

Gemeente Renswoude

Bestemmingsplan Schalm 6

10 december 2013

Vastgesteld

Kenmerk 0339-07-T02

Projectnummer 0339-07

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing	1
1.3.	Geldende bestemmingsplan	2
2.	Bestaande situatie	5
2.1.	Geschiedenis	5
2.2.	Huidige situatie	5
3.	Beleidskader	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Regionaal beleid	10
3.4.	Gemeentelijk beleid	11
4.	Toekomstige situatie	13
5.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	15
5.1.	Bodem	15
5.2.	Archeologie	16
5.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	18
5.4.	Flora en fauna	19
5.5.	Geluid	21
5.6.	Luchtkwaliteit	21
5.7.	Externe veiligheid	22
5.8.	Bedrijven en milieuzonering	23
5.9.	Vormvrije MER-beoordeling	24
6.	Juridische planbeschrijving	25
6.1.	Algemeen	25
6.2.	De regels	25
7.	Uitvoerbaarheid	28
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	28
7.2.	Inspraak en vooroverleg	28

Bijlagen

- Beeldkwaliteitsplan
- Verkennend bodemonderzoek
- Archeologisch onderzoek

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

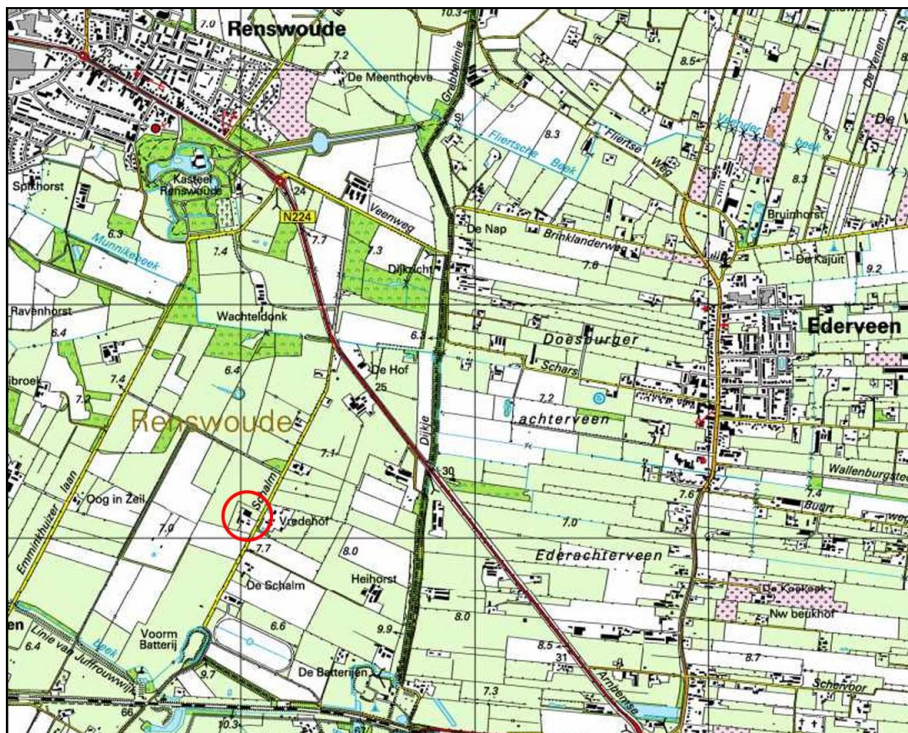
Aan de Schalm 6 was een intensieve veehouderij gevestigd. In 2009 is door HCB Vastgoed bv een verzoek ingediend voor toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling voor dit perceel. Het was/is de bedoeling dat de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik wordt genomen en dat de (inmiddels deels gesloopte) stallen worden vervangen door twee nieuwe woningen. Het plan is als één samenhangend geheel ontworpen, inclusief een plan voor een goede landschappelijke inpassing.

In de afgelopen jaren is veelvuldig en met verschillende instanties over de plannen gesproken. Op 7 februari 2013 heeft de raadscommissie Infrastructuur en Milieu in principe ingestemd met de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling. Omdat de plannen niet in het vigerende bestemmingsplan passen, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt aan de Schalm, ten zuiden van Renswoude (zie afbeelding 1).

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



De plannen voorzien in de ontwikkeling van de percelen kadastraal bekend onder de gemeente Renswoude (RWD), sectie G, nummers 1171 en 1172. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Schalm. Aan de zuidzijde ligt een bestaande woning. Aan de andere zijden wordt het plangebied omringd door weilanden en maisakkers.

Afbeelding 2: Luchtfoto.

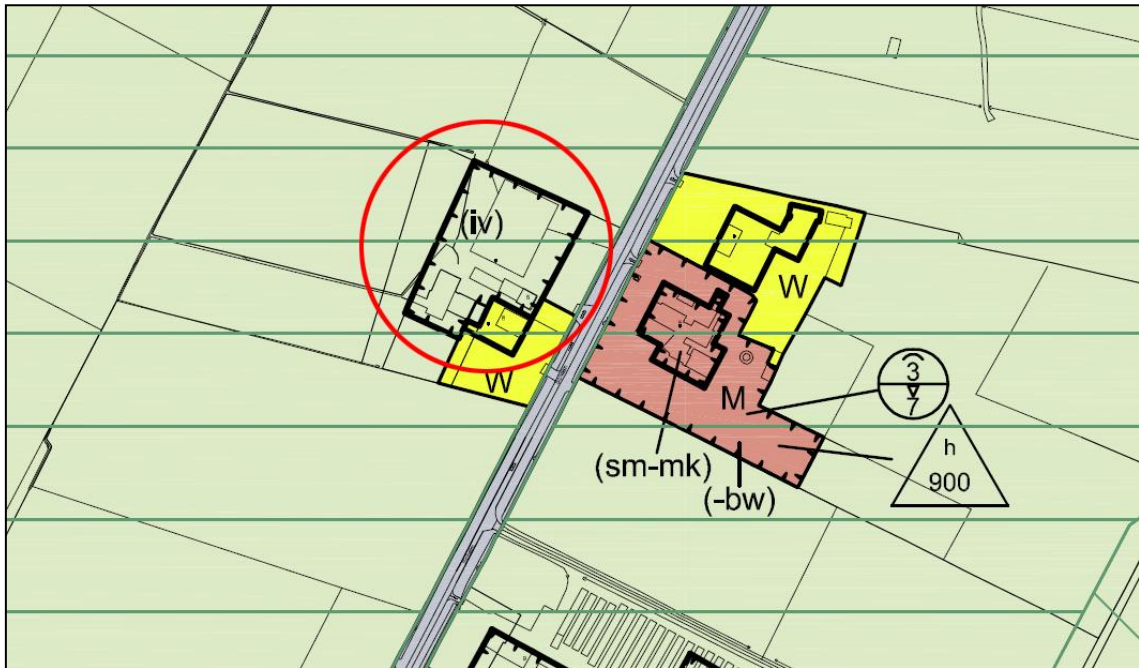


1.3. Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt nu het Bestemmingsplan Buitengebied 2010, zoals dat op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Een fragment van de plankaart is weergegeven in afbeelding 3. Het plangebied heeft hierin de bestemming “Agrarisch” (lichtgroen). Door middel van de aanduiding “Intensieve veehouderij” is bepaald dat hier een intensieve veehouderij gevestigd mag zijn. Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar de bedrijfsbebouwing mag komen. De maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter.

