

**Gemeente Renswoude**  
**Bestemmingsplan**  
**Barneveldsestraat 40a**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

27 juni 2017  
**Vastgesteld**

Kenmerk 0339-12-T01  
Projectnummer 0339-12



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>2</b>
	2.1. Plangebied	2
	2.2. Landschap en historie	2
	2.3. Huidige situatie	3
<b>3.</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>5</b>
	3.1. Sloop	5
	3.2. Stedenbouwkundige opzet	6
	3.3. Landschappelijke inpassing	7
	3.4. Architectuur	8
	3.5. Ontsluiting	8
	3.6. Conclusie	8
<b>4.</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>9</b>
	4.1. Provinciaal beleid	9
	4.1.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening	9
	4.2. Regionaal beleid	11
	4.2.1. Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)	11
	4.3. Gemeentelijk beleid	12
	4.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2010	12
<b>5.</b>	<b>Milieu- en overige aspecten</b>	<b>14</b>
	5.1. Luchtkwaliteit	14
	5.2. Geur	14
	5.3. Akoestisch onderzoek	15
	5.4. Externe veiligheid	15
	5.5. Bodemkwaliteit	17
	5.6. Natuur	18
	5.7. Water	19
	5.8. Archeologie	20
	5.9. Vormvrije mer-beoordeling	21
<b>6.</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>22</b>
	6.1. Algemeen	22
	6.2. De regels	22
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>25</b>
	7.1. Financiële consequenties ten gevolge van beëindiging bedrijf	25
	7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

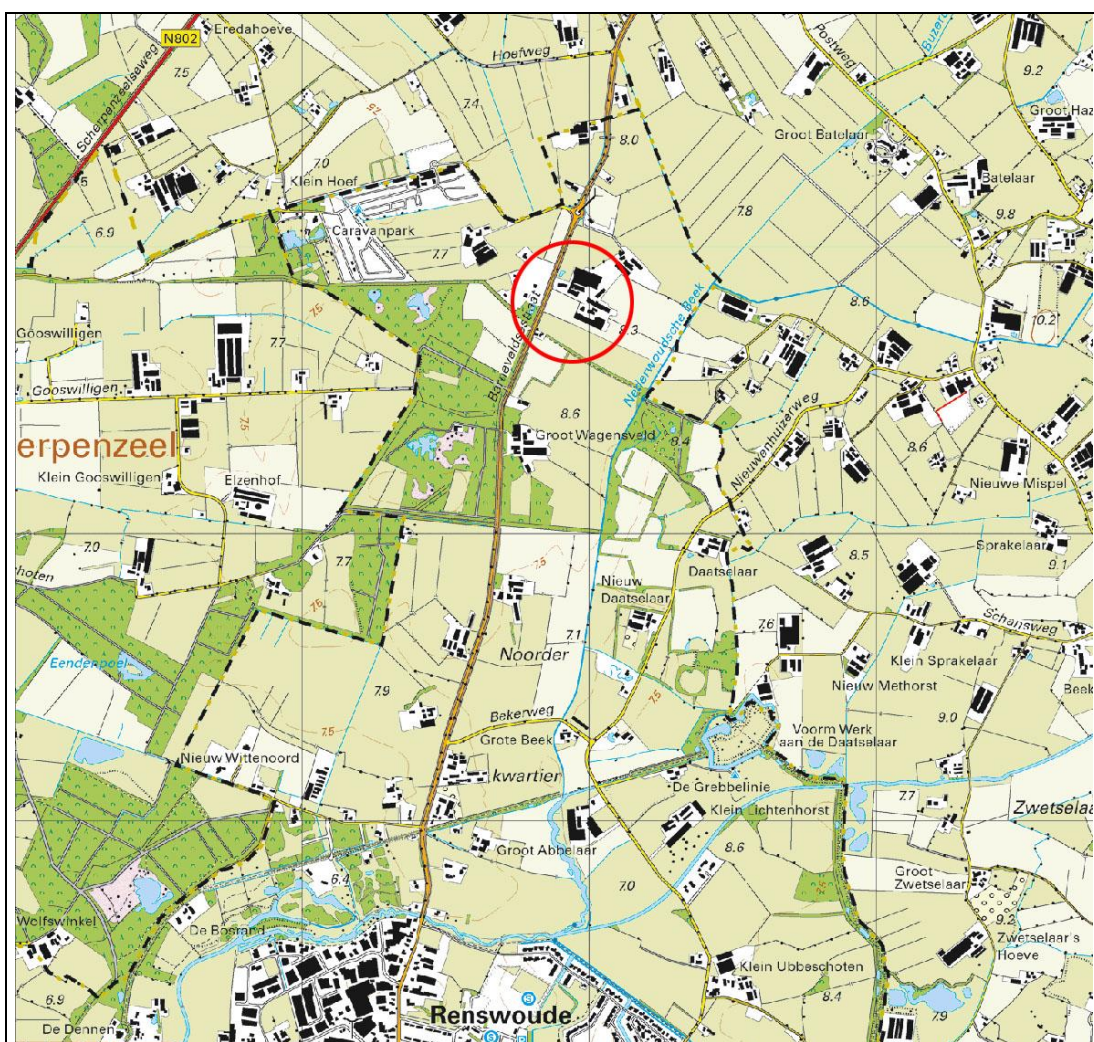


## 1. Inleiding

Op het perceel Barneveldsestraat 40a is een intensieve pluimveehouderij gevestigd. In het agrarisch bouwvlak staat een groot areaal aan agrarische bedrijfsbebouwing. De eigenaar van het bedrijf heeft het voornemen de bedrijfsactiviteiten te beëindigen. In het kader van de ruimtevoor-ruimte regeling wordt de huidige bedrijfsbebouwing (> 6.000 m<sup>2</sup>) gesloopt. Als compensatie daarvoor mogen drie woningen worden gebouwd. De woningen zullen op een zorgvuldige wijze landschappelijk worden ingepast.

