshoek. Ten zuiden van het besluitgebied bevindt zich een uitgestrekt polderlandschap. In het noorden ligt de Hollandsche IJssel. Het besluitgebied ligt aan de doorgaande, provinciale weg Heeswijk en vormt samen met verschillende andere (agrarische) bedrijven en burgerwoningen een bebouwingslint. Navolgende afbeeldingen geeft de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied weer.



Het besluitgebied (globaal geel omlind) in relatie tot de omgeving (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).



Het besluitgebied (globaal geel omlind) bij benadering (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de hoofdstukken 2 tot en met 5 worden de verschillende treden van de ladder doorlopen. Hoofdstuk 6 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets trede 0: Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

2.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Handreiking *"accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure"*.

2.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de vestiging van een loonbedrijf voor groenwerk op het adres Heeswijk 120 te Montfoort. Op deze locatie is een voormalig melkveehouderijbedrijf gevestigd. In onderhavig project is het twijfelachtig om vast te stellen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Bro. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, is wel sprake van een dusdanige functiewijziging (van melkveehouderij naar loonbedrijf) dat niet zonder meer kan worden gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro¹. Om deze redenen wordt voorzichtigheidshalve in dit rapport uitgegaan van de aanname dat er sprake is van een "nieuwe stedelijke ontwikkeling".

2.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande is de voorgenomen ontwikkeling mogelijk aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking is noodzakelijk als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

¹ Zie hiervoor ook de uitspraak van de ABRvS d.d. 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

3 Toets trede 1: Is er sprake van een actuele regionale behoefte?

3.1 Algemeen

In de eerste trede wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Deze eerste trede verplicht de overheid om de nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Die behoefte kan zowel zien op de omvang als de kwaliteit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.2 Toetsing

Het loonbedrijf voor groenwerk is een bedrijf met een klantenbestand dat voornamelijk uit agrariërs en overheden bestaat. Gezien de activiteiten van het bedrijf (zie paragraaf 1.2) richt het werkgebied zich op het buitengebied en is de vestiging aan de Heeswijk 120 te Montfoort wat dat betreft een logische keuze. Met de bedrijfsverplaatsing wordt niet voorzien in uitbreidingsmogelijkheden. Alleen de houtsnipperopslagplaats is nieuw voor het loonbedrijf ten opzichte van de huidige bedrijfslocatie. Het is niet aannemelijk dat de behoefte aan het loonbedrijf verder wijzigt².

Daarbij komt dat met de herontwikkeling van de locatie wordt voorkomen dat de reeds aanwezige bebouwing op het adres leeg komt te staan en verloedering en verpaupering binnen het besluitgebied optreedt. Dit is vanuit het oogpunt van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit onwenselijk. Ook vanuit het aspect (sociale) veiligheid is het wenselijk dat het perceel in gebruik is zodat er meer controle in de omgeving is en verloedering en verval zo veel mogelijk worden ingeperkt. Bovendien is voor de herontwikkeling van het perceel een erfplan met landschappelijke inpassing opgesteld (zie daarvoor paragraaf 1.2). Daarmee vindt vergroening plaats en is er meer ruimte voor water in het besluitgebied. Met de bouw van de nieuwe schuur wordt de verouderde bedrijfsbebouwing vervangen zonder dat het totale bebouwingsoppervlak wordt vergroot. Ook de opslag van de houtsnippers wordt landschappelijk gezien goed ingepast door deze zodanig op te slaan dat de opslagruimte vergelijkbaar is met 'kuilplaten' voor opslag van veevoer voor melkveehouderijen. De kuilplaten met opstaande keerwanden zijn bij melkveehouderijen zelfs vaak hoger en volgens het bestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied 2012' (artikel 40.2 sub h) zijn keerwanden toegestaan tot een hoogte van 3 meter, terwijl bij de houtsnipperopslag in onderhavige situatie de keerwanden maximaal 1,5 meter hoog zijn. De opslag van houtsnippers, die met begroeiing wordt ingepast, past bij het landelijke karakter van het besluitgebied. Ruimtelijk gezien kan de ontwikkeling dan ook als positief zijnde worden beschouwd.

² Zie hiervoor ook de uitspraak van de ABRvS d.d. 7 oktober 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3112).

