Gemeente Renswoude

Bestemmingsplan Groot Overeem II

Toelichting, regels en analoge verbeelding

15 februari 2022
Vastgesteld

Kenmerk 0339-35-T01
Projectnummer 0339-35

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
1.1. Aanleiding 1
1.2. Ligging plangebied 1
1.3. Vigerende bestemmingsplannen 1
1.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2010 1
1.3.2. Bestemmingsplan Bedrijventerrein 3
1.3.3. Inpassingsplan Grebbelinielandschap 3

2. Bestaande situatie 7
2.1. Historie 7
2.2. Huidige situatie 8

3. Toekomstige situatie 9
3.1. Stedenbouw 9
3.1.1. Algemeen 9
3.1.2. Oriëntatie en accenten 10
3.1.3. Bebouwingsbeeld 10
3.1.4. Beeldkwaliteit 11
3.2. Verkeer 11
3.2.1. Ontsluiting 11
3.2.2. Parkeren 12
3.2.3. Verkeersintensiteiten 12
3.3. Water en groen 13
3.4. Duurzame inrichting 14

4. Beleidskader 15
4.1. Rijksbeleid 15
4.1.1. Nationale Omgevingsvisie 15
4.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking 17
4.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 18
4.2. Provinciaal beleid 19
4.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht 19
4.2.2. Interim Omgevingsverordening 20
4.3. Gemeentelijk beleid 22
4.3.1. Welstandsnota 22
4.3.2. Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030 23

5. Milieu- en overige aspecten 25
5.1. Luchtkwaliteit 25
5.2. Akoestisch onderzoek 26
5.3. Externe veiligheid 26

5.4. Elektromagnetische straling 29
5.5. Bodemkwaliteit 29
5.6. Natuur 30
5.7. Stikstof 34
5.8. Water 36
5.9. Archeologie 38
5.10. Geurhinder 40
5.10.1. Algemeen 40
5.10.2. Geurhinder van bedrijventerrein 41
5.10.3. Geurhinder agrarische bedrijven 41
5.11. Milieuzonering 41
5.12. Vormvrije mer-beoordeling 44

6. Juridische planbeschrijving 45
6.1. Algemeen 45
6.2. Bestemmingsplan 45
6.3. Regels 45

7. Uitvoerbaarheid 49
7.1. Economische uitvoerbaarheid 49
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 49
7.3. Ontwerpbestemmingsplan 49

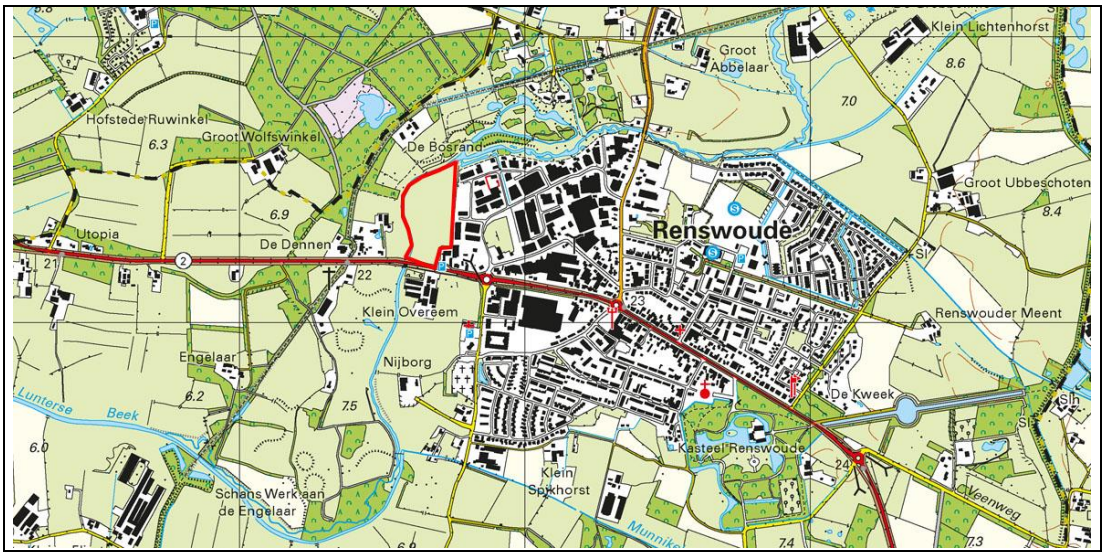
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de bestaande bedrijventerreinen van Renswoude zijn vrijwel geen uitgeefbare kavels meer beschikbaar. Daardoor is er nagenoeg geen ruimte meer voor (nieuw)vestiging en/of verplaatsing van bedrijven. Vanuit lokale ondernemers is de behoefte om uit te breiden of te verplaatsen naar een bedrijventerrein groot, zo blijkt uit recent onderzoek onder ondernemers (bron: Arcadis, Behoefteonderzoek Bedrijventerrein Gemeente Renswoude, 2018). Om deze ruimte te kunnen bieden en het (lokale) bedrijfsleven te kunnen blijven faciliteren wordt het bestaande bedrijventerrein uitgebreid aan de westzijde van dit bedrijventerrein Groot Overeem. Hiermee zou aan de concrete vraag van ondernemers kunnen worden voldaan.

Het onderhavige bestemmingsplan is het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van bedrijfsbebouwing en -activiteiten. Het omvat een bouwtitel voor de realisatie en geeft richtlijnen voor het beheer.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied van ongeveer 4,7 hectare ligt aan de westkant van de bebouwde kom tussen het bestaande bedrijventerrein Groot Overeem, de Utrechtseweg en buitenste oever van de Lunterse Beek.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