Op 11 maart 2015 heeft een werkatelier plaatsgevonden. De uitkomsten hiervan zijn vertaald in het onderhavige bestemmingsplan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



## 2. Bestaande situatie

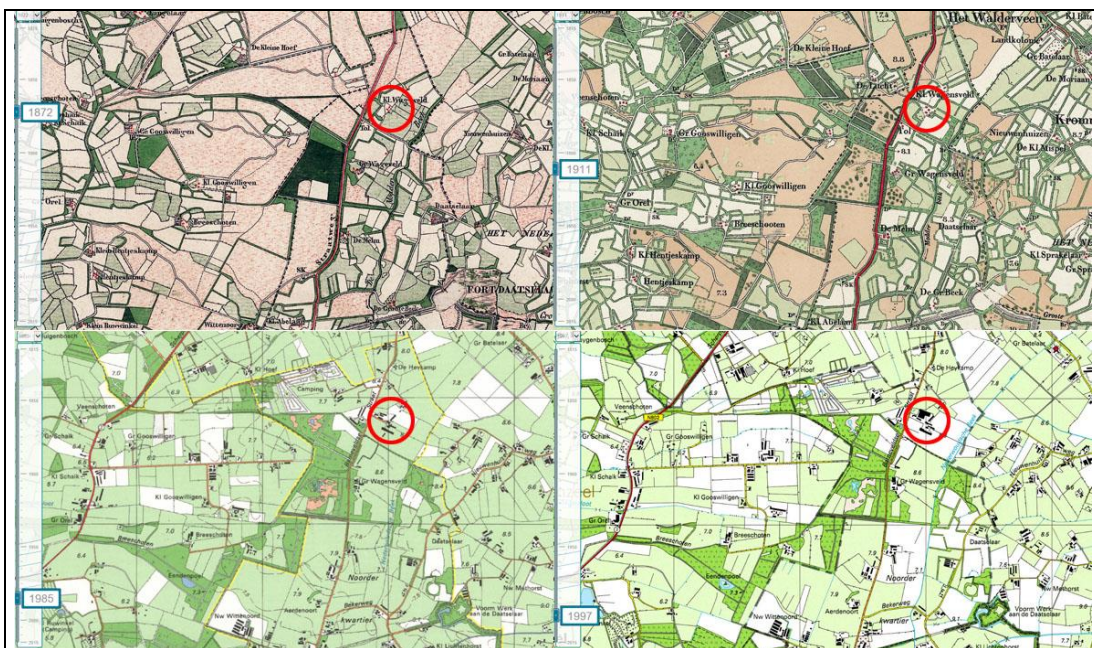
### 2.1. Plangebied

Het plangebied bestaat uit het agrarische bouwvlak aan de Barneveldsestraat 40a. Op dit agrarisch bouwvlak is een intensieve (pluim)veehouderij gevestigd. Het perceel uit een woning en agrarische bebouwing en opstallen en de daaromheen gelegen grond. Het perceel is kadastraal bekend onder de gemeente Renswoude, sectie C, nummer 2056. Het perceel heeft een omvang van ongeveer 4,1 hectare; het plangebied heeft een omvang van ruim 1,3 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.



Vanouds bestond het gebied rondom de Barneveldsestraat uit heidevelden. Deze zijn geleidelijk ontgonnen en omgezet in landbouwgrond. Ten zuidwesten van het plangebied, aan de overzijde van de Barneveldsestraat, ligt nog wel het bosrijke gebied Wagensveld. 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. Rondom het perceel is geen oorspronkelijke kavelbeplanting meer aanwezig. De bommenrij langs de oprijlaan is van veel later datum.

De boerderij Klein Wagensveld wordt al in 1321 genoemd. Op de topografische kaarten vanaf 1911 staat deze naam bij de boerderij ten noordoosten van het plangebied op het perceel Barneveldsestraat 44, dat daarvoor bekend stond als Nieuw Wagensveld. In 1920 werd Evert Jan Schimmel eigenaar en zijn nakomelingen wonen er nog steeds. Tot aan de zestiger jaren van de vorige eeuw is er sprake van een kleinschalig agrarisch bedrijf. Pas op de topografische kaart uit 1965 is een toename van het bebouwingsareaal waarneembaar. Vanaf 1997 is er een veel forsere uitbreiding zichtbaar en kwam de (intensieve) veehouderij verder tot ontwikkeling.

