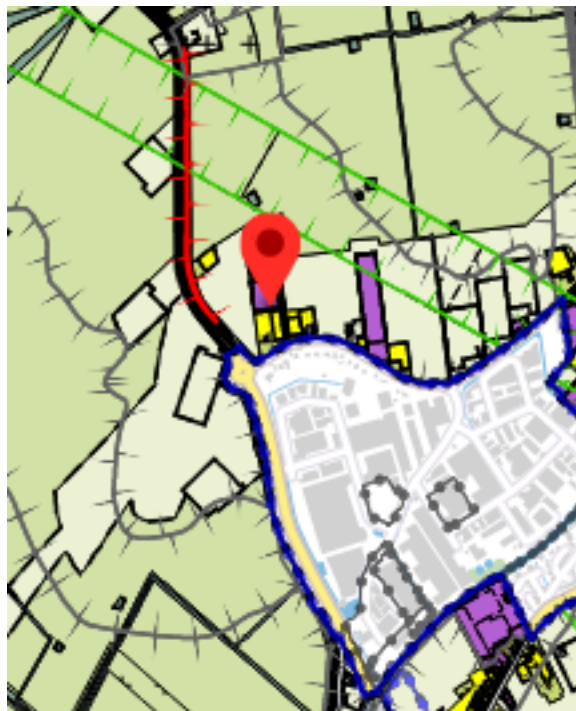


Montfoort

Locatie : IJsselveld 1^E

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
Omgevingsvergunning
Artikel 2.12, eerste lid, sub a,
onder 3 van de Wabo



*uitsnede bestemmingsplan
buitengebied Buitengebied 2012*

Datum : oktober 2021

**Auteur : Drs. Eduard Haaksman MA
Haaksman Rentmeesters**

**Opdrachtgever : De heer Gijs Scherpenzeel
Namens Scherpenzeel Vastgoed BV**



foto bedrijfsterrein IJsselveld 1^E

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doelstelling
- 1.3 Projectgebied
- 1.4 Geldend bestemmingsplan
- 1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

- 4.1 Geluid
- 4.2 Luchtkwaliteit
- 4.3 Bodemkwaliteit
- 4.4 Archeologie
- 4.5 Verkeer en parkeren
- 4.6 Externe veiligheid
- 4.7 Bedrijven en milieuzonering
- 4.8 Cultuurhistorie
- 4.9 Ecologie
- 4.10 Water
- 4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- 4.12 Landschappelijke inpassing en inperking buitenopslag
- 4.13 Duurzaamheid

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

- 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 5.2 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Scherpenzeel Vastgoed is voornemens om een nieuwe bedrijfshal te realiseren op het bedrijfsterrein IJsselveld 1^E in Montfoort. De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan “1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012”. Medewerking aan het plan is uitsluitend mogelijk met toepassing van een uitgebreide Wabo – procedure (afwijking zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo). Het plan om een nieuwe loods te bouwen valt o.a. buiten het bouwvlak van het bestemmingsplan. Het plan is gelegen buiten de bebouwde kom en heeft een oppervlakte groter dan 150 m². Om hier medewerking aan te kunnen verlenen is een uitgebreide procedure nodig.

1.2 Doelstelling

In de Wabo bepaalt artikel 2.1, eerste lid, onder c dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheers-verordening. Artikel 2.12, eerste lid, onder a van de Wabo geeft aan dat een omgevingsvergunning in dat geval slechts kan worden verleend :

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheers-verordening opgenomen regels inzake de afwijking ;
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen ;
3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een (Wabo) buiten-planse afwijking met een ruimtelijke onderbouwing conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering om een omgevingsvergunning volgens de Wabo te verlenen. Het geldende bestemmingsplan blijft geldig ; door middel van deze omgevingsvergunning wordt enkel voor het onderhavige project van het bestemmingsplan afgeweken. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om een nieuwe bedrijfshal te realiseren.

1.3 Projectgebied

Het projectgebied bevindt zich op het adres IJsselveld 1 E in Montfoort. De tertiaire weg IJsselveld is een oost – west – verbinding, welke als ontsluiting fungeert naar de provinciale weg N 204. De weg IJsselveld verbindt de Lindebooms-weg met de M.A. Reinalda-weg. De bedrijfslocatie grenst aan en ligt net buiten de rode contour van de kern Montfoort. Het gebied van het bedrijfsterrein heeft een totale oppervlakte van 15.000 m². Dit gebied ligt niet in het bebouwingslint en is vanaf de openbare weg IJsselveld nauwelijks zichtbaar. Om de bestaande bebouwing en de nieuwe bedrijfshal te kunnen waarnemen, dient een 8 meter brede toegangsweg te worden gevolgd over een lengte van ruim 90 meter. Het projectgebied heeft binnen de bedrijfslocatie een beperkte oppervlakte van 996 m² = 17,5 m x 57 meter. Dit is één vijftiende deel van de oppervlakte van de gehele bedrijfslocatie.



projectgebied aangeduid in rood

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied heeft in het in punt 1.1 genoemde bestemmingsplan de bestemming “Bedrijf” en een maximaal bebouwingspercentage van 25 %. Op het plangebied zit ook de gebiedsaanduiding “Waarde – Archeologie 3”. De ontwikkeling van de bedrijfshal is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Er wordt buiten het bestaande bouwvlak gebouwd.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgedeeld in vijf hoofdstukken. Hoofdstuk 2 bespreekt de situatie die deze ruimtelijke onderbouwing bewerkstelligt.