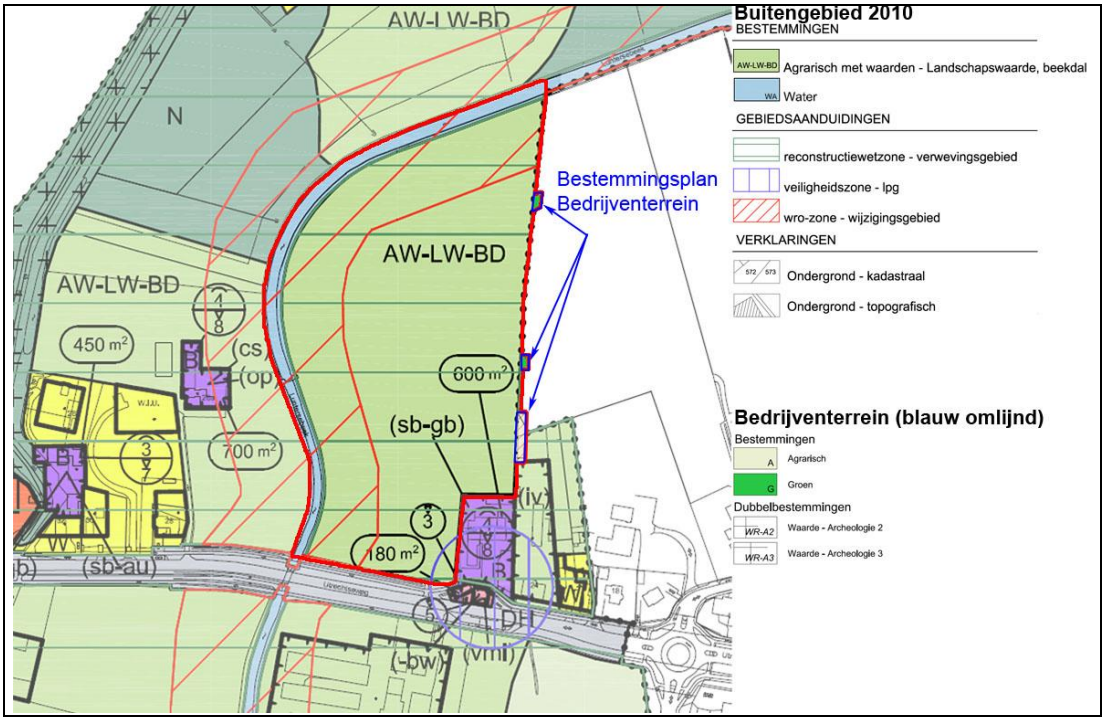
1.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2010

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" dat op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Renswoude is vastgesteld (zie afbeelding 2). Het plangebied heeft de bestemmingen "Agrarisch met waarden – Landschaps-

waarden - Beekdal" en "Water". Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om een zone langs de Lunterse Beek te wijzigen in de bestemming "Natuur". Realisatie van het bedrijventerrein Groot Overeem II past niet binnen deze bestemmingen.

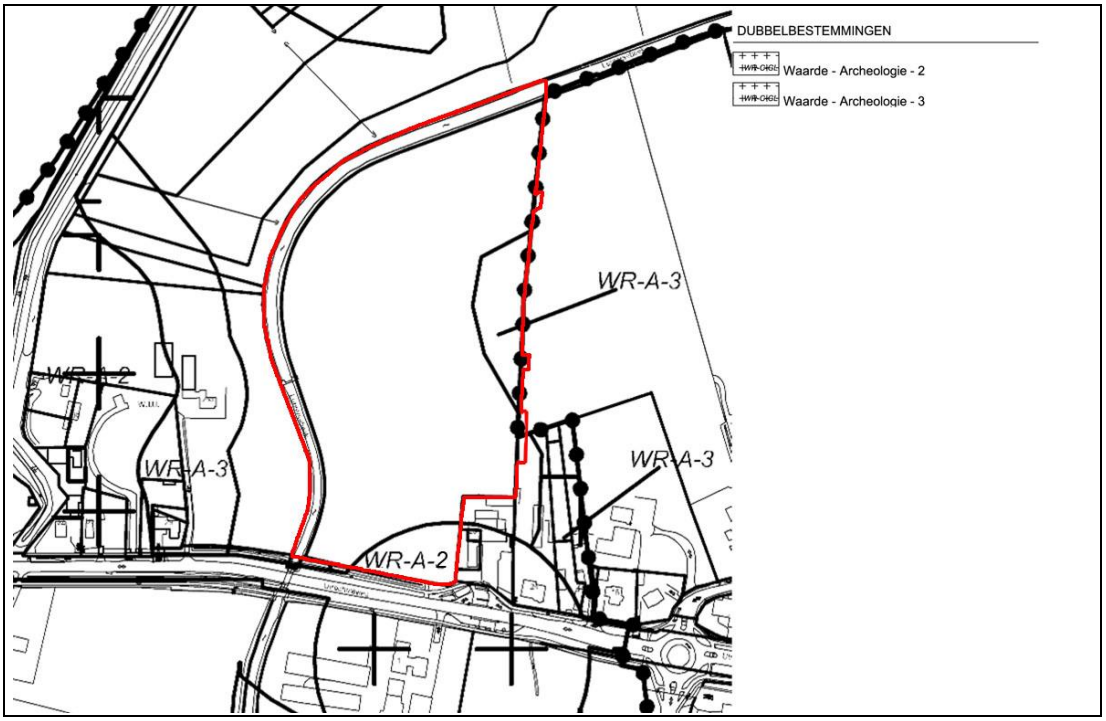
Aan de zuidoostkant van het plangebied zijn nog twee delen van het plangebied met de aanduiding 'Veiligheidszone - LPG'. Ter plaatse van die aanduiding zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan. Deze zone was opgenomen in verband met het benzineservicestation aan de Utrechtseweg 26 waar LPG werd verkocht. In april 2015 is in verband met het buiten gebruik stellen van de LPG-installatie een revisievergunning verleend. Derhalve levert dit aspect geen belemmering op voor de ontwikkeling van het plangebied.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan Buitengebied 2010



Daarnaast heeft een deel van de gronden respectievelijk de bestemmingen "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 3". Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden. Bij "Waarde - Archeologie 2" is archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 meter. Bij "Waarde - Archeologie 3" zijn deze maten 1.000 m² en 0,50 meter.

Afbeelding 3: Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie.



1.3.2. Bestemmingsplan Bedrijventerrein

Voor de oostrand van het plangebied (blauw omlijnd in afbeelding 2) vigeert het bestemmingsplan "Bedrijventerrein" dat op 8 oktober 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Renswoude is vastgesteld. Het perceel heeft de bestemmingen "Groen" en "Agrarisch". Deze gronden hebben verder ook de dubbelbestemmingen "Waarde –Archeologie – 2" en "Waarde - Archeologie – 3". Hiervoor geldt een onderzoeksplicht vanaf respectievelijk 1.000 m² en 10.000 m².

1.3.3. Inpassingsplan Grebbelinielandschap

Het Inpassingsplan Grebbelinielandschap is op 8 december 2014 vastgesteld. Een inpassingsplan is een bestemmingsplan dat door de provincie wordt vastgesteld. Het doel van dit Inpassingsplan is het borgen van de waarden van de Grebbelinie bij de toepassing van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden in vigerende bestemmingsplannen. Het inpassingsplan leidt tot de inspanningsverplichting voor gemeenten om bij hun nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de waarden van de Grebbelinie. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan moet met de regelingen uit het inpassingsplan rekening worden gehouden.

