

Gemeente Renswoude
Barneveldsestraat 34 en
Catharina Mossellaan

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Juni 2016

Ontwerp

Kenmerk 0339-15-T03

Projectnummer 0339-15

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	3
2.1.	Plangebied	3
2.2.	Landschap en historie	3
2.3.	Huidige situatie	5
3.	Toekomstige situatie	7
3.1.	Barneveldsestraat 34	7
3.1.1.	Bouwperceel	7
3.1.2.	Herinrichting Beek	8
3.2.	Catharina Mossellaan	9
3.2.1.	Uitgangspunten planontwikkeling	9
3.2.2.	Stedenbouwkundige opzet	10
3.2.3.	Verkeer en parkeren	12
4.	Beleidskader	14
4.1.	Provinciaal beleid	14
4.1.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening	14
4.2.	Regionaal beleid	17
4.2.1.	Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)	17
4.3.	Gemeentelijk beleid	18
4.3.1.	Bestemmingsplan Buitengebied 2010	18
5.	Milieu- en overige aspecten	20
5.1.	Luchtkwaliteit	20
5.2.	Geur	21
5.3.	Akoestisch onderzoek	21
5.4.	Externe veiligheid	22
5.5.	Bodemkwaliteit	23
5.6.	Natuur	23
5.7.	Water	25
5.8.	Archeologie	25
5.9.	Vormvrije mer-beoordeling	25
6.	Juridische planbeschrijving	27
6.1.	Algemeen	27
6.2.	De regels	27
7.	Uitvoerbaarheid	31
7.1.	Financiële consequenties ten gevolge van beëindiging bedrijf	31

1. Inleiding

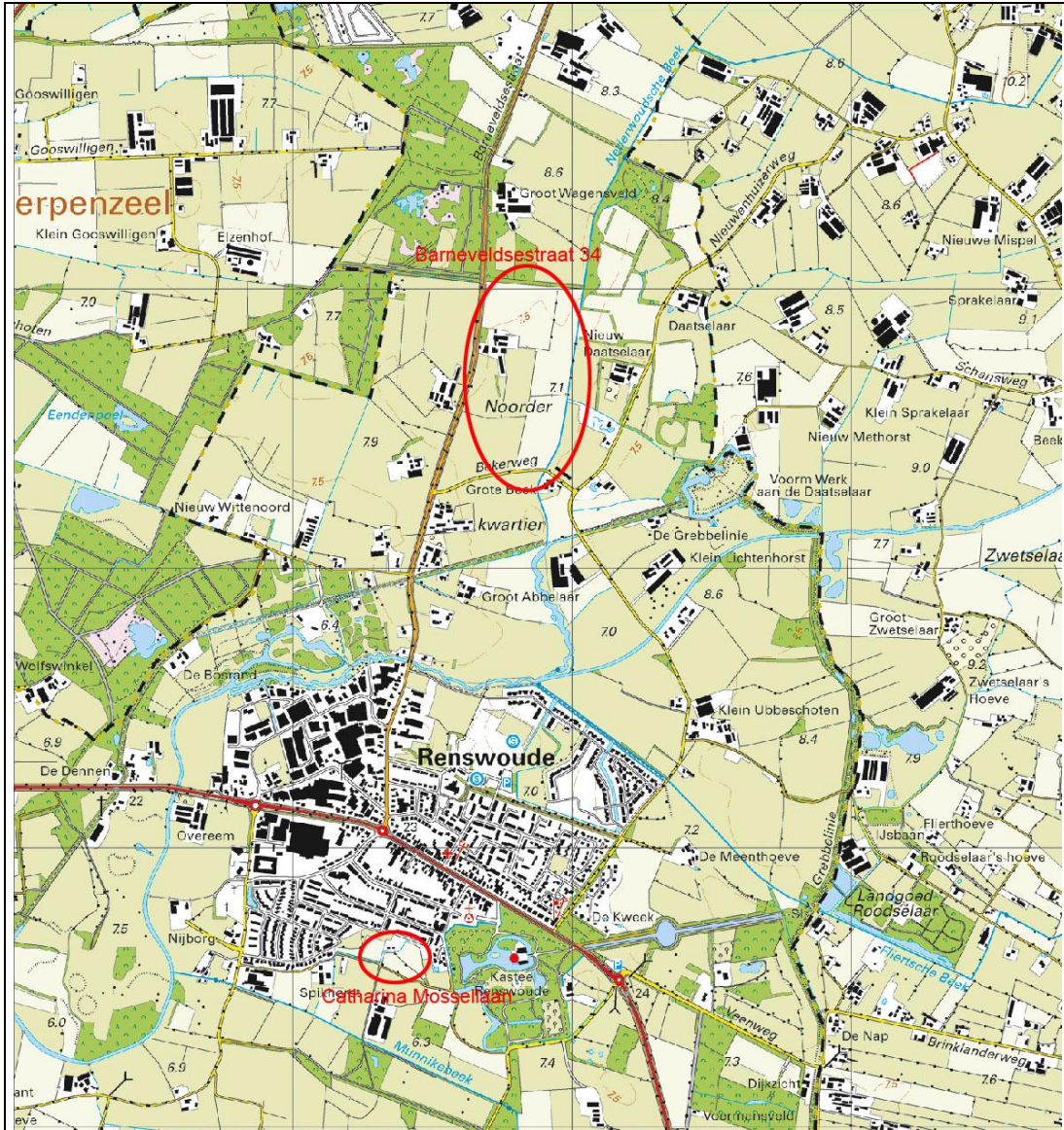
Op het perceel Barneveldsestraat 34 is een (intensieve) veehouderij "De Melm" gevestigd. In het agrarisch bouwvlak staat een groot areaal aan agrarische bedrijfsbebouwing. De boerderij zelf, en de schaapskooi daarvoor, zijn aangemerkt als gemeentelijk monument. De eigenaar van het bedrijf heeft het voornemen de bedrijfsactiviteiten te beëindigen. In het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling wordt de huidige bedrijfsbebouwing (> 2.900 m²) gesloopt. Als compensatie daarvoor mogen twee woningen worden gebouwd. In combinatie met de bedrijfsbeëindiging zal daarnaast de Nederwoudse Beek, die de huiskavel aan de oostzijde begrensd, worden heringericht. Als compensatie hiervoor mag een derde woning worden gebouwd.

Deze woningen zullen niet zoals veelal gebruikelijk is op het voormalig agrarisch bouwvlak worden gebouwd, maar aan de rand van Renswoude. Door de woningen niet bij de boerderij te bouwen, zal het monumentale ensemble beter tot zijn recht komen. De compensatiewoningen zullen worden gerealiseerd in de kernrandzone aan de zuidkant van Renswoude ten zuiden van de Catharina Mossellaan. Hierdoor is er sprake van aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst. Uiteraard is de grondverwerving daardoor kostbaarder dan wanneer de woningen op het voormalig agrarisch bouwvlak zouden worden gebouwd. In verband daarmee is op bestuurlijk niveau door de provincie Utrecht toegezegd dat een vierde woning mag worden gebouwd. De gedeputeerde Drs. R.W. Krol heeft per brief van 17 november 2011 laten weten positief te staan tegenover de voorgenoemde plannen van toepassing van de regeling "Ruimte voor Ruimte".

Aan deze ontwikkeling is een langdurig voorbereidingstraject vooraf gegaan, waarbij de planontwikkeling verschillende keren is aangepast. Initiatiefnemer heeft aan de gemeente Renswoude en de provincie Utrecht gevraagd om medewerking te verlenen aan dit voornemen. Destijds is er een principeverzoek ingediend. Hierop is vanuit de gemeente en provincie een welwillende reactie gekomen. In dit bestemmingsplan wordt de bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf en de bouw van de compensatiewoningen in planologisch-juridisch opzicht mogelijk gemaakt.

Op 7 januari 2016 heeft een werkatelier plaatsgevonden. De uitkomsten hiervan zijn vertaald in het onderhavige bestemmingsplan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



2. Bestaande situatie

2.1. Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen. Het eerste deel bestaat uit het agrarische bouwvlak aan de Barneveldsestraat 34 en een zone rondom de Nederwoudse Beek, die de oostelijke begrenzing vormt van de huiskavel van het perceel. Dit deel van het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) met bebouwing en opstallen en de daaromheen gelegen grond. Het perceel is kadastraal bekend onder de gemeente Renswoude, sectie C, nummer 2929, 2930 en een gedeelte van 2931. Het perceel heeft een omvang van ruim 19 hectare. Daarvan behoort ongeveer 13,4 hectare tot het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan.