De bestaande woning aan de zuidzijde van het plangebied (huisnummer 8) heeft de bestemming “Wonen” (geel). Ook hier dienen de gebouwen in het bouwvlak gesitueerd te worden.

Afbeelding 3: Vigerende bestemmingsplan - bestemmingen.



In het bestemmingsplan is verder een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming te kunnen veranderen in een woonbestemming. In de bestemming Wonen is de zogenaamde “Ruimte voor ruimte regeling” opgenomen. Die houdt in dat op het perceel een extra vrijstaande woning gebouwd mag worden als tenminste 1000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. De plannen voor Schalm 6 passen niet in deze regeling. Omdat er 2300 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt is het de bedoeling om twee nieuwe woningen te realiseren (zie verder hoofdstuk 4).

Bij het bestemmingsplan zit een aparte plankaart (afbeelding 4) waarop de archeologische waarden zijn geregeld. Binnen de ellipsvormige lijn op de kaart, waar bijna het hele plangebied in valt, geldt de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2”. Daarbuiten geldt de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 3”. De dubbelbestemming houdt in dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden. Deze bescherming houdt in dat bij bouwplannen en grondwerkzaamheden vooraf archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Onderzoek is niet nodig als op voorhand duidelijk is dat de grond reeds verstoord is, bijvoorbeeld als gebouwd wordt op de plek waar al eerder gebouwen hebben gestaan. In hoofdstuk 5.2 zal nader op de archeologische waarden worden ingegaan.

Afbeelding 4: Vigerende bestemmingsplan: dubbelbestemming Waarde archeologie.



2. Bestaande situatie

2.1. Geschiedenis

De Gelderse Vallei vormde lang een dicht bebost gebied, wat blijkt uit “woud”-namen (zoals Renswoude). De verwijdering van de vegetatie door de mens heeft geleid tot het ontstaan van heidevelden en stuifzandgebieden op de hogere zandgronden. Op de laaggelegen gedeelten van de Gelderse Vallei trad veenvorming op, die begon onder invloed van het kwelwater uit de stuwwallen.

In de gebieden waar kampontginningen voorkwamen ontstonden moederdorpen met daar omheen verschillende brinkdorpen. Veel essen zijn voor een belangrijk deel nog in gebruik als akkerland, hoewel vooral na de Tweede Wereldoorlog veel akkers zijn omgezet in grasland. De laaggelegen zandgronden in de Gelderse Vallei worden gebruikt als weiland. Alleen op de hogere dekzandgronden komt nog akkerland voor. In de Gelderse Vallei, waar veel variatie is tussen natte en droge gronden, komen geen grote akkercomplexen voor. Vaak zijn de percelen omgeven door heggen of hakhout. Men spreekt daarom van een kampenlandschap.

De natte delen van de Gelderse Vallei hebben een opstreckende verkaveling. In dit gebied komen vele “broek”- en “veen”-namen voor. Ook hier worden de percelen vaak gescheiden door heggen. De lager gelegen, vochtige gronden zijn in gebruik als grasland.

In de omgeving van Renswoude ontstonden de eerste nederzettingen op de middelhoge zandgronden, aan de randen van de stuwwallen. Op de overgang van de hoge naar de lage gebieden en op de dekzandruggen vindt men de oude bouwlanden (essen). Vanouds waren dit de meest geschikte landbouwgronden. In de dorpen stonden de huizen langs een kant van het akkerbouwcomplex (de es). Meestal hebben de dorpen een brink, waar het vee te drinken kreeg. De brink lag meestal "open" naar het veld.

De heidevelden, die op de stuwwallen lagen, zijn in midden-Nederland sinds het einde van de vorige eeuw herbebest met voornamelijk naaldbos. De sporen van het vroegere landbouwsysteem zijn echter nog hier en daar waarneembaar, bijvoorbeeld in de buurt van Renswoude, waar nu nog steeds schaapskooien staan. Het systeem van plaggenbemesting via de potstal (ook in schaapskooien) leidde tot een aanzienlijke intensivering van het akkergebruik en tot de mogelijkheid nieuwe terreinen als akkers in gebruik te nemen.

Rondom het plangebied komt, verspreid over het gebied, bebouwing voor. De kavels liggen aan lange, doorgaande wegen. Het landschap is meestal arm aan beplanting. Door gelijkmatige verdeling van de bebouwing en het ontbreken van beplanting mist het landschap variatie en geleiding. De bebouwing bepaalt het beeld van het landschap.

2.2. Huidige situatie

De tot voor kort bestaande situatie is weergegeven in afbeelding 5. In het plangebied zijn/waren een bedrijfswoning en verschillende bedrijfsgebouwen aanwezig. De bedrijfswoning (Schalm 6)

met één bijgebouw van ongeveer 90 m² worden gehandhaafd en is inmiddels als woning verkocht. Het perceel meet 1.375 m². De voormalige stallen van het agrarische bedrijf staan op het resterende perceel van ruim 7.000 m². De vier stallen hebben/hadden een gezamenlijke oppervlakte van 2.300 m². Een deel van de stallen is inmiddels gesloopt. Het plangebied is bereikbaar via een toegangsweg vanaf de Schalm.

Afbeelding 5: Luchtfoto.



Voor het uitoefenen van de veehouderij is/was een omgevingsvergunning (voorheen bekend onder de naam milieuvergunning) aanwezig ten behoeve van een veehouderij. Deze vergunning staat het houden van 1600 melkgeiten en 450 opfokgeiten toe. De ammoniakemissie die daarmee samenhangt bedraagt 3.250 kg NH₃ per jaar. Deze omgevingsvergunning is in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling ingetrokken.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de onderhavige bestemmingsplan heeft de SVIR geen directe consequenties.

3.2. Provinciaal beleid

Algemeen

Het provinciale ruimtelijke beleid is recent vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Het verzoek voor toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling voor Schalm 6 is ruim voor deze datum ingediend en op basis van de "oude" PRS en PRV beoordeeld en met de provincie besproken. Om die reden komen in deze paragraaf zowel het oude als het nieuwe beleid aan de orde.

Zoals de naam al aangeeft is in de PRS het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Oude PRS en PRV: Streekplan provincie Utrecht

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 13 december 2004 het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening kent geen streekplannen meer, maar gebruikt de naam structuurvisie. In de "Beleidslijn nieuwe Wro", die is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten op 23 juni 2008, is het Streekplan met ingang van 1 juli 2008 beleidsneutraal omgezet in een Provinciale Structuurvisie.

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld, die gebaseerd is op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. In verband met het voorliggende bestemmingsplan is daaruit met name de Ruimte voor ruimteregeling van belang.

In artikel 4.9 van de PRV is de regelgeving voor de Ruimte voor ruimteregeling opgenomen. Hierin is het volgende bepaald:

- er is één nieuwe woning toegestaan, mits alle bestaande voormalige, cultuurhistorisch niet waardevolle, bedrijfsgebouwen met een ondergrens van 1.000 m² worden gesloopt en omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- de bouw van de nieuwe woning vindt plaats op het oorspronkelijke bouwperceel of aan de rand van een kern;
- de toelichting op een bestemmingsplan waarin dit wordt toegestaan dient een ruimtelijke onderbouwing te bevatten, mede in relatie tot zonering van het landelijk gebied.