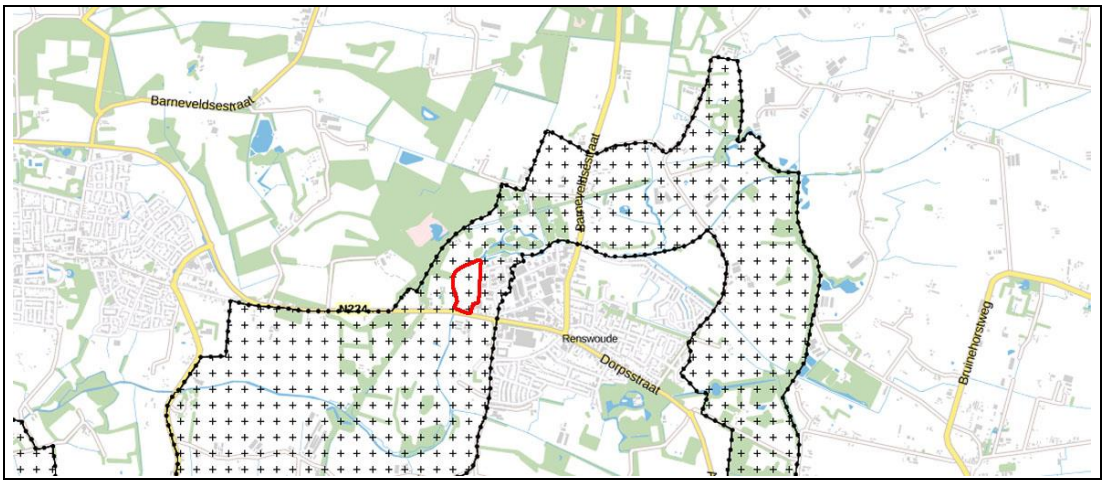
Het inpassingsplan heeft betrekking op het gebied rondom de als rijksmonument aangewezen delen, dat wil zeggen de hoofdverdedigingslijn en de militaire objecten van de Grebbelinie. Deze gebieden liggen ten westen en oosten van de hoofdverdedigingslijn en worden gezien als

het Grebbelinielandschap. Het beleid is gericht op de bescherming van de kwaliteiten van de Grebbelinie, met name de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de Grebbelinie.

De respectzone, het gebied dat binnen 100 meter van linie-elementen ligt, is een gebied dat direct grenst aan de zichtbare linie-elementen, zoals de liniedijk, werken en keerkades. Deze zone heeft tot doel om de linie-elementen ruimte te geven, waardoor deze zichtbaarder zijn en waardoor er vanaf de linie meer zicht is op de omgeving. De respectzone is in essentie dus een open strook, waarin geen opgaande elementen, zoals bebouwingen en beplantingen, voorkomen. In het huidige landschap bevinden zich al beplantingen en bebouwing in deze respectzone. De introductie van de respectzone is niet bedoeld als een dwingend instrumentarium om erven te verplaatsen of beplantingen te verwijderen. Het is primair bedoeld om bewustzijn te creëren bij initiatiefnemers, over de aanwezigheid van de Grebbelinie en dat zij invloed hebben op de algehele kwaliteit van de linie. Bij uitbreidingen en functieveranderingen van erven wordt dan ook gevraagd om afstand te houden ten opzichte van de linie en rekening te houden met zichtlijnen. Het plangebied ligt op meer dan 150 meter van de linie en ligt derhalve buiten de respectzone.

Door middel van het Inpassingsplan is aan de gronden rondom de Grebbelinie de dubbelbestemming "Waarde - Grebbelinielandschap" toegekend. Dat wil zeggen dat de gronden tevens zijn aangewezen voor het behoud, herstel en bescherming van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden van de Grebbelinie. Deze waarden worden in het Beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij de regels van het inpassingsplan is opgenomen, beschreven.

Afbeelding 4: Inpassingsplan Grebbelinielandschap.

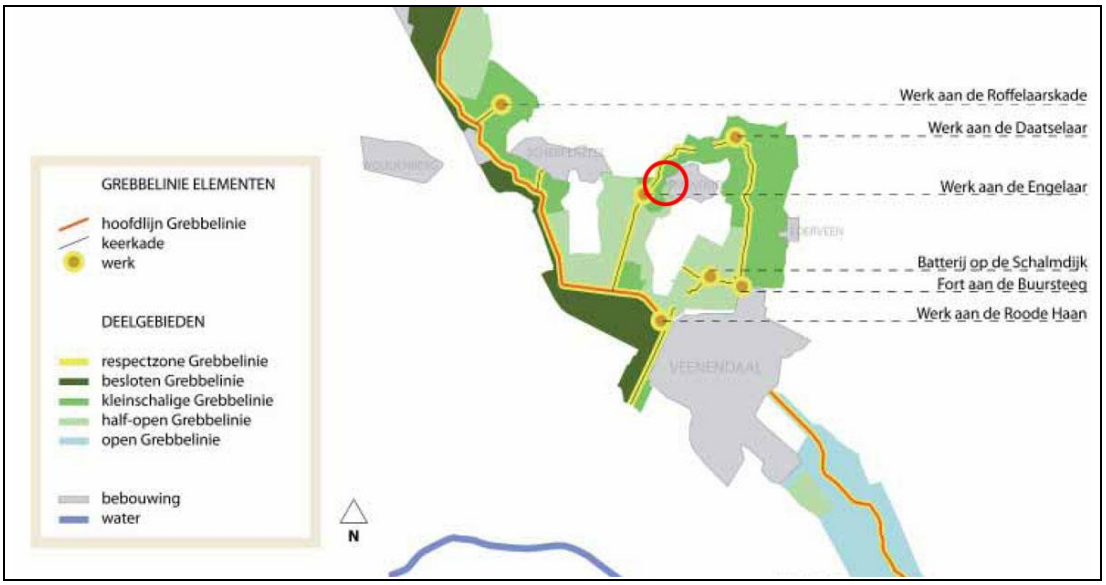


Het plangebied behoort tot het deelgebied 'kleinschalige linie'. De kleinschalige linie bestaat uit de gebieden waar sprake is van een meer organisch, lommerrijk en kleinschalig landschapstype. Het betreft met name het kampenlandschap. De kleinschalige linie wordt gekenmerkt door

een rijke hoeveelheid aanwezige landschappelijke beplanting, zoals houtwallen/singels, bomenrijen en boscomplexjes.

Openheid rondom de linie is dan ook alleen aanwezig binnen dit landschappelijke raamwerk en heeft een kleine maat. Voor het zicht vanaf en naar de linie-elementen zijn zichtlijnen uiterst belangrijk. Het doel van de kleinschalige linie is dan ook de ontwikkeling van het erf in te passen in het landschap, met aandacht voor zichtlijnen vanaf en naar de linie-elementen.

Afbeelding 5: BKP Grebbelinielandschap.



In dat Beeldkwaliteitsplan zijn voor de 'kleinschalige linie' de volgende beeldkwaliteitscriteria opgenomen:

- algemeen
  - houd rekening met zichtlijnen richting het linie- element;
  - veranker het erf aan landschapselementen (zoals houtwallen, boscomplexen of wegbeplanting), met behoud van open ruimten;
- uitbreiding van het erf
  - zorg voor een herkenbaar voorerf als een representatieve zijde van het erf;
  - behoud een compacte erfindeling ten behoeve van de openheid rondom het erf;
  - onttrek bedrijfsmatige elementen (zoals silo's en/ of sleufplaten)zoveel mogelijk uit het zicht, door een goede positionering tussen gebouwen of door gebruik van een dichte erfbeplanting;
- functieverandering van het erf
  - plaats het nieuwe gebouw(en) rondom een gemeenschappelijke erf, zodat een compacte erfvorm te realiseren is;

- versterk openheid rondom het linie-element door op vrijkomende grond weinig hoog opgaande elementen te plaatsen (zoals bebouwing en beplanting) en nieuwe bebouwing op afstand van de linie te leggen.