Hoofdstuk 3 bespreekt relevant beleid van het rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Montfoort. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op de omgevingsaspecten, die een rol spelen. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In 2009 is Scherpenzeel Vastgoed eigenaar geworden van het bedrijfsterrein IJsselveld 1^E in Montfoort. De op het terrein reeds aanwezige bedrijfshal is in gebruik genomen door het Landbouwmechanisatiebedrijf Holland – Utrecht. Later is dit gebouw vergroot naar 540 m². In 2011 is een tweede bedrijfshal met hetzelfde oppervlak vergund en gerealiseerd aansluitend aan de eerste hal. Voor de stalling van voertuigen voor de landbouwmechanisatie is in 2014 een overkapping gerealiseerd van 488 m².



twee aaneensluitende bedrijfshallen van elk 540 m²

2.2 Toekomstige situatie

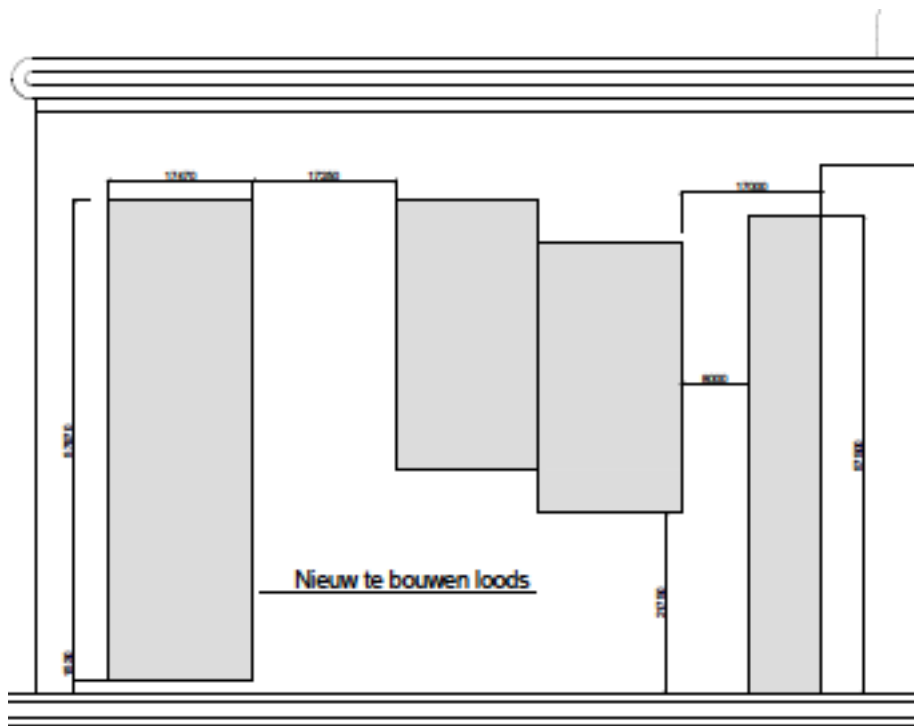
Wegens toename van werkzaamheden is een 3^e bedrijfshal gewenst. De toename van werkzaamheden wordt veroorzaakt door : a. automatisering van handmatige werkzaamheden ; b. innovatie ; c. wijzigende wetgeving.

ad. a De opstelling van robot-gestuurde machines vergt meer ruimtebeslag.

ad. b Een volledig uitstootvrije landbouwtractor is op verzoek van de markt in ontwikkeling. Voor de elektrische trekker is een “schone ruimte” nodig, zonder dat fossiele brandstoffen daar aanwezig zijn. ad. c Sinds 1 januari 2021 zijn tractoren kentekenplichtig geworden, waardoor per 1 mei 2021 een jaarlijkse keuring is verplicht. Als RDW-keuringsbedrijf dient een goedgekeurde ruimte met testapparatuur te worden ingericht.

