
RO HEESWIJK 40

Montfoort

ruimtelijke onderbouwing

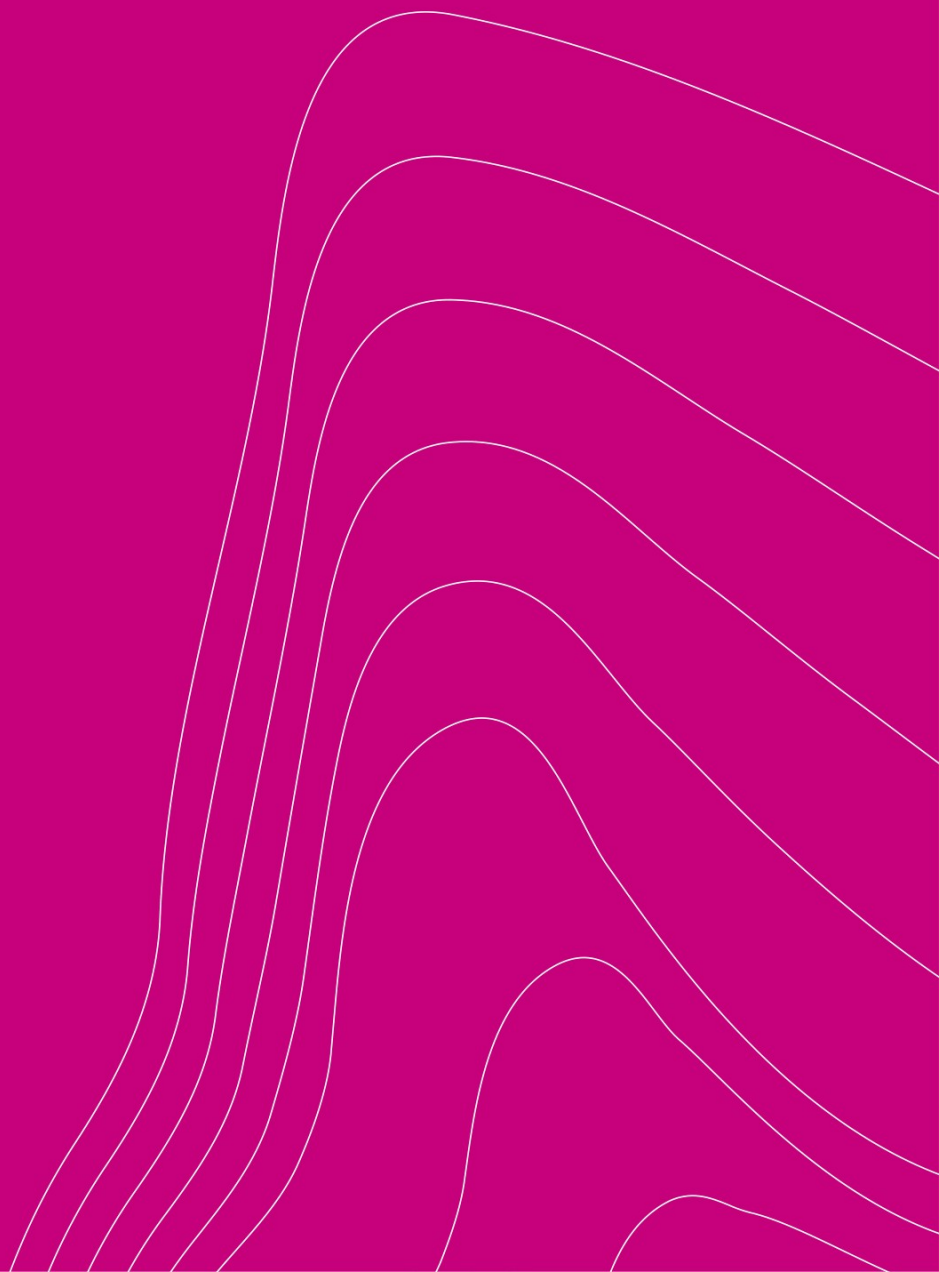
28 november 2023

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	28 november 2023
PROJECT PROJECTLEIDER	RO Heeswijk 40 te Montfoort [REDACTED]
OPDRACHTGEVER PROJECTNUMMER	Bamonde all4 Living V.O.F. 44004927.20230653
AUTEUR STATUS	[REDACTED] Definitief



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover het drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging projectgebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Ruimtelijke inpassing	9
2.1	Historische situatie	9
2.2	Te vergunnen situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Europees beleid	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.2	Bedrijven en milieuzonering	23
4.3	Geluid verkeer	24
4.4	Bodem	25
4.5	Externe Veiligheid	25
4.6	Luchtkwaliteit	27
4.7	Water	28
4.8	Ecologie	30
4.9	Kabels en leidingen	33
4.10	Verkeer en parkeren	34
4.11	M.e.r.-beoordeling	37
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	39
5.1	Economische uitvoerbaarheid	39
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

TOELICHTING

RHO ADVISEURS

A series of white, wavy, concentric lines in the bottom right corner, resembling a stylized landscape or a signal wave.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Heeswijk 40 in Montfoort vinden vanaf 2012 de volgende detail- en groothandelsactiviteiten plaats: groothandel in sanitaire artikelen en sanitair installatiemateriaal, winkel in (bij)keukens, winkel in houten bouw- en tuinmaterialen en bouwmarkten en andere winkels in bouwmaterialen algemeen assortiment. Deze detail- en groothandelsactiviteiten zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan, waar op deze locatie uitsluitend detailhandelsactiviteiten in de vorm een tuincentrum is toegestaan. Bij het uitvoeren van de desbetreffende activiteiten heeft de eigenaar van de betreffende detail- en groothandelszaak zich niet gerealiseerd dat deze activiteiten vergunningplichtig zijn. De eigenaar van het perceel en detail- en groothandelszaak aan de Heeswijk 40 te Montfoort wil de huidige detail- en groothandelsactiviteiten vergund krijgen. De verhouding tussen deze detailhandelsactiviteiten en groothandelsactiviteiten zijn respectievelijk 70% en 30%.

De strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden opgeheven met een buitenplanse afwijking. Om te onderbouwen dat de detail- en groothandelsactiviteiten juridisch-planologisch kunnen worden toegestaan op deze locatie is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing kan worden gebruikt als onderbouwing om af te wijken van het bestemmingsplan op basis van de uitgebreide procedure om strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Heeswijk 40 in Montfoort. Het projectgebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Montfoort, sectie C nr. 963 en heeft een omvang van ongeveer 3990 m².

Figuur 1.1: Ligging projectgebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' (vastgesteld 11 maart 2013) en de bijbehorende 1e herziening (vastgesteld 26 oktober 2015) en de reparatie van de 1e herziening (vastgesteld 13 december 2021). Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemming 'Detailhandel', waarbij de grond middels de functieaanduiding 'tuincentrum' uitsluitend bestemd is voor een tuincentrum.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid (maatschappelijk en economisch) van het project besproken.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke inpassing

2.1 Historische situatie

Het projectgebied ligt aan de Heeswijk 40 in het buitengebied van de gemeente Montfoort. In de periode van eind jaren '70 tot eind jaren '90 was op het desbetreffende gebied het tuincentrum 'VanAlphen' gevestigd. Dit tuincentrum hield eind jaren '90 op met bestaan en sinds die tijd vinden op het perceel detail- en groothandelsactiviteiten plaats waarvoor geen vergunningen zijn aangevraagd. In de opvolgende tien jaar was er een winkel in blokhutten gevestigd, maar door de opkomst van het internet hield deze winkel geen stand. Vervolgens opende op het perceel de winkel Q for Living in bestratingsmaterialen, overkappingen en serres. Deze partij kon het hoofd niet boven water houden vanwege de economische crisis. De huidige eigenaar werd in 2011 benaderd of hij interesse had om het pand aan de Heeswijk 40 te huren en later te kopen. Sinds 2012 heeft de initiatiefnemer de winkel Bamonde All 4 Living geopend. Deze winkel bestaat tot op de dag van vandaag voort. Inmiddels hebben de activiteiten van deze winkel zich uitgebreid tot een detail- en groothandel in sanitaire artikelen en sanitair installatiemateriaal, winkel in (bij)keukens, winkel in houten bouw- en tuinmaterialen en bouwmarkten en andere winkels in bouwmaterialen algemeen assortiment. De verhouding tussen detailhandelsactiviteiten en groothandelsactiviteiten zijn respectievelijk 70% en 30%

2.2 Te vergunnen situatie

Sinds 2012 bezit de initiatiefnemer de detail- en groothandelszaak Bamonde All 4 Living aan de Heeswijk 40 te Montfoort. De volgende detail-/groothandelsactiviteiten worden sindsdien op deze locatie uitgevoerd: handel in sanitaire artikelen en sanitair installatiemateriaal, winkel in (bij)keukens, winkel in houten bouw- en tuinmaterialen en bouwmarkten en andere winkels in bouwmaterialen algemeen assortiment. Op de locatie zijn planologisch gezien uitsluitend detailhandelsactiviteiten in de vorm van een tuincentrum toegestaan conform het bestemmingsplan. Om de bestaande activiteiten te kunnen blijven uitvoeren wil de initiatiefnemer de functie wijzigen van tuincentrum naar detail- en groothandelsactiviteiten in de vorm van handel in sanitaire artikelen en sanitair installatiemateriaal, winkel in (bij)keukens, winkel in houten bouw- en tuinmaterialen en bouwmarkten en andere winkels in bouwmaterialen algemeen assortiment. Deze activiteiten bestaan uit 70% detail- en 30% groothandelsactiviteiten, zowel in volume als in omzet en verdeeld over alle voornoemde activiteiten. De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte wijzigt niet. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. De bruto vloeroppervlakte blijft ook ongewijzigd.