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen ter zake van:

- de oppervlakte van te slopen bebouwing, mits is voorzien in een extra ruimtelijke kwaliteitsimpuls;
- de vastgelegde inhoudsmaat voor woningen in het landelijk gebied van de op te richten woning of *het aantal op te richten woningen* mits aanzienlijk meer wordt gesloopt dan de aangegeven ondergrens;
- de situering van de woning, mits is aangetoond dat een andere locatie in het landelijk gebied aanmerkelijk meer bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Toepassing ruimte voor ruimte regeling voor Schalm 6

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven is het verzoek voor toepassing van de ruimte voor ruimte regeling al in 2009 ingediend. Vanaf die tijd is over de plannen meermalen met de provincie overleg gevoerd. Uit de mailwisseling tussen de gemeente Renswoude en de provincie Utrecht van respectievelijk 3 en 14 februari 2011 blijkt, dat in het kader van de ruimte voor ruimte regeling de bouw van twee wooneenheden mogelijk is, indien voldoende meerwaarde wordt gecreëerd voor natuur en landschap. De provincie heeft dat als volgt vorm gegeven:

- De nieuwe bebouwing (twee woningen van maximaal 600 m³ met bijgebouwen van maximaal 80 m² conform het bestemmingsplan buitengebied) wordt geclusterd en wordt in combinatie met de bestaande woning Schalm 6 voorzien van één toegangsweg.
- De landschapselementen die op de inrichtingsschets zijn opgenomen worden beschouwd als passend in het gebied. Door middel van een nog te sluiten privaatrechtelijke inrichtings- en

beheersovereenkomst dient, voor vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, geborgd te worden dat de landschapselementen daadwerkelijk worden aangelegd en beheerd.

- De impressie van de bebouwing wordt als passend aangemerkt.

Deze randvoorwaarden zijn in de plannen overgenomen. De situering en afmetingen van de nieuwe woningen en de ontsluiting zijn in het voorliggende bestemmingsplan vastgelegd. Het opgestelde inrichtingsplan zal via een overeenkomst met de initiatiefnemer worden vastgelegd.

Nieuwe PRS en PRV

Zoals hiervoor is aangegeven hebben Provinciale Staten van Utrecht op 4 februari 2013 de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld.

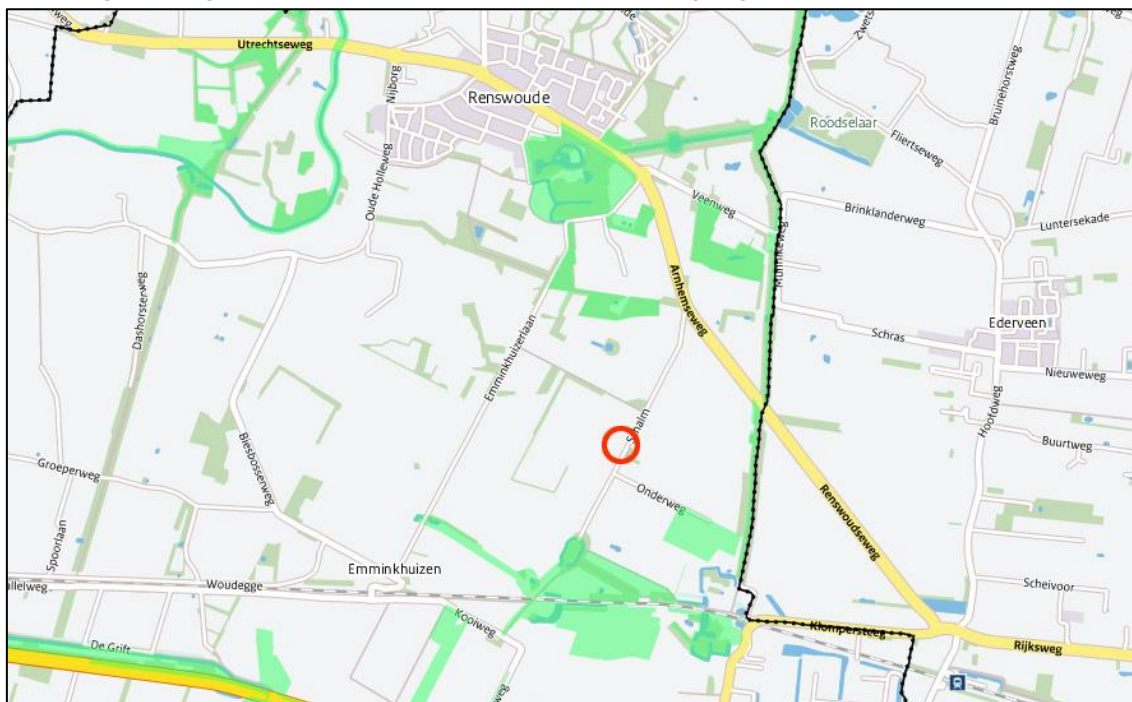
In de nieuwe PRS en PRV is de oude zonering in Landelijke Gebied 1, 2, 3 en 4 komen te vervallen. Daarvoor in de plaats zijn verschillende nieuwe kaarten en zoneringen opgenomen. Voor het voorliggende bestemmingsplan is de kaart van de Ecologische Hoofdstructuur van belang (zie afbeelding 6). De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is daarin met de groene vlakken weergegeven. Het plangebied valt niet in de EHS, maar ligt wel in de buurt daarvan. In hoofdstuk 5.4. wordt nader op de consequenties van de EHS ingegaan.

De Ruimte voor ruimteregeeling is (in artikel 4.7.4) ook in de nieuwe PRV opgenomen, zij het in een iets andere vorm:

"Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
- b. alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1000 m² tot 2500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m² tot 4000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkaavel in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd."

Afbeelding 6: Ecologische hoofdstructuur, met in de rode cirkel het plangebied.



Toepassing Ruimte voor ruimte regeling voor Schalm 6

De plannen voor Schalm 6 passen ook in de nieuwe Ruimte voor ruimte regeling. In het plan-gebied was een intensieve veehouderij gevestigd zonder omliggende onbebouwde agrarische gronden. Het perceel was dus niet geschikt voor de vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf. In de plannen voor Schalm 6 wordt weliswaar minder dan 2500 m² gesloopt, maar daar staat wel een kwaliteitsverbetering tegenover. De nieuwe woningen worden binnen het bouwvlak van het voormalige agrarische bedrijf gesitueerd. En er zijn geen andere agrarische bedrijven in de omgeving waarvoor de nieuwe woningen eventueel een belemmering vormen (zie hoofdstuk 5.8).

3.3. Regionaal beleid

Landschapsonwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)

In het Landschapsonwikkelingsplan Gelderse Vallei (LOP) stellen de gemeenten Amerongen, Barneveld, Leersum, Leusden, Maarn, Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg het landschapsbeleid op elkaar af. Het LOP is een uitwerking van het reconstructieplan en het (oude) streekplan. Voor de Gelderse Vallei zet het LOP in op het versterken van het landschappelijke raamwerk. Hiervoor worden beplantingen langs wegen aangevuld, bosgebieden versterkt en het bekensysteem verder ontwikkeld. Een verbetering van het recreatief netwerk is een kans die verder uitgewerkt wordt in het LOP. Naast de ruimte voor landgoederen en landelijk wonen wordt bijzondere aandacht besteed aan het behoud van het agrarische karakter en de versterking van streekeigen landschapselementen, inpassingen van agrarische erven en ook klein-

schalige natuurontwikkeling. In de omgeving van Renswoude zet het LOP in op de versterking van een "middelmazig" groen raamwerk en de ontwikkeling van beken en wegen in ruimtelijke en ecologische zin.

Afbeelding 7: Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei.