De geprojecteerde 3^e bedrijfshal heeft een oppervlakte van 996 m² en komt op de plek, die huurder Severs onlangs heeft verlaten. Het eerder gebruikte terreinoppervlak voor de handel in zand, grind en klei aan de zuidkant van het noordelijk terrein wordt verkleind. Dit terrein wordt bij het zuidelijk bedrijfsgedeelte getrokken. De grens van het bouwvlak op het zuidelijk gedeelte dient te worden bijgesteld aan de noordkant ervan. Twee van de drie reeds aanwezige bedrijfsgebouwen zijn oost-west georiënteerd. Ook de nieuw op te richten bedrijfshal krijgt een zelfde oriëntatie. Het totaal b.o. was 1584 m² en komt na de beoogde uitbreiding op 2580 m². De gewenste nieuwe bedrijfshal draagt bij aan een duurzame huisvestingsoplossing op het eigen bedrijfsterrein. Uitbreiding van het bedrijfsterrein in oppervlakte kan hierdoor achterwege blijven. Met het oog op de landschappelijke inpassing wordt het groen om het bedrijfsterrein heen doorgetrokken.

De nieuwe bedrijfshal krijgt evenals de twee bestaande bedrijfsgebouwen een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. De bedrijfshal krijgt een onderheide vloer met ring-balk en stalen spanten en gordingen. De onderste meter van de nieuwbouw wordt een gemetselde spouwmuur. Daarbovenop komt 5 meter geïsoleerde beplating in groen. Het dak bestaat uit geïsoleerde beplating in grijs met lichtstraten. Het voornemen is zonnepanelen te plaatsen.



situering nieuwe bedrijfshal ten opzichte van bestaande bouw

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt o.a. de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin, dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels in te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Naast de in het Barro opgenomen nationale belangen is sprake van een "ladder" voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de "SER-ladder"). Toetsing aan deze ladder kan achterwege blijven, omdat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke functie, maar van een bestaande stedelijke functie, waarbij enkel en alleen de bebouwingsmogelijkheden worden uitgebreid. Economische motieven liggen hieraan ten grondslag.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro. Toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking kan verder achterwege blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 (herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 (herijking 2016) (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie Utrecht. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Op 4 februari 2013 is de PRS vastgesteld en dus van belang voor de gemeenten. Met behoud van ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt krijgen de gemeenten meer eigen invulling, zolang dit past binnen de gestelde kaders. Op 12 december 2016 is de herijking 2016 vastgesteld.

In de PRS zijn contouren opgenomen voor “bedrijventerrein stedelijk gebied”. Voor de bedrijventerreinen in stedelijk gebied wordt voornamelijk gericht op herstructurering, intensivering en transformatie van bestaande bedrijventerreinen. Met de realisatie van een bedrijfsgebouw op het bestaande bedrijventerrein wordt aangesloten bij het provinciale beleid uit de structuurvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft op 4 februari 2013 de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Deze verordening is een doorvertaling van de PRS in regels waar lagere overheden aan moeten voldoen bij het opstellen van hun beleid. De contouren in deze verordening zijn in overeenstemming met de contouren, zoals deze in de RS zijn opgenomen. De uitbreiding met een nieuwe bedrijfshal op een bestaand bedrijfsterrein is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar. De economische noodzaak is geduid. De groene haag om het bedrijfsterrein zal worden doorgezet. Gezien de aard van het initiatief is het toepassen van artikel 9.7 van de sinds 1 april 2021 geldende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht het meest passend om het plan uit te zonderen van het verstedelijkingsverbod.

3.2.3 Onderbouwing gebruik artikel 9.7 Interim Omgevingsverordening

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locatie binnen het landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten, die toestaan dat :

- a. percelen voor specifieke functies bestemmingen een nadere stedelijke functie krijgen, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden

behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd ;

- b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20 % van de bebouwingmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan worden afgeweken mits er sprake is van economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid, indien er sprake is van een economische noodzaak.

Bij deze ontwikkeling is sprake van een uitbreiding van een bestaande stedelijke functie, waardoor moet worden getoetst aan lid b van artikel 9.7. De uitbreiding wordt voor de volgende onderdelen ingezet :

- *Economische noodzaak door veranderde wetgeving.* Per 1 januari 2021 is landelijk een kentekenplicht ingevoerd voor trekkers en landbouwvoertuigen. Tevens is een APK verplicht. Holland-Utrecht is RDW erkend. Daarvoor wordt 200 m2 ruimte van de nieuwe bedrijfshal geprepareerd voor testapparatuur voor een remmentester in de vloer. Op die manier kan aan de wettelijke kentekenplicht en APK-plicht worden voldaan.
- *Facilitering van een verwachte groei.* De ontwikkeling van elektrisch aangedreven trekkers, shovels en landbouwvoertuigen nadert het eindstadium. Holland-Utrecht ontwikkelt en produceert o.a. deze vernieuwende techniek. Daartoe is “schone” ruimte nodig, die niet combineerbaar is met de huidige activiteiten, waarbij voornamelijk diesel-aangedreven worden ontwikkeld en opgeslagen. Ongeveer 350 m2 van de nieuwe bedrijfshal accommodeert de verwachte groei in elektrisch aangedreven landbouwvoertuigen.
- *Verplaatsing van reeds bestaande activiteiten.* De opslag van dakpannen- en dijkensleuven van één van de gebruikers van het bedrijfsterrein stopt definitief en blijvend. Dit reduceert het aantal vrachtwagenbewegingen op, naar en van de bedrijfslocatie aanzienlijk. Daarnaast wordt het overige deel van de nieuwe bedrijfsloods, ca. 450 m2, naar verwachting gebruikt voor de opslag van voertuigen en materieel wat in de bestaande situatie buiten is gestald of opgeslagen.