Door middel van landschapselementen zullen de randen van het plangebied die grenzen aan het buitengebied te zijner tijd zo goed mogelijk worden ingepast.

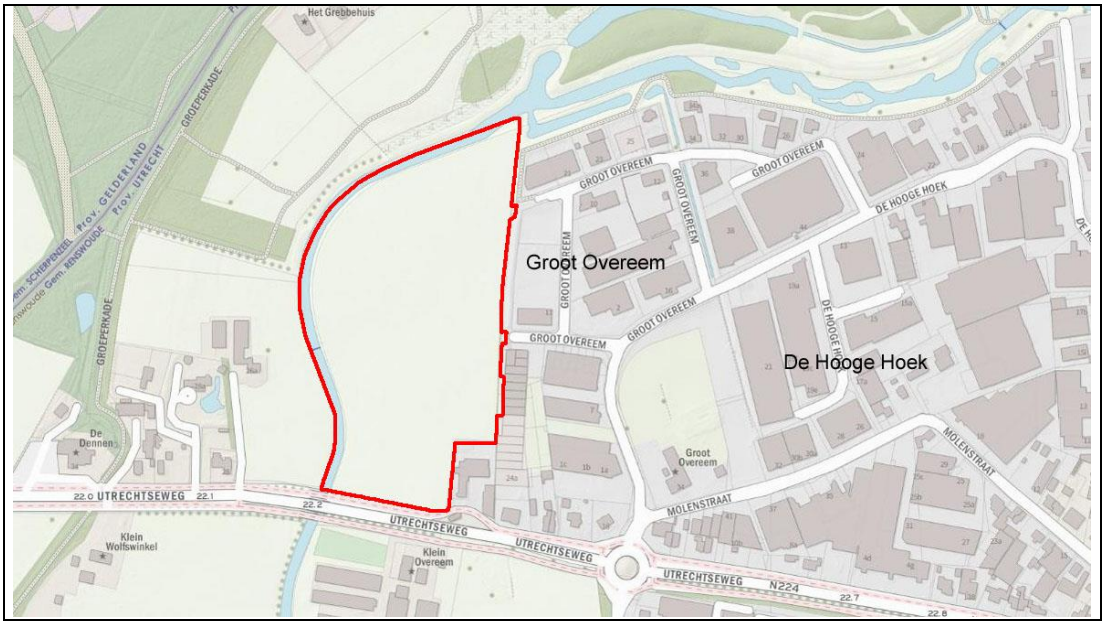
2. Bestaande situatie

2.1. 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 landschapstype rondom Renswoude staat bekend als kampen- of coulissenlandschap. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de kleinschaligheid en de aanwezige houtwallen.

Renswoude is van oorsprong een kasteeldorp met duidelijke identiteitsbepalende landschappelijke structuren. Tot en met de Tweede Wereldoorlog concentreerde de dorpsbebouwing van Renswoude zich grotendeels in het bebouwingslint langs de Dorpsstraat en was het onderhavige plangebied onderdeel van het coulissenlandschap. Het oostelijke deel van Renswoude bestaat vooral uit woonbebouwing en het historische kasteel. Het westelijk deel van Renswoude heeft een meer functie-gemengde invulling gekregen.

Afbeelding 6: Bestaande situatie.



Het bedrijventerrein Groot Overeem is een uitbreiding van het bedrijventerrein De Hooge Hoek ten noordwesten van de gelijknamige weg Groot Overeem. De ontwikkeling van het bedrijventerrein De Hooge Hoek is vanaf het eind van de 20ste eeuw in gang gezet; vanaf 2005 is de ontwikkeling van Groot Overeem gestart. De Hooge Hoek/Groot Overeem ligt ten westen van de Barneveldsestraat en ten noorden van de Molenstraat. De bedrijvigheid op Groot Overeem is duidelijk opgezet vanuit de overgang van de Lunterse Beek naar het middengebied en de Utrechtseweg, waardoor dit bedrijventerrein is onder te verdelen in twee gebieden. Het noorde-

lijke deel, grenzend aan de Lunterse Beek, bestaat uit een zone met lichte bedrijvigheid op overwegend kleinschalige kavels. In deze zone bevinden zich, georiënteerd op de Lunterse Beek, enkele bedrijfswoningen. Deze zone van bedrijven en woningen vormt de overgang met de Lunterse Beek die hier een meer meanderende structuur heeft. Dit draagt nadrukkelijk bij aan de ecologische waarde van deze zone. Het zuidelijke deel van De Hooge Hoek bestaat uit zwaardere bedrijvigheid op grotere kavels. Op dit deel van De Hooge Hoek zijn ook enkele bedrijfswoningen aanwezig. De bouwhoogte op bedrijventerrein De Hooge Hoek varieert van 6 tot 10 meter. Het onderhavige plangebied grenst aan het westelijk deel van dit bedrijventerrein.

Bij de ruimtelijke opzet voor Groot Overeem is aangesloten bij De Hooge Hoek. Ook hier bevinden zich langs de Lunterse Beek met name bedrijven op kleinschalige kavels met de mogelijkheid om bedrijfswoningen te realiseren. Het middengedeelte van Groot Overeem bestaat uit ruimere bedrijfskavels met grote volumes aan bedrijfsbebouwing. Qua bouwhoogte is eveneens aansluiting gezocht bij De Hooge Hoek.

2.2. Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern van Renswoude, zo'n 750 meter vanaf het centrum, en sluit aan de oostzijde aan op het bestaande bedrijventerrein Groot Overeem. Dit bedrijventerrein wordt hier afgescheiden door een groenstrook met boombeplanting en een afwateringsgreppel die in verbinding staat met de Lunterse Beek aan de noordzijde. Groot Overeem loopt hier als het ware dood. Twee wegen stoppen bij de plangrens en vormen duidelijke aanzetten om de uitbreiding van het bedrijventerrein op voort te zetten.

Het plangebied zelf is momenteel in gebruik als agrarisch grasland. Aan de westzijde wordt het plangebied door de noordwestelijke oever van de Lunterse Beek begrensd. Deze vormt de landschappelijke begrenzing met het buitengebied en heeft ter plaatse door zijn huidige vorm en structuur weinig ecologische waarde. Ter hoogte van het plangebied ligt er een stuw in de Lunterse Beek. Tevens is er aan de noordzijde van het plangebied sprake van natuurvriendelijke oevers. De Lunterse Beek en de oevers maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De zuidzijde van het plangebied ligt direct aan de Utrechtseweg. Deze provinciale weg, met ter plaatse aan weerszijden boombeplanting, vormt de verbinding met onder andere Scherpenzeel en Woudenberg in westelijke richting en Ede en Veenendaal in oostelijke richting. Tegen de zuidoosthoek van het plangebied ligt er langs deze weg een tankstation. Een eventuele ontsluiting van het plangebied op deze weg is niet mogelijk.