3.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de bedrijfsvestiging van het loonbedrijf voor groenwerk op het perceel Heeswijk 120 te Montfoort voorziet in een actuele kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

4 Toets trede 2: Kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden gerealiseerd?

4.1 Algemeen

Nu uit de beschrijving onder stap 1 is gebleken dat sprake is van een actuele regionale behoefte, moet volgens trede 2 van de Ladder, worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

4.2 Toetsing

Het perceel Heeswijk 120 te Montfoort is bestaand stedelijk gebied. Gelet op de definitie die het Bro hanteert voor bestaand stedelijk gebied kan een locatie in het buitengebied in het kader van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking ook als bestaand stedelijk gebied worden gezien. Het besluitgebied ligt immers in de directe omgeving van andere bedrijvigheid en woningen. Ook was op de locatie reeds bedrijvigheid aanwezig in de vorm van een agrarisch bedrijf. Er is derhalve sprake van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen en bedrijvigheid³. Het perceel Heeswijk 120 te Montfoort wordt door herstructurering geschikt gemaakt voor de voorziene ontwikkeling. Daaruit kan worden geconcludeerd dat aan artikel 3.1.6, tweede lid, onder b, van het Bro wordt voldaan.

Bovendien blijkt uit de toets aan de trede 1 van de Ladder dat de locatie Heeswijk 120 een goede locatie is voor de bedrijfsvestiging van het loonbedrijf. Het bedrijf heeft immers een grote connectie met het buitengebied gezien haar werkzaamheden en klantenbestand. Bovendien wordt met de vestiging van het bedrijf op de locatie Heeswijk 120 ook het aantal verkeersbewegingen door de bebouwde kom beperkt. Daarbij komt dat het bedrijf dusdanig landschappelijk wordt ingepast dat de omgevingskwaliteit als gevolg van het project toeneemt.

Het loonbedrijf is momenteel samen met een ander bedrijf van de eigenaar gevestigd op het adres IJsselveld 20 te Montfoort. Met de bedrijfsverplaatsing van het loonbedrijf van het adres IJsselveld 20 naar Heeswijk 120 te Montfoort blijft zodoende het andere bedrijf achter en wordt voorkomen dat er ter plaatse leegstand ontstaat. Daarmee blijft het beginsel van een zorgvuldig ruimtegebruik overeind.

³ Zie hiervoor ook de uitspraak van de ABRvS d.d. 7 oktober 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3112).

4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de locatie aan de Heeswijk een geschikte locatie is. Volledigheidshalve wordt ook een toets aan de derde trede gedaan.

5 Toets trede 3: Is de locatie multimodaal ontsloten?

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de toetsing aan de derde trede van de Ladder. Daarbij wordt de vraag beantwoord of de locatie multimodaal ontsloten is of wordt ontsloten. Multimodaal wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of wordt ontsloten.

5.2 Toetsing

Het besluitgebied ligt aan de provinciale weg Heeswijk (N228). Deze weg vormt de doorgaande route tussen Utrecht en Gouda. Via deze route zijn er goede verbindingen mogelijk met het tussengelegen buitengebied en plaatsen als Woerden en IJsselstein. Naast de provinciale weg ligt aan de zijde van het besluitgebied ook een vrij liggend voet- en fietspad. Tevens geldt dat op nog geen 100 meter van het besluitgebied de bushalte 'Montfoort, Achtersloot' ligt. Met de aanwezigheid van deze bushalte is er een directe openbaarvervoersverbinding richting Gouda en Utrecht.

Het loonbedrijf heeft 32 werknemers in dienst waarvan een gedeelte woonachtig is in Montfoort. Een gedeelte daarvan zal per fiets komen. Gezien de afstand tussen het bedrijf en Montfoort is de locatie voor voetgangers matig bereikbaar. De overige werknemers zullen voornamelijk gebruik maken van gemotoriseerd verkeer. De locatie biedt een uitstekende rechtstreekse ontsluiting voor werknemers en bedrijfsverkeer, waardoor onnodige verkeersbewegingen door de bebouwde kom worden voorkomen. Gezien de aard van het bedrijf is het niet de verwachting dat er buiten de benodigde verkeersbewegingen ten behoeve van de bedrijfsvoering en de verkeersbewegingen van de werknemers veel andere verkeersbewegingen (bijvoorbeeld van bezoekers) plaatsvinden.

De provincie Utrecht heeft als wegbeheerder de verkeerssituatie geanalyseerd en heeft de verkeerssituatie met aanpassing van de uitrit voldoende veilig geacht.

5.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het besluitgebied goed bereikbaar is per fiets, met openbaar vervoer en voor gemotoriseerd verkeer. Hiermee wordt voldaan aan trede 3 van de Ladder.

6 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de 3 treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking positief zijn doorlopen. Daarmee wordt het project als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.