Met dit initiatief is alleen sprake van een planologische gebruikswijziging. Er zal niet worden gebouwd waardoor de functieverandering niet of nauwelijks effect heeft op de uitstraling van het pand en het landschap als geheel. Daarnaast zal de bestaande uitrit blijven dienen als ontsluiting van de percelen. De buitenruimte verandert verder niet. Het is daarom niet noodzakelijk nadere stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit initiatief vast te stellen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees beleid

3.1.1 Dienstenrichtlijn

Gelet op de Dienstenrichtlijn is het opnemen van een vestigingsbeperking mogelijk als deze beperking niet-discriminerend en wel noodzakelijk en evenredig is (artikel 15, derde lid onder a, b en c Dienstenrichtlijn).

- Niet-discriminerend

De vestigingsbeperking is niet discriminerend naar land van vestiging van de dienstverlener, zodat aan dit criterium wordt voldaan.

- Noodzakelijk

Voor de locatie wordt een vestigingsbeperking opgenomen, gericht op bevestiging van de bestaande situatie. Deze beperking vloeit voort uit het ruimtelijke beleid en het detailhandelsbeleid in het bijzonder, gericht op concentratie van detailhandelsontwikkelingen op daarvoor aangewezen locaties. Daarmee is de vestigingsbeperking noodzakelijk.

- Evenredig

De vestigingsbeperking is effectief en efficiënt om de concentratiedoelstelling te bereiken, wordt coherent en systematisch toegepast gelet op vergelijkbare bestemmingen in het gebied en voorkomt dat verbreden van de mogelijkheden ook elders toegepast moeten worden, gaat niet verder dan nodig is en de doelstelling kan niet met andere flankerende voorzieningen behaald. De vestigingsbeperking is evenredig.

De vestigingsbeperking voldoet aan de drie criteria uit artikel 15, derde lid Dienstenrichtlijn.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (2020) & Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2020)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) formuleert het Rijk een nieuwe integrale aanpak waarin samen met andere overheden en organisaties optimaal kan worden gewerkt aan behoud van een gezond, leefbaar en economische sterk Nederland. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen spelen de volgende vier prioriteiten de komende jaren een grote rol in de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving van Nederland:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Nationale belangen

De NOVI is vertaald in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Deze gaat echter pas in zodra de omgevingswet in werking treedt. De voorloper van het BKL is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Toetsing en conclusie

De NOVI en het Barro kenmerken zich door een hoog abstractieniveau en bevatten geen concreet beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen sprake van strijdigheid met het nationaal beleid.

3.2.2 Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

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

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

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Lid 3.

Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Lid 4.

Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Toetsing

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het mogelijk maken van 12 of meer woningen en meer dan 500m² voorzieningen wordt in beginsel gezien als stedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan is het vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Voorliggend plan betreft het planologisch mogelijk maken van bestaande detailhandels- en groothandelsactiviteiten. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is alleen detailhandel in de vorm van een tuincentrum toegestaan. Dit betekent dat er sprake is van een functiewijziging. Bij een functiewijziging moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Met dit initiatief is er sprake van een planologische gebruikswijziging zonder toename van bouwmogelijkheden. De huidige winkel kan worden beschreven als een handel in sanitaire artikelen en sanitair installatiemateriaal, winkel in (bij)keukens, winkel in houten bouw- en tuinmaterialen en bouwmarkten en andere winkels in bouwmaterialen algemeen assortiment. Dit is een vergelijkbare functie met het planologisch toegestane tuincentrum. De huidige detail- en groothandelsvestiging heeft een omvang van circa 600 tot 650 m² bvo. Dit is aanzienlijk minder dan de huidige bouwmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan (circa 2.000 m²). De aard en de omvang van de ontwikkeling zal niet leiden tot effecten op de omgeving. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dit betekent dat een laddertoets niet nodig is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel belangrijk om de nut en noodzaak van de ontwikkeling te beschrijven. Al geruime tijd vinden er detailhandels- en groothandelsactiviteiten plaats anders dan alleen 'tuincentrum', zoals vastgesteld in het bestemmingsplan. De ontwikkeling betreft enkel het planologisch mogelijk maken van deze bestaande functie. De behoefte aan de ontwikkeling betreft het voortzetten van deze functie op de huidige plek. Gelet op de functie die het projectgebied de afgelopen jaren heeft vervuld is het logisch om Bamonde All 4 Living op deze locatie te behouden. Het betreft de huidige winkel/groothandel, waarbij de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft en geen sprake is van uitbreiding. Gelet op de huidige bebouwing, is het passend om de functie hier te behouden, bovendien wordt op die manier geen leegstand achtergelaten.

Geconcludeerd wordt dat met de ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

(Vastgesteld 10 maart 2021)

In de Omgevingsvisie van de Provincie Utrecht worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in de provincie Utrecht vastgelegd. In dit document wordt antwoord gegeven op de vraag hoe de provincie eruit moet zien in 2050. Aan bod komen de kwaliteiten van de provincie, de sturingsfilosofie, provinciale belangen en de uitgangspunten voor het beleid. Het beleid is onderverdeeld in de volgende zeven beleidsthema's:

- stad en lang gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In deze sub paragraaf worden de voor het projectgebied relevante beleidspunten uit de Omgevingsvisie behandeld.

Retail

De visie op retail is een belangrijke focus onder 'ruimte voor werken en winkelen'. Door de opkomst van het internet neemt het aantal fysieke winkelmeters steeds verder af. De binnensteden en dorpscentra komen daardoor onder druk te staan met als gevolg leegstand, verpaupering en ondermijning.

Een duurzame retailstructuur vindt de Provincie Utrecht een essentiële voorwaarde voor het behoud van de leefkwaliteit van de steden en dorpen. Het provinciale beleid is daarom er op gericht om de nieuwvestiging van retail te concentreren in het bestaand winkelgebied. Daarnaast wil de Provincie Utrecht zich met de gemeenten en ondernemingen inzetten voor een beleid gericht op versterking van de vitaliteit van onze binnensteden en dorpen. Voor detailhandel in overwegend volumineuze goederen, waarvoor in de bestaande centra geen ruimte is, is in plannen die van kracht zijn nog voldoende planologische ruimte beschikbaar.

Aantrekkelijke landschappen

Elk Utrechts landschap heeft zijn eigen kwaliteiten die mede richting geven aan de daarin gelegen en omliggende functies en hun ontwikkelingsmogelijkheden. Daarom wil de Provincie Utrecht op de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen voortbouwen en deze doorontwikkelen in de provincie. Een landschap is geen statisch plaatje; landschap is altijd in ontwikkeling en elk landschap heeft ruimte voor een vorm van dynamiek. Maar wel op zo'n manier dat de landschapskwaliteit wordt doorontwikkeld en beter beleefbaar wordt, onder andere met behulp van creatieve verbeeldingskracht. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen het beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties).

Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten van het landschap. Voor de open landschappen gelden andere principes dan voor de meer gesloten landschappen. Landschappen vragen om bebouwing die qua maat en schaal passen bij de kernen die in het landelijk gebied gelegen zijn. Voor de vijf karakteristieke Utrechtse landschappen wil de provincie de kernkwaliteiten doorontwikkelen.