3. Toekomstige situatie

3.1. Stedenbouw

3.1.1. Algemeen

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het voortzetten van de huidige ruimtelijke structuur van Groot Overeem. De bestaande wegenstructuur wordt naar het westen doorgetrokken tot aan de Lunterse Beek. Daarmee ontstaat een viertal bedrijfsvelden. De Lunterse Beek krijgt ter plaatse een ecologische inrichting en vormt tezamen met de bedrijfsrand de nieuwe dorpsrand van Renswoude.

Afbeelding 7: Toekomstige situatie (rode lijn is plangrens bestemmingsplan).



Met deze ruimtelijke opzet worden vier 'koppen' gemaakt waarmee de nieuwe dorpsrand wordt gevormd. Het noordelijke bedrijfsveld sluit aan bij de bestaande rand en kan ruimte bieden aan kleinere bedrijfskavels. Daarmee ontstaat zowel in het straatbeeld als aan de zijde van de Lunterse Beek een eenduidig beeld. De twee bedrijfsvelden in het midden kunnen ruimte bieden aan grotere bedrijven. Hier zijn grotere kavels mogelijk in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein.

De westelijk rand van de nieuwe uitbreiding loopt evenwijdig aan de Lunterse Beek. Het bedrijfsveld op de hoek van de Utrechtseweg en de Lunterse Beek biedt ruimte aan meer representatieve bedrijvigheid, die inspeelt op de ligging van deze 'zichtlocatie'. Hier zal extra aandacht moeten uitgaan naar onder andere korrelgrootte, kapvorm, oriëntatie, voor-, zij- en achterkanten, etc. Hier worden dan ook hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit.

3.1.2. Oriëntatie en accenten

Het plan is dusdanig opgezet dat er een goede oriëntatie voor alle bedrijfskavels mogelijk is. Oriëntatie en zichtbaarheid zijn belangrijke vestigingseisen voor een bedrijf. Alle bedrijven zijn met hun voorzijde op de straat georiënteerd. Langs de Lunterse Beek wordt een nieuwe dorpsrand gevormd. De koppen van de bedrijven dienen samen de gewenste kwalitatieve rand te vormen met de inrichting van de groene rand langs de beek. Zo blijven bedrijven goed zichtbaar en ontstaat er een aantrekkelijke dorpsrand van groen en gebouwen.

3.1.3. Bebouwingsbeeld

Voor een duurzame kwaliteit van het bedrijventerrein is een evenwichtig en representatief bebouwingsbeeld van belang. Behalve door een strakke vormgeving van wegen- en groenstructuur wordt dit ook door de opzet en situering van de bebouwing bereikt. De maatvoering, situering, gebruik en inrichting van het bedrijfskavel kan met de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan worden gestuurd. Om een goede 'match' te maken voor het juiste bedrijf op de juiste locatie, en de daarbij passende architectonische uitwerking, wordt hier bij de uitgifte van een bedrijfskavel vooraf naar gekeken.

Alle bedrijfspanden zijn vanaf de ontsluitingswegen goed zichtbaar. Dit draagt bij aan een goede oriëntatie en presentatie van individuele bedrijven. Daarbij wordt de bebouwing in de voorgevelrooilijn gesitueerd op 6 meter uit de erfgrens met de openbare weg om het gevarieerde bebouwingsbeeld te structureren. Op deze wijze wordt voorkomen dat er een onsamenhangend en rommelig beeld ontstaat.

De voorgevelrooilijn betreft de lijn waarin de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw gebouwd moet worden. In principe is dit de voorzijde van de bedrijfskavel. Voor hoekkavels geldt een tweezijdige oriëntatie. De voorgevelrooilijn betreft de lijn gekeerd naar, en duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

De bebouwing langs de Utrechtseweg heeft twee voorzijden. De bouwmassa hiervan bestaat uit een samengesteld volume en bestaat uit een representatief kantoor-/showroom gedeelte aan de Utrechtseweg en een representatieve bedrijfsruimte aan de achterzijde. Van oost naar west liggen voorgevels ten opzichte van elkaar enigszins versprongen terug.



Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan circa 3 hectare netto uit te geven kavels. Daarbij is ruimte voor kleine kavels vanaf 1.000 - 1.500 m² tot zeer grote kavels van 3.500 m². Uiteraard is het geheel flexibel in te delen.

De bouwhoogte sluit aan bij het bestaande bedrijventerrein Groot Overeem. De bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gerelateerd aan het deelgebied waarin het is gelegen en de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Voor de noordelijke rand langs de Lunterse Beek

geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter. Voor de bedrijfskavels aan de Utrechtseweg geldt een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Voor de rest van de bedrijfskavels geldt een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

Buitenopslag is aan de zijde van de Utrechtseweg is niet toegestaan. Voor de rest geldt dat buitenopslag is toegestaan buiten het zicht vanaf de openbare weg en de Beekzone.

3.1.4. Beeldkwaliteit

Voor Groot Overeem II is een beeldkwaliteitplan[1] vervaardigd. Het beeldkwaliteitplan is richtinggevend. Het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat ontwerpers een eigen invulling kunnen geven aan de richtlijnen. Ze vormen geen blauwdruk maar stippen principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer en beeldkwaliteit te komen. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit 'in de geest van het plan' en wordt aan de richtlijnen voldaan. In het beeldkwaliteitplan wordt onderscheid gemaakt in drie deelgebieden, zodat onderscheid kan worden gemaakt in de kwalitatieve uitgangspunten voor die deelgebieden:

- Beekzone;
- Utrechtseweg;
- Middengebied.

Voor de Beekzone en Utrechtseweg liggen de ambities hoger dan voor het Middengebied. Daarom gelden daar aanvullende criteria ten aanzien van de beeldkwaliteit.

3.2. Verkeer

3.2.1. Ontsluiting

De ontsluitingsstructuur loopt vanaf het bestaande bedrijventerrein door en wordt aan de zuidzijde uitgebreid met een extra 'lus'. Het plangebied is daarmee van twee zijden te benaderen zodat er rondgereden kan worden. De bedrijfskavels, die aan de Utrechtseweg zijn geprojecteerd, zijn alleen via de achterzijde bereikbaar. In afwijking van het bestaande Groot Overeem worden de wegen aan één zijde uitgevoerd met een groenstrook van circa 2 meter breed. Hier is tevens boombeplanting voorzien om het straatbeeld aantrekkelijk te maken en om onder andere hittestress tegen te gaan. In de verdere uitwerking moet gezocht worden naar geschikte plekken voor bomen in het straatprofiel afgestemd op de inritten van de bedrijfskavels. Het groen dient robuust te zijn.