Het tweede deel ten zuiden van de Catharina Mossellaan in Renswoude aan de rand van de bebouwde kom. Ook deze gronden zijn momenteel in agrarisch gebruik. Het perceel is kadastraal bekend onder de gemeente Renswoude, sectie G, nummer 573. Het perceelsgedeelte dat tot onderhavig bestemmingsplangebied behoort, heeft een omvang van ruim 0,84 hectare.

2.2. Landschap en historie

De Gelderse Vallei kenmerkt zich als een gevarieerd, relatief kleinschalig agrarisch landschap. Er is een grote afwisseling van grasland- en akkerpercelen, bosjes, houtwallen en enkele natte natuurgebiedjes. Het gebied wordt gekenmerkt door dekzandruggen en (van oudsher) kronkelende beken. Het landschap heeft, door zijn grote variatie in landschapstypen, een grote aantrekkingskracht op recreanten. Het landschapstype rondom Renswoude staat bekend als kampen- of coulissenlandschap. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de kleinschaligheid en de aanwezige houtwallen.

Afbeelding 2: Situatie honderd jaar geleden en nu.



Barneveldsestraat 34

Vanouds bestond met name het gebied aan de westzijde van de Barneveldsestraat uit heidevelden, waar de schaapskooi nog aan herinnert. De schaapskooi staat evenals de boerderij op de gemeentelijke monumentenlijst. In de loop der tijden werden de heidevelden ontgonnen. Op historische kaarten van rond 1850 en 1900 is te zien dat het landschap vroeger nog veel kleinschaliger geweest is en dat in het plangebied veel houtwallen voorkwamen. Met de ruilverkavelingen die rond de jaren 1950 en 1960 plaatsvonden zijn veel houtwallen opgeruimd. Ook is te zien dat de beek toen haar natuurlijke loop nog min of meer had. In de huidige situatie zijn er op de Melm nog restanten van de traditionele erfbeplanting terug te vinden. Dit betreft het bosje aan de noordzijde tussen het erf en de weg, bestaande uit eiken met een leeftijd van circa 140 jaar en dat dienst doet als afscherming tussen het erf en de weg.

Het plangebied vormt sinds de veertiger jaren van de vorige eeuw een zelfstandige agrarische onderneming. In later jaren kwam door uitbreidingen de (intensieve) veehouderij tot ontwikkeling.

Boerderij De Melm was voor 1750 bekend onder de naam (N)oorderaert of Aerderoort). Het oude woord 'melm' betekent 'droge aarde, droog zand, molm'. Op De Melm staan enkele kenmerkende cultuurhistorische gebouwen. Dit betreft de vrijstaande dwarshuisboerderij en bijbehorende schaapskooi, die beide in 1996 op de gemeentelijke monumentenlijst zijn geplaatst. Het woonhuis is in 1908 voor de langgevelboerderij gebouwd en heeft een monumentale voor-gevel. De schaapskooi heeft een karakteristiek rieten schilddak. Tevens is de landschappelijke tuin met spijlenhekwerk geplaatst op de monumentenlijst.

Bij de boerderij De Melm (oorspronkelijk 56 hectare groot) behoorden vanouds twee schaapskooien, die in 18de eeuwse inventarissen genoemd worden en beide nog aanwezig zijn. Evenwijdig aan het achterhuis staat aan de weg een achthoekige stenen schaapskooi met een gedeeltelijk rieten- en pannenschilddak. De steunberen aan de zijkanten zijn bij een restauratie in 1978 aangebracht, maar zijn vanwege de oorspronkelijke staanders in de kooi niet noodzakelijk. De tweede schaapskooi stond midden op het heiveld (Melmse veld) en was van hout. Deze zogenaamde veldkooi staat nog steeds op dezelfde plaats aan de andere zijde van de Barneveldsestraat, maar valt buiten het eigendom van de initiatiefnemer en derhalve ook buiten de planvorming.

Catharina Mossellaan

Ook ten zuiden van de Catharina Mossellaan is sprake van een coulissenlandschap. De van oudsher aanwezig kavelstructuur is nog duidelijk herkenbaar door de houtwallen rondom de percelen. De percelen zijn van oudsher in gebruik als grasland of ten behoeve van akkerbouw.

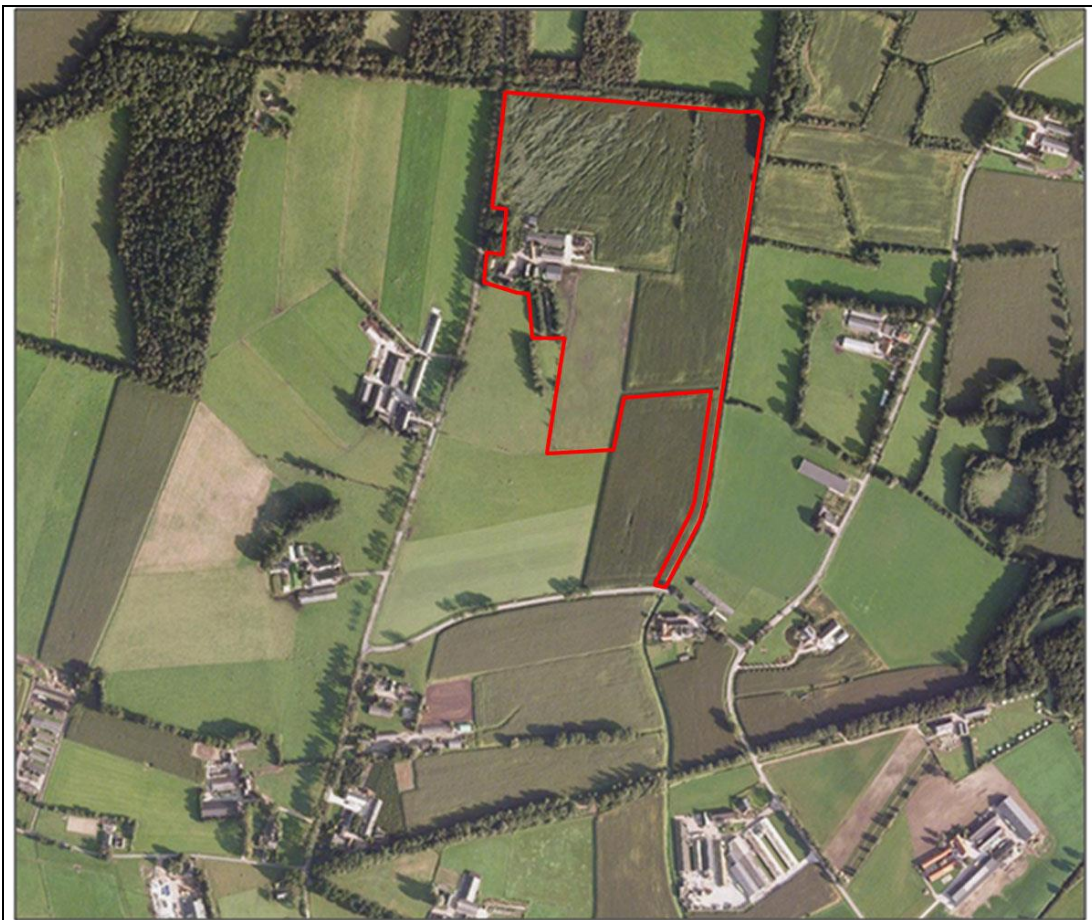
2.3. Huidige situatie

Barneveldsestraat 34

Het agrarisch bedrijf ligt aan de Barneveldsestraat 34 in het buitengebied van Renswoude en bestaat uit een niet samenhangend stelsel gebouwen. Het plangebied ligt circa 1 kilometer buiten de dorpsrand van Renswoude ten oosten van de verbindingsweg Renswoude-Barneveld.

Op het bouwblok staat de boerderij, een schaapskooi en ruim 2.900 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, verdeeld over 10 opstallen. Daarnaast is een aantal maïssilo's aanwezig. Het agrarisch bouwperceel is voor een groot gedeelte verhard. Van dit verharde perceelsgedeelte was een oppervlakte met kuilvoerplaten en voederbunkers van 500 m² overkapt.

Afbeelding 3: Plangebied Barneveldsestraat 34 en omgeving (bron: Google Earth).



Direct ten oosten van het plangebied stroomt de Nederwoudse Beek. Het noorden van het plangebied wordt begrensd door Groot Wagenveld. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Barneveldsestraat. De huiskavel van het bedrijf heeft een kadastrale opper-

vlakke van ruim 19 hectare, waarvan 13,4 hectare tot het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan behoort.