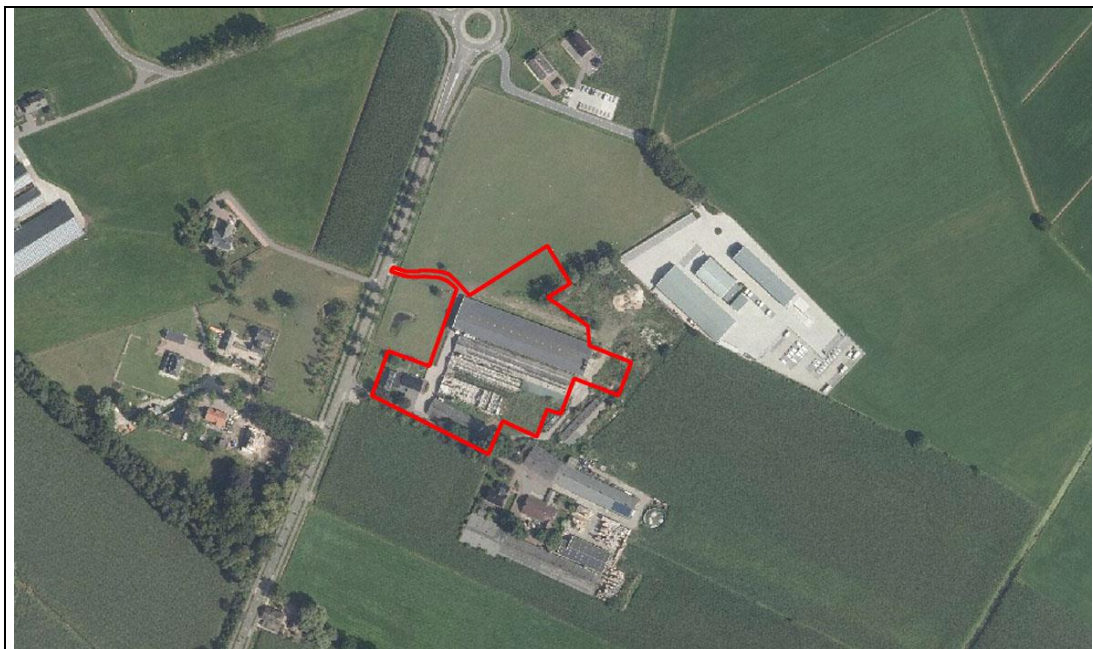
### **2.3. Huidige situatie**

Het agrarisch bedrijf ligt aan de Barneveldsestraat 40a in het buitengebied van Renswoude en bestaat uit een niet samenhangend stelsel gebouwen. Het plangebied ligt ongeveer 2 kilometer ten noorden van de dorpskern van Renswoude ten oosten van de verbindingsweg Renswoude-Barneveld.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Gelderse Vallei. Op het perceel is een grootschalige intensieve pluimveehouderij gevestigd. Het pluimveebedrijf is gehuisvest in een zestal schuren met een gezamenlijk oppervlakte van 6.017 m<sup>2</sup>. Aan de westzijde, de straatzijde, staat de bedrijfswoning. Het bedrijf is vele malen uitgebreid en vernieuwd en heeft een diversiteit aan gebouwen. Door ruime bebouwingsareaal heeft het perceel een sterk versteende uitstraling. Bovendien is door de diversiteit aan pluimveestallen een rommelig beeld ontstaan. De inpassing in het landschap door middel van landschapselementen/groen is afwezig. Hierdoor is het bedrijf dominant aanwezig in het landschap. Het opgaande groen bestaat alleen uit een beuken boom-singel langs de in- en uitrit, die enigszins incompleet is en voor een deel kwalitatief niet in een goede staat is. Ten noorden van de schuren zijn nog enige volwassen eiken aanwezig. Verder wordt de huidige bedrijfswoning door middel van een taxus- en beuken haag begrensd met het openbare gebied en het bedrijfsmatige gedeelte.

De bedrijfswoning en schuren worden ontsloten met een gezamenlijke in- en uitrit met het achtergelegen perceel Barneveldsestraat 40. Ter plaatse van de volière legkippenstal is een extra uitrit aanwezig, vanwaar het buitenterrein/weidegrond evenals de grote volièrestal wordt ontsloten.

Afbeelding 3: Plangebied Barneveldsestraat 40a en omgeving.



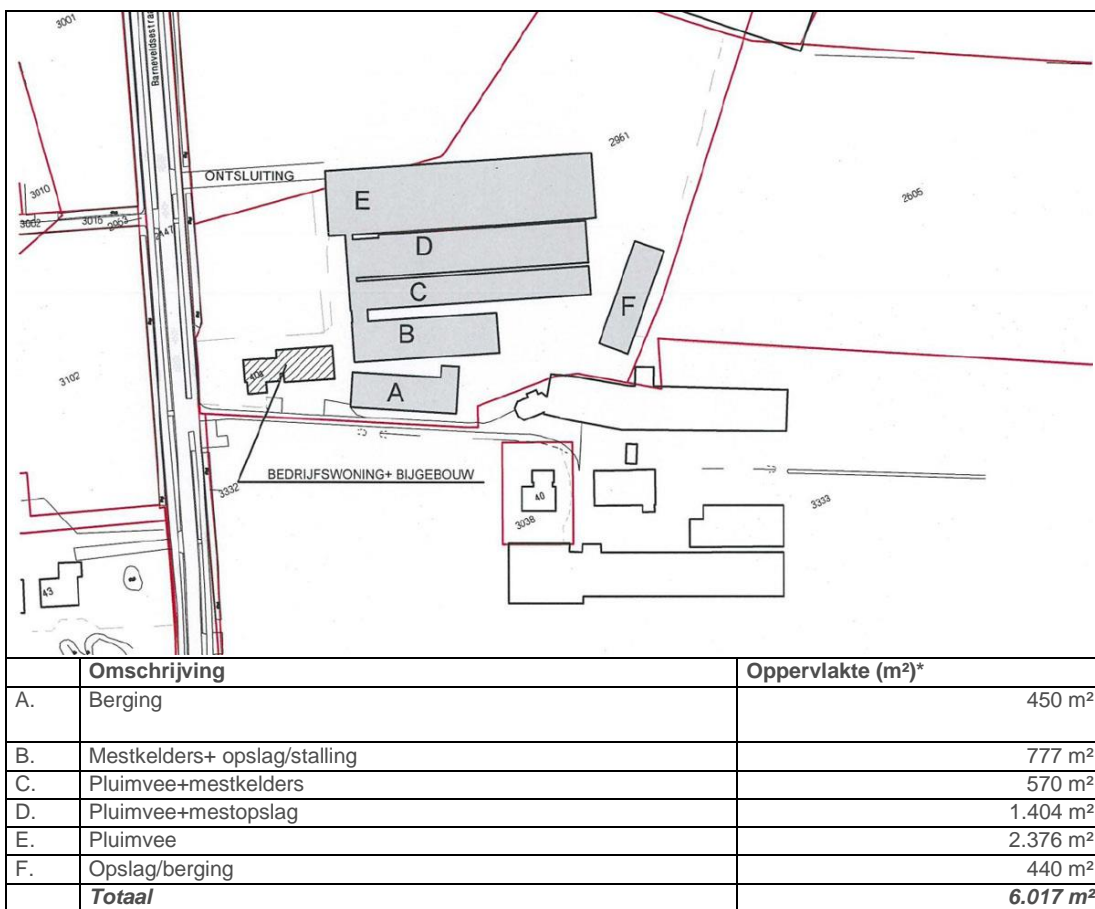
Enige jaren geleden zijn langs deze weg aan twee zijden fietspaden gerealiseerd waaraan de eigenaren van het plangebied vrijwillig medewerking hebben verleend.

### 3. Toekomstige situatie

#### 3.1. Sloop

Basis voor de plannen is de algehele bedrijfsbeëindiging (plus inlevering van de milieuvergunning) van de intensieve veehouderij aan de Barneveldsestraat 40a, waarbij alle opstallen worden gesloopt. Door het inleveren van de milieuvergunning ontstaat een aanzienlijke milieuwinst voor de door de Provincie Utrecht aangewezen nabijgelegen ecologische hoofdstructuur.