3.4. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is grotendeels vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 (zie ook hoofdstuk 1.3). In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is daarbij met name de ruimte voor ruimte regeling van belang. In hoofdstuk 1.3 is ook gebleken dat de plannen voor Schalm 6 daar niet in passen, omdat het de bedoeling is om twee woningen te bouwen. Daarbij is ook geconstateerd dat de plannen wel heel nauw op de regelingen in het bestemmingsplan aansluiten, omdat niet alleen twee keer zoveel woningen worden gerealiseerd, maar ook twee keer zoveel bebouwing wordt gesloopt.

In de afgelopen jaren zijn de plannen voor Schalm 6 meermalen in de raadscommissie Infrastructuur en Milieu behandeld. De commissie heeft aan het bouwen van twee woningen de voorwaarde gesteld dat sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering. Het gaat daarbij zowel om de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied, als om "agrarische structuurversterking".

De ruimtelijke kwaliteitswinst was ook voor de provincie een randvoorwaarde om aan de plannen medewerking te verlenen (zie hiervoor in hoofdstuk 3.2).

Agrarische structuurversterking in de vorm van het beschikbaar komen van agrarische gronden voor andere agrarische bedrijven is in dit geval niet mogelijk, omdat bij het voormalige (intensieve) agrarische bedrijf geen onbebouwde agrarische gronden hoorden.

Agrarische structuurversterking is wel mogelijk omdat de vrijkomende ammoniakrechten via de provinciale depositiebank wel ten goede kunnen komen aan andere agrarische bedrijven met uitbreidingsplannen (zie ook hoofdstuk 5.4).

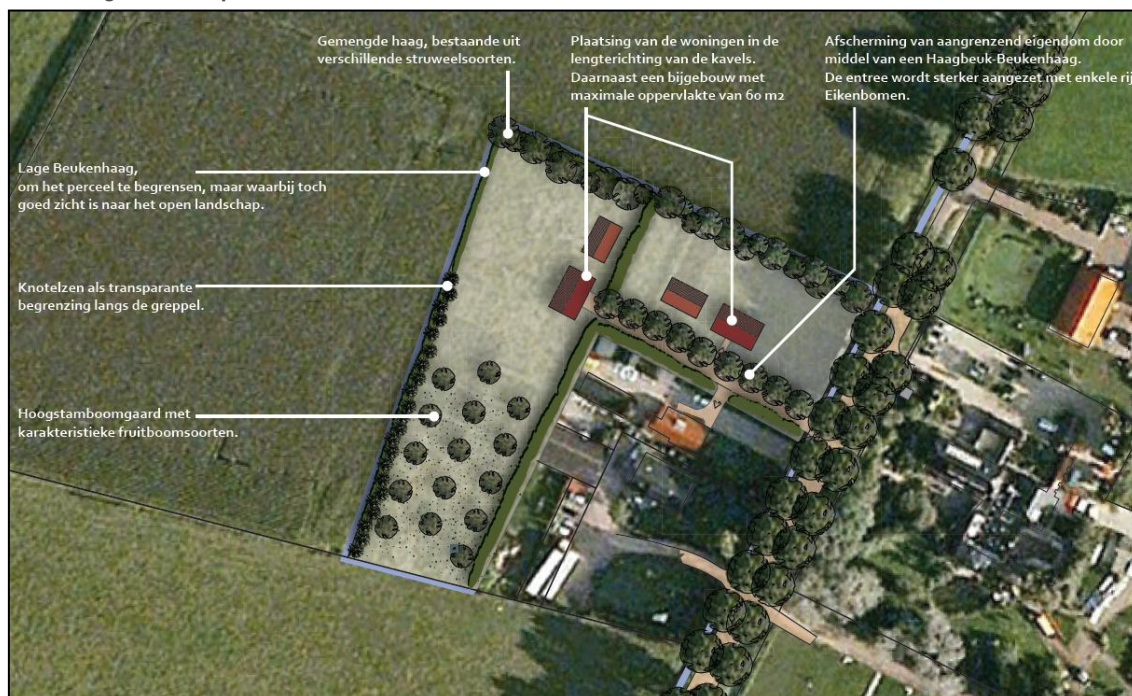
De gemeente beschouwt de minimaal dubbele hoeveelheid te slopen oppervlakte (reductie van de versterking), de aanleg van landschapselementen die passen in het gebied en het gebruik van één centrale toegangsweg voor Schalm 6 en de twee nieuwe woningen, gevoegd bij de agrarische structuurversterking, als voldoende extra kwaliteitswinst voor instemming met dit plan.

4. Toekomstige situatie

Voor het perceel aan de Schalm 6 in Renswoude is onderzocht in hoeverre gebruik gemaakt kan worden van de ruimte-voor-ruimte regeling. Door HCB Vastgoed bv is opdracht verstrekt voor het verder uitwerken van een terreininrichtingsplan voor het mogelijk maken van het bouwen van 2 woningen met bijgebouwen, na sloop van de bestaande agrarische bebouwing. Uitgangspunten voor de verdere uitwerking is gebaseerd op de landschappelijke kwaliteit van het gebied en de bebouwingstypologie van de streek. Het is de bedoeling om middels functieverandering een bijdrage te leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van de gebouwen (ontstening) en door middel van landschappelijke inpassing op het perceel en de begrenzing ervan. De grondslag wordt gevormd door de landschappelijke en historische analyse. De plannen zijn uitgewerkt in een Beeldkwaliteitsplan¹, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

In het Beeldkwaliteitsplan is verwoord op welke wijze invulling wordt gegeven aan de versterking van de landschappelijke waarden van het gebied in samenhang met de sloop van bestaande bebouwing en de nieuwbouw van twee woningen. Realisatie van het plan conform het Beeldkwaliteitsplan wordt gewaarborgd door middel de overeenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer zal sluiten.

Afbeelding 8: Ontwerp nieuwe situatie.



¹ VBK en Taken: "Ruimte voor ruimte, Renswoude De Schalm 6", Beekbergen en Bilthoven, mei 2011.

De percelen waarop de nieuw te bouwen woningen komen te staan zijn (sterk) lineair van karakter. Samen met het weidse uitzicht vormt dit als een van de uitgangspunten voor het ontwerp. De nieuw te bouwen woningen krijgen vanaf het maaiveld veel opening, waardoor exterieur en interieur maximaal in elkaar overlopen.

Om nadruk op de lijnen, als belangrijk architectonisch uitgangspunt, te leggen wordt de materiaalkeuze neutraal (ook qua kleur) gehouden en passend binnen de landelijke vormtaal.

Het erf zal hierop aansluiten, ingericht op basis van functionaliteit. Gebouwen en inrichting zijn vooral functioneel, net als het vroegere boerenerf.

De nieuw te bouwen woningen en de voormalige bedrijfswoning worden van de Schalm bereikbaar gemaakt via één nieuw aan te leggen toerit. Als gevolg hiervan ontstaat een clustering van gebouwen.