Enige jaren geleden zijn langs deze weg aan twee zijden fietspaden gerealiseerd waaraan de eigenaren van het plangebied vrijwillig medewerking hebben verleend.

Catharina Mossellaan

Het perceel aan de Catharina Mossellaan is in agrarisch gebruik als grasland of ten behoeve van akkerbouw. Ten zuiden van die percelen is aan de Kerkstraat 34 een gemengd bedrijf (rund- en pluimvee) aanwezig. Op het perceel tussen het plangebied en de Catharina Mossellaan is een paardenstal aanwezig die hobbymatig wordt gebruikt.

Afbeelding 4: Plangebied Catharina Mossellaan en omgeving (bron: Google Earth).



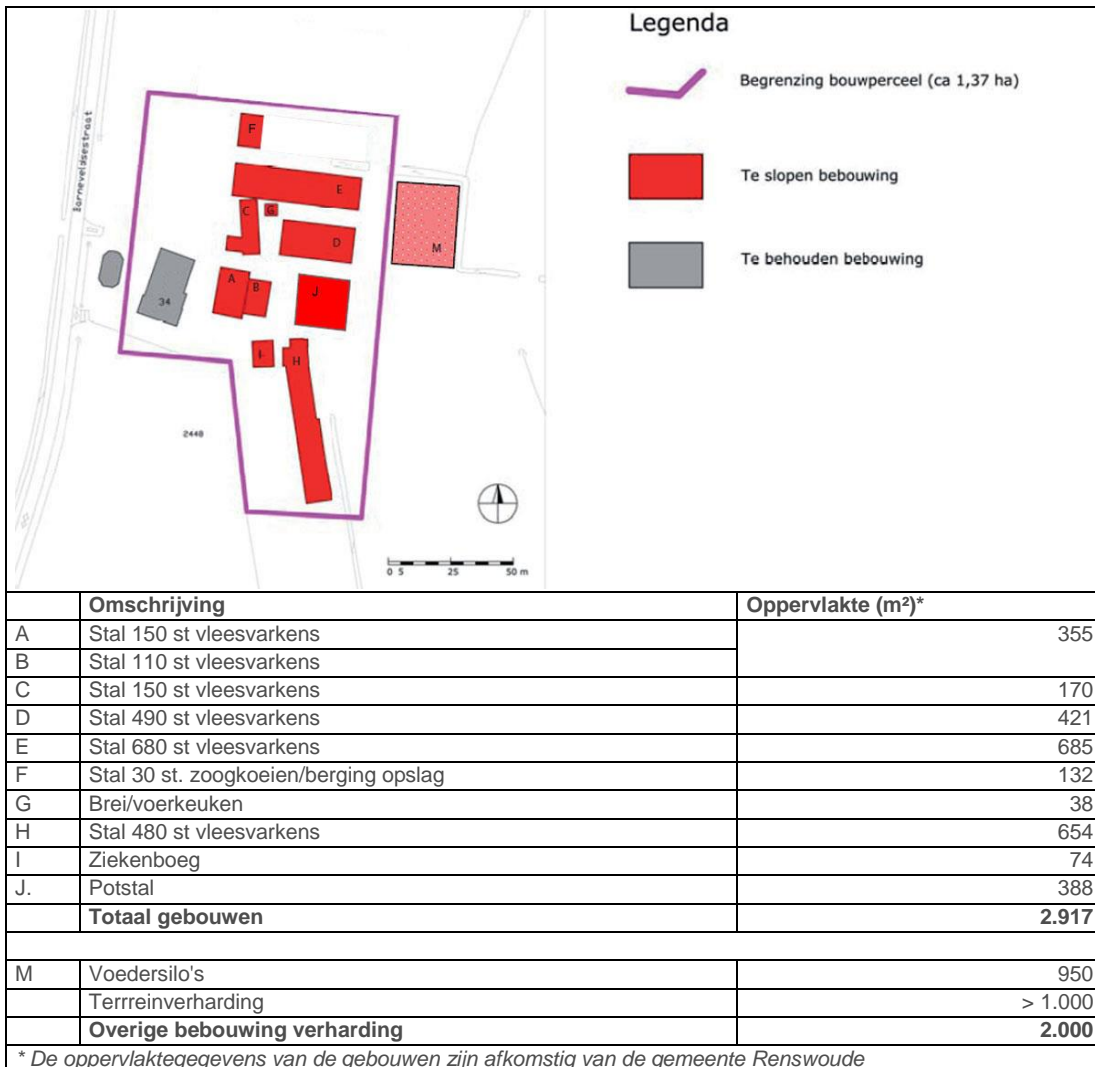
3. Toekomstige situatie

3.1. Barneveldsestraat 34

3.1.1. Bouwperceel

Basis voor de plannen is de algehele bedrijfsbeëindiging (plus inlevering van de milieuv vergunning) van de intensieve veehouderij aan de Barneveldsestraat 34, waarbij alle cultuurhistorisch niet-waardevolle opstallen worden gesloopt. Door het inleveren van de milieuv vergunning ontstaat een aanzienlijke milieuwinst voor de door de Provincie Utrecht aangewezen nabijgelegen ecologische hoofdstructuur.

Afbeelding 5: Te slopen bebouwing.



De Melm is een waardevol, historisch agrarisch erf. De dwars-huisboerderij, schaapskooi en omliggende tuin zijn opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. Deze blijven daarom

behouden. In totaal wordt, inclusief de voersilo's, in totaal zo'n 5.000 m² aan bebouwd en verhard oppervlak verwijderd. Het gaat daarbij om de sloop van cultuurhistorische niet-waardevolle bebouwing, waaronder een aanzienlijke oppervlakte aan maïssilo's en om het verwijderen van de oppervlakteverharding. In afbeelding 5 zijn de oppervlakten per opstal weergegeven. De letters in de tabel corresponderen met de nummers in afbeelding 5.

Door de sloop van de omliggende cultuurhistorisch niet-waardevolle opstallen krijgt het historische erf weer een aantrekkelijke uitstraling. Van belang is dat het agrarische karakter van het erf behouden blijft. Rondom de boerderij laat de eigenaar graasvee met nafok (diervriendelijk en natuurgetrouw) lopen als passende beheersvorm voor het deel van de bijbehorende gronden, dat een natuurbestemming krijgt. Het graasvee worden gehouden om de gronden te begrazen en worden niet gehouden voor de melkproductie. Het gaat hierbij om drie grootvee-eenheden (GVE) per hectare.

Agrarische structuurversterking vindt plaats door middel van een langdurige overeenkomst met een grondgebonden agrarisch bedrijf op een perceel in de nabijheid van het perceel Barneveldsestraat 34 wordt een zesjarige overeenkomst gesloten. Daarvoor wordt ongeveer 5 hectare grond gebruikt voor de teelt van ruwvoeder en als mestplaatsingsruimte. Zodoende komen de opbrengsten hiervan ten goede aan de grondgebonden veehouderij in de regio en draagt de ontwikkeling bij aan de agrarische structuurversterking.

Het vrijkomende agrarische erf wordt landschappelijk heringericht, waarbij de landbouwgronden op de plek van de gesloopte stallen zoveel mogelijk worden hersteld. Op het terrein en/of het erf zijn nog diverse landschapselementen aanwezig. Deze blijven zoveel mogelijk behouden. Om de landschaps- en natuurwaarde van het kampen-/coulissenlandschap te vergroten worden langs (oude) perceelsgrenzen worden bomenrijen en houtsingels aangelegd. Er wordt daarvoor gebruik gemaakt van streekeigen beplantingen. Het erf wordt ingericht met streekeigen elementen zoals een hoogstam boomgaard, geriefhoutbosje en bomenrijen. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden zo versterkt.

Ten behoeve van het behoud van de monumenten is het noodzakelijk dat de ontwatering in oostelijke richting naar de Nederwoudse Beek minimaal op het huidige niveau blijft.

3.1.2. Herinrichting Beek

Ten oosten van het plangebied stroomt de Nederwoudse Beek. De beek is in het Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei aangewezen als Ecologische verbindingszone tussen de Grebbelinie, de Lunterse beek en de gronden van Daatselaar en Groot Wagensveld. Het Waterschap Vallei en Eem heeft de ambitie om de beek te laten meanderen. De huidige beekloop wordt daarbij vervangen door een waterprofiel van maximaal 12 meter breed dat binnen de 22 meter meandert. Binnen de 12 meter waterprofiel ligt een zomerbak die stromend water garandeert en daarnaast een flauw talud en een laagte. Zodoende is het mogelijke om de waterafvoer te vertragen. Het talud en de laagte zorgen bij hoge waterstanden voor voldoende waterberging. Tevens biedt deze lagere zone ruimte voor een uitgebreider soortement van planten en dieren wat

de ecologische betekenis ervan verhoogd. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat geen plasdraszones gaan ontstaan met een vogelaantrekkende werking. Hierbij moeten vooral ganzen geweerd worden om besmetting van het vee tegen te gaan.