Afbeelding 4: Te slopen bebouwing.

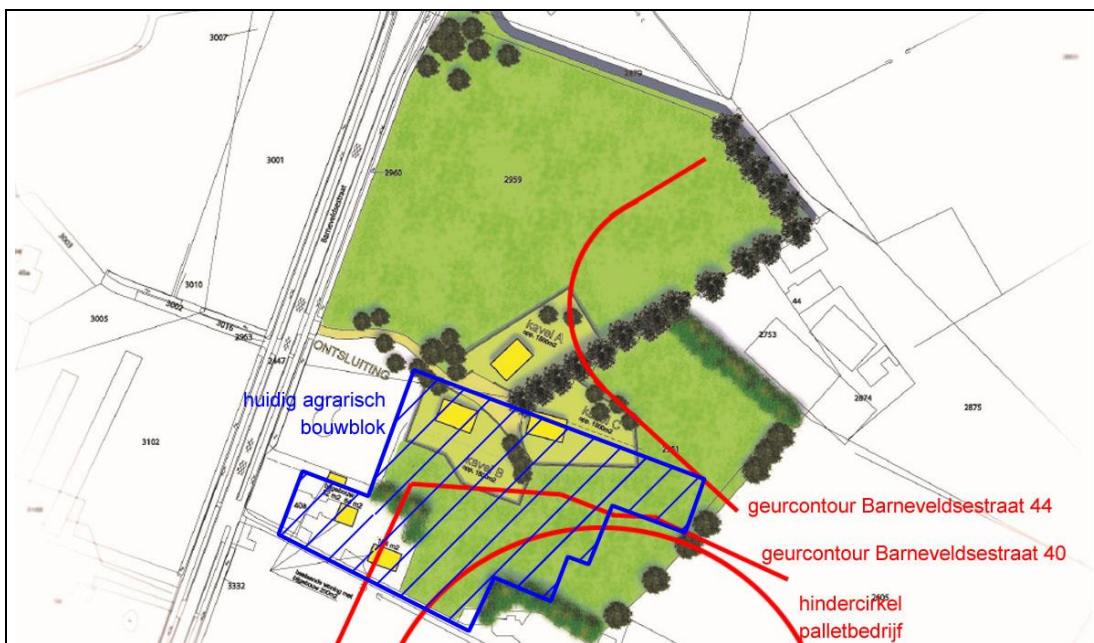


In totaal wordt, inclusief de voersilo's, in totaal zowat 6.017 m<sup>2</sup> aan bebouwd oppervlak gesloopt en een aanzienlijke hoeveelheid oppervlakteverharding. Het gaat daarbij om de sloop van alle agrarische bebouwing, waaronder een aantal voedersilo's. In afbeelding 4 zijn de oppervlakten per opstal weergegeven. De letters in de tabel corresponderen met de nummers in afbeelding 4.

Op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), is bij algehele bedrijfsbeëindiging bij de sloop van minimaal 4.000 m<sup>2</sup>, de bouw van drie woningen van 600 m<sup>3</sup> toegestaan. Op het

perceel wordt aanzienlijk meer dan aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Omdat er meer wordt gesloopt en omdat er extra ruimtelijke kwaliteit in de vorm van versterking natuurwaarden wordt toegevoegd, is een groter woninginhoud toelaatbaar dan 600 m<sup>3</sup>. In totaal wordt 2.017 m<sup>3</sup> meer gesloopt dan op grond van de PRV is vereist, dat wil zeggen 150% meer dan noodzakelijk. Op grond daarvan mogen de nieuwe woningen een inhoud hebben van 800 m<sup>3</sup> en mag de initiatiefnemer de bestaande bijgebouwen bij zijn huidige woning vergroten tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> ten behoeve van het hobbymatig van dieren.

Afbeelding 5: Randvoorwaarden situering nieuwe woningen.



### 3.2. Stedenbouwkundige opzet

In principe dienen ruimte-voor-ruimte woningen in het voormalige agrarisch bouwblok te worden gebouwd. Gelet op de hindercirkels van de omliggende bedrijven, is het in dit geval uit stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk om drie woningen op een aanvaardbare manier in te passen. Het bouwblok grenst aan de zuidzijde tegen het bouwblok van Barneveldsestraat 40. De geurcontour van dit agrarische bedrijf (50 meter) en hindercirkel van het daar gevestigde palletherstelbedrijf overlappen het agrarisch bouwblok van het perceel Barneveldsestraat grotendeels. De geurcontour is hierbij maatgevend. Ten noorden is het agrarische bedrijf Barneveldsestraat 44 gesitueerd; ook dit bedrijf heeft een geurcontour van 50 meter (zie afbeelding 5). Hierdoor zouden de nieuwe woningen uitsluitend in een lint, haaks op de Barneveldsestraat gesitueerd kunnen worden. Dit is uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet gewenst. De nieuwe woningen zijn daarom voor een gedeelte buiten het bestaande bouwblok geprojecteerd.

De drie woningen worden geclusterd gesitueerd aan een gezamenlijk voorerf, waarbij de voorste woning met de voorgevel op de Barneveldsestraat zal worden georiënteerd. De overige twee woningen worden op het gezamenlijke voorerf gericht.

De overige gronden zullen door de huidige agrariër worden benut voor het hobbymatig houden van schapen en eventueel worden verhuurd aan een agrariër in de nabije omgeving.

### **3.3. Landschappelijke inpassing**

Het plangebied kent slechts enkele groenelementen. Langs de zuidelijke in- en uitrit staan een aantal beuken. Daarnaast bevindt zich naast de meest noordelijke schuur een korte houtwal bestaande uit volwassen eiken. Verder heeft het gebied een open karakter.

Voor het plangebied is een beplantingsplan vervaardigd. Er wordt daarvoor gebruik gemaakt van streekeigen beplantingssoorten. De erven ingericht met streekeigen elementen zoals bosplantsoen en bomenrijen. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden zo versterkt.

Het vrijkomende agrarische erf wordt landschappelijk heringericht, waarbij de landbouwgronden, waar geen kavels voor de nieuwe woningen zijn geprojecteerd, op de plek van de gesloopte stallen zoveel mogelijk worden hersteld. Ook de terreinverharding zal plaats gaan maken voor een groene invulling.