Voor de wegen in het plangebied geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer/uur. Voor de toegankelijkheid van het gebied en de mogelijkheid van een 'ommetje' wordt een wandelpad vanaf het bedrijventerrein langs de Lunterse Beek aangelegd.

---

[1] Buro SRO, Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Groot Overeem II Renswoude, Projectnummer: SR190414, Utrecht, 5 mei 2021

3.2.2. Parkeren

Het parkeren en het laden en lossen vindt voornamelijk op eigen terrein plaats. Er wordt in beperkte mate voorzien in vrachtwagenparkeerplaatsen in openbaar gebied. Dit komt de kwaliteit van de openbare ruimte ten goede. Voor het parkeren is de "Nota parkeernormen gemeente Renswoude", die Burgemeester en wethouders van Renswoude op 30 mei 2016 hebben vastgesteld het uitgangspunten. Op basis van deze nota kan een prognose worden gemaakt van de te verwachten parkeerbehoefte bij ruimtelijke ontwikkelingen. In afbeelding 8 zijn de parkeernormen die van toepassing zijn op het bedrijventerrein weergegeven. In de planregels is de verplichting opgenomen dat aan deze parkeernormen wordt voldaan.

Afbeelding 8: Parkeren.

	pp/100 m² BVO	Aandeel bezoekers
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,4	5%
Kantoor (met baliefunctie)	3,1	20%
Bedrijf (industrie, lab, werkplaats)	2,0	5%
Bedrijf (loods, opslag, transport)	0,9	5%
Bedrijfsverzamelgebouw	1,8	-

3.2.3. Verkeersintensiteiten

Als gevolg van de realisatie van Groot Overeem II zal er sprake zijn van een toename van de verkeersintensiteit. Daarom is een verkeerskundig onderzoek[2] uitgevoerd om de effecten van uitbreiding bedrijventerrein Groot Overeem op verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid van de hoofdstructuur van Renswoude te bepalen. Daarnaast geeft het onderzoek aan welke aanpassingen nodig zijn om de verkeersveiligheid en doorstroming te waarborgen na de uitbreiding van bedrijventerrein Groot Overeem. Ten slotte wordt ingegaan op de veilige inrichting.

De ontwikkeling van Groot Overeem II zorgt, in combinatie met de autonome groei van het doorgaande verkeer en de ontwikkeling van Beekweide, voor meer verkeer op de ontsluitingswegen van Renswoude. De wegen en kruispunten kunnen het toegenomen verkeer in de plansituatie over het algemeen nog goed en verkeersveilig verwerken. Wel lopen enkele kruispunten in 2030 na alle ontwikkelingen tegen hun maximale capaciteit aan of in sommige gevallen eroverheen. Er zijn twee aandachtpunten op de ontsluitingsstructuur:
1. de oprijdbaarheid van de Dorpsstraat vanaf de Ubbeschoterweg;
2. de inrichting en het gebruik van de Barneveldsestraat.

Ad 1. Oprijdbaarheid van de Dorpsstraat vanaf de Ubbeschoterweg.
Door toenemende wachttijden gaan automobilisten meer risico nemen bij het oprijden van de Dorpsstraat. De oprijdbaarheid kan met verschillende maatregelen worden verbeterd. Een mogelijke oplossing is het aanbrengen van een brede middengeleider op de

[2] Megaborn, Verkeerskundig onderzoek Groot Overeem II, Concept, GRs1903, Versie 1.0, 22 januari 2020

N224 dat als tussensteunpunt fungeert. Zo neemt de wachttijd af en kunnen automobilisten vanuit de Ubbeschoterweg gefaseerd en veilig de N224 oprijden.

Ad 2. Inrichting van de Barneveldsestraat in combinatie met de verkeersintensiteiten in de plansituatie.
Op de Barneveldsestraat rijden in de plansituatie naar verwachting circa 7.700 motorvoertuigen per etmaal. Met deze intensiteiten verdient het uit veiligheidsoogpunt de voorkeur om fietsverkeer van het gemotoriseerd verkeer te scheiden. Gelet op de beperkte ruimte is dit niet mogelijk. Als alternatief is het wenselijk om huidige fietssuggestiestroken uit te breiden tot bredere, rode fietsstroken.

De impact van de ontwikkeling van Groot Overeem op deze knelpunten is beperkt. Beide locaties zijn ook zonder de ontwikkeling van Groot Overeem II al een aandachtpunt. De ontwikkeling van Groot Overeem II zorgt ervoor dat de intensiteiten en wachttijden op deze punten slechts in beperkte mate toenemen.

Gezien de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in Renswoude is de aanbeveling is om het kruispunt Dorpsstraat – Ubbeschoterweg voor 2030 te reconstrueren. Voor de Barneveldsestraat wordt aanbevolen om bij groot onderhoud van de weg de rijbaanindeling te wijzigen en bredere fietsstroken toe te passen.

Voor de inrichting van Groot Overeem II wordt aanbevolen om aan te sluiten op de weginrichting van het huidige bedrijventerrein. Zo ontstaat een eenduidige verkeerssituatie en het huidige wegprofiel voldoet aan het gewenste wegprofiel voor Groot Overeem II.

Parkeren vindt bij voorkeur zoveel mogelijk op eigen terrein plaats (zie paragraaf 3.2.2). Voor bezoekersintensieve bedrijven zijn parkeerplaatsen in het openbaar gebied wenselijk. De daadwerkelijke parkeerbehoefte dient afgestemd te worden op de daadwerkelijk invulling van het bedrijventerrein en het type bedrijven dat zich gaat vestigen op het bedrijventerrein.

3.3. Water en groen

In het plan wordt voorzien in groen en water. De Lunterse Beek wordt ter plaatse verbreed, om zo te kunnen voldoen aan de gestelde watercompensatie. Hiervoor is een (indicatief) inrichtingsplan[3] vervaardigd. Daarmee wordt extra ruimtelijke kwaliteit in het plan toegevoegd en wordt aangesloten bij het inrichtingsprincipe van de noordzijde van de beek nabij Beekweide. De oevers krijgen een natuurlijk verloop met dito inrichting en beplanting. Samen met de voorzijde van de bedrijfskavels, aan deze zijde van het plan, ontstaat een aantrekkelijke groene bedrijfsrand.

De wegen zijn vooral als functionele ruimte bedoeld en worden aan één zijde voorzien van een groenstrook met boombeplanting, die onderbroken wordt door inritten. Deze groenstroken dra-

[3] Eelerwoude, Inrichtingsplan beekzone Luntersebeek Groot Overeem 2, 201145, Goor, 14 mei 2021

gen bij aan het langer vasthouden van water in het gebied en het voorkomen van hittestress. Aan de oostelijke rand worden de bestaande groenstroken gehandhaafd en opgewaardeerd. Deze vormt een verbinding met de Lunterse Beek in het noorden en draagt bij aan het vasthouden en vertraagd afvoeren van water.

3.4. Duurzame inrichting

Het stedenbouwkundig plan voor Groot Overeem II is gebaseerd op een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Dit komt tot uitdrukking in de groene overgangszone van de bedrijfskavels naar de Beekzone van de Lunterse Beek en de speciale aandacht voor een duurzaam watersysteem. De beekzone wordt op een zo duurzaam mogelijke wijze ontworpen en gerealiseerd. Daarbij is er o.a. aandacht voor klimaatadaptatie, hittestress, waterberging, biodiversiteit, natuurvriendelijke verlichting, enzovoort.

Op bedrijfskavelniveau dient een ondernemer hier nadrukkelijk aandacht aan te geven. Bij de uitgifte van een bedrijfskavel wordt bekeken welke maatregelen worden ingezet om de ambities waar te maken. Bedrijven worden gestimuleerd maximaal in te zetten op verduurzaming (onder andere beperken materiaalgebruik, tegengaan hittestress, hergebruik regenwater, zonnepanelen, passief bouwen).

4. Beleidskader

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Bij prioriteit 3 word beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog gaat, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd willen we de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek
Voor de voorliggende ontwikkeling zijn met name de prioriteiten 'duurzaam economisch groeipotentieel' en 'sterke en gezonde steden en regio's' van belang. Door middel van de realisatie van Groot Overeem II aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein wordt een bijdrage aan het nationale belang geleverd om een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat te waarborgen en te versterken. Daarmee past de ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de NOVI.

4.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Behoefte
De ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein Groot Overeem is geïnitieerd toen vanuit lokale ondernemers de behoefte naar voren kwam om uit te breiden of te verplaatsen naar een bedrijventerrein. In verband daarmee is in 2018 door Arcadis onder Renswoudse ondernemers een behoeftepeiling uitgevoerd om het beeld bevestigd te krijgen dat er behoefte bestaat aan nieuwe bedrijfskavels. Dit onderzoek is dan ook de aanleiding geweest om de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein ter hand te nemen door aankoop van de gronden en het uitvoeren van alle benodigde onderzoeken. Daarbij behoort onderzoek in hoeverre voldaan kan worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit onderzoek (zie hieronder onder het kopje 'Ladderonderzoek') is in 2020 uitgevoerd en voldoet aan de gestelde eisen die in het kader van de ruimtelijke ordening worden gesteld. Het beeld van de grote behoefte aan bedrijventerrein is sindsdien niet veranderd. Om dit beeld echter opnieuw bevestigd te krijgen wordt door Arcadis een actualisatie van het onderzoek uit 2018 uitgevoerd. Omdat de directe ruimtelijke relevantie hiervoor ontbreekt is dit niet van invloed op de vaststelling van het bestemmingsplan. Het onderzoek uit 2018 wordt voldoende actueel geacht, ondanks het feit dat dit onderzoek inmiddels 4 jaar geleden is uitgevoerd.

Ladderonderzoek
Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Om een zorgvuldig ge-

bruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt; mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging inwerking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve van toepassing op een stedelijke ontwikkeling in de vorm van een uitbreiding van een bedrijventerrein buiten bestaand stedelijk gebied. Derhalve is een laddertoets[4] uitgevoerd. Daarin wordt geconstateerd dat de marktregio voor Groot Overeem II voor het overgrote deel lokale bedrijvigheid betreft. Op basis van de geraamde vraag binnen het verzorgingsgebied van Groot Overeem II van 3 tot 5 hectare en de afwezigheid van (plan)aanbod resteert er een behoefte van 3 tot 5 hectare bedrijventerrein binnen het verzorgingsgebied. De gemeente Renswoude voorziet met circa 3,5 hectare netto bedrijventerrein in deze behoefte. Gezien de verwachte behoefte zal het toevoegen van 3,5 hectare netto bedrijventerrein niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten (elders). Op het huidige bedrijventerrein Groot Overeem is nog een kavel met een agrarische bestemming, die door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid gewijzigd kan worden in de bestemming "Bedrijventerrein". Het is niet aannemelijk dat deze locatie binnen aanzienbare tijd ook daadwerkelijk beschikbaar is voor die ontwikkeling. Echter, ook als die kavel wel de bestemming "Bedrijventerrein" krijgt, voorziet Groot Overeem II naar verwachting nog in een behoefte. Binnen de regio Food Valley zijn bovendien afspraken gemaakt om er op toe te zien dat er niet te veel bedrijventerrein ontstaat in de regio. Daarmee is trede 1 van de ladder doorlopen. Binnen het bestaand stedelijk gebied is geen alternatieve locatie beschikbaar. Daarmee is ook trede 2 doorlopen. De planontwikkeling past derhalve binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De ontwikkeling past ook voor het overige binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

4.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen is in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van

[4] Stec Groep, Laddertoets Groot Overeem 2, 20.042, Arnhem, 27 maart 2020

verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het NatuurNetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

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

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Foodvalley. Renswoude behoort tot de regio Food-valley. Food-valley is bij uitstek een regio waar grensoverschrijdende samenwerking aan de orde is. De regio ligt binnen de provincies Utrecht en Gelderland en bestaat uit acht gemeenten. Het Utrechtse gedeelte omvat de gemeenten Renswoude, Rhenen en Veenendaal. Deze gemeenten werken in regioverband samen met de Gelderse gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is het thema vitale steden en dorpen van belang. Niet alle bedrijvigheid laat zich mengen, bijvoorbeeld onderdelen van de maakindustrie en de logistiek. Ook deze bedrijven zijn noodzakelijk voor het economisch ecosysteem. Voor de vestiging van deze bedrijven blijft specifiek bedrijventerrein nodig.

Om aan de behoefte te voldoen, zet de provincie allereerst in op herstructurering, revitalisering en eventuele herprofilering van en efficiënter ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen in stedelijk gebied. Daarbij kunnen tevens de ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en gezondheid zo veel als mogelijk geëffectueerd worden. Naar verwach-

ting leiden deze opgaven ook tot extra ruimtebeslag. Niettemin is de provincie terughoudend met het mogelijk maken van de ontwikkeling van nieuw, nog niet gepland bedrijventerrein. De totale extra behoefte aan specifiek bedrijventerrein tot 2030, inclusief vervanging van mogelijk te transformeren bedrijventerrein, wordt geraamd op circa 212 hectare (behoefteraming Stec, oktober 2019). Deze totale extra behoefte kan worden onderscheiden in een lokale, regionale en bovenregionale behoefte.

Lokale bedrijven zijn vaak verankerd in de lokale samenleving. In specifieke gevallen biedt de provincie ruimte voor de uitbreiding van een bedrijventerrein. Namelijk daar waar er binnenstedelijk via bijvoorbeeld herstructurering geen mogelijkheden meer zijn, de uitbreiding of uitplaatsing nog past bij de aanwezige verkeersinfrastructuur, de uitbreiding past bij het karakter van het dorp en de regionale economie en waar er geen mogelijkheden zijn binnen het bestaande stedelijke gebied.