Toetsing

Voorliggend plan betreft het planologisch mogelijk maken van bestaande detail- en groothandelsactiviteiten. De eigenaar van het perceel is in 2012 gestart met detail- en groothandelsactiviteiten anders dan de toegestane detailhandelsfunctie 'tuincentrum'. Dit betekent dat er sprake is van een functiewijziging. Om te beginnen past deze planologische gebruikswijziging binnen het streven van de provincie Utrecht naar een duurzame retailstructuur, hetgeen de provincie een essentiële voorwaarde acht voor het behoud van de leefkwaliteit van dorpen en steden. De huidige bedrijfsvoering van 'tuincentrum' wordt, aangedreven door de markt, gewijzigd naar de volgende detail- en groothandelsactiviteiten: handel in sanitaire artikelen en sanitair installatiemateriaal, winkel in (bij)keukens, winkel in houten bouw- en tuinmaterialen en bouwmarkten en andere winkels in bouwmaterialen algemeen assortiment, met een mix van 70% detailhandelsactiviteiten en 30% groothandelsactiviteiten. Met het legaliseren van voornoemde activiteiten op de desbetreffende locatie wordt in de toekomst mogelijke leegstand voorkomen. Bovendien is het, gezien de geschiedenis van het projectgebied, logisch om Bamonde All 4 Living op deze locatie te vestigen in opvolging van de eerdere winkels. Daarnaast is de stedenbouwkundige opzet van de gebiedskern niet toereikend voor het pand. Het type winkel en de bijbehorende volumineuze goederen vereisen namelijk een zekere ruimte. Verder zijn de kernkwaliteiten van het landschap bij deze planologische gebruikswijziging niet aan aantasting onderhevig omdat er niet wordt gebouwd en de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft.

Conclusie

De functiewijziging van tuincentrum naar andere detail- en groothandelsactiviteiten op de Heeswijk 40 in Montfoort sluit aan bij de ambities van de provincie Utrecht voor het realiseren van een duurzame retailstructuur. Daarnaast bezet de winkel een planologische ruimte die reeds is bestemd voor dit type activiteit. De kernkwaliteiten van het landschap blijven behouden. De functiewijziging is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

(Vastgesteld d.d. 10 maart 2021)

De interim omgevingsverordening is een tijdelijke omgevingsverordening die op 1 april 2021 in werking is getreden en loopt totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt. Dit document bevat o.a. direct werkende regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. In deze sub paragraaf worden de relevante regels in het projectgebied getoetst aan deze ontwikkeling.

Artikel 7.9 Instructieregel landschap

1. Landschap bestaat uit Landschap Eemland, Landschap Gelderse Vallei, Landschap Groene Hart, Landschap Rivierengebied en Landschap Utrechtse Heuvelrug.
2. De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de bijlage 15 Kernkwaliteiten Landschap bij deze verordening.
3. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in Landschap bevat:
 - a. bestemmingen en regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en
 - b. geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Uit de reeds genoemde bijlage 15 *Kernkwaliteiten Landschap* en het *Gebiedskatern Groene Hart* volgt dat voor het Landschap Groene Hart de volgende kernkwaliteiten moeten worden behouden:

1. *openheid*;
2. *(veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.)*;
3. *landschappelijke diversiteit*;
4. *rust & stilte*.

Toetsing

De huidige detail- en groothandelsactiviteiten betreffen een functiewijziging die gelegen is tussen enkele bestemmingen 'wonen' en 'bedrijf' en omringd door agrarisch bestemde gronden in het Groene Hart. De omliggende gronden behouden hun bestemming 'wonen', 'bedrijf' of agrarisch gebruik. De bestemmingen 'wonen' en 'bedrijf' en het agrarisch gebruik en de ontwikkeling van de landbouw worden niet belemmerd door de nieuwe detail- en groothandelsactiviteiten.

De beoogde ontwikkeling betreft een functiewijziging. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd, er wordt niet gebouwd en er is geen sprake van een vergroting van de functie. Doordat er geen bebouwing wordt toegevoegd en de functie niet verruimd, wordt de openheid van het landschap niet aangetast en blijft het verkavelingspatroon onveranderd. Ook is geen sprake van aantasting van het bestaande lint. Het karakter van het lint blijft ongewijzigd. Het weidekarakter van het landschap blijft behouden. Tevens blijft met de functiewijziging de kernkwaliteit landschappelijke diversiteit gewaarborgd, omdat de contrasten en structuren onaantast blijven aangezien er geen bebouwing wordt toegevoegd. Ten slotte is er in de ontwikkeling geen sprake van bouwwerkzaamheden en op basis van het verkeersonderzoek is zelfs sprake van een afname van de verkeersgeneratie. De ontwikkeling doet daarom geen afbreuk aan de kernkwaliteit rust & stilte. Geconcludeerd kan worden dat de kernkwaliteiten van het landschap met de beoogde ontwikkeling niet in het geding komen.

Conclusie

De functiewijziging van tuincentrum naar andere detail- en groothandelsactiviteiten is passend binnen het landschap van het Groene Hart. Er wordt voldaan aan de voor de ontwikkeling relevante regels uit de Interim Omgevingsverordening.

Artikel 9.3 Instructieregel legalisatie van bestaand gebruik en bebouwing bij stedelijke functie

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan voorzien in legalisatie van het bestaand gebruik van en bestaande bebouwing voor stedelijke activiteiten, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a. er is gemotiveerd dat tegen dit gebruik en tegen deze bebouwing redelijkerwijs niet meer juridisch kan worden opgetreden; en
 - b. de legalisatie heeft, op de schaal van het gehele buitengebied van een gemeente, slechts betrekking op enkele gevallen.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Toetsing

De locatie aan de Heeswijk 40 in Montfoort heeft oorspronkelijk een stedelijke functie in het bestemmingsplan. Er is dus geen sprake van de legalisatie een nieuwe stedelijke functie. Aan het reeds voor detailhandel bestemde perceel worden nu andere detail- en groothandelsactiviteiten toegevoegd die vergelijkbaar zijn met de planologisch toegestane activiteiten. Deze wijziging is conform het langjarig gebruik van de locatie voor detail- en groothandelsactiviteiten anders dan 'tuincentrum'. Daarnaast blijkt op basis van deze gehele ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken dat de ontwikkeling past binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is de gewijzigde functie niet strijdig met het overige provinciale beleid. Ten slotte heeft de legalisatie slechts betrekking op één specifieke winkel binnen de gemeente Montfoort.

Conclusie

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie die reeds een stedelijke functie heeft, er is dus geen sprake van het toekennen van een stedelijke bestemming. Bovendien past de ontwikkeling binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast heeft de legalisatie betrekking op een enkel geval. Zodoende wordt er voldaan aan de voor de ontwikkeling relevante regels uit de Interim Omgevingsverordening.

Artikel 9.7 Instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat:
 - a. percelen voor specifieke stedelijke functies bestemmingen een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, 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 bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Toetsing

Voorliggend plan betreft het planologisch mogelijk maken van bestaande detail- en groothandelsactiviteiten. Het gaat hier dus om de legalisering van het huidige gebruik. De locatie aan de Heeswijk 40 in Montfoort heeft oorspronkelijk de stedelijke functie 'detailhandel'. In het huidige bestemmingsplan is de functie 'detailhandel' toegespitst op enkel 'tuincentrum'. De eigenaar van het perceel is in 2012 gestart met detailhandelsactiviteiten anders dan 'tuincentrum'. Om de bestaande activiteiten te kunnen blijven uitvoeren, wordt de functie gewijzigd van tuincentrum naar detail- en groothandelsactiviteiten in de vorm van handel in sanitaire artikelen en sanitair installatiemateriaal, winkel in (bij)keukens, winkel in houten bouw- en tuinmaterialen en bouwmarkten en andere winkels in bouwmaterialen algemeen assortiment. De verhouding tussen de activiteiten bestaat uit 70% detail- en 30% groothandelsactiviteiten. Deze functie is vergelijkbaar met de huidige planologische functie. De aard en de omvang van de ontwikkeling zal niet leiden tot negatieve effecten op de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke functie. Daarnaast kunnen, zoals eerder aangegeven in de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling, de huidige planologische mogelijkheden worden toegevoegd omdat er gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing en er geen sprake is van vergroting van de functie/bestemming. Uit de berekening van de verkeersgeneratie is gebleken dat de veranderende detailhandelsactiviteiten een positieve invloed heeft op de omgeving vanwege de afname van verkeersstromen. Bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden blijven behouden en omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Conclusie

De wijziging naar detail- en groothandelsactiviteiten betreft geen nieuwe stedelijke functie. Bovendien wordt de locatie door deze ontwikkeling niet vergroot en neemt de invloed op de omgeving niet toe. Zodoende wordt er voldaan aan de voor de ontwikkeling relevante regels uit de Interim Omgevingsverordening.