De kavels hebben een oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> en worden omzoomd met een streekeigen haag. Door die groene omlijsting behoudt het gebied het landelijke en agrarische karakter zonder bebouwing. De woningen komen zodoende in een groene kamer te staan. Het gemeenschappelijke erf krijgt ook een verbinding met het agrarische achterland waarmee een opening en een doorkijk over het gemeenschappelijk erf is gewaarborgd. De nieuwe ontsluiting zal incidenteel worden begeleid door willekeurig verspreid staande bomen.

De aanwezige houtwal zal verder worden versterkt met de aanleg van bosplantsoenen aan de grenzen van de percelen en bij de overgangen naar de belendende agrarische percelen. Hierbij worden de natuurwaarden versterkt en wordt de aanwezige agrarische bebouwing van de belendende percelen meer ingepast in het groen. De combinatie van beslotenheid van de woonpercelen naar de openbare weg en de openheid naar het gebied zelf, met open eigen zichtlijnen, versterkt -in combinatie met de aanzienlijke reductie van bebouwing- het groen karakter van het gebied.

De oorspronkelijke woning met bijgebouw krijgt haar eigen kamer compleet met de al aanwezige paddenpoel, hagen en bosplantsoen.

### **3.4. Architectuur**

Voor de architectuur van de nieuwe woningen is gekozen voor een sobere/ ingetogen architectuur gebaseerd op de agrarische opstallen in de omgeving. Refererend aan de architectuur van het agrarische landelijke gebied zal de bebouwing op de drie nieuwe percelen bestaan uit zullen zogenaamde schuurwoningen. Dit zijn woningen met een eenvoudige hoofdmassa een inpan-dig bijgebouw, die bestaan uit één bouwlaag met een kap. De woningen krijgen een langgerekt volume en worden bij voorkeur voorzien van een zadelkap. Door de bouwhoogte en goothoogte van bijgebouwen gelijk te houden met de voorgeschreven hoogten woning, wordt het onder-brengen van de niet woonfuncties in de hoofdmassa mogelijk gemaakt.

De architectuur krijgt een eigentijdse uitstraling, ingetogen van karakter en kwalitatief hoog-waardig en toepassing natuurlijke materialen. Rijke decoratieve elementen dienen vermeden te worden. Met eenvoudige vormgeving voorzien van hellende daken kan het landelijke karakter verzorgd worden ingevuld met woonbebouwing. De drie woningen moeten een diversiteit aan uitstraling krijgen binnen de basisvorm van een rustige kapvorm om daarmee de verscheidenheid per kavel te verkrijgen. Toepassing van materialen aan de woningen overwegend natuur-lijk, waarbij de kleurstelling naturel en sober wordt ingevuld. Baksteen met aardetinten, riet, ke-ramische pannen en hout zijn materialen die voor een goede uitvoering kunnen zorgdragen.

### **3.5. Ontsluiting**

In de huidige situatie is er sprake van twee in-/uitritten. De zuidelijke in- en uitrit is een geza-menlijke uitweg voor Barneveldsestraat 40 en 40a. Om deze niet meer te belasten, zal de noor-delijke in- en uitrit worden heringericht als ontsluiting van de drie woonpercelen. Het tracé van deze ontsluiting wordt enigszins aangepast. Door de slingerende vorm krijgt de ontsluiting een informeel karakter. De nieuwe ontsluiting zal op willekeurige worden wordt omzoomd met enkele bomen.

### **3.6. Conclusie**

Door de herinrichting van het perceel, en de groene inpassing van de drie nieuwe woningen en het handhaven van de oorspronkelijke bedrijfswoning ontstaan er geen belemmeringen voor de omliggende (agrarische) bedrijven. De sloop van een aanzienlijk areaal aan voormalige agrari-sche bedrijfsbebouwing en het herstel van de groenstructuur, is er in landschappelijk opzicht sprake van een aanzienlijke verbetering.