Om invulling aan deze doelstelling te geven worden langs de beek gronden gereserveerd voor de inrichting van de ecologische verbindingzone. Langs het gehele plangebied, over een lengte van ruim 650 meter worden in het kader van een natuurlijker inrichting van de beek en vertraging van de afvoer enkele meanders uitgegraven.

In de huidige situatie is het gebied niet toegankelijk voor wandelaars. Ter vergroting van de natuur en landschapsbeleving is daarom een onverhard wandelpad voorzien rondom de 'weidevogelakker'. Dit is het perceel aansluitend aan de Bekerweg, waar door vogelaars genoten kan worden van de grutto's, tureluurtjes, scholeksters en de kieviten. Bij de het bepalen van het definitieve tracé dienen de volgende aspecten in de afweging te worden betrokken:

- verstoring dassenburcht en bijburcht aan noordzijde plangebied;
- besmetting vee;
- zoogvee en de bijlopende stieren vormen potentieel gevaar voor wandelaars;
- er is geen directe aansluiting op andere wandelpaden mogelijk;
- privacy van de bewoners Barneveldsestraat 34.

3.2. Catharina Mossellaan

3.2.1. Uitgangspunten planontwikkeling

Om te voorkomen dat historische waarden van het erf aan de Barneveldsestraat worden aangetaast, heeft het niet de voorkeur om de compensatiewoningen op het bestaande erf te situeren. Door elders compensatiewoningen te bouwen kan een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Deze winst bestaat onder meer uit de sloop van de aanwezige bijgebouwen op het huidige erf en de uiteindelijke verkleining van het omvangrijke agrarische bouwblok. De monumentale boerderij en de schaapskooi, beide gemeentelijke monumenten, komen hierdoor beter tot hun recht.

De gekozen aanpak heeft wel een kapitaalsvernietiging tot gevolg. Daarbij komt dat de sloopkosten hoog zullen zijn door de aanwezigheid van asbest. Bovendien gaan met de herinrichting van het erf met omliggende gronden en de realisatie van de ecologische verbindingzones hoge inrichtingskosten gepaard. De beoogde locatie is bovendien niet in eigendom van de initiatiefnemer en zal nog aangekocht moeten worden. Ook dat gegeven brengt extra kosten met zich mee.

Voor realisatie van het totale plan is een aantal kostendragers nodig. Het beleid biedt verschillende mogelijkheden om deze kosten te verevenen. Gekozen is voor de realisatie en verkoop van een aantal bouwkvavels. Door het toewijzen van bouwkvavels/woningen moet er een evenwicht ontstaan tussen kosten en opbrengsten. In het onderhavige geval kan gesproken worden van vier landelijk gelegen woningen op royale kvavels, met een inhoudsmaat van 600m³. Twee

daarvan zullen in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling worden gebouwd, de derde als compensatie voor de natuurontwikkeling rond de Nederwoudse Beek en de vierde in verband met de ruimtelijke kwaliteitswinst.

In 2011 heeft de provincie Utrecht, in samenspraak met de gemeente Renswoude, zich verdiept in de gebiedsontwikkeling 'De Melm'. Nadat inzichtelijk was geworden wat de wensen zijn voor dit gebied en welke kosten daaraan verbonden zijn heeft drs. R.W. Krol, lid van het college van Gedeputeerde Staten, op 17 november 2011, een brief (nr.809EB43F) geschreven naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Renswoude, waarvan een afschrift is verzonden naar de initiatiefnemer. De strekking van deze brief is nagenoeg overeenkomstig de hiervoor genoemde onderbouwing. Genoemd worden drie woningen ter compensatie van de sloop/bedrijfsbeëindiging en de inrichting van de ecologische verbindingzone langs de Nederwoudse Beek en één woning extra indien de compensatiewoningen aan de rand van de kern Renswoude worden gebouwd op een vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbare locatie. De brief gaat niet in op het natuurbeheer van de gronden door middel van begrazing door graasvee, die in de PRV/PRS (zie paragraaf 4.1.1) zijn aangewezen als EHS.

In nauw overleg met de gemeente en provincie is gezocht naar een geschikte alternatieve locatie voor deze vier bouwkavels, conform provinciaal en gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 4) is gezocht naar een locatie die grenst aan de dorpsrand van de bestaande kern van Renswoude. In overleg is bepaald dat de meest geschikte locatie te vinden is ten zuiden van de Catharina Mossellaan.

3.2.2. Stedenbouwkundige opzet

Bij de stedenbouwkundige opzet is de huidige landschappelijke context als uitgangspunt gehanteerd, waarbij de woningen deel uit dienen te maken van het landschap. Daarbij is gebruik gemaakt van de diverse houtsingels die nu rondom de beoogde locatie liggen. De singels zijn half open en geven zicht op de open weides daarachter. In de overgang van de bestaande woningbouw naar het landschap liggen verschillende speelvoorzieningen en parkeervakken.

Het plangebied ligt feitelijk buiten de dorpscontour. De realisatie van de woningen biedt de kansen om het landschap op een vanzelfsprekende wijze af te ronden. Dit gebeurt door de woningen binnen een omzoming van singelbeplanting te situeren. Hierdoor wordt de structuur van de groene kamers doorgezet. Het groen krijgt daarbij een half open karakter om doorzichten in de 'groene kamer' mogelijk te maken. Deze groensingel wordt niet heel hoog en staat op voldoende afstand om de woningen aan de Catharina Mossellaan in de zomer geheel geen schaduw te geven (zie afbeelding 7). In maart (zie afbeelding 8) is aan er aan het eind van de middag sprake van een zeer beperkte schaduwwerking, waarbij overigens moet worden aangetekend dat de programmatuur waarmee de schaduwdiagrammen zijn gemaakt er geen rekening mee houdt dat er geen blad aan de bomen zit in die periode). De woningen staan midden op de kavel op ruime afstand van de bestaande woningen. De woningen zijn gericht op de binnenzijde van de groene kamer en hebben elk een eigen oriëntatie.

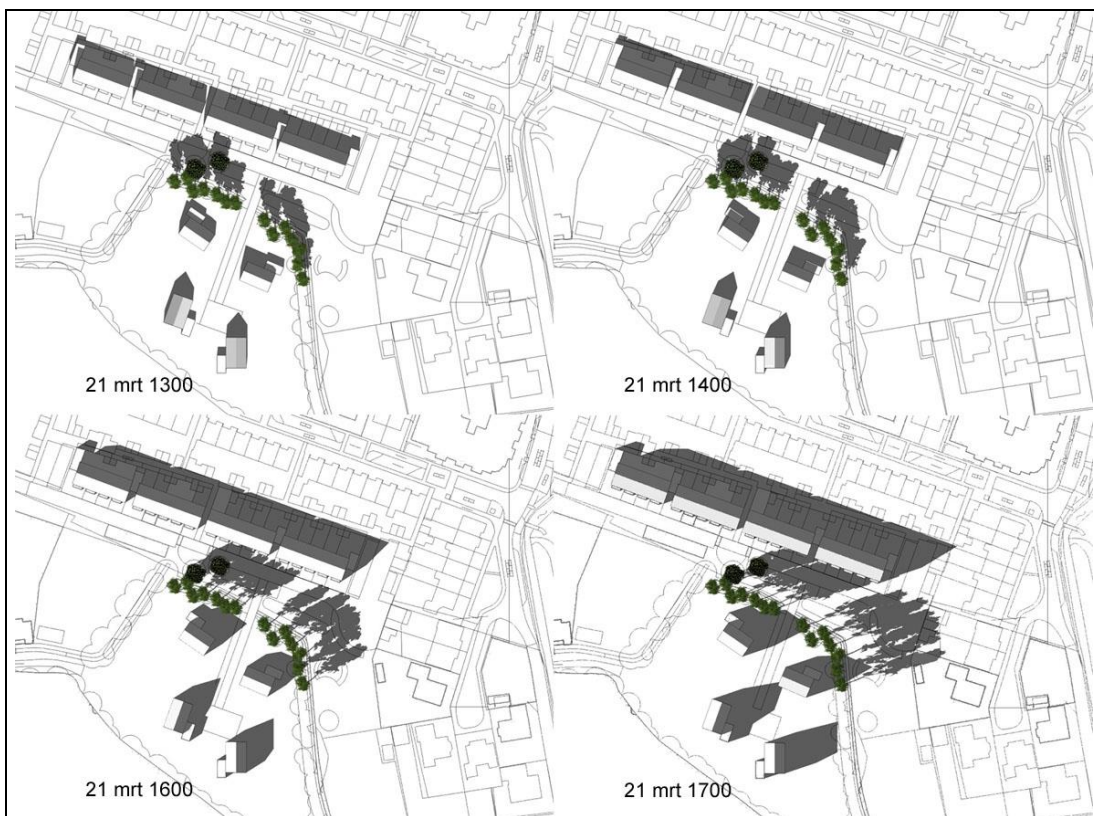
De woningen zullen worden ontsloten via de Catharina Mossellaan, tegenover het achterpad tussen twee bouwblokken. Zodoende worden inschijnende koplampen zoveel mogelijk voorkomen. Het parkeren dient geheel op de locatie plaats te vinden.