Artikel 9.18 Instructieregel detailhandel

1. Detailhandel bestaat uit Detailhandel buiten bestaand winkelgebied en Bestaand winkelgebied.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Detailhandel buiten bestaand winkelgebied bevat geen regels die voorzien in nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel dan wel het wijzigen van brancheringsregels voor detailhandel, tenzij:
 - a. het gaat om detailhandel waaraan een aantoonbare behoefte bestaat als gevolg van een wijziging van een bestemmingsplan dat voorziet in grootschalige toevoeging van woningen of andere stedelijke ontwikkeling;
 - b. het gaat om brand- of explosiegevaarlijke detailhandel op bedrijventerreinen;
 - c. het gaat om nieuwvestiging of uitbreiding van volumineuze detailhandel indien daarvoor aantoonbare behoefte bestaat en in de regio geen mogelijkheden voor volumineuze detailhandel aanwezig is;

- d. het gaat om oppervlakte neutrale verplaatsing van volumineuze detailhandel die noodzakelijk is vanuit het oogpunt van hinder, veiligheid, verkeersaantrekkende werking of het maatschappelijk functioneren van het gebied en onder de voorwaarde dat de bouwvlakken van de te verplaatsen detailhandel een andere bestemming krijgen;
 - e. het gaat om verplaatsing of uitbreiding van detailhandel in aansluiting op het gebied Bestaand winkelgebied indien dit noodzakelijk is voor het maatschappelijk functioneren van het bestaande winkelgebied;
 - f. het gaat om kleinschalige ondergeschikte detailhandel op locaties binnen Bovenlokaal dagrecreatieterrein ten behoeve van de recreatieve functies op het bovenlokaal dagrecreatieterrein: of
 - g. het gaat om detailhandel die qua aard en omvang vergelijkbaar is met detailhandel hiervoor genoemd onder a t/m f of waarvan aard en omvang geen negatieve gevolgen hebben voor detailhandel op locaties binnen Bestaand winkelgebied.
3. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Detailhandel buiten bestaand winkelgebied bevat regels die voorzien in een functiewijziging van bestaande detailhandelsbestemmingen naar andere functies indien:
- a. nog geen vergunning is aangevraagd; en
 - b. er geen zicht is op realisatie van de functie binnen 10 jaar.
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Toetsing en conclusie

De detailhandel in de te vergunnen situatie betreft detailhandel buiten bestaand winkelgebied. De ontwikkeling betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals duidelijk werd in de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling (paragraaf 3.2.2). Om de bestaande activiteiten te kunnen blijven uitvoeren, wordt de functie gewijzigd van tuincentrum naar handel in sanitaire artikelen en sanitair installatiemateriaal, winkel in (bij)keukens, winkel in houten bouw- en tuinmaterialen en bouwmarkten en andere winkels in bouwmaterialen algemeen assortiment. Deze activiteiten bestaan uit 70% detail- en 30% groothandelsactiviteiten. Dit is een vergelijkbare functie met de planologisch toegestane detailhandelsactiviteit 'tuincentrum'. De woonwinkel heeft een omvang van circa 600 tot 650 m² bvo. Dit is aanzienlijk minder dan de huidige bouwmogelijkheden (circa 2.000 m²). De aard en de omvang van de ontwikkeling zal door de verkeersafname leiden tot positieve effecten op de omgeving. Daarnaast is het, gezien de geschiedenis van het projectgebied, logisch om Bamonde All 4 Living op deze locatie te vestigen in opvolging van de eerdere winkels. Bovendien is de stedenbouwkundige opzet van de gebiedskern niet toereikend voor het pand met een dergelijke functie. Het type winkel en de bijbehorende volumineuze goederen vereisen namelijk een zekere ruimte. Geconcludeerd wordt dat het planologisch mogelijk maken van de aangepaste detail- en groothandelsfunctie van Bamonde All 4 Living geen negatieve gevolgen heeft voor detail- en groothandel op locaties binnen bestaand winkelgebied en dus verantwoord is.

Artikel 9.27 Instructieregel geluidsniveau in aandachtsgebied stiltegebied

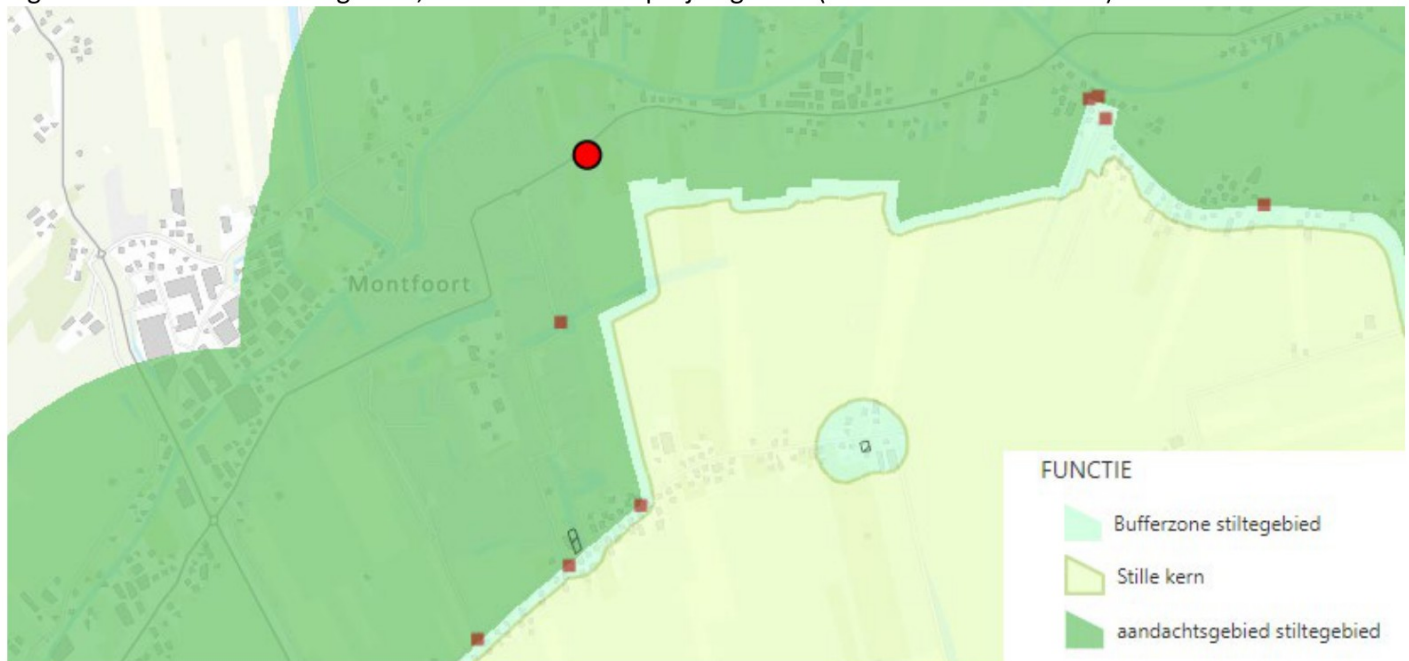
- 1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Aandachtsgebied stiltegebied bevat regels die rekening houden met de doelstellingen voor het geluidsniveau bedoeld in Artikel 9.24 Doelstelling voor het geluidsniveau in stiltegebied.
- 2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met de doelstelling voor het geluidsniveau is omgegaan.

Toetsing

Nabij de ontwikkeling ligt het stilte gebied Blokland Broek (zie figuur 3.1). De ontwikkeling ligt binnen 350 meter van het stiltegebied in een zogenaamd "aandachtsgebied stiltegebied". Dit houdt in dat de aanwezige geluidsbronnen binnen het plangebied geen hoger geluidsniveau dan 35 dB mogen veroorzaken binnen de nabijgelegen stiltegebieden.

De ontwikkeling betreft een planologische gebruikswijziging. De huidige winkel kan worden beschreven als een handel in sanitaire artikelen en sanitair installatiemateriaal, winkel in (bij)keukens, winkel in houten bouw- en tuinmaterialen en bouwmarkten en andere winkels in bouwmaterialen algemeen assortiment. Dit is een vergelijkbare functie met het planologisch toegestane tuincentrum. Vanwege de vergelijkbare functie is er geen verschil in geluidsniveau te verwachten tussen een tuincentrum en woonwinkel. Bovendien volgt uit het verkeersonderzoek (paragraaf 4.10) dat de ontwikkeling gepaard gaat met een verkeersafname van 209 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag. Een afname in verkeersstromen heeft positieve gevolgen voor het nabijgelegen stiltegebied doordat het geluidsniveau bij de bron daalt. Geconcludeerd kan worden dat de planologische gebruikswijziging niet gepaard gaat met een verhoging in geluidsniveau en kent dus een lager geluidsniveau op het stiltegebied dan de huidige functie tuincentrum.