Onder het vigerende planologische regime is er een bouwvlak van ca. 5000 m² met een bebouwingspercentage van 25 %. Met toepassing van een binnenplanse afwijking op grond van artikel 7.4.1 lid a van het bestemmingsplan kan dit worden verhoogd met 20 %, in totaal 45 %. Met deze uitbreiding wordt het totaal aan bebouwing binnen het bouwvlak ca. 1980 m², wat ongeveer in een bebouwing van 40 % resulteert. Circa 640 m² van deze uitbreiding wordt buiten het bouwvlak gerealiseerd en past niet binnen het vigerende planologische regime. Volgens lid b van artikel 9.7 mag maximaal 20 % van de bebouwingsmogelijkheden worden uitgebreid. De bebouwingsmogelijkheden zijn maximaal 45 % van 5000 m², oftewel 2250 m². De maximale toegestane uitbreiding is dus 20 % van 2250 m², oftewel 450 m². Ongeveer 200 m² van de geplande uitbreiding wordt ingezet om aan de wettelijke kentekenplicht en APK-plicht te voldoen en is dus ingegeven vanuit een economische noodzaak en is uitgezonderd van deze 20 %. De resterende 440 m² (640 – 200) past net binnen de maximaal toegestane uitbreiding van 450 m².

Conclusie

De ontwikkeling van een bedrijfshal op een reeds bestaand bedrijventerrein wordt ondersteund door het vigerende provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Totaalvisie Montfoort 2030

De Totaalvisie Montfoort 2030 is een visie voor de gehele gemeente Montfoort en bestaat uit drie verschillende visies. Eén visie betreft geheel Montfoort ; de andere twee hebben betrekking op de kernen van Montfoort en van Linschoten. Uit deze visie komt naar voren dat in Montfoort grote vraag is naar bedrijventerrein. Naast agrarisch vraagt ook functieverandering in het buitengebied steeds meer aandacht. Het intensiveren van bebouwing op een bestaande bedrijvenlocatie past in dat beeld. Bovendien geeft de voorgenomen planvorming ruimte voor openheid van het landschap en het behoud van zichtlijnen en van beeldkwaliteit.

3.3.2 Bestemmingsplan “Buitengebied 2012”

Voor het projectgebied geldt, dat het is gesitueerd in het “Bestemmingsplan Buitengebied 2012” en in de “1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012”. De nieuwe hal komt buiten het bouwvlak te liggen. Het bouwvlak zelf mag voor maximaal 25 % worden bebouwd ; in het bestemmingsplan zit een afwijkingsmogelijkheid om dit met 20 % te verhogen. Om af te mogen wijken is

het nodig, dat wordt aangetoond, dat de uitbreiding voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Door de initiatiefnemer is tijdens het formele vooroverleg naar genoegen van de gemeente een opsomming gemaakt van de activiteiten na uitbreiding. Hierbij is aangegeven, dat er een werkplaats voor landbouwmachines wordt ingericht.

Conclusie

De gewenste bedrijfshal kan worden gerealiseerd met een uitgebreide Wabo-procedure, zoals bedoeld in artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld, die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Voor het beoordelen van de geluidskwaliteit ter plaatse van de woningen wordt gebruik gemaakt van de geluidseisen, zoals vermeld in het Activiteitenbesluit en het toetsingskader geluid uit hoofdstuk 5 van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering, editie 2009”.

In februari 2021 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Het doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidsemmissie op geluidsgevoelige objecten in de omgeving van de inrichting in de toekomstige bedrijfssituatie. Uit het onderzoek blijkt, dat in de gewenste situatie wordt voldaan aan de richtwaarden uit de VNG-brochure en aan de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit. Ook in de bijzondere bedrijfssituatie wordt voldaan aan de gestelde normen. Waar het betreft indirecte hinder is vastgesteld, dat in de gewenste situatie wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB (A).

Voor zover het gaat om het aspect wegverkeerslawaaï kan worden aangegeven, dat niet getoetst wordt op de Wet Geluidhinder, omdat een bedrijfsgebouw geen geluidsgevoelig object is.