In overleg met het waterschap is besloten de watergang aan de westzijde van de locatie te behouden, met daarlangs een groene beheerzone van 5 meter breed. Langs de watergang wordt de wandelroute geformaliseerd. Hiermee wordt een oud kerkepad weer in ere hersteld en ontstaat voor het waterschap de mogelijkheid de watergang te beheren.

Afbeelding 6: Indicatieve stedenbouwkundige opzet.



Afbeelding 7: Schaduwdiagrammen maart.



3.2.3. Verkeer en parkeren

De woningen aan de Catharina Mossellaan worden ontsloten via die laan. Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2012 blijkt dat vrijstaande woningen in niet stedelijk gebied 7,8 tot 8,6 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor vier woningen 34,4 autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit 3,44 auto's op het drukste uur van de dag, of te wel één auto per ruim 17 minuten. Hierdoor ontstaat geen onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de Catharina Mossellaan.

Ter plaatse van de gezamenlijke inrit van de vier woningen zal een aantal parkeerplaatsen worden verwijderd. Deze parkeerplaatsen zullen elders langs de Catharina Mossellaan worden gecompenseerd. Het parkeren voor de nieuwe woningen dient geheel op de locatie plaats te vinden.

Afbeelding 8: Schaduwdiagrammen juni.



4. Beleidskader

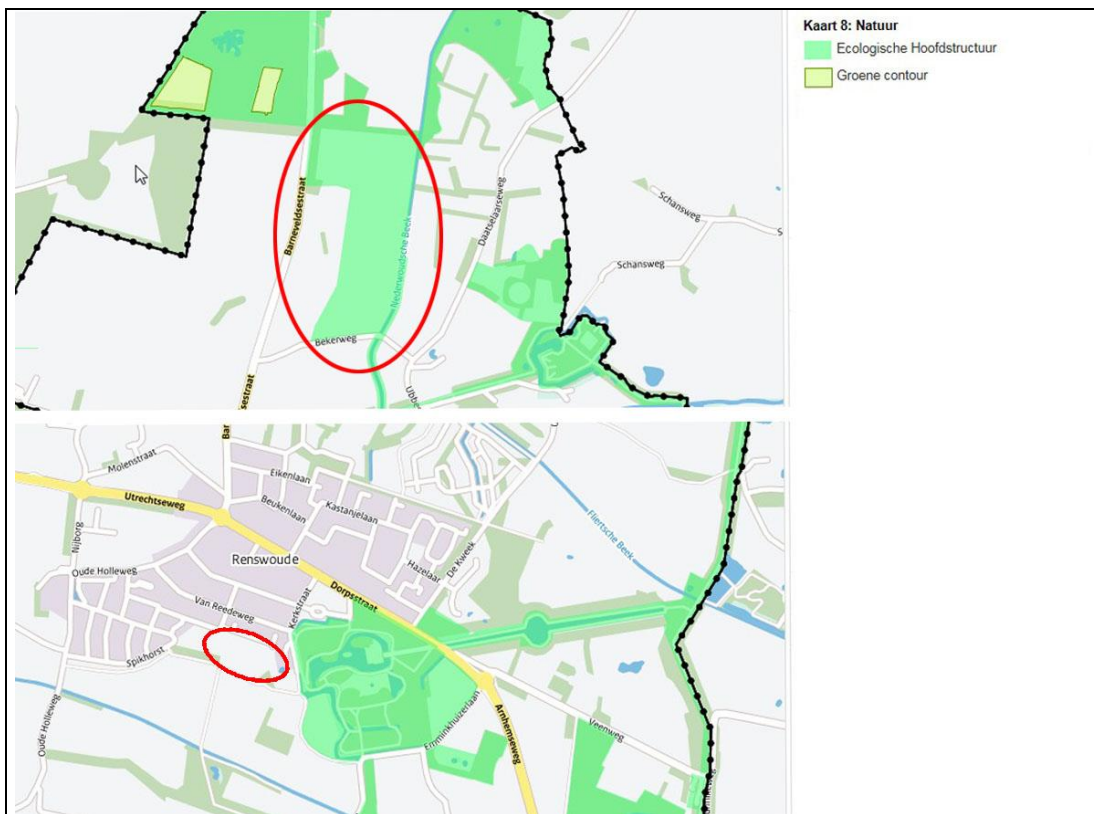
4.1. Provinciaal beleid

4.1.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening

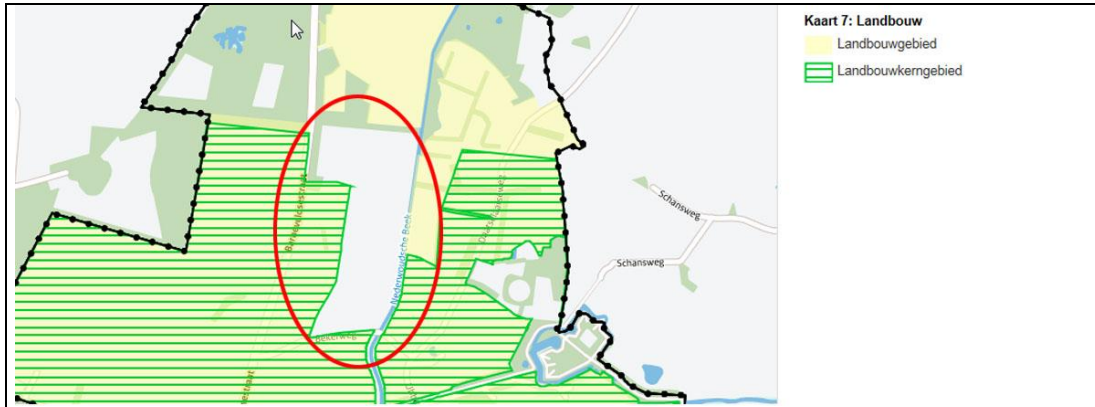
Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRS bevat het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten 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.

Bij de PRS horen 13 deelkaarten. De 11 kaarten bij de PRV komen grotendeels overeen met de kaarten van de PRS. Op de deelkaart Natuur is aangegeven dat de zone rond de Nederwoudse Beek tot de EHS behoort en niet meer tot het landbouwgebied. De locatie aan de Catharina Mossellaan ligt niet binnen de EHS.

Afbeelding 9: Fragment kaart Natuur PRS/PRV.



Afbeelding 10: Fragment kaart Landbouw PRS.



In de PRS is aangegeven dat de Ecologische Hoofdstructuur een robuust netwerk is, gevormd door bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingzones tussen de natuurgebieden. Enkele beheersgebieden maken ook onderdeel uit van de EHS. Dit zijn landbouwgebieden waar agrarisch natuurbeheer wordt ingezet om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit, én aan het functioneren van de EHS.

In de toelichting op artikel 4.3 van de PRV is vereist dat voor woningen in het landelijk gebied een maximale inhoudsmaat wordt aangegeven. In de toelichting op dit artikellid is aangegeven dat de maximale inhoudsmaat landschappelijk goed inpasbaar moet zijn. Hierbij moet gedacht worden aan 600 tot 800 m³.

De ruimte-voor-ruimteregeling uit het vigerende bestemmingsplan, 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 1.000 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 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 situ-

ering 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.

Uit de toelichting op dit artikellid blijkt dat afwijking van de genoemde maatvoering mogelijk is als dat leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan worden gedacht aan:

- herstel van landschapselementen;
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap);
- realisering van extra natuur binnen de Groene contour;
- oplossingen voor de wateropgave;
- realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden;
- verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern;
- sanering van niet-grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van een natuurgebied (EHS). Bijvoorbeeld agrarische bedrijven die in een extensiveringsgebied zijn gelegen.