Figuur 3.1: Provinciaal stiltegebied, de rode bol is het projectgebied (Bron: Provincie Utrecht)



Conclusie

De ontwikkeling is niet in strijd met de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Montfoort

(Vastgesteld d.d. 13 december 2021)

De gemeente Montfoort heeft voor haar grondgebied een Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingsvisie is kaderstellend en biedt een integrale ontwikkelrichting voor de gemeente. Aan bod komen de identiteit en kwaliteiten van de gemeente, de ambities, de uitgangspunten voor het beleid en de uitvoering van de omgevingsvisie. Het beleid is onderverdeeld in de volgende thematische uitgangspunten:

- **Kwaliteiten**
 1. Geologie en bodem
 2. Landschap
 3. Cultuurhistorie
 4. Natuur
 5. Water en klimaatverandering
- **Netwerk**
 1. Mobiliteit
 2. Groen en openbare ruimte
- **Gebruik**
 1. Wonen
 2. Bedrijvigheid
 3. Voorzieningen
 4. Recreatie en toerisme
 5. Energie en grondstoffen
- **Omgeving**
 1. Bewegen, zorg en welzijn
 2. Veiligheid en sociale samenhang
 3. Milieu

In deze sub paragraaf worden de voor het projectgebied relevante beleidspunten uit de Omgevingsvisie behandeld.

Landschap

De druk op het landschap neemt toe. Om verrommeling te voorkomen toetst de gemeente Montfoort nieuwe ontwikkelingen aan de landschappelijke kwaliteiten. Dit doet de gemeente door de (gewenste) landschappelijke en stedelijke hoofdstructuren en de identiteit en contrasten tussen het open en besloten landschap te beschermen en waar mogelijk, samen met gebruikers en medeoverheden, te versterken. Ook zoekt de gemeente naar het slim combineren van functies.

De Omgevingsvisie stelt dat nieuwe ontwikkelingen en stedelijke uitbreidingen moeten aansluiten op en/of rekening houden met de bestaande (historische) structuren en een bijdrage moeten leveren aan de vitaliteit van het buitengebied. Daarnaast moet er bij ontwikkelingen en functieverandering in het buitengebied en in de dorpsranden worden getoetst op randvoorwaarden vanuit landschap. Landschappelijke inpassing is van groot belang voor de leef- en woonkwaliteit. Vrijkomende agrarische bebouwing speelt hierin een grote rol.

Bedrijvigheid

De visie op bedrijvigheid is een belangrijke focus onder het thematische uitgangspunt 'gebruik'. Onder bedrijvigheid verstaat de gemeente Montfoort bedrijven, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. Op de bedrijventerreinen van Montfoort zijn verschillende bedrijven in de maak industrie gevestigd. Deze bedrijven maken producten met vakmanschap en vormen belangrijke (regionale) werkgevers. De afgelopen jaren wordt er steeds meer thuisgewerkt en door de coronacrisis zal dit naar verwachting sterk toenemen. Met een grotere groep mensen die thuiswerken zal de fysieke omgeving ook anders ingericht moeten worden. Vanuit de maakindustrie is er echter behoefte aan aanvullende ruimte. De huidige bedrijventerreinen groeien echter tegen de grenzen van de rode contour aan. Als gemeente willen we meegroeien met de lokale wens en zoeken we naar passende oplossingen.

De gemeente Montfoort wil het bedrijventerrein Heeswijk maar beperkt uitbreiden. Daarnaast wil de gemeente ruimte bieden aan bedrijven die naadloos aansluiten op de huidige Montfoortse industrie. Hierbij is het gemeentelijke beleid gericht op het eerst ruimte bieden aan bestaande bedrijven. Eventuele nieuwe bedrijvigheid moet qua functie en bebouwing aansluiten bij de kleinschaligheid van de gemeente. Grootschalige logistiek en distributie is niet gewenst. Bovendien zet het gemeentelijk beleid in op het clusteren in plaats van spreiden van detailhandel en bedrijvigheid. Er moet worden aangesloten en geconcentreerd op bestaande bedrijventerreinen en ingespeeld op lokale uitbreidingsruimte in plaats van grootschalige regionale behoefte.

Gebiedsgerichte uitwerking IJsselzone

Het projectgebied op de Heeswijk 40 in Montfoort wordt in de gemeentelijke Omgevingsvisie onder het gebied IJsselzone geschaard. Dit vormt een gebied waar wonen, werken, recreatie, groen en water centraal staan, als de aantrekkelijke groen-blauwe ader door het open landschap. In de Omgevingsvisie is gebiedsgericht beleid opgenomen voor de IJsselzone. In deze gebiedsgerichte uitwerking stelt de gemeente dat, in tegenstelling tot ten noorden van de IJssel, ten zuiden van de Hollandsche IJssel ruimte wordt gezien voor functieverandering en intensivering van lintbebouwing.

Toetsing

De ontwikkeling betreft een planologische gebruikswijziging binnen de bestaande bebouwing. De beoogde ontwikkeling sluit daarom aan op de bestaande structuren van het buitengebied. Bovendien wordt met het legaliseren van de huidige activiteiten in de toekomst mogelijke leegstand voorkomen. Dit draagt bij aan de vitaliteit van het buitengebied op langere termijn. Verder zijn de landschappelijke kwaliteiten van het landschap bij deze planologische aanpassing niet aan aantasting onderhevig, omdat er niet wordt gebouwd en de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft. Hierdoor komen de randvoorwaarden vanuit landschap niet in het geding. De identiteit van het open, groene landschap en de karakteristieke landschapspatronen en natuurwaarden blijven behouden, zoals ook is geconcludeerd bij de provinciale instructieregel voor landschappen.

Daarnaast voorziet de beoogde ontwikkeling niet in een fysieke uitbreiding van het bedrijventerrein Heeswijk. Met dit initiatief is er sprake van een planologische gebruikswijziging zonder toename van bouwmogelijkheden. De huidige winkel kan worden beschreven als een handel in sanitaire artikelen en sanitair installatiemateriaal, winkel in (bij)keukens, winkel in houten bouw- en tuinmaterialen en bouwmarkten en andere winkels in bouwmaterialen algemeen assortiment. De onderlinge verhouding van deze activiteiten bestaat uit 70% detail- en 30% groothandelsactiviteiten. Dit is een vergelijkbare functie met het planologisch toegestane tuincentrum. Bovendien heeft de huidige detail- en groothandelsvestiging een omvang van circa 600 tot 650 m² bvo.

Dit is aanzienlijk minder dan de huidige bouwmogelijkheden (circa 2.000 m²). Bovendien blijkt vanuit het verkeersonderzoek dat de verkeersstromen met de functiewijziging afnemen.

Ten slotte behoort Heeswijk 40 tot het gebied ten zuiden van de Hollandse IJssel. In dit gebied biedt de gemeente in haar Omgevingsvisie ruimte voor functieverandering. De voorgestelde functiewijziging betreft een vergelijkbare functie met het planologisch toegestane tuincentrum. Voor een dergelijk kleinschalige functieverandering biedt de gemeente in het desbetreffende gebied ruimte. Hiermee past het initiatief binnen de visie van de gemeente Montfoort voor de IJsselzone. De functiewijziging naar detail- en groothandelsactiviteiten wordt passend geacht op basis van het gebiedsgerichte beleid in de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Conclusie

De functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing en op een locatie waar detailhandel (uitsluitend tuincentrum) is toegestaan. De wijziging van tuincentrum naar handel in sanitaire artikelen en sanitair installatiemateriaal, winkel in (bij)keukens, winkel in houten bouw- en tuinmaterialen en bouwmarkten en andere winkels in bouwmaterialen algemeen assortiment heeft geen negatieve landschappelijke impact. Tevens wordt de ontwikkeling passend geacht op basis van de gemeentelijke visie op bedrijvigheid. De ontwikkeling past binnen het gebiedsgerichte beleidskader voor de IJsselzone. Geconcludeerd kan worden dat de functiewijziging naar detail- en groothandelsactiviteiten in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Toetsing

Archeologie

Het gedeelte rondom het projectgebied kent in het vigerende bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk voor bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², voor bouwwerken die zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst of voor bouwwerken die zonder heien kunnen worden geplaatst. Omdat de ontwikkeling het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bebouwing betreft en er niet wordt gebouwd of gesloopt, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De archeologische waarde blijft beschermd in het bestemmingsplan en wordt niet aangetast vanwege de afwezigheid van bouw- en graafwerkzaamheden.

Cultuurhistorie

In het projectgebied komen geen specifieke cultuurhistorische waarden voor. Met het initiatief zijn er dus geen cultuurhistorische waarden in het geding.

Conclusie

De omgevingsaspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de functiewijziging.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de naastgelegen woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling bestaat uit het legaliseren van de bestaande detail- en groothandelsactiviteiten (handel in sanitaire artikelen en sanitair installatiemateriaal, winkel in (bij)keukens, winkel in houten bouw- en tuinmaterialen en bouwmarkten en andere winkels in bouwmaterialen algemeen assortiment) op het projectgebied. Detail- en groothandelsactiviteiten zijn (potentieel) milieuhinderlijke functies en om deze reden moet er getoetst worden aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure.