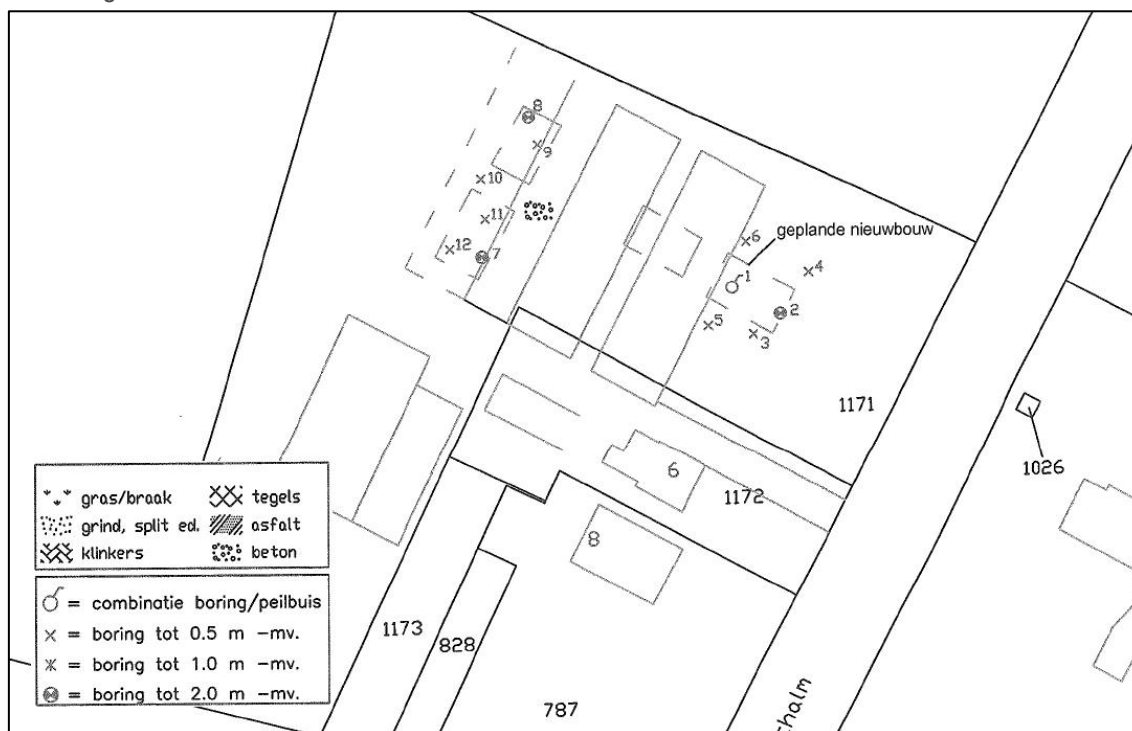
Op het nieuwe erf worden een aantal landschappelijke elementen geplaatst die goed passen in de omgeving. De voorgestelde landschappelijke elementen zijn regelmatig terug te vinden rondom de erven van boerderijen en lang perceelsgrenzen in het kampenlandschap. Er wordt daarbij verschil gemaakt tussen beplanting aan de erfzijde en de begrenzing aan de buitenrand van de percelen waar op de nieuwe woningen worden geplaatst.

5. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

5.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Afbeelding 9: Bodemonderzoek.



In verband met de ontwikkeling van de locatie is in 2011 door Sigma Bouw & Milieu een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Uit dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Op enkele plaatsen is sprake van een licht verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen. De gemeten gehalten overschrijden de tussenwaarde niet, zodat er geen aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.
- Het grondwater in een van de peilbuizen bevat verhoogde gehalten barium en zink. Het verhoogde gehalte barium overschrijdt de tussenwaarde en is daarmee formeel aanleiding tot

² Sigma Bouw & Milieu: "Verkennend milieukundig bodemonderzoek Schalm nr.6 te Renswoude". Emmen, 19 oktober 2011. Kenmerk 11-M5865.

het instellen van aanvullend onderzoek. Het verhoogde gehalte zink overschrijdt de tussenwaarde niet, zodat geen nader onderzoek nodig is.

Het verhoogd gemeten gehalte barium (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 is op basis van de resultaten van de boven- en ondergrond niet te relateren en hangt naar niet verwachting samen met een locatie specifieke verontreiniging.

5.2. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: “de veroorzaker betaalt”.

Uit hoofdstuk 1 (Inleiding) is bij de beschrijving van het nu geldende bestemmingsplan al gebleken dat er rekening mee moet worden gehouden dat de gronden in het plangebied mogelijk archeologische waarden hebben.

Om te bepalen in hoeverre in het plangebied sprake is van archeologische waarden is door Econsultancy archeologisch onderzoek uitgevoerd³.

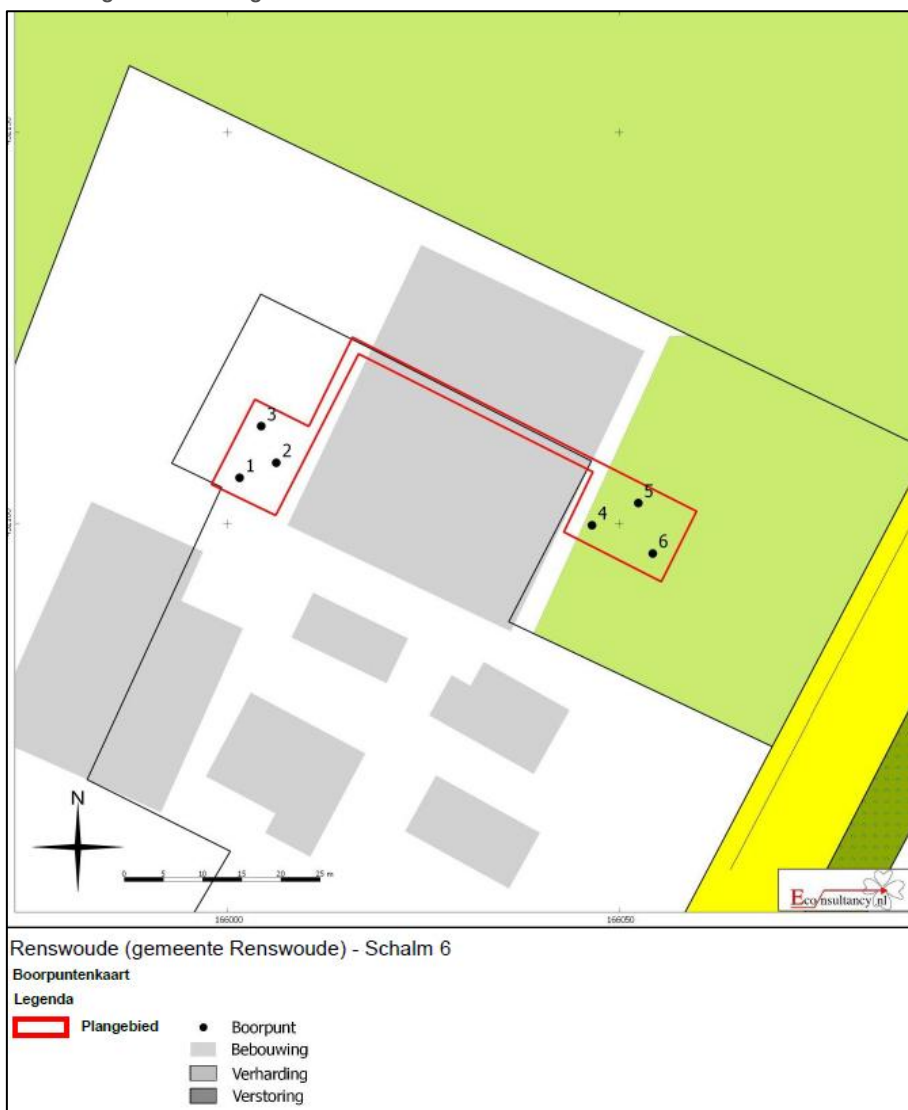
Zoals uit afbeelding 10 blijkt, heeft het onderzoek met name betrekking op de twee locaties waar de twee nieuwe woningen gebouwd zullen worden. Doel van het archeologisch onderzoek is te bepalen wat de verwachtingswaarde is voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. Daartoe is zowel bureau-onderzoek als inventariserend veldonderzoek verricht.