Er is in dit geval sprake van een algehele agrarische bedrijfsbeëindiging. De vigerende milieuvergunning zal worden ingeleverd. Omdat driekwart van de gronden door in de PRS/PRV zijn aangewezen als 'EHS' en niet meer als 'landbouwgebied' is het perceel niet meer optimaal gesitueerd voor de grondgebonden landbouw (ad 4.7.4a PRV). Omdat ruim 2.900 m² bedrijfsbebouwing (en nog zo'n 2.000 m² aan verharding, voersilo's kuilvoerplaten, voederbunkers enzovoort) wordt gesloopt, is er sprake van een zeer aanzienlijke ontstening en kunnen op basis van de verordening twee ruimte-voor-ruimte woningen worden gebouwd. Voorts is er ter plaatse sprake van meer ruimtelijke kwaliteit omdat door het agrarisch natuurbeheer extra natuur wordt gerealiseerd binnen de EHS en er de recreatiemogelijkheden worden vergroot doordat er een wandelpad wordt aangelegd. Tenslotte is er sprake van een aanzienlijke milieuwinst doordat de milieuvergunning van de intensieve veehouderij wordt ingeleverd. Voor beide andere woningen geldt eveneens een maatwerkoplossing. Voor de eerste extra woning geldt dat er sprake is van meer ruimtelijke kwaliteit omdat bij de herinrichting van de Nederwoudse Beek landschapselementen worden hersteld en de wateropgave in kwalitatieve zin wordt verbeterd (ad 4.7.4b PRV). De tweede extra woning is mogelijk omdat er een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald, doordat de compensatie woningen in de kernrandzone worden gebouwd, waardoor de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk wordt verhoogd (ad 4.7.4c PRV). Omdat de woningen niet in het agrarisch bouwvlak worden gebouwd, worden de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd (ad 4.7.4d PRV). Omdat de woningen niet tot de bebouwde kom behoren, vormen ze voor wat betreft de Wet geurhinder en veehouderij evenmin een belemmering voor het agrarische bedrijf aan de Kerkstraat 34 (zie paragraaf 5.2).

Zodoende is er sprake van een voorbeeldplan. Nabij de EHS wordt een intensieve veehouderij beëindigd en wordt de milieuvergunning ingeleverd. In totaal wordt zo'n aan de Barneveldsestraat zo'n 5.000 m² aan bebouwing en verharding geamoveerd en is er sprake van een zeer aanzienlijke ontstening van het landelijk gebied. De ruimte-voor-ruimte woningen worden niet op het voormalige agrarisch bouwperceel gebouwd, maar in de kernrandzone. Dit gegeven

wordt nog verder versterkt doordat hierdoor het monumentale karakter van de boerderij en de schaapskooi nog meer wordt benadrukt.

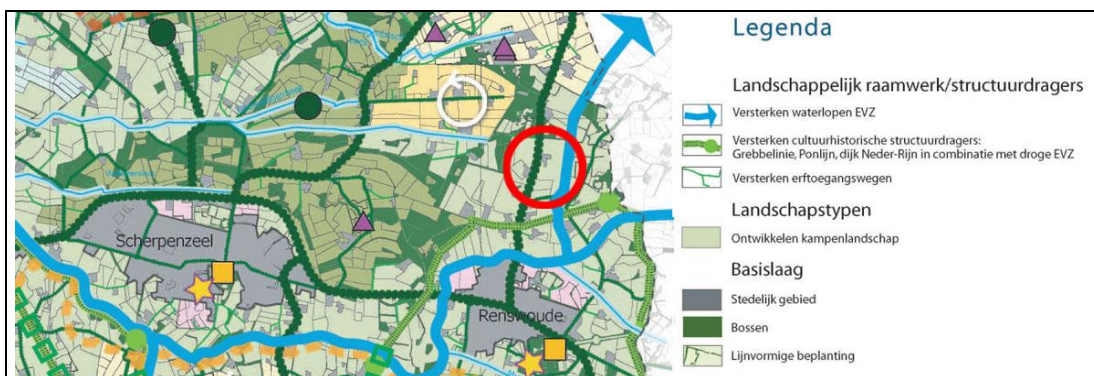
4.2. Regionaal beleid

4.2.1. Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)

In het Landschapsontwikkelingsplan 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 voormalige 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, zoals waterlopen en de EVZ en inpassingen van agrarische erven en ook kleinschalige natuurontwikkeling. Het LOP plaatst het gebied rond de Barneveldsestraat binnen de gebiedsvisie van het 'verwevingsgebied in de vallei'. Uitgangspunt is het ontwikkelen van een groen raamwerk ter ondersteuning van een multifunctioneel landschap. Het gaat daarbij vooral om het behouden van de aanwezige cultuurhistorische elementen en structuren. Daarnaast is er plaats voor ontwikkeling van beek- en watersystemen als drager van het landschap en de ontwikkeling van het kampenlandschap tot een netwerk van beplanting van kavelgrenzen, wegen, erven en bospercelen. Verder is er plaats voor multifunctionele ontwikkeling van het landschap.

Het LOP zet in op de realisering van de robuuste verbinding door ook hier de landschapspatronen en de ecologische waarden te versterken in coalitie met extensieve landbouw en nieuwe (laagdynamische) functies zoals extensief landelijk wonen en extensieve (verblijfs)recreatie. Daarbij worden de beekdalen ontwikkeld en is er extra aandacht voor erfbeplantingen.

Afbeelding 11: Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei.



4.3. Gemeentelijk beleid

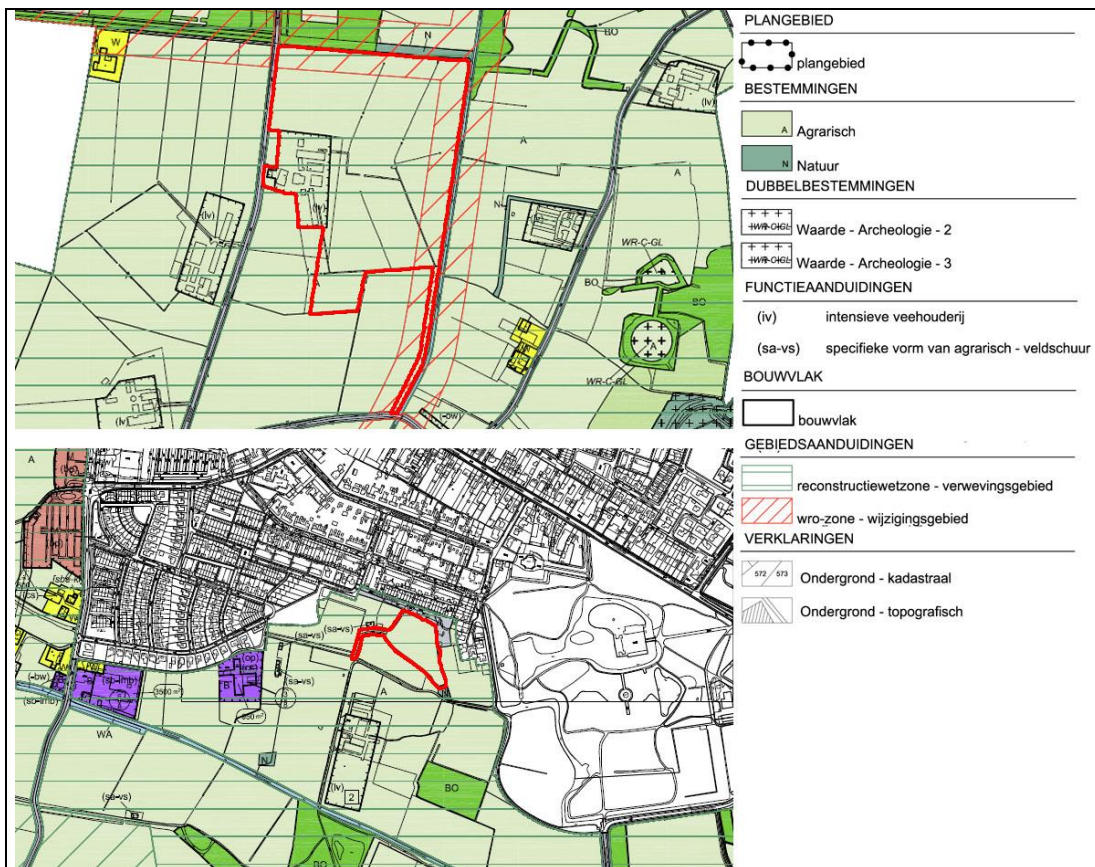
4.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2010

In de nota van uitgangspunten behorend bij het nieuwe bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Renswoude wordt ingegaan op Groenblauwe diensten en verbrede landbouw. Hierbij is het beleid gericht op een vitaal platteland waarbij duurzame landbouw centraal moet staan.