Volgens het vigerende bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming 'Detailhandel' waarbij uitsluitend een tuincentrum is toegestaan. Een tuincentrum valt in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter in een rustig buitengebied en een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. De genoemde activiteiten van de woonwinkel in de vorm van detail- en groothandel vallen eveneens in milieucategorie 2. De reeds bestaande ontwikkeling betreft dus alleen activiteiten van milieucategorie 2. Planologisch is op het gehele projectgebied een tuincentrum toegestaan dat in milieucategorie 2 valt. De bestaande situatie is daarmee vergelijkbaar met de planologische situatie. Om deze reden kan geconcludeerd worden dat er ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3 Geluid verkeer

Toetsingskader

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging. De geluidbelasting wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde in onderhavige situatie bedraagt 53 dB (buitenstedelijk gelegen woningen).

Toetsing en conclusie

Met deze ontwikkeling worden er geen geluidsgevoelige functies of objecten toegevoegd. Het bedrijf zelf is ook geen geluidsgevoelige functie. Hierdoor is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk en staat het aspect geluid staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsonderzoek. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude geval (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

Toetsing en conclusie

Op de locatie zijn planologisch gezien uitsluitend detailhandelsactiviteiten in de vorm van een tuincentrum toegestaan conform het bestemmingsplan. Om de bestaande activiteiten te kunnen blijven uitvoeren wordt de functie gewijzigd van tuincentrum naar detail- en groothandelsactiviteiten in de vorm van handel in sanitaire artikelen en sanitair installatiemateriaal, winkel in (bij)keukens, winkel in houten bouw- en tuinmaterialen en bouwmarkten en andere winkels in bouwmaterialen algemeen assortiment. De verhouding tussen deze detailhandelsactiviteiten en groothandelsactiviteiten zijn respectievelijk 70% en 30%. De detailhandelsactiviteiten vormen nog steeds het overgrote deel van de bedrijvigheid en er blijft sprake van een functie met dezelfde uitstraling en effecten. Met de functiewijziging wordt dan ook een planologisch vergelijkbare situatie mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van het mogelijk maken van een bodemgevoelige(re) functie. Het omgevingsaspect bodem vormt geen belemmering voor de functiewijziging.

4.5 Externe Veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm van voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR geen onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor beide situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-6} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Toetsing en conclusie

Uit de informatie op de risicokaart (figuur 4.1) blijkt dat er in de buurt van het projectgebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor of door een buisleiding plaatsvindt. Wel bevindt zich tegenover het projectgebied een tankstation (Shell). Dit tankstation verkoopt geen LPG en is geen belemmering voor de ontwikkeling.

De veiligheidssituatie zal met de functiewijziging niet significant wijzigen en wordt als aanvaardbaar gezien. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de functiewijziging.

Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart (Bron: www.atlasleefomgeving.nl)



4.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door Hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieu beheer. De Wet milieu beheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordenings- praktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurconcentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Besluit niet in betekende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% toename van concentratie NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijnstof) in de buitenlucht;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1500 woningen bij één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft een functiewijziging waarbij de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft en er geen sprake is van een vergroting van de locatie. Er is in de beoogde situatie sprake van een verkeersafname. Om deze reden is de NIBM-tool niet ingevuld en kan ervan uit worden gegaan dat het project niet bijdraagt in betekende mate. Een toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de CIMLK-monitoringstool 2022. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Heeswijk, direct ten noorden van het projectgebied. Uit de kaart blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2021: 15,9 µg/m³ voor NO₂, 17,4 µg/m³ voor PM₁₀ en 10,1 µg/m³ voor PM_{2,5}. Hierdoor is er ter plaatse van het projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7 Water

Toetsingskader

Op grond van de Bro dient in ruimtelijke plannen een waterparagraaf te zijn opgenomen. Hiervoor moet een watertoets worden uitgevoerd. Met het uitvoeren van de watertoets dient initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Stichtse Rijnlanden, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europees:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Omgevingsplan
- Omgevingsvisie
- Omgevingsverordening

Waterschapbeleid

Het waterbeheerprogramma van Stichtse Rijnlanden is vastgelegd in het plan genaamd 'Stroomopwaarts samen voor de toekomst' 2022-2027. De doelen hiervan zijn samen met de partners van het waterschap tot stand gebracht. Het programma beschrijft de ambities en inzet van het waterschap voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied. Het waterschap deelt zijn doelen in het programma op in vier inhoudelijke thema's:

- *Zuiver afvalwater. Energieneutraal en circulair:* Het waterschap Stichtse Rijnlanden stelt tegelijkertijd met dit waterbeheerprogramma een nieuwe zuiveringsvisie op. In deze visie staat het nog verder zuiveren van afvalwater centraal, zowel wat betreft nutriënten als 'nieuwe stoffen'. Als onderdeel van deze visie heeft het waterschap de slibstrategie 2040 opgesteld, die concreet richting en invulling geeft aan het verduurzamen van de verwerking van het zuiveringsslib. Daarnaast probeert het waterschap de voor het klimaat schadelijke broeikasgassen op de zuiveringen zoveel mogelijk terug te dringen. Daarnaast zet het waterschap in op het verkleinen van zijn CO₂-voetafdruk en wilt in 2030 energieneutraal zijn door een vermindering in verbruik en met de opwekking van herwinbare energie voor eigen en maatschappelijk gebruik. Ten slotte zet het waterschap in het kader van een circulair waterschap in op het sluiten van grondstofkringlopen en minimaal gebruik van nieuwe grondstoffen. Het doel is daarom om in 2025 50% van het materiaal in het werk te hergebruiken en in 2030 75%. Daarnaast is het doel om in 2030 100% circulair aan te besteden. Bovendien streeft het waterschap ernaar om in 2040 50% van de grondstoffen uit eigen afval(water-)stromen terug te winnen.
- *Robuust en gezond watersysteem in een klimaatbestendig gebied:* Het waterschap wil samen met het gebied actief sturen op een robuust watersysteem en passend landgebruik, met een inrichting die bestand is tegen hogere temperaturen en te veel of te weinig water. Er wordt daarom in samenwerking met gebiedspartners integraal én gebiedsgericht gewerkt aan een waterrobuust, toekomstbestendig en klimaatbestendig gebied, regionaal watersysteem en grondwater beheer. Daarnaast wordt bodemdaling tegengegaan en wordt de uitstoot van broeikasgassen in veenweidegebied beperkt. Daarnaast focust het waterschap zich op het vergroten van de biodiversiteit.
- *Waterbewust leven en genieten van water:* Het waterschap besteedt in zijn waterbeheerprogramma ook aandacht aan de recreatieve functie van water, zoals zwemmen, varen en de hengelsport. Het waterschap erkent dat door langere warme perioden de behoefte aan waterrecreatie nog verder zal toenemen.
- *Waterveilige leef- en werkomgeving:* Om te zorgen voor een goede bescherming tegen overstromingen zet het waterschap in op het dijkversterking voor 2050 én op beleid voor de langere termijn. Voor beleidsontwikkeling voor waterveiligheid van het hoofdwatersysteem werkt het waterschap samen met het Rijk, Rijkswaterstaat, decentrale overheden en belanghebbenden.

Toetsing en conclusie

Het gaat bij de ontwikkeling enkel om het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande situatie, de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en er wordt niet bijgebouwd. De ontwikkeling op de Heeswijk 40 in Montfoort zorgt dan ook niet voor een toename van het verhardoppervlak. Voor de ontwikkeling in het projectgebied is watercompensatie daarom niet noodzakelijk.

4.8 Ecologie

Toetsingskader

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie ten aanzien van het Natuurnetwerk Utrecht de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Wet natuurbescherming

Met de 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.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura 2000-gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepaling ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn.

Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

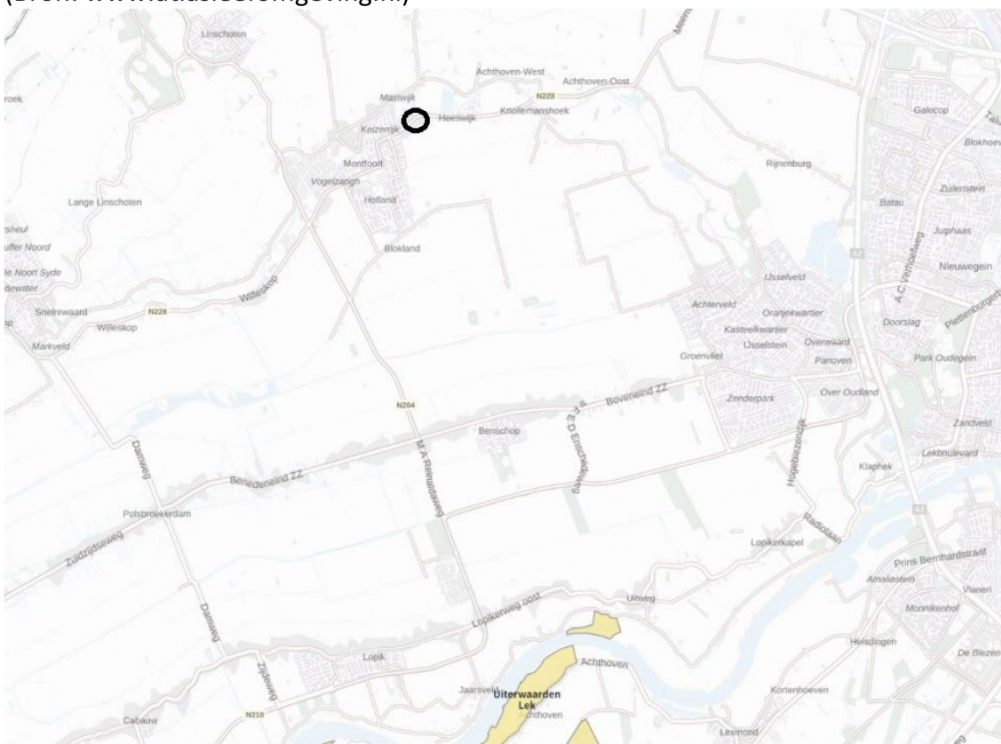
Ten slotte is een verbondsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Bij de voorbereiding van de ruimtelijke onderbouwing moest worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Toetsing

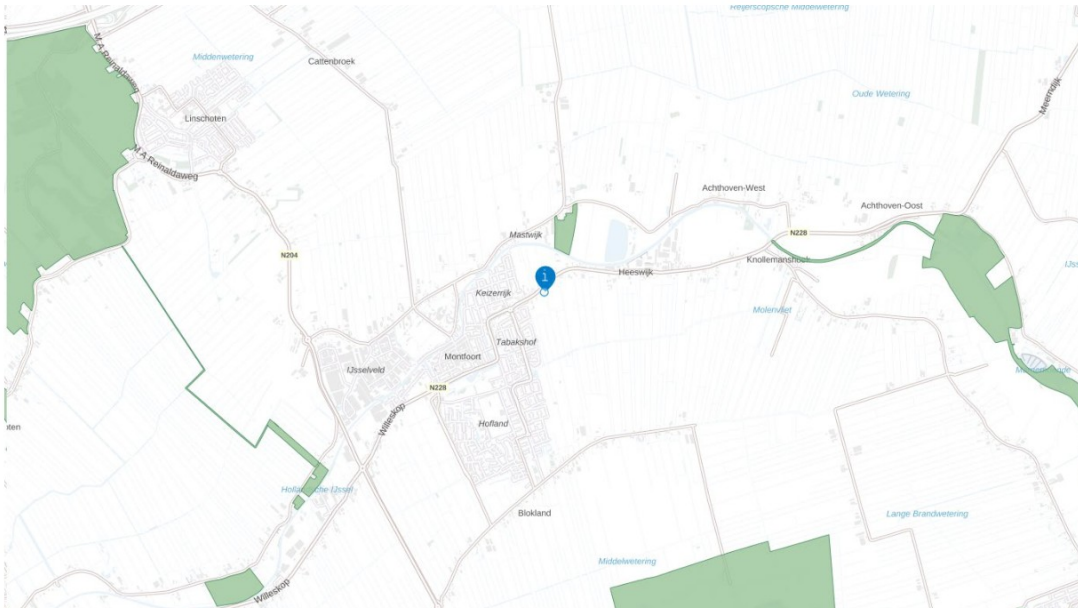
Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet gelegen binnen Natura 2000-gebied. Wel wordt het projectgebied op een aanzienlijke afstand omringd door Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is gelegen op circa 8,5 kilometer en betreft het gebied 'Uiterwaarden van de Lek' (figuur 4.2). De andere omliggende Natura 2000-gebieden liggen op een afstand tussen de 11 en 15 kilometer van het projectgebied. Het projectgebied is verder niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland, het dichtstbijzijnde onderdeel bevindt zich op circa 380 meter ten noordoosten van de projectlocatie (figuur 4.3).

Figuur 4.2: Natura 2000-gebieden ten opzichte van het projectgebied (blauwe stip)
(Bron: www.atlasleefomgeving.nl)



Figuur 4.3: Ligging projectgebied (blauwe stip) ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland
(Bron: www.atlasleefomgeving.nl)



Stikstof

Met betrekking tot de uitvoering van een ruimtelijk plan is het van belang om na te gaan of stikstofdepositie een knelpunt kan vormen voor de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden. Om te kunnen bepalen of stikstofdepositie een knelpunt vormt dient een berekening te worden gemaakt van de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling in de realisatie en gebruiksfase. De stikstofdepositie van de realisatiefase is hier echter niet berekend, omdat de ontwikkeling er al staat en er geen bouwactiviteiten plaatsvinden. Bovendien vinden de beoogde detail- en groothandelsactiviteiten al sinds 2012 plaats, in die tijd gold een vrijstelling voor de realisatiefase. De (potentiële) gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 worden in de gebruiksfase bepaald door de emissies die samenhangen met de verkeersgeneratie. In de gebruiksfase wordt gerekend met de verkeerstoename. De huidige verkeersgeneratie is 462,2 mvt/etmaal gedurende een weekdag en 508,5 mvt/etmaal gedurende een werkdag en de toekomstige verkeersgeneratie zal 272,3 mvt/etmaal gedurende een weekdag en 299,5 mvt/etmaal gedurende een werkdag zijn. De verkeersgeneratie neemt af ten aanzien van de huidige planologische toegestane situatie. Hierdoor is de gebruiksfase voor de beoogde ontwikkeling niet berekend en wordt ervan uitgegaan dat het geen negatieve effecten heeft op de Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Gezien de ontwikkeling het verruimen van de mogelijkheden voor detail- en groothandel in de bestaande situatie betreft en er niet wordt gebouwd, gesloopt of aangelegd, worden er geen negatieve effecten op beschermde soorten verwacht.

Conclusie

De ontwikkeling leidt door de kleinschaligheid en de afwezigheid van bouwwerkzaamheden niet tot significante effecten op beschermde natuurgebieden en soorten. Het omgevingsaspect ecologie staat de uitvoering van de planvorming niet in de weg.

4.9 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/ goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensie brandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Toetsing en conclusie

Parallel aan de provinciale weg Heeswijk is een gasleiding gelegen (figuur 4.4). De dubbelbestemming Leiding - Gas overlapt niet met de bestemming Detailhandel van het projectgebied. De functiewijziging maakt de wijziging van tuincentrum naar handel in sanitaire artikelen en sanitair installatiemateriaal, winkel in (bij)keukens, winkel in houten bouw- en tuinmaterialen en bouwmarkten en andere winkels in bouwmaterialen algemeen assortiment mogelijk. Deze activiteiten bestaan uit detail- en groothandelsactiviteiten. De verhouding tussen deze detailhandelsactiviteiten en groothandelsactiviteiten zijn respectievelijk 70% en 30%. De detailhandelsactiviteiten vormen nog steeds het overgrote deel van de bedrijvigheid. Met de functiewijziging wordt dan ook een planologisch vergelijkbare situatie toegestaan. Bovendien blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd en is er geen sprake van de vergroting van de locatie. Er wordt ter plaatse niet gebouwd en er vinden geen werkzaamheden plaats in de grond. Daarnaast ligt er een waterleiding in de nabijheid van het projectgebied (figuur 4.5). Dit is echter geen relevante leiding in het kader van kabels en leidingen. Gezien de beperkte ontwikkeling kunnen belemmeringen door nabije kabels en leidingen worden uitgesloten. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Figuur 4.4: Plattegrond Gasleiding (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 4.5: Plattegrond Waterleiding (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



4.10 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de gemeentelijke parkeernota 'Nota Parkeernormen Montfoort 2020'. Binnen het gemeentelijke parkeernormenbeleid is de ligging van het projectgebied gedefinieerd als 'buiten bebouwde kom'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van kencijfers uit CROW publicatie 381. Voor het bepalen van de te hanteren kencijfers wordt voor de gemeente Montfoort op basis van CBS data een stedelijkheidsgraad van 'weinig stedelijk' aangehouden. Voor de ligging van het projectgebied wordt uitgegaan van 'buitengebied'. Tenslotte wordt op basis van het gemiddelde autobezit en de omgevingsadressendichtheid in de gemeente Montfoort volgens het CBS per kencijfer het midden van de bandbreedte aangehouden.