De archeologische verwachtingen

In het plangebied kunnen archeologische resten worden verwacht uit in principe alle archeologische perioden vanaf het (Laat-)Paleolithicum. De kans op het voorkomen van resten wordt hoog geacht, conform de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Renswoude. Bij het ontbreken van een plaggendeek worden archeologische resten verwacht in en/of direct onder de bouwvoor (eerste 30 cm); in de top van de dekzandafzettingen, waarin zich een gooreerdgrond of mogelijk een veldpodzolgrond heeft gevormd.

³ Econsultancy: "Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek Schalm 6 te Renswoude in de gemeente Renswoude". Doetinchem, 28 maart 2013.

Afbeelding 10: Archeologisch onderzoek.



Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase direct gecombineerd met de karterende fase) blijkt dat de bodemopbouw bestaat uit (verspoeld) dekzand, behorend tot de Formatie van Bostel, Laagpakket van Wierden. De bodem is verstoord tot minimaal 70 en maximaal 120 cm -mv. Binnen het westelijk gelegen terreindeel komt een halfverhardingslaag voor met hieronder een geroerde/verstoorde laag, waarin voornamelijk resten baksteen- en betonpuin voorkomen. Waarschijnlijk zijn de bodemverstoringen veroorzaakt tijdens de diverse bouwwerkzaamheden binnen het boerenerf, vooral tijdens de bouw van de stal die tussen de twee terreindelen ligt. Binnen het oostelijk gelegen terreindeel komt vooral in het onderste deel van de geroerde/verstoorde laag veel wortel-, hout- en plantenresten voor. Hier

heeft mogelijk winning van bouwzand plaatsgevonden, waarna het afgegraven terrein is opgevuld met de oorspronkelijke humeuze toplaag en/of humeus zand van elders.

Alleen in de in het veld geïnterpreteerde verstoorde/geroerde laag is antropogeen ("bodemvreemd") materiaal aangetroffen van (sub)recente ouderdom (19e/20e eeuw, NTC). Archeologisch relevante indicatoren zijn in het onverstoorde deel van de bodemopbouw niet aangetroffen. De hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten wordt hiermee niet bevestigd.

Conclusie

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en dat archeologische relevante indicatoren niet zijn aangetroffen, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet aanwezig zullen zijn of alleen nog maar in een verstoorde context zullen voorkomen. Er zijn dus geen gevolgen voor de voorgenomen bodemingrepen.

5.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

In het kader van de plantontwikkeling is de zogenaamde watertoets uitgevoerd. De watertoets heeft tot doel om te komen tot een goed functionerend en beheersbaar ontwerp van de waterhuishouding en de riolering voor het plangebied, dat aansluit op het vigerende beleid van het rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. Om de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp vroegtijdig in het ruimtelijk planproces uit te kunnen werken, is de watertoets gebruikt om eventuele kansen of knelpunten reeds in dit stadium te signaleren. Om dit te bereiken, is in de watertoets een drietal (deel)vragen beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken van het huidige watersysteem en welke mogelijkheden bestaan er voor de toekomstige inrichting van het gebied?
2. Welke uitgangspunten/ eisen worden er vanuit het beleid aan de toekomstige inrichting van de waterhuishouding en riolering gesteld?
3. Wat is het effect van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem en moeten er negatieve effecten worden gecompenseerd?

Kenmerken huidige watersysteem en toekomstige inrichting

Het plangebied is in de huidige situatie voor een aanzienlijk deel bebouwd en verhard. De bodemopbouw is in principe geschikt voor infiltratie.

Toekomstige inrichting van waterhuishouding en riolering

Bij de toekomstige inrichting van het plangebied mag afstromend hemelwater van nieuw aan te leggen verhard oppervlak niet op de riolering worden aangesloten. In principe prefereert het waterschap het afkoppelen van verhard oppervlak, behalve als het vooraf al duidelijk is dat er een zeer gereede kans bestaat op verontreiniging. Het waterschap onderscheidt de onderstaande manieren van afkoppelen (in volgorde van voorkeur):

- afkoppelen met lokale infiltratie;

- afkoppelen en direct lozen op het oppervlakte water via oppervlakkige afvoer (bijvoorbeeld een berm);
- afkoppelen en afvoer via een leidingensysteem met slibvang (rwa-riool).

Gezien de bodemopbouw in en rond het plangebied heeft infiltreren van het hemelwater de voorkeur.

Effect op watersysteem

De effecten van de planontwikkeling op het watersysteem zijn beperkt. De bestaande waterstructuren blijven gehandhaafd. Op een aantal onderdelen heeft de planontwikkeling een gunstig effect op het watersysteem. Door de functiewijziging van intensieve veehouderij naar wonen neemt de nutriëntenbelasting op het systeem af. Daarnaast neemt ook het verhard oppervlak aanzienlijk af. Compensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Duurzaam bouwen

In het verleden is gebleken dat koperen en zinken dakgoten een bron van vervuiling zijn voor het oppervlaktewater. Er wordt dan ook geadviseerd om dergelijke goten niet te gebruiken. Naast het gebruik van koper en zink wordt ook lood en andere uitlogende bouwmaterialen afgeraden. Het advies van het waterschap is om duurzame materialen te gebruiken, ook in verband met emissies naar het grondwater.

5.4. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en de Wet ruimtelijke ordening (met name via de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als een belangrijke component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Gebiedsbescherming: Meeuwenkampje

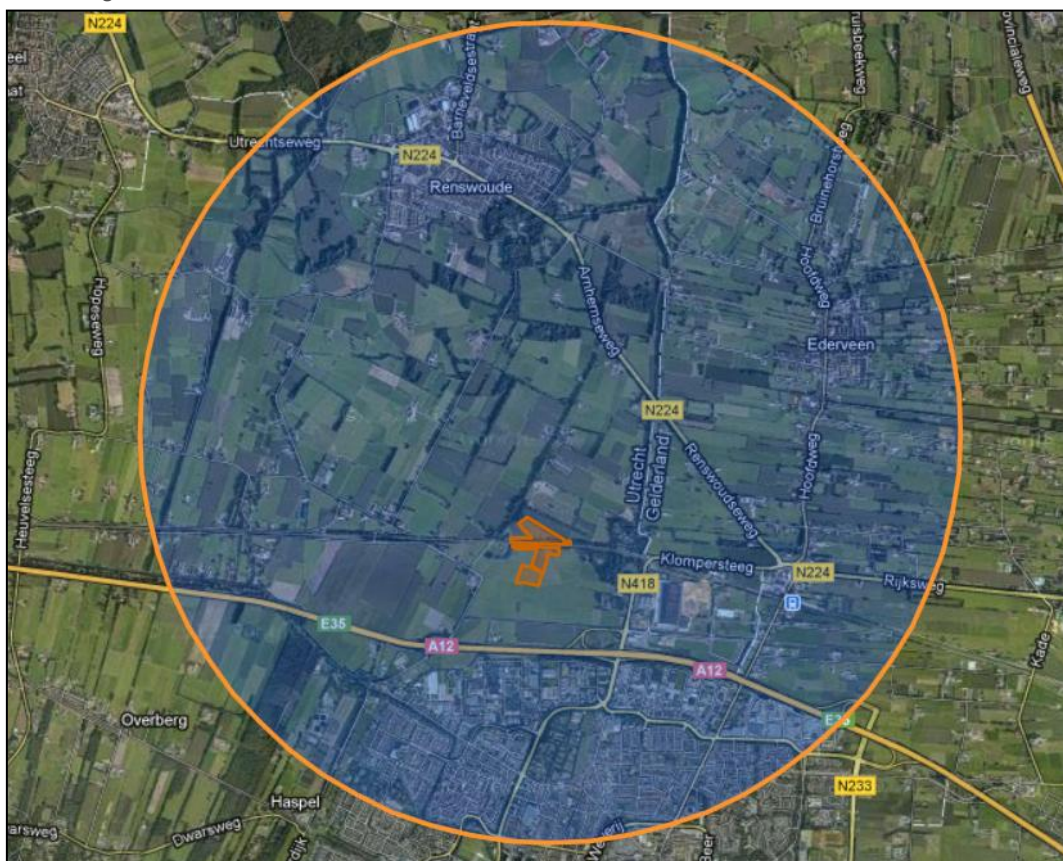
In afbeelding 11 zijn in een straal van 3 km rond het plangebied de beschermde gebieden aangegeven. Het gaat daarbij om het beschermde natuurgebied het Meeuwenkampje (oranje in afbeelding 11). De afstand tussen het plangebied en het Meeuwenkampje bedraagt 490 meter. Het Meeuwenkampje is ongeveer 8 ha groot en bestaat voornamelijk uit blauwgrasland en moeras. De plannen voor woningbouw aan de Schalm hebben geen gevolgen voor dit natuurgebied.