Conclusie

De conclusie is, dat er – ook na realisatie van de nieuwe bedrijfshal – sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij de woningen in de omgeving.

4.2 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (de zogenaamde Wet Luchtkwaliteit). Met name langs wegen zijn vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang. De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toetst de gemeente aan de normen uit de Wet Luchtkwaliteit.

Ter plaatse van het plangebied is een indicatie van de luchtkwaliteit te geven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2017. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de provinciale weg N204. Uit de tool blijkt, dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Het is aannemelijk, dat deze ontwikkeling Niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in deze omgeving.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het accorderen van de gevraagde omgevingsvergunning

4.3 Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. In 2010 is de functie van het terrein IJsselveld 1^E gewijzigd naar landbouwmechanisatie. Daartoe is in november 2008 door Grond-vitaal BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit bleek, dat uit analyses van bovengrond, ondergrond en grondwater is komen vast te staan, dat er geen milieutechnische beperkingen zijn aan te geven. In bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing is dit onderzoek opgenomen.

Aangezien de gewenste bedrijfshal geen nieuwe functie betreft, anders dan reeds is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, is onderzoek naar de bodemkwaliteit niet aan de orde en staat het de vergunningverlening niet in de weg.

Conclusie

Funcitiewijziging van het plangebied is niet aan de orde. Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van de planvorming niet in de weg.

4.4 Archeologie

In 2011 heeft de gemeente de beleidsnota “Archeologiebeleid gemeente Montfoort” vastgesteld. Op de beleidskaart is te zien, dat het betrokken plangebied ligt in een zone van hoge archeologische waarde.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hoofdstuk 5 van deze wet heeft betrekking op archeologische monumentenzorg. In het vigerende bestemmingsplan “1^e herziening Buitengebied Montfoort 2015” heeft het betrokken bedrijfsterrein in zijn geheel de enkelbestemming “Bedrijf”. Daarnaast is er de gebiedsaanduiding “Waarde – Archeologie 3”.

In maart 2021 is een bureau- en inventariserend veldonderzoek, verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd. Dit is bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusie is, dat de hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor nederzettingen uit de late IJzertijd – Nieuwe Tijd op grond van de resultaten van het veldonderzoek behouden kan blijven. De lage verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat – Paleolithicum – Mesolithicum als voor nederzettingssporen uit het Neolithicum – midden-IJzertijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek op laag blijven staan.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied *geen nader archeologisch onderzoek* geadviseerd, indien er beschermende maatregelen worden getroffen met betrekking tot het heipalenplan. Bij de aanbesteding van de bouw van de bedrijfshal wordt als voorwaarde aan de aannemer meegegeven, dat voldaan dient te worden aan de aanbevelingen met betrekking tot paalfundering, zoals deze zijn vastgelegd in de “Handreiking archeologievriendelijk bouwen” in de in 2016 verschenen publicatie van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE).

De geprojecteerde bedrijfshal wordt geplaatst op een plek, die thans geheel is voorzien van asfalt. In het projectgebied wordt een laag van 10 cm asfalt eerst geheel verwijderd. Het maken van een diepe bouwput op die locatie blijft

achterwege. De nieuwe bedrijfshal zal gefundeerd worden op palen. Het heipalenplan zal op enig moment ter controle voorgelegd worden aan het bevoegd gezag dan wel de ODRU.

Conclusie

Nader archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, indien de hierboven genoemde voorwaarde wordt gerespecteerd.

4.5 Verkeer en parkeren

Het bedrijfsterrein van 15.000 m² is verdeeld in twee kavels. Het zuidelijk gelegen terrein wordt gebruikt voor landbouwmechanisatie, gericht op agrarische toelevering. Het noordelijk deel huisvest een handelsonderneming in vormgegeven steenachtige stoffen, grond, aanverwante bulkmaterialen en stukgoederen. Door het definitief stoppen van de kleitransporten – dijkengrond en dakpanengrond – zal het aantal vrachtwagenbewegingen naar en van het bedrijfsterrein reduceren. De rotondes in de provinciale weg N204 zullen derhalve minder worden belast door genoemde transportbewegingen.

Er is sprake van een duidelijke tweedeling van activiteiten. Dit is ter plaatse ook visueel waarneembaar gemaakt. Ten gevolge daarvan kan ter plaatse van een bijzonder rustige verkeersafwikkeling worden gesproken voor bezoekers en gebruikers van de beide delen van het bedrijfsterrein. Twee vrachtwagens kunnen elkaar gemakkelijk op het terrein passeren.