Verkeersstructuur

Gemotoriseerd verkeer

Het projectgebied is gelegen aan de Heeswijk. Ten hoogte van het projectgebied is de weg ingericht als een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom, met een maximum snelheid van 80 km/u. De weg maakt onderdeel uit van de N228, tussen Gouda en Utrecht en leidt ten westen van het projectgebied door de kern van Montfoort.

Langzaam verkeer

Voor voetgangers zijn op de Heeswijk ten hoogte van het projectgebied geen voorzieningen aanwezig. Ten westen van het projectgebied is voor voetgangers een vrij liggend voetpad aanwezig langs de noordzijde van de rijbaan. Voor fietsers is op de Heeswijk een vrij liggend tweerichtings fietspad aanwezig langs de zuidzijde van de rijbaan.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde openbaar vervoershalte is gelegen op circa 300 meter loopafstand vanaf het projectgebied aan de Heeswijk. Vanaf deze halte kan gebruik worden gemaakt van buslijnen richting Montfoort, Gouda, IJsselstein, Woerden en richting Utrecht via De Meern.

Planontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de legalisatie van de reeds aanwezige detailhandel binnen het projectgebied. Omdat het een bestaande functie betreft wordt de verkeersgeneratie van het plan getoetst op basis van wat in het huidig geldende bestemmingsplan maximaal planologisch is toegestaan.

Volgens het huidig geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' is het projectgebied in de huidige situatie bestemd als detailhandel, waarbij uitsluitend een tuincentrum is toegestaan. Hierbij is een maximaal bebouwingspercentage van 70% toegestaan. Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 3.990 m² wat betekent dat in de huidige situatie een tuincentrum is toegestaan van $(3.990 \times 70\%) =$ circa 2.790 m² bvo.

Het plan voorziet in de legalisatie van de reeds bestaande handel in sanitaire artikelen en sanitair installatiemateriaal, winkel in (bij)keukens, winkel in houten bouw- en tuinmaterialen en bouwmarkten en andere winkels in bouwmaterialen algemeen assortiment. Met de beoogde ontwikkeling wijzigt de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte niet. Daarom wordt ook voor de beoogde situatie uitgegaan van een oppervlakte van circa 2.790 m² bvo.

Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt voor de bestaande situatie uitgegaan van de normen voor een tuincentrum. Voor de beoogde situatie is gekeken naar welke parkeernormen het best aansluiten op de situatie aan de Heeswijk 40. Er is gekozen om voor beoogde situatie aan te sluiten bij de normen voor een 'woonwinkel'. Er zijn echter ook parkeernormen en kencijfers voor 'groothandel', maar deze zijn enkel van toepassing op binnenstedelijk gebied. Om deze reden is het gebruik van de parkeernormen voor 'groothandel' minder passend dan de normen voor een 'woonwinkel', welke wel zijn toegespitst op het betreffende gebiedstype 'buitengebied'. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie wordt daarom aangesloten bij de cijfers van 'woonwinkel' voor het gebiedstype 'buitengebied'. In tabel 4.2 is de parkeerbehoefte in de bestaande en beoogde situatie berekend.

Tabel 4.2: De parkeerbehoefte van het projectgebied in de bestaande en beoogde situatie

Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Bestaande situatie			
Tuincentrum	2.790 m ² (bvo)	2,9 per 100 m ² bvo	81
Beoogde situatie			
Woonwinkel	2.790 m ² (bvo)	2 per 100 m ² bvo	55,8
Toename parkeerbehoefte (beoogd – bestaand)			-25,2

Ten opzichte van de bestaande situatie zorgt de beoogde ontwikkeling voor een verlaging in de parkeerbehoefte van 25 parkeerplaatsen.

Bovenstaande berekening is gebaseerd op de maximale planologische invulling. In de werkelijke situatie heeft de reeds bestaande detail- en groothandel een oppervlakte van circa 650 m² bvo, wat resulteert in een parkeerbehoefte van $(650 \times 2 / 100 =)$ 13 parkeerplaatsen voor de 'woonwinkel'. Binnen het projectgebied is voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor het opvangen van de bestaande parkeerbehoefte. Bij een eventuele uitbreiding van de bedrijvigheid binnen het projectgebied dient aangetoond te worden dat wordt voorzien in voldoende parkeeraanbod voor het opvangen van de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Verkeersgeneratie

Net als voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt voor de verkeersgeneratie in de bestaande situatie uitgegaan van de functie 'tuincentrum' en voor de beoogde situatie van 'woonwarenhuis/woonwinkel'. Met behulp van de CROW-kencijfers is de verkeersgeneratie gedurende een gemiddelde weekdag berekend. Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling is echter de verkeersgeneratie gedurende een gemiddelde werkdag maatgevend. Op basis van CROW publicatie 272 wordt voor het omrekenen van weekdag naar werkdag voor detailhandel een omrekenfactor van 1,1 toegepast. In tabel 4.3 is de verkeerstoename ten gevolge van de beoogde ontwikkeling berekend.

Tabel 4.3: De verkeersgeneratie van het projectgebied in de bestaande en beoogde situatie

Functie	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)	Werkdag (mvt/etmaal)
Bestaande situatie				
Tuincentrum	2.790 m ² (bvo)	16,6 per 100 m ² bvo	462,2	508,5
Beoogde situatie				
Woonwinkel	2.790 m ² bvo	9,8 per 100 m ² bvo	272,3	299,5
Verkeerstoename (beoogd – bestaand)			-189,9	-209

Ten opzichte van wat onder het huidig geldende bestemmingsplan is toegestaan, leidt de beoogde ontwikkeling tot een verkeersafname van 190 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde weekdag. Omgerekend naar werkdagintensiteiten komt dit neer op een afname van 209 mvt/etmaal. Hieruit wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid van de omliggende wegen.

Conclusie

Op basis van de maximale planologische invulling leidt de beoogde ontwikkeling tot een afname van 25 parkeerplaatsen ten opzichte van het huidig geldende bestemmingsplan. De parkeerbehoefte van de feitelijke bebouwing bedraagt 13 parkeerplaatsen, waaraan wordt voldaan op eigen terrein. Indien de bedrijvigheid in de toekomst wordt uitgebreid, moet worden aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd voor het opvangen van de aanvullende parkeerbehoefte.

Ten opzichte van het huidig geldende bestemmingsplan zorgt de beoogde ontwikkeling voor een verkeersafname van 209 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag. Hieruit wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid van het omliggende wegennet. Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen knelpunt voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet worden beoordeeld of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, geldt een m.e.r.-plicht.

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien er activiteiten plaatsvinden die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het project grote milieugevolgen heeft. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r.. De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

In het Besluit milieueffectrapportage is in onderdeel D (onderdeel 11.2) de activiteit 'stedelijk ontwikkelingsproject' opgenomen met een drempelwaarde van 100 hectare, 2000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is mede afhankelijk van de aard en omvang van het project en het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Toetsing en conclusie

Op grond van de Wet milieubeheer worden activiteiten aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu, of waarvoor beoordeeld moet worden of deze activiteiten nadelige invloed hebben. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven welke activiteiten in het kader van een bestemmingsplan planMER-plichtig, projectMER-plichtig of MER-beoordelingsplichtig zijn. Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. De buitenplanse afwijking voor de locatie Heeswijk 40 is gericht op het legaliseren van een bestaande situatie. Het vigerende bestemmingsplan staat uitsluitend detailhandelsactiviteiten in de vorm een tuincentrum toe. Met de afwijking wordt een verbreding van de groothandels- en detailhandelsactiviteiten toegestaan. De bouwmogelijkheden wijzigen niet ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Groothandels- en detailhandelsactiviteiten worden niet specifiek genoemd in de C- en D-lijst bij het Besluit milieueffectrapportage. Wel zou de uitbreiding of wijziging van deze activiteiten in bepaalde gevallen kunnen worden beschouwd als 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals opgenomen in categorie D11.2. Uit jurisprudentie volgt echter dat verbreding van dergelijke activiteiten zonder dat sprake is van een wijziging van bouwmogelijkheden niet wordt gezien als stedelijk ontwikkelingsproject (ECLI:NL:RVS:2018:348, d.d. 31 januari 2018). Voorliggende afwijking betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject en maakt daarmee geen onderdeel uit van kolom C of D bij het Besluit milieueffectrapportage. Een mer-beoordeling of mer-procedure is om die reden niet vereist.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling aan de Heeswijk 40 te Montfoort betreft een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De gronden binnen het projectgebied zijn in eigendom bij de initiatiefnemer. Er zijn geen kosten gemoeid met de ontwikkeling behalve de proceskosten deze komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Bij het doorlopen van de uitgebreide procedure wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunning, inclusief bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt zo in de gelegenheid gesteld om bedenking tegen het initiatief kenbaar te maken.