Het voormalige agrarische bedrijf aan Schalm 6 heeft/had een omgevingsvergunning (milieuvergunning) voor 1600 melkgeiten en 450 opfokgeiten. De bijbehorende ammoniakemissie bedraagt 3.250 kg NH₃/jaar. Dat leidde tot een stikstofdepositie van ongeveer 60 mol op het Meeuwenkampje.

Bij het intrekken van de milieuvergunning gaan de vrijkomende ammoniakrechten over naar de provinciale "depositiebank". Deze rechten kunnen vervolgens worden toegewezen aan andere agrarische bedrijven in de directe omgeving die ammoniakrechten nodig hebben voor een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet. Op deze wijze worden sinds enkele jaren ontwikkelingen in de agrarische sector mogelijk gemaakt ("agrarische structuurverbetering") zonder dat dit ten koste gaat van de natuurwaarden in beschermde natuurgebieden.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft daarom geen gevolgen voor het Meeuwenkampje.

Afbeelding 11: Natuurwaarden.



Gebiedsbescherming: Natura 2000 en EHS

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het Binnenveld. De afstand van het plangebied tot het Binnenveld bedraagt ongeveer 5 km. De plannen voor woningbouw aan de Schalm hebben, net als bij het Meeuwenkampje, geen negatieve gevolgen voor dit Natura 2000 gebied.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is weergegeven in afbeelding 6. De afstand van het plangebied tot de EHS bedraagt ongeveer 500 meter. De plannen voor woningbouw aan de Schalm hebben, net als bij het Meeuwenkampje, geen negatieve gevolgen voor de EHS.

Soortenbescherming

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister.

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan heeft geen veldinventarisatie plaats gevonden. De belangrijkste reden hiervoor is dat de bestaande bebouwing inmiddels grotendeels is gesloopt en ter plekke daarom geen beschermde soorten meer aanwezig kunnen zijn. De delen van het terrein waar de nieuwe woningen zullen komen, werden in het verleden intensief gebruikt als erf bij het agrarische bedrijf.

5.5. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). In het buitenstedelijk gebied geldt voor een weg met één of twee rijstroken een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De Schalm behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

De verkeersintensiteit op de Schalm is zodanig laag dat de 48 dB grens op korte afstand van de weg ligt. Omdat de afstand van de nieuwe woning die het dichtst bij de weg ligt tot de weg ongeveer 25 meter bedraagt, is de geluidsbelasting op de gevel van deze woning minder dan 48 dB.

5.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die “niet in betekende mate bijdragen” aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 2 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de “Wet luchtkwaliteit” er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.7. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

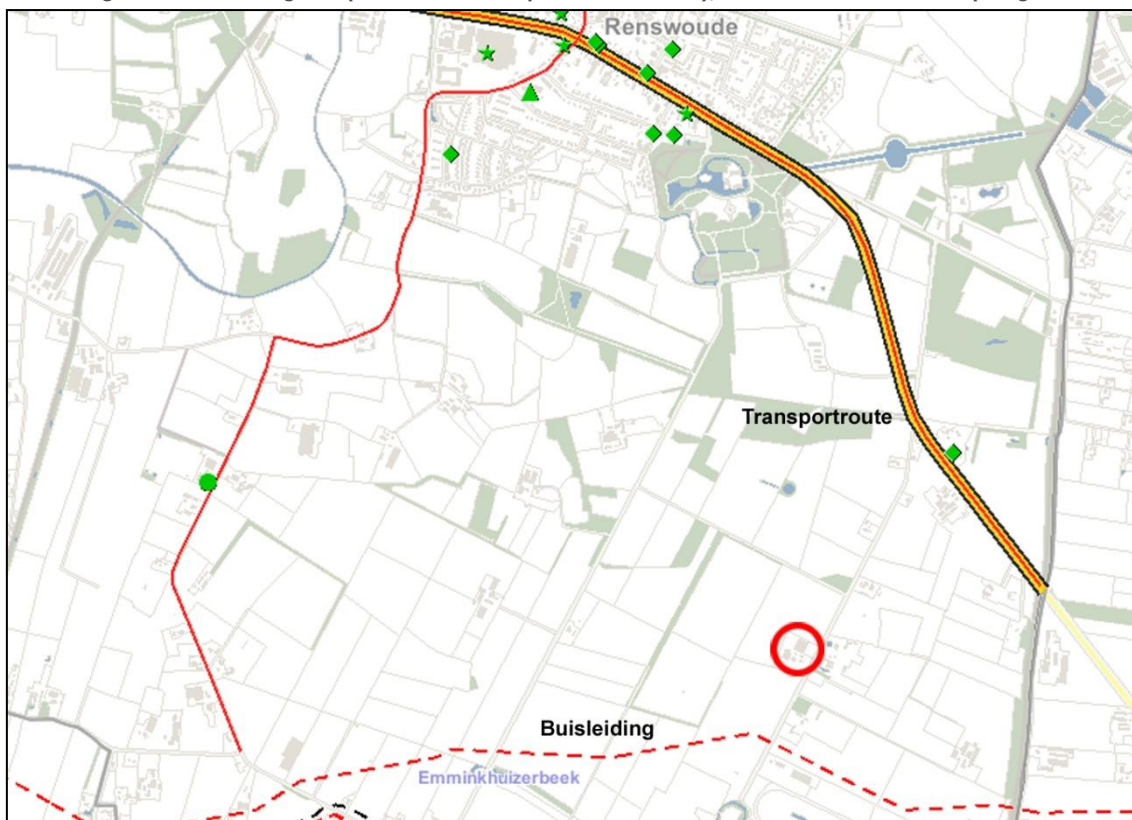
- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongeval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10⁻⁶. Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Uit afbeelding 12 blijkt dat er in de (weide) omgeving van het plangebied geen gevaarlijke bedrijven aanwezig zijn. Er is mogelijk wel invloed van transportroutes en buisleidingen.

Afbeelding 12: Externe veiligheid (bron Risicokaart provincie Utrecht), met in de rode cirkel het plangebied.



Transportroutes

De N224 tussen Renswoude en Ede is een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De afstand tussen het plangebied en de N224 is meer dan 700 meter. De PR-contour ligt hier op de weg, zodat er zeker geen invloed is op het plangebied (bron: Risicokaart provincie Utrecht).

Buisleidingen

Uit de risicokaart blijkt, dat binnen op een afstand van circa 300 meter van het plangebied een buisleiding voor het onder hoge druk transporteren van aardgas is gelegen. Voor het Plaatsgebonden Risico (PR) is de grootte van de risicocontour 0 (nul) meter. Het risico ten gevolge van de aanwezigheid van de buisleiding is daarom verwaarloosbaar en vormt geen beperking voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.8. Bedrijven en milieuzonering

De uitvoering van het plan leidt tot milieuwinst voor de directe omgeving, aangezien de emissies van stikstof, (fijn)stof en geur als gevolg van de intensieve veehouderij verdwijnen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven (zie bijvoorbeeld afbeelding 2). Aan de andere zijde van de Schalm ligt een kliniek: het Heelkunde Instituut Nederland. Deze kliniek heeft geen invloed op de mogelijkheden voor woningbouw in het plangebied.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op een afstand van ongeveer 175 meter. Het betreft een nertsenhouderij. Omdat de afstand van reeds bestaande woningen tot deze nertsenhouderij kleiner is dan 175 meter, heeft de bouw van de nieuwe woningen geen invloed op de bedrijfsvoering van de nertsenhouderij.

5.9. Vormvrije MER-beoordeling

Sinds kort zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Onderdeel van deze regelingen vormt de verplichting om de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) toe te passen bij het opstellen van de plankaarten en planregels.

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen de bovengenoemde standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zo veel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Renswoude.

Het digitale bestemmingsplan Schalm 6 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0339.BP2013Schalm6-ow01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

De digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge (papieren) verbeelding formeel niet meer en is het digitale bestand bepalend. In verband met het dagelijks gebruik worden nog wel analoge kaarten gebruikt. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Voor het bestemmingsplan is een gedetailleerde plansystematiek toegepast. In de regels is een afwegingskader geformuleerd voor onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Burge-meester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij de omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

6.2. De regels

De regels van het plan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

In artikel 1 van de Inleidende regels zijn de begrippen beschreven. Deze zijn afgestemd met het Besluit Omgevingsrecht (Bor). In het Bor wordt een nieuwe term "bijbehorend bouwwerk" geïntroduceerd, waar uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen. Onder dit begrip vallen ook overkappingen en andere bouwwerken met een dak, die door een te geringe stahoogte niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. De begrippen aan-

bouw, uitbouw en bijgebouw zijn gehandhaafd, omdat deze in de juridische praktijk goed bruikbaar zijn.

In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels voor Wonen

Zowel de bestaande woning als de twee nieuwe woningen en de bijbehorende percelen met erven en tuinen zijn bestemd voor "Wonen" (artikel 3). Binnen het bestemmingsvlak zijn drie bouwvlakken aangegeven. Per bouwvlak mag één woning met een maximale inhoud van 600 m³ worden gerealiseerd. Omdat de twee bouwvlakken voor de nieuwe woningen 15 bij 15 meter meten, is er bij de uitwerking van het plan in de bouwplannen nog enige vrijheid bij de exacte situering en plattegrond van de nieuwe woningen. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010 kan door een omgevingsvergunning worden afgeweken van de maximale inhoudsmaat tot een maximum van 800 m³. De voorwaarden hebben betrekking op de landschappelijke inpassing in de omgeving.

Bij de woningen zijn bijgebouwen toegestaan tot een maximumoppervlakte van 80 m². Deze maat is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010. Op de verbeelding is door middel van de aanduiding "bijgebouwen" aangegeven waar de bijgebouwen mogen komen. Door deze aanduiding wordt bereikt dat de bijgebouwen in de omgeving van de woningen worden gerealiseerd en dat een deel van het perceel onbebouwd blijft.

Een aan huis-gebonden beroep of aan huis-gebonden bedrijf is rechtstreeks toegestaan, tot een maximaal oppervlak van 50 m².

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels voor Waarde - Archeologie

In het kader van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010 is in opdracht van de gemeente is een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Deze archeologische beleidsadvieskaart is vertaald in de bestemmingsregeling. Daarvoor zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 drie dubbelbestemmingen opgenomen, waarvan er twee van toepassing zijn op het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan (zie ook afbeelding 4). De dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 is opgenomen voor de terreinen met middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3 is gericht op de gebieden met lage verwachtingswaarde.

De belangrijkste bescherming die in de beide dubbelbestemmingen zijn opgenomen is dat, voorafgaand aan met name bouw- en graafwerkzaamheden, wordt nagegaan of er sprake is van archeologische waarden. Bij bouwplannen dient dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen gedaan te worden. Bij o.a. graafwerkzaamheden is in principe een "Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden" nodig is. Ook hier dient in het kader van de vergunningenprocedure nagegaan te worden of sprake is van archeologische waarden.

De archeologische verwachtingswaarden voor de beide bestemmingen is verschillend. Dat komt tot uitdrukking in de criteria die aangeven wanneer onderzoek nodig is.

- Waarde - Archeologie - 2: vanaf 100 m² en 40 cm diepte;
- Waarde - Archeologie - 3: vanaf 1.000 m² en 50 cm diepte.

Omdat uit het verrichte archeologische onderzoek (zie hoofdstuk 5.2: Archeologie) is gebleken dat op de twee locaties waar de twee nieuwe woningen zijn gepland géén archeologische waarden aanwezig zijn, is de dubbelbestemming "Archeologie - 2" voor de twee op de verbeelding ingetekende bouwvlakken niet van toepassing. Voor de rest van het plangebied zijn de regelingen uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Voor de bouw van bijgebouwen bij de nieuwe woningen zullen de dubbelbestemmingen voor archeologie in de praktijk weinig betekenis hebben, omdat de maximale oppervlaktemaat 80 m² is.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

In de algemene regels is een dubbeltellingregeling (artikel 6) opgenomen, waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. De algemene bouwregels in artikel 7 bevatte regels over ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen wordt beperkt tot het bouwvlak en 4 meter diepte. Aanvullend is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen tot 10 meter diepte. Met de bepaling over bestaande maten (lid 5.2) wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 8 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen te gebruiken. Het gemeentebestuur is van mening dat ter plaatse seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) hebben betrekking op een aantal ondergeschikte afwijkingen.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen in artikel 10 Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. Uit de (globale) exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De gemeente Renswoude zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer. In deze exploitatieovereenkomst heeft de gemeente Renswoude het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Renswoude.

In de anterieure overeenkomst zal ook het inrichtingsplan worden opgenomen, omdat daarin de landschappelijke inrichting is vastgelegd.

7.2. Inspraak en vooroverleg

Het ontwerp van het bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij "eenieder" in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze kenbaar te maken.

Zoals hiervoor al is aangegeven heeft in de afgelopen jaren meermalen overleg plaats gevonden tussen de gemeente en de provincie Utrecht. Het ging daarbij met name over de mogelijkheid aan de Schalm in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling twee nieuwe woningen te bouwen (zie ook hoofdstuk 4).