Tevens gaat deze nota in op de tendens van agrariërs die hun bedrijfsactiviteiten beëindigen, omdat de bedrijfsvoering onrendabel is, of omdat er geen opvolger is.

Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing verliest hierdoor haar oorspronkelijke functie. Het beleid is - evenals het provinciale beleid- er daarom op gericht om kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen door ontstening van het landelijk gebied. Dit kan door middel van het amoveren van de voormalige bedrijfsgebouwen, waarvoor vervangende woning(en) gebouwd mogen worden.

Afbeelding 12: Fragment verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied 2010.



Hierbij geldt een ondergrens van 1.000 m² te amoveren oppervlakte. Randvoorwaarde is, dat de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd mogen worden en dat

vrijkomende gronden worden ingezet voor grondgebonden landbouw, natuur of recreatie (afhankelijk van de gebiedsfunctie). Waardevolle gebouwen op het gebied van cultuur mogen niet gesloopt worden.

Beide onderdelen van het plangebied liggen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Renswoude en hebben de bestemming "Agrarisch". Ter plaatse van het bouwvlak aan de Barneveldsestraat, waarbinnen de woning, bedrijfsgebouwen en opstallen zijn gesitueerd, is de aanduiding 'intensieve veehouderij' aangegeven. Het bouwvlak heeft de dubbelbestemming "Waarde –Archeologie – 2", de omliggende gronden hebben gedeeltelijk de dubbelbestemmingen "Waarde –Archeologie – 2" en "Waarde - Archeologie – 3".

Het plangebied ligt binnen de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone- en verwevingsgebied", als bedoeld in artikel 30 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010".

5. Milieu- en overige aspecten

5.1. 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 betekenende 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 er in het plangebied 4 woningen worden toegevoegd, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

In aanvulling hierop blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan dat de luchtkwaliteit ter plaatse als relatief goed kan worden gekwalificeerd vanwege de afwezigheid van wegen met een relatief hoge verkeersintensiteit in de nabijheid van het plangebied. Derhalve is het niet noodzakelijk in het kader van het bestemmingsplan de concentraties van de luchtkwaliteitrelevante stoffen NO₂ en PM₁₀ in kaart te brengen.

In de huidige situatie is aan de Barneveldsestraat 34 een agrarisch bedrijf voor intensieve veehouderij gevestigd. Door de beëindiging van het bedrijf zal de stikstofemissie als gevolg van het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten tot 0 worden gereduceerd. Dit geldt ook voor de emissie van fijnstof (PM₁₀). Dit betekent een beëindiging van deze emissies met als resultaat een verbetering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

Omdat de woningen aan de Catharina Mossellaan in de nabijheid van het agrarisch bedrijf aan de Kerkstraat 34 worden gebouwd is door middel van onderzoek¹ nagegaan of ter plaatse van het plangebied aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit ten aanzien van deze pluimveehouderij wordt voldaan. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied is sprake van een acceptabel woon- en verblijfklimaat. De veehouderijen in de omgeving worden door de te realiseren woningen niet hun belangen geschaad. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen knelpunt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

¹ De Roever Omgevingsadvies, Rapport Luchtkwaliteit Kerkstraat te Renswoude, 20152200/C01/RK, Schijndel, 1 oktober 2015

5.2. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Woningen zijn aan te merken als geurgevoelig objecten.

De betreffende normen worden uitgedrukt in odour units (OU_E). De door de wet vastgestelde geurnormen zijn $3,0 OU_E/m^3$ meter lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en $14,0 OU_E/m^3$ lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen binnen bepaalde grenzen van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd met een ruimtelijke visie. In deze ruimtelijke visie moet een relatie worden gelegd met de bestaande en toekomstige geurbelasting.

Omdat de nieuw te bouwen woningen onder meer in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling worden gebouwd, worden de woningen aan de Catharina Mossellaan in het kader van geurhinder opgevat als woningen buiten de bebouwde kom. Om te bepalen of er voor deze woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de pluimveehouderij aan de Kerkstraat 34 is een geurhinderonderzoek² uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden buiten de worst-case geur- en afstandscontouren van de veehouderijen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. De veehouderijen in de omgeving worden niet in hun belangen geschaad. Ook het woon- en verblijfsklimaat op basis van de achtergrondbelasting vormt geen knelpunt. De geurhinder van veehouderijen vormt derhalve geen knelpunt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeenteraad zal een geurverordening vaststellen om ook op lange termijn te waarborgen dat de woningen als woningen in het buitengebied worden opgevat.

Als gevolg van de bedrijfsbeëindiging verdwijnt de geurcirkel, die nu rond het agrarisch bedrijf aan de Barneveldsestraat aanwezig is.

5.3. Akoestisch onderzoek

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:

² De Roever Omgevingsadvies, Rapport geur, onderzoek geurcontouren en geuronderbouwing Kerkstraat te Renswoude, 20152201/C01/RK, Schijndel, 1 oktober 2015

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De Catharina Mossellaan en de omliggende wegen maken onderdeel uit van een 30 km/uur-gebied. Derhalve is voor de nieuwe woningen op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk

5.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven 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 binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval 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 ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. De Catharina Mossellaan ligt niet binnen de invloedssfeer van industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid.

De Barneveldsestraat is aangewezen als route gevaarlijke stoffen. Uit een rapportage³ van de provincie Gelderland blijkt dat de N224, waar deze route onderdeel van uitmaakt, geen 10⁻⁶-contour heeft en dat de 10⁻⁸-contour op 97 meter van de as van de weg ligt. Binnen die contour zijn geen nieuwe woningen geprojecteerd en is alleen de bestaande woning aan de Barneveldsestraat aanwezig. Derhalve is er geen sprake van een stijging van het groepsrisico.

5.5. Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve zal voor de vereveningslocatie aan de Catharina Mossellaan een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

5.6. Natuur

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied".

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied bij de Catharina Mossellaan is het Meeuwenkampje. De afstand tussen het plangebied en het Meeuwenkampje bedraagt ruim 2,5 kilometer. Het Meeuwenkampje is ongeveer 8 ha groot en bestaat voornamelijk uit blauwgrasland en moeras. De plannen voor woningbouw aan de Catharina Mossellaan hebben geen gevolgen voor dit

³ Arcadis, Externe veiligheid risico's op provinciale wegen in Gelderland, Rapport Provincie Gelderland, januari 2011

natuurgebied. Binnen een straal van 3 kilometer vanaf Barneveldsestraat 34 liggen geen beschermde natuurgebieden.

Het plangebied bij de Catharina Mossellaan maakt geen onderdeel uit van de EHS. Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van de begrenzing van de EHS mag aangenomen worden dat er geen effecten zijn te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het EHS-gebied. Specifieke maatregelen of aanvullend onderzoek worden niet nodig geacht.

Een zone aan weerszijden van De Nederwoudse Beek bij het plandeel Barneveldsestraat 34 vormt wel onderdeel van de EHS. Bij de natuurontwikkeling van de beek wordt hiermee uiteraard rekening gehouden.

Soortenbescherming

Voor zowel de het plangebied aan de Barneveldsestraat als dat aan de Catharina Mossellaan is een natuurtoets uitgevoerd.

Uit de natuurtoets⁴ voor de Barneveldsestraat blijkt dat er in de te slopen agrarische opstallen geen beschermde soorten zijn gevonden of te verwachten. De kerkuil broedt in de boerderij. De nestplaats blijft behouden. De stallen verdwijnen en daarmee wordt wel het leefgebied gewijzigd. Gezien de voorgestane herinrichting van het gebied (kruidenrijk grasland, houtwallen, boomgaard) is de verwachting dat het plan geen negatieve effecten heeft voor het leef- en foerageergebied van de kerkuil. De huismus is aangetroffen op het perceel, maar nestplaatsen zijn alleen gevonden in de boerderij/het woonhuis. Het leef- en foerageergebied van de huismus blijft in stand. Er is een bewoonde dassenburcht op circa 300 meter ten noordoosten van het plangebied aanwezig. De sloop van de agrarische opstallen heeft geen negatief effect op de das. De gewenste realisatie van nieuwe houtwallen en weilanden geeft nieuw foerageergebied (extra randen) voor de soort. Aan te bevelen is bij activiteiten een zone van minimaal 100 meter aan te houden van de burchtlocaties om verstoring zoveel mogelijk te voorkomen. Eigenlijk worden door realisatie van het plan alleen positieve gevolgen verwacht voor de flora en fauna.

Uit de natuurtoets⁵ voor de Catharina Mossellaan blijkt dat er in het plangebied geen beschermde soorten gevonden of te verwachten zijn. Het is mogelijk dat het gebied onderdeel is van het foerageergebied van de das. Dat zal dan gezien de waarnemingen van dassen in de omgeving slechts marginaal of nihil zijn. Gezien de voorgestane herinrichting van het gebied met versterking van de bestaande en aanleg van een nieuwe houtwal is de verwachting dat het plan geen negatieve, maar eerder positieve effecten heeft op de natuurwaarden.

⁴ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Flora- en faunatoets sloop opstallen Barneveldsestraat 34 Renswoude, 2015110, versie Dec.15-v2, Ermelo, 30 december 2015

⁵ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Flora- en faunatoets realisatie vier woningen ten zuiden Catharina Mossellaan te Renswoude, 2015110a, versie Dec.15-v1, Ermelo, 18 december 2015

Voor beide onderdelen van het plangebied geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Tabel 1). Voor aanvang van de werkzaamheden is het niet noodzakelijk om een ont-heffing ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet aan te vragen voor de soorten uit Tabel 2/3. Er vindt door realisatie van het plan/uitvoering van de activiteiten dan geen overtreding plaats van de verbodsbepalingen van artikel 11 Flora- en Faunawet. Geadviseerd wordt om de uitvoering van de werkzaamheden bij voorkeur te laten plaatsvinden buiten de broedperiode. Overigens mogen eventuele vroege of late legsels niet worden verstoord. De beste tijd voor de sloop aan de Barneveldsestraat respectievelijk bouwrijp maken aan de Catharina Mossellaan is dan tus-sen september en februari.

5.7. Water

Wijzigingen in de omvang van het verharde oppervlak, leiden tot wijzigingen in de afwatering van oppervlaktewater. Als gevolg van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Barneveldsestraat en het verwijderen van verharding vermindert het verharde oppervlak circa 4.000 m². Ten gevolge van de nieuwbouw van vier woningen en de daarbij horende nieuw aan te leggen verharding aan de Catharina Mossellaan neemt het verhard oppervlak naar ver-wachting met circa 2.000 m² toe. Dit leidt tot een netto afname van het verhard oppervlak van circa 2.000 m².

In overleg met het Waterschap Vallei en Veluwe worden de gevolgen van het voorliggende wij-zigingsplan in de door het Waterschap Vallei en Veluwe gehanteerde Watertoets in beeld ge-bracht. Hierover zal overleg met het Waterschap plaatsvinden.

5.8. 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 veroorza-ker betaalt".

Uit 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. De archeologische dubbelbestemmingen zijn in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen. Ter plaatse van de nieuwe woningen geldt overigens geen archeologische dub-bestemming.

5.9. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering 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. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te laten sluiten (met inachtneming van de Wro) bij het (geconsolideerde) bestemmingsplan Buitengebied. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

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 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand 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 twee kaartbladen. 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. Burgemeester 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 aanbouw, 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 enkelbestemmingen

De gronden binnen het huidige agrarisch bouwvlak aan de Barneveldsestraat 34 die niet tot het woonperceel behoren houden de bestemming "Agrarisch". Het agrarisch bouwvlak wordt geschrapt. Zowel de woning aan de Barneveldsestraat als de nieuwe woningen aan de Catharina Mossellaan krijgen de bestemming "Wonen". De woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. In de bouwregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op grond hiervan kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste drie woningen aan de Catharina Mossellaan kan pas worden verleend indien vaststaat dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, op het perceel Barneveldsestraat 34 is gesloopt. De omgevingsvergunning voor vierde woning aan de Catharina Mossellaan kan pas worden verleend indien vaststaat dat de herinrichting van de Nederwoudse Beek wordt gerealiseerd. Dit kan bijvoorbeeld blijken uit een privaatrechtelijke overeenkomst waarin een uitvoeringsregeling is opgenomen, tussen de eigenaar van de gronden met het waterschap en de provincie. In de voorwaardelijke verplichting voor deze vierde woning is een faseringsregeling opgenomen die bepaalt dat deze herinrichting uiterlijk twee jaar na de gereedmelding van de woning is afgerond. Door deze faseringsregeling hoeft niet met de verkoop van het perceel gewacht te worden tot de herinrichting is afgerond, terwijl wel veilig wordt gesteld dat de herinrichting wordt uitgevoerd. Bij niet nakoming daarvan kan er door burgemeester en wethouders met handhaving worden opgetreden.

De bestemming "Wonen" kent drie functieaanduidingen. De schaapskooi aan de Barneveldsestraat 34 heeft de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'; deze wordt niet meegeteld bij het bepalen van het toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken. Rondom het plangebied aan de Catharina Mossellaan is de aanduiding 'groen' op de verbeelding aangegeven. In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin wordt bepaald dat het bebouwing en het gebruik van dit plandeel ten behoeve van het wonen pas is toegestaan als de afscherpende groensingel is ingeplant en dat deze instandgehouden dient te worden. Dit dient te zijn gebeurd binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van de eerste omgevingsvergunning voor een hoofdgebouw in dit plandeel. De ontsluiting heeft de aanduiding 'verblijfsgebied'. Zodoende wordt gewaarborgd dat deze ontsluiting tegenover het achterpad aan de Catharina Mossellaan wordt gerealiseerd. De gronden rondom het perceel aan de Barneveldsestraat krijgen de bestemming "Natuur". De gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of ecologische waarden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede voor ondergeschikt agrarisch medegebruik. Het Kerkepad heeft de bestemming "Groen". Binnen deze bestemming zijn behalve groenvoorzieningen onder meer watergangen en -partijen en fiets- en voetpaden toegestaan.

- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels dubbelbestemmingen

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.. 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 vergunningprocedure 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.

- Hoofdstuk 3. Algemene regels

In de algemene regels is een dubbeltellingregeling (artikel 9) 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 10 bevatten 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 11 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 12) 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 13 Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 14).

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Financiële consequenties ten gevolge van beëindiging bedrijf

Het amoveren van alle stallen en schuren heeft ten gevolge dat er geen bedrijfsvoering meer mogelijk is met alle financiële gevolgen van dien. In totaal worden bedrijfsgebouwen geamoveerd met een totaaloppervlak van ruim 2.900 m². Aanvullend wordt nog bijna 1.000 m² geamoveerd aan mestopslagen en voedersilo's. Tevens wordt de verharding met een oppervlak van circa 1.000 m² verwijderd en vervalt de vergunning voor de realisatie van een stal van ruim 500 m². Deze beëindiging van de bedrijfsvoering en het amoveren van alle stallen en schuren, betekent dat er geen arbeidsinkomen meer kan worden gehaald uit het bedrijf. Tevens wordt de milieuvergunning ingeleverd, waardoor het bedrijf niet meer kan worden voortgezet als agrarisch bedrijf en dientengevolge er ook geen andere agrarische activiteiten meer kunnen/mogen worden uitgevoerd. Dit veroorzaakt een waardeverlies van de grond.

Deze financiële gevolgen kunnen onmogelijk voldoende worden gecompenseerd door de bouw van slechts een tweetal woningen. In het huidige plan is om die reden de bouw van vier nieuwe woningen opgenomen. De bouw van vier woningen is derhalve uit economisch oogpunt noodzakelijk voor de bedrijfsbeëindiging.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft de omwonenden van de Catharina Mossellaan in een informatiebijeenkomst op 12 november 2015 geïnformeerd over zijn plan. Op diezelfde dag is ook de aangrenzende agrariër van de Kerkstraat 34 geïnformeerd over de plannen. Vervolgens zijn de plannen besproken in het werkatelier. De resultaten van het werkatelier zijn op 12 mei 2016 op een tweede informatieavond aan omwonenden gepresenteerd. Belangrijk discussiepunt daarbij was de ontsluiting van de woningen, waarbij omwonenden hebben voorgesteld om de locatie via de Kerkstraat te ontsluiten. Gelet op de geringe toename van de verkeersintensiteit (zie paragraaf 3.2.3) is besloten deze suggestie niet over te nemen. Op verzoek van de omwonenden zal het informele kerkepad (schouwpad) langs de watergang aan de westzijde van het plangebied aan de Catharina Mossellaan worden geformaliseerd.

Het bestemmingsplan zal op de in de gemeente Renswoude gebruikelijke wijze in procedure worden gebracht.