De bedrijfslocatie ligt ten opzichte van het bebouwingslint langs IJsselveld in tweede linie. Alleen via een 8 meter brede private toegangsweg over een lengte van ruim 90 meter naar het noorden is de locatie bereikbaar. Aan het begin van de toegangsweg is een hek geplaatst, dat afgesloten kan worden. De in- en uitrit naar de openbare weg biedt een overzichtelijk en ruim geheel.

Het parkeren van auto's van cliënten, bezoekers en personeel kan – overeenkomstig de Nota parkeernormen gemeente Montfoort 2015 – geheel op eigen terrein plaatshebben. Het is niet noodzakelijk op enigerlei wijze gebruik te maken van de openbare weg voor parkeerdoeleinden. Het juridisch kader voor het parkeren is vastgelegd in het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Montfoort en op 29 oktober 2018 vastgesteld door de gemeenteraad. Indien wordt uitgegaan van een arbeidsextensief bedrijf dan is 1,1 parkeerplaats per 100 m² voldoende. Op de situatietekening is te zien, dat ten noorden van de nieuwe bedrijfshal 13 nieuwe parkeerplaatsen aan het reeds bestaande aantal zullen worden toegevoegd. Dit is ruim overeenkomstig de gestelde regels.

Conclusie

Het aantal vrachtwagenbewegingen voor het kleitransport reduceert. Het aspect verkeer en parkeren staat de realisatie van een bedrijfshal niet in de weg.

4.6 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon, die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloeds-gebied van het groepsrisico bedraagt het 1 % letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in, dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Aangezien de realisatie van een bedrijfshal geen nieuwe functie betreft, anders dan reeds toegestaan op grond van het bestemmingsplan, is onderzoek naar externe veiligheid niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is niet van invloed op de gewenste bebouwing.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Voor de nieuwe bedrijfshal is in februari 2021 door Ingenieursbureau SPAWNP een milieuzonering opgesteld. Dit onderzoek "Onderbouwing milieucategorie bedrijfshal Holland – Utrecht BV" is gevoegd als bijlage 4. Onderzocht is of de uitbreiding van Holland – Utrecht BV vergelijkbaar is met een bedrijf in milieucategorie 3.1 met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering", editie 2009. In de rapportage is vastgesteld dat zowel de oude als de nieuwe activiteiten vallen onder : "Dienstverlening ten behoeve van landbouw : - algemeen (o.a. loonbedrijven) : b.o. > 500 m²" (SBI code 016 sub 1), met als milieucategorie 3.1. Op basis van dit onderzoek – zie bijlage 2 - blijkt dat het beoogde toekomstige gebruik onder dezelfde activiteit valt als in de huidige situatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden, dat in de directe omgeving sprake is van een aanvaardbaar woon – en leefklimaat. De bouw van een nieuwe bedrijfshal brengt daarin geen verandering. In de omgeving zijn er geen kwetsbare functies, die vallen binnen de richtafstanden van de huidige milieucategorie.

4.8 Cultuurhistorie

Het grondgebied van de gemeente Montfoort maakt deel uit van het Nationaal Landschap het Groene Hart en is cultuurhistorisch waardevol. Ten noorden van het plangebied is de oudere verkavelingsstructuur nog zichtbaar. In de directe nabijheid zijn geen waardevolle puntobjecten of bebouwingen aanwezig. Monumenten zijn voornamelijk te vinden in de oude kern van Montfoort en aan de nog bestaande lintbebouwingen in het buitengebied. Het plangebied, de bestaande bebouwing en de directe omgeving van het plangebied is niet aangewezen als cultuurhistorisch gebied en of waardevol element.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen beperking voor de ontwikkeling.

4.9 Ecologie

Met de Wet Natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier – en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Het bedrijfsterrein van Scherpenzeel Vastgoed heeft een oppervlakte van bijna 15.000 m². Het meest noordelijke gedeelte daarvan heeft een verhard oppervlak van ongeveer 3000 m²; dit bestaat uit split en gebroken puin, dat is opgesloten in trottoirbanden. Het overige deel van de gronden bestaat uit een geasfalteerd terrein met een oppervlakte van 12.000 m². In het midden van dit terrein is het projectgebied van 996 m², waar de nieuwe bedrijfshal zal worden geplaatst. Deze open ruimte aldaar is op dit moment in gebruik als manoeuvreerruimte en opstelruimte voor materieel. Het terrein in het projectgebied is onbegroeid.

Ten behoeve van het voorliggende bouwplan worden geen planten, bomen of opstallen verwijderd, waardoor in potentie beschermde soorten kunnen worden verstoord.



projectgebied 996 m² op een verhard bedrijfsterrein van 15.000 m²

De genoemde verhardingen sluiten op vrijwel alle locaties direct aan tegen de gevels, waardoor er geen inkruipbare ruimte langs of onder de opstallen of de fundering hiervan mogelijk is. Het verharde oppervlak vormt geen habitat die kan worden benut door beschermde fauna. Alle opstaande wanden en daken van de bedrijfsbebouwing zijn schoon ; er zijn geen muurplanten of mossen aangetroffen.

Gebiedsbescherming

Bij de bescherming van natuurgebieden kan worden vastgesteld, dat er binnen een straal van 10 km van het projectgebied er één Natura2000-gebied aanwezig is, namelijk de Uiterwaarden van de Lek. Dit gebied ligt op ongeveer 8 km afstand. De Natura2000-gebieden “Nieuwkoopse Plassen & De Haeck” en “Oostelijke Vechtplassen” liggen op 13,5 respectievelijk ruim 16 km afstand. Gelet op de grote afstand en de aard van het project wordt een stikstofdepositie van 0,0 mol/ha verwacht op de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden. Gebieden onderdeel uitmakend van Natuur Netwerk Nederland liggen ook op voldoende afstand van het projectgebied.

Soortbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Wnb is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Wnb gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Zorgplicht

De zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het projectgebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in, dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel als mogelijk dienen te worden ontzien.

Conclusie

Gezien de geringe omvang van het projectgebied binnen het volledig verharde bedrijfsterrein kan met zekerheid worden gesteld, dat er geen beschermde soorten voorkomen. De beide aspecten – en gebieds- en soortenbescherming – vormen daarom geen belemmering voor het bouwvoornemen.

4.10 Water

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in verschillende beleidsdocumenten van Europees tot op gemeentelijk niveau. Ook het waterschap heeft z'n eigen beleid. Het beleid van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden (HDSR) is vastgelegd in het digitale waterbeheerplan “Waterkoers 2016 – 2021” . De mind-set van dit plan is om niet langer alleen te richten om op ons eentje zaken geregeld te krijgen, maar dit samen te doen samen met relevante partijen in onze omgeving : samen werken aan het waterbeheer van de toekomst. Naast voormeld plan is er nog de Waterstructuurvisie plus de Keur en de Legger.

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen. HDSR is het eerste aanspreekpunt in het watertoets-proces.

Op 25 oktober 2020 is het watertoets-proces van HDSR doorlopen. De conclusie hiervan is, dat er geen groot waterbelang is. Volstaan kan worden met een standaard wateradvies. Zie hiervoor bijlage 5. Op basis van de ingevoerde gegevens blijkt, dat de realisering van de 3^e bedrijfshal voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde “het standstill beginsel”. De aanwezige verharding blijft gelijk. Dit beginsel houdt in, dat door dit plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Conclusie

De voorgenomen realisatie van de bedrijfshal leidt niet tot een verslechtering van de waterhuishouding. Het “standstill-beginsel” is van toepassing.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van een omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. De omstandigheden zijn de kenmerken en de plaats van de projecten plus de kenmerken van de potentiële effecten.

Volgens het Besluit m.e.r. is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein mer-beoordelingsplichtig bij een oppervlakte van 75 hectare of meer. Het projectgebied heeft een oppervlakte van 996 m² en blijft beduidend onder de drempelwaarde. Wel dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarde uit het Besluit m.e.r. voor categorie D 11.3), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende omgevingsaspecten, zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Conclusie

Voor deze omgevingsvergunning is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

4.12 Landschappelijke inpassing en inperking buitenopslag

Op het bedrijfsterrein van 75 meter breed en ongeveer 200 meter lang is sinds 2014 een overkapping voor landbouwwerktuigen aanwezig, die bijdraagt aan het beperken van de buitenopslag. De realisatie van de voorgenomen bedrijfshal draagt aanzienlijk bij aan de gewenste overdekte opslag van werktuigen en machines.

Het bedrijfsterrein, waarin het projectgebied is gesitueerd, is niet te zien vanuit de zuidkant aan IJsselveld, omdat hier slechts de entree, het hek en de smalle

toegangsweg zichtbaar zijn. Het is nauwelijks mogelijk om vanuit de oostkant naar het bedrijfsterrein te kijken, omdat men dan in het weiland zou moeten staan achter de woonbebouwing van IJsselveld en ter hoogte van de inrit van Ruinemans Aquarium BV. Aan de oostzijde van de toegangsweg naar het bedrijfsterrein is een 90 meter lang geluidwerend scherm geplaatst. Daarna volgt aan de oostkant van het bedrijfsterrein een smalle sloot in noordelijke richting. In de berm daarvan zijn enkele jaren geleden gebiedseigen populieren geplant, die intussen formaat hebben gekregen. Vanuit het verderop gelegen natuurrelict Schansbos geredeneerd – aan de noordkant van het terrein – is er geen zicht op het bedrijfsterrein, omdat aan die kant op een grondwal van 3 meter hoog beplanting met populieren is aangebracht. Dit draagt bij aan een groene afscherming. Ter hoogte van Holland-Utrecht is de afstand naar de M.A. Reinaldaweg ruim 250 meter. Aan de westkant van de nieuw te bouwen bedrijfshal zal aan de kant van de doorgaande provinciale weg N 204 een stuk gebiedseigen beplanting worden doorgeplaatst, in aansluiting op datgene wat reeds eerder door de initiatiefnemer van de planvorming is aangebracht. Dit is aangeduid in lichtgroen op onderstaande foto.



toegevoegde beplanting aan de westkant van de nieuwe bedrijfshal

Conclusie

Qua landschappelijke inpassing is er geen beletsel voor de realisatie van de bedrijfshal

4.13 Duurzaamheid

De wettelijke eisen voor energiezuinigheid en milieu in hoofdstuk 5 van het Bouwbesluit hebben betrekking op thermische isolatie, de energieprestatie (EPC) en milieuprestatie (MPG). Aanvullend hebben de provincie Utrecht en de gemeente Montfoort beleid opgesteld voor duurzaamheid.

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Hierin is ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied de eis opgenomen dat het bijbehorend ruimtelijk plan een beschrijving omvat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Er zullen duurzame materialen worden gebruikt, die niet uitlogen, zodat aan het provinciale beleid wordt voldaan.

In de gemeente Montfoort gelden de visie “Montfoort duurzaam 2015 - 2020” en de “Woonvisie Montfoort 2019 – 2030”. Prioriteiten hierin zijn o.a. duurzaam ondernemen en gebouwenbeheer & energieverbruik. Het beleid is gericht op CO₂ – reductie en op het opwekken van duurzame energie.



zonnepanelen werktuigenberging in 2016

De initiatiefnemer heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Op de werktuigenberging zijn in april 2016 in totaal 216 EcoREC260Wp alu panelen geïnstalleerd. Dit geeft een CO₂-reductie van ca. 36,8 ton per jaar. In de afgelopen 4 jaar leverde dit gemiddeld (per jaar) 55.720 kWh op. In aanvang is

de genoemde opbrengst voldoende geweest voor de eigen bedrijfsvoering. Door toename van activiteiten ligt uitbreiding van duurzame energie voor de hand.

Dat is de reden, dat bij de bouw van de nieuwe – aan vier zijden geïsoleerde - bedrijfshal het zuidelijk dakvlak geprepareerd wordt voor de installatie van zonnepanelen.

Conclusie

Op bedrijfsniveau wordt een hele forse inspanning geleverd waar het gaat om duurzame energie.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omwonenden zijn in november 2020 via email door de initiatiefnemer geïnformeerd over de uitbreiding van de bebouwing op het terrein. Aangegeven is daarbij, dat de opslag van dakpannenklei van één van de gebruikers van het bedrijfsterrein reduceert c.q. stopt. Door vrijval van dat terrein is uitbreiding met een nieuwe bedrijfshal mogelijk geworden.

Voorts heeft op ambtelijk niveau vooroverleg gehad met de gemeente Montfoort en met de Odru.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Onderliggend plan betreft een particulier initiatief. Alle kosten verband houdend met het plan zijn voor rekening van initiatiefnemer.

5.3 Conclusie

Onderliggend initiatief voorziet in het bouwen van een nieuwe bedrijfshal, waardoor meer oppervlak aan bedrijfsgebouwen wordt gerealiseerd dan het bestemmingsplan toelaat. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan, dat de ruimtelijke impact van de bedrijfshal minimaal is. Tevens wordt geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige eenheid van de gebouwde omgeving. Daarnaast is het initiatief niet in strijd met beleid en met ruimtelijke en milieukundige aspecten.

Deze wijziging van het bestemmingsplan wordt doorgevoerd op basis van onderliggende ruimtelijke onderbouwing als onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning.

Bijlagen :

- Bijlage 1 : Akoestisch onderzoek nieuwe bedrijfshal d.d. 22 februari 2021 ;
bijlage van het rapport “Onderbouwing milieucategorie bedrijfshal
Holland – Utrecht BV”, SPAWNP- Ingenieurs ; zie ook bijlage 4 ;
- Bijlage 2 : Verkennend bodemonderzoek IJsselveld 1^E te Montfoort, d.d. 17
november 2008, Grondvitaal BV.
- Bijlage 3 : Bureau- en inventariserend veldonderzoek, verkennend en
karterend booronderzoek IJsselveld 1^E te Montfoort d.d. 9 maart
2021 ; Synthegra Archeologie.
- Bijlage 4 : Onderbouwing milieucategorie bedrijfshal Holland – Utrecht BV
IJsselveld 1^E te Montfoort d.d. 22 februari 2021 ; SPAWNP
Ingenieurs.
- Bijlage 5 : Digitale watertoets HDSR d.d. 25 oktober 2020.