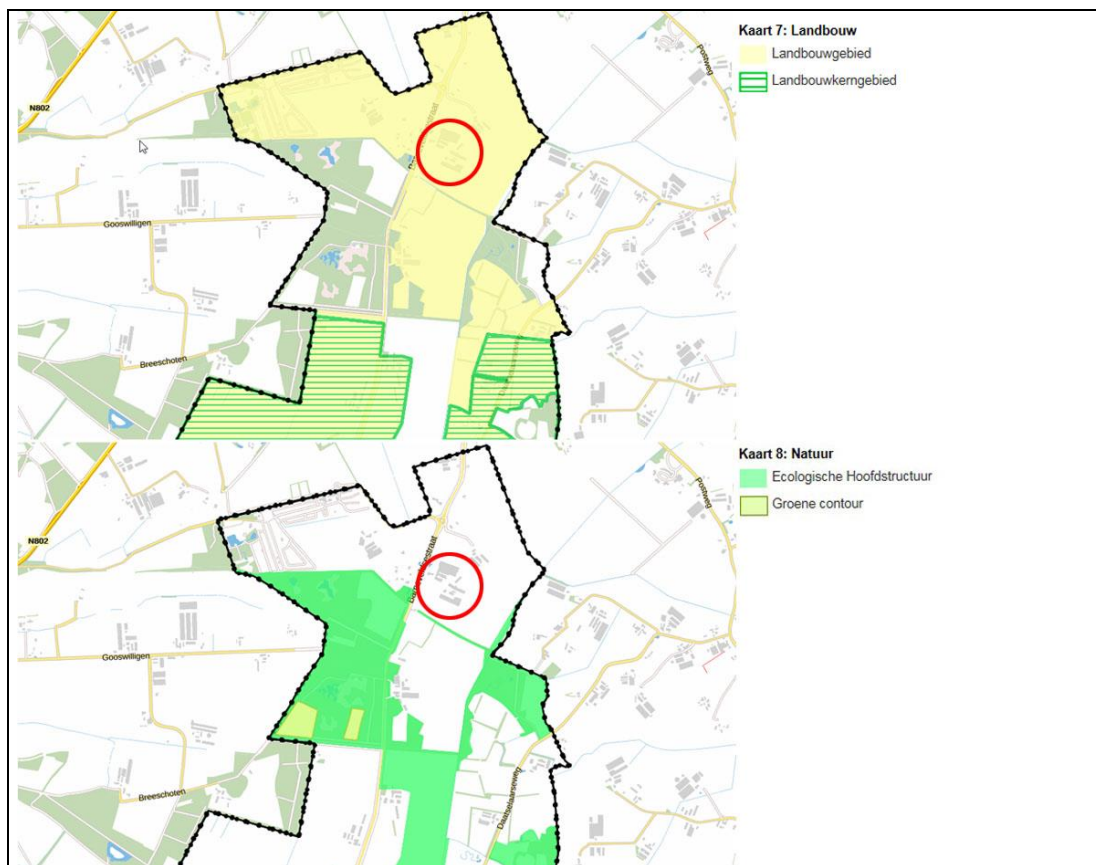
## 4. Beleidskader

### 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.

Afbeelding 6: Fragment kaart Natuur PRS/PRV.



Bij de PRS horen 13 deelkaarten. De 11 kaarten bij de PRV komen grotendeels overeen met de kaarten van de PRS. Op de kaart Landbouw maakt het plangebied onderdeel uit van het landbouwgebied.

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. Het plangebied ligt buiten 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 m<sup>3</sup>.

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 m<sup>2</sup> tot 2.500 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m<sup>2</sup> tot 4.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m<sup>2</sup> of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m<sup>2</sup> 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 bouwkegel 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.

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.



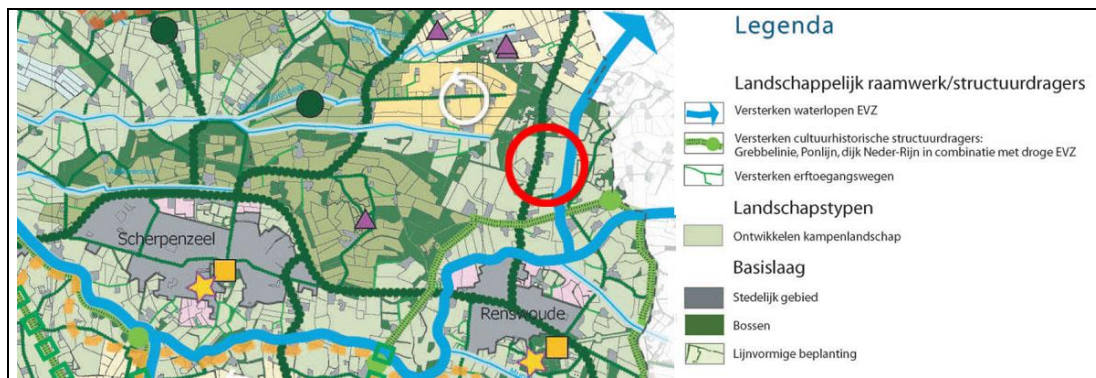
Er is in dit geval sprake van een algehele agrarische bedrijfsbeëindiging. De vigerende milieuvergunning zal worden ingeleverd. Omdat driekwart van de gronden door in de PRS/PRV zijn aangewezen als EHS" en niet meer als landbouwgebied is het perceel niet meer optimaal geschikt voor de grondgebonden landbouw (ad 4.7.4a PRV). Omdat ruim 6.017 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, is er sprake van een zeer aanzienlijke ontstening en kunnen op basis van de verordening drie ruimte-voor-ruimte woningen worden gebouwd. Het surplus wordt gebruikt om woningen met de maximaal toegestane inhoudsmaat van 800 m<sup>3</sup> te bouwen en om een groter oppervlak aan bijgebouwen bij de te handhaven bedrijfswoning te bouwen.

## 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 inpas-singen van agrarische erven en ook kleinschalige natuurontwikkeling. Het LOP plaatst het gebied rond de Barneveldsestraat binnen de gebiedsvisie van het verweingsgebied 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.

Afbeelding 7: Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei.



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.

### **4.3. Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2010**

In de nota van uitgangspunten behorend bij het 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.

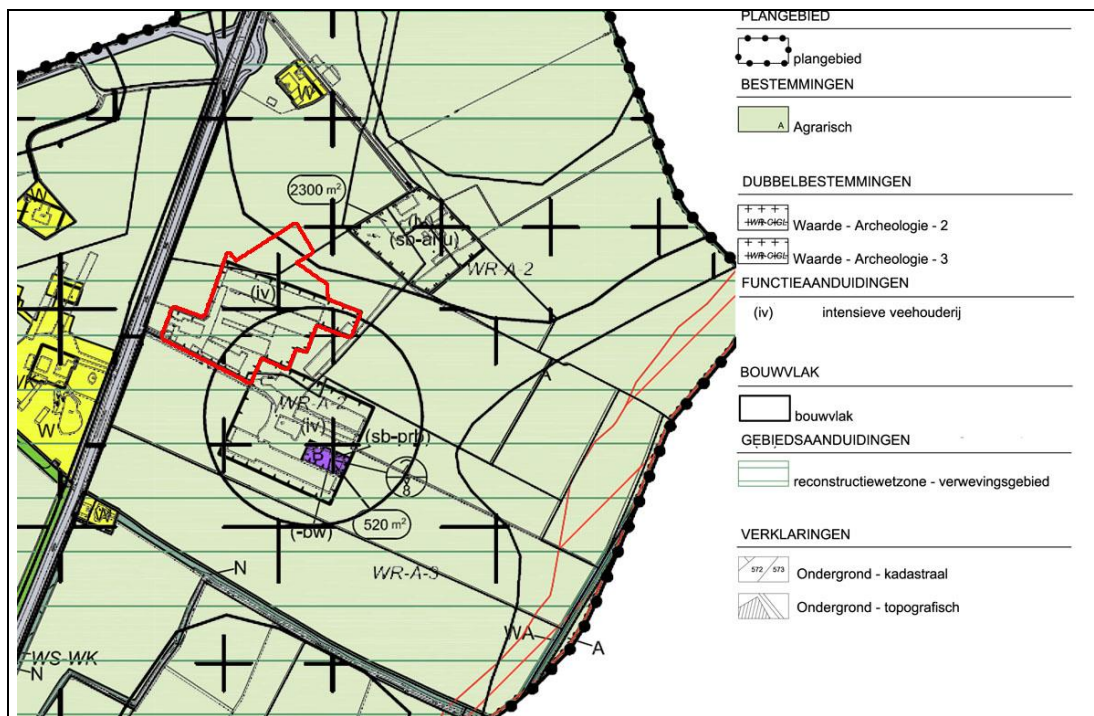
Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing verliest hierdoor haar oorspronkelijke functie. Het beleid is - evenals het provinciale beleid- er daarom op gericht om kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen door ontstening van het landelijk gebied. Dit kan door middel van het amoveren van de voormalige bedrijfsgebouwen,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

Hierbij geldt een ondergrens van 1.000 m<sup>2</sup> 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.