De aanvullende behoefte aan werklocaties binnen het Utrechtse gedeelte van Foodvalley tot 2030 is 4 tot 24 hectare. De provinciale inzet is vooral gericht op herstructurering, verduurzaming en efficiënter ruimtegebruik van bestaande bedrijventerreinen. Bovendien is de primaire insteek accommodatie van de behoefte van het lokaal en regionaal gevestigde bedrijfsleven. Over de omvang en de wijze van accommoderen gaat de provincie met de gemeenten en de regio Foodvalley in gesprek om tot een regionaal programma bedrijventerreinen te komen. De verhouding tussen ruimtevraag en het aantal arbeidsplaatsen betrekt de provincie in deze afweging. Het bedrijventerrein Groot Overeem II is daarbij specifiek opgenomen, evenals een aantal andere reeds geplande bedrijventerreinen in de provincie Utrecht.

Afbeelding 9: Overzicht locaties Foodvalley "Kader voor regionale programmering wonen en werken".

Tabel 3.4.: Overzicht locaties in de Regio Foodvalley die op grond van huidig beleid in PRS/PRV dan wel op grond van een Statenuitspraak in het regionale programma dienen te worden opgenomen

werken		
Gemeente	**Aantal hectares**	**omschrijving**
Renswoude	3	Groot Overeem

4.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2022 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied grenst direct aan de Lunterse Beek. Deze beek maakt onderdeel uit van het NNN. Eventuele aanwezige waarden mogen niet aangetast worden. Door de herinrichting van de NNN wordt niet alleen voldaan aan de vereiste watercompensatie, maar wordt ook extra ruimtelijke kwaliteit in het plan toegevoegd en wordt aangesloten bij het inrichtingsprincipe van de noordzijde van de beek nabij Beekweide. De oevers krijgen een natuurlijk verloop met dito inrichting en beplanting. Hierdoor worden de natuurwaarden van de beek (en van de NNN) versterkt.

De locatie ligt is op de kaart 'Wonen, werken en recreëren kaart 1' aangeduid als 'Uitbreiding bedrijventerrein onder voorwaarden mogelijk'. Op grond van artikel 9.14 van de Interim Omgevings-verordening kan een bestemmingsplan bestemmingen en regels bevatten voor uitbreiding bedrijventerreinen mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de uitbreiding bedrijventerrein past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken of is opgenomen in de Bijlage 18 Wonen en werken;
- de uitbreiding bedrijventerrein leidt niet tot extra bodemdaling;
- de revitalisering, herstructurering en efficiënter gebruik van bestaande bedrijventerreinen zijn verzekerd; en
- de uitbreiding bedrijventerreinen vindt plaats in aansluiting op een bestaand bedrijventerrein, of, wanneer dat niet mogelijk is, in aansluiting op het stedelijk gebied.

Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

Voor Groot Overeem II is 3 hectare netto uitbreidingsruimte opgenomen in bijlage 18 en vindt plaats in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein. De uitbreiding het bedrijventerrein leidt niet tot extra bodemdaling. Bij de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat de revitalisering, herstructurering en efficiënter gebruik van bestaande bedrijventerreinen zijn verzekerd. In paragraaf 3.1.4 is de beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.

Het plangebied is verder aangeduid als 'Militair erfgoed' op de kaart 'Cultuurhistorie en landschap kaart 1'. Het ligt in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Dit betreft de Grebbelinie. De Grebbelinie is een zestig kilometer lange waterlinie, gelegen in de Gelderse Vallei tussen de voormalige Zuiderzee en de Nederrijn. De linie is vanaf het midden van de achttiende eeuw aangelegd om de vijand uit het oosten te weren. De Grebbelinie is een samenhangend verdedigingsstelsel van liniedijk, keerkaden, aarden verdedigingswerken, sluizen, waterlopen, inundatie- en schootsvelden. De openheid van de voormalige inundatiegebieden versterkt de beleving van de linie. De Grebbelinie is nog grotendeels ongeschonden aanwezig en manifesteert zich als een groen lint door het landschap. Volgens de PRV kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits de cultuurhistorische waarde van het militaire erfgoed wordt behouden en versterkt. Zoals eerder opgemerkt bevat de verordening géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit. In dit geval heeft die vertaling al plaatsgevonden in het Inpassingsplan Grebbelinie (zie paragraaf 1.3.3). Uit het inpassingsplan

blijkt dat het plangebied niet in de respectzone, het gebied binnen 100 meter van lijnelementen ligt. Voor de kleinschalige linie zijn met name de zichtlijnen van belang. In de verkavelingsopzet voor Groot Overeem II is met deze zichtlijnen rekening gehouden in de wegenstructuur van het plan gebied. Bij de herinrichting van de Lunterse Beek zal rekening worden gehouden met die zichtlijnen en met de gebiedskarakteristieken van het aanwezige kampenlandschap, dat wordt gekenmerkt door een rijke hoeveelheid aanwezige landschappelijke beplanting, zoals houtwallen/-singels, bomenrijen en boscomplexjes. Groot Overeem II wordt zodoende ingepast in dit cultuurhistorisch waardevolle landschap.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor de onderhavige planontwikkeling voort. Omdat Groot Overeem II voldoet aan alle door de provincie gestelde voorwaarden voor uitbreiding van bedrijventerreinen (onder andere de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking), past deze ontwikkeling binnen de beleidsuitgangspunten van de interim verordening.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Welstandsnota

De gemeenteraad van Renswoude heeft op 22 juni 2004 de Welstandsnota vastgesteld. Het doel van de Welstandsnota is het behouden en waar mogelijk versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In de Welstandsnota van de gemeente Renswoude zijn gebiedsgerichte criteria opgenomen. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

Het bestemmingsplan en de Welstandsnota functioneren naast elkaar. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Datgene wat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De Welstandsnota doet daar uitspraken over. De ruimte die het bestemmingsplan biedt kan door de welstandscriteria gebruikt worden ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Als een bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan, maar het ontwerp te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het gebied, kan een negatief welstandsadvies gegeven worden.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor (her-) ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken en waarvoor het ter plaatse geldende bestemmingsplan ook geen ruimte laat. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Zodra een (her-)ontwikkelingslocatie aan de orde is zal de gemeenteraad de aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria daarvoor vaststellen, als aanvulling op deze welstandsnota. Het opstellen van deze welstandscriteria wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouw-

kundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld in overleg met de welstandscommissie. Tegelijk kunnen afspraken worden vastgelegd over de werkwijze bij eventuele planbegeleiding en bij de welstandsbeoordeling.

Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de planvoorbereiding. De welstandscriteria voor deze nieuwe projecten moeten zijn vastgesteld door de gemeenteraad voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start en wordt bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het betreffende gebied.