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Renswoude en hebben de bestemming "Agrarisch". Ter plaatse van het bouwvlak 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".

Afbeelding 8: Fragment verbeelding 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/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat er in het plangebied 3 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in kaart te brengen.

### 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<sub>E</sub>). De door de wet vastgestelde geurnormen zijn 3,0 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> meter lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en 14,0 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> 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 nieuwe woningen in het kader van geurhinder opgevat als woningen buiten de bebouwde kom.

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:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Op grond van de artikel 74, lid 1, sub b onder 1 Wgh, bevindt zich aan weerszijden van de Barneveldsestraat een geluidszone met een breedte van 250 meter. Het plangebied ligt daarom binnen de geluidszone van de Barneveldsestraat. Voor de nieuwbouw woningen mag de geluidsbelasting van de gevel vanwege de weg, ten hoogste 48 dB bedragen (artikel 82, lid 1 Wgh).

Volgens artikel 29, lid 4.1 van het "Bestemmingsplan buitengebied 2010" mag de afstand van de nieuwe woningen tot de as van de weg – ter beperking van geluidhinder – in geen geval minder bedragen dan de afstanden die zijn aangegeven in de kolom "48 dB contour" van tabel B4.1 van bijlage 4.

Voor de Barneveldsestraat ligt de 48 dB contour vanwege de weg op een afstand van 36 meter van de as van de weg.

**Afbeelding 9: Geluidscontouren wegen.**

Weg	Wegvakken	van	tot	48 dB Contour	53 dB Contour	58 dB Contour
Barneveldsestraat		De Hooge Hoek	Hoefweg	36 meter	17 meter	7 meter

De afstand van de gevel van de woning tot de as van de weg moet daarom minimaal 36 meter bedragen. De dichtstbijzijnde geplande nieuwbouwwoning ligt is gepland op een afstand van 71 meter van de as van de Barneveldsestraat, waarmee voldaan is aan het afstandscriterium van het bestemmingsplan. De nieuwbouw van drie woningen kan derhalve worden gerealiseerd met inachtneming van de Wet geluidhinder en de regels van artikel 29, lid 4.1 van het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

### 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 Barneveldsestraat ligt niet binnen de invloedsfeer van industriële activiteiten of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid.

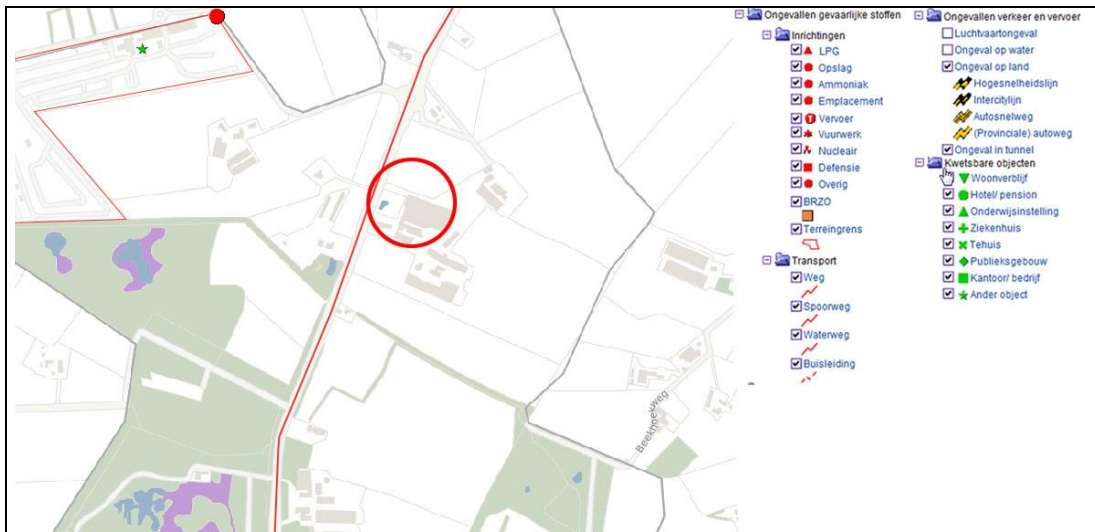
De Barneveldsestraat is aangewezen als route gevaarlijke stoffen. Uit een rapportage<sup>1</sup> van de provincie Gelderland blijkt dat de N224, waar deze route onderdeel van uitmaakt, geen  $10^{-6}$ -contour heeft en dat de  $10^{-8}$ -contour op 97 meter van de as van de weg ligt. Twee van de drie nieuwe woningen zijn binnen die contour geprojecteerd. Ook de bestaande woning aan de Barneveldsestraat ligt binnen die contour. Derhalve is er sprake van een marginale stijging van het groepsrisico. Gelet op de geringe toename van de personendichtheid, de afstand van minimaal

---

<sup>1</sup> Arcadis, Externe veiligheid risico's op provinciale wegen in Gelderland, Rapport Provincie Gelderland, januari 2011

71 meter tot de as van de weg kan de verantwoording van het groepsrisico beperkt blijven tot het nemen van maatregelen in de sfeer van zelfredzaamheid en hulpverlening die na advies van de regionale brandweer zijn vast te stellen. Omdat de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid voldoende zijn, wordt de externe veiligheidssituatie aanvaardbaar geacht.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



## 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 is verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest<sup>2</sup> uitgevoerd.

Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie in drie deellocaties onderverdeeld, namelijk de bovengrondse dieselolietank (verdacht, plaatselijke bodembelasting, geen ondergrondse opslagtank), de asbesthoudende schuren (verdachte locatie met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld) en tot slot het overige terrein (onverdacht).

Uit de resultaten van het verkennend onderzoek (asbest) blijkt het volgende:

- tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen noemenswaardige kenmerken waargenomen, die duiden op een mogelijke verontreiniging. De grondwaterstand is aangetroffen op circa 1,5 m -mv;

<sup>2</sup> Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest Barneveldsestraat 40a te Renswoude, P15M0081, Barneveld, 9 juli 2015

- in de grond en het grondwater ter plaatse van en in de directe omgeving van de bovengrondse dieselolietank zijn geen minerale olie dan wel vluchtige aromaten aangetoond in een gehalte boven de achtergrond-/streefwaarde;
- bij de beperkte visuele inspectie van het maaiveld rondom de asbesthoudende schuren is geen asbestverdacht materiaal op het (onverharde) maaiveld waargenomen. Bij de inspectie van de grove fractie van de uitkomende grond is evenmin asbestverdacht materiaal waargenomen. In de fijne fractie is asbest aangetoond, maar niet in een gehalte boven de interventiewaarde;
- in de bovengrond rondom de twee meest zuidelijke schuren zijn gehalten aan zware metalen (cadmium, koper en zink), PAK (10 VROM) en som PCB (7) aangetoond boven de achtergrondwaarde. In de overige twee mengmonsters van de bovengrond – op dit deel van de locatie zijn de nieuwe bouwkavels gepland – zijn een gehalte aan minerale olie en som PCB (7) boven de achtergrondwaarde aangetoond. In de ondergrond is geen van de geanalyseerde parameters aangetroffen in een gehalte boven de achtergrondwaarde;
- barium is in het grondwater wordt aangetoond in een gehalte boven de streefwaarde. Ter plaatse van peilbuis 26 (zuidelijke terreindeel) overschrijdt tevens de koperconcentratie de streefwaarde.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese verdacht, plaatselijke bodembelasting, geen ondergrondse opslagtank voor de deellocatie met de bovengrondse dieseltank wordt verworpen. De hypothese verdachte locatie met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld voor de asbesthoudende schuren wordt eveneens verworpen. Er zijn geen bodemverontreinigingen met diesel dan wel asbest aangetoond. Geconcludeerd wordt dat de hypothese onverdacht stand houdt, uitgezonderd de bovengrond rondom de twee meest zuidelijke schuren. Een nieuw verkennend onderzoek met een bijgestelde hypothese is echter niet zinvol. De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor een wijziging van de functie en evenmin voor verlening van een omgevingsvergunning bouwen. Voor de grond geldt dat deze mag worden hergebruikt op het perceel. Buiten het perceel gelden samenstellingseisen met betrekking tot verschillende mogelijkheden voor hergebruik conform het Besluit bodemkwaliteit.

## 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".

Een effect op de Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland wordt, door de aard en de omvang van de geplande ontwikkelingen, niet verwacht.

#### *Soortenbescherming*

Voor het plangebied is een quick scan<sup>3</sup> uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er in het plangebied geen geschikte verblijfplaatsen zijn aangetroffen voor vleermuizen, vogels of andere beschermde soorten. Er is met zekerheid geen effect op beschermde soorten binnen of vlakbij het plangebied. Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet of een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk. Langs de zuidrand kunnen vleermuizen vliegen. Door geen bouwlampen te gebruiken en vliegende dieren niet te belemmeren zal hier geen effect op de beschermde soorten door ontstaan.

## **5.7. Water**

### *Algemeen*

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

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 ruim 4.000 m<sup>2</sup>.

Op 6 september 2016 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

---

<sup>3</sup> Els & Linde, Quick scan ecologie Barneveldsestraatweg te Renswoude, 15.119, Hilversum, 11 juni 2015

*Vasthouden - bergen - afvoeren*

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstreams gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

*Grondwaterneutraal bouwen*

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

*Schoon houden - scheiden - schoon maken*

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

*Proces*

In het kader van de planontwikkeling is op 6 september 2016 de digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)) doorlopen. Daarin wordt geconstateerd dat er geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen liggen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

## **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 veroorzaker betaalt".

Uit de beschrijving van het vigerende 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. De gronden ter plaatse van de nieuwe woningen hebben een lage archeologische verwachtingswaarde en hebben de archeologische dubbelstemming "Waarde - Archeologie - 3". Op grond daar van is archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen vanaf 1.000 m<sup>2</sup> en 50 cm diepte. Gelet op de beoogde omvang van de bodemingrepen is voorsnog geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

### 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 40a die niet tot het woonperceel behoren houden de bestemming "Agrarisch". Het agrarisch bouwvlak wordt geschrapt. Zowel de bestaande woning als de nieuwe woningen krijgen de bestemming "Wonen". De woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Voor de nieuwe woningen is door middel van een aanduiding aangegeven dat de inhoud maximaal 800 m<sup>3</sup> mag bedragen. Door middel van een andere aanduiding is bepaald dat bij de bestaande woning 200 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken mag worden gebouwd. Voor de nieuwe woningen is een aanduidingsvlak aangegeven waar de bijgebouwen mogen worden gesitueerd. In de bouwregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op grond hiervan kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen kan pas worden verleend indien vaststaat dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, is gesloopt.

- 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 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 aangegeven wanneer onderzoek nodig is.

- Waarde - Archeologie - 2: vanaf 100 m<sup>2</sup> en 40 cm diepte;
- Waarde - Archeologie - 3: vanaf 1.000 m<sup>2</sup> en 50 cm diepte.

- Hoofdstuk 3. Algemene regels

In de algemene regels is een dubbeltellingregeling (artikel 7) 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 8 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 8.2) 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 9 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 10) 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 11 Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

## **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 6.017 m<sup>2</sup>. Aanvullend wordt nog mestopslagen en voedsilo's geamoveerd. Tevens wordt de oppervlakteverharding verwijderd. 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. De bouw van drie woningen is derhalve uit economisch oogpunt noodzakelijk voor de bedrijfsbeëindiging.

### **7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

### **7.3. Ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 februari tot 5 april 2017 ter visie gelegen. Tegen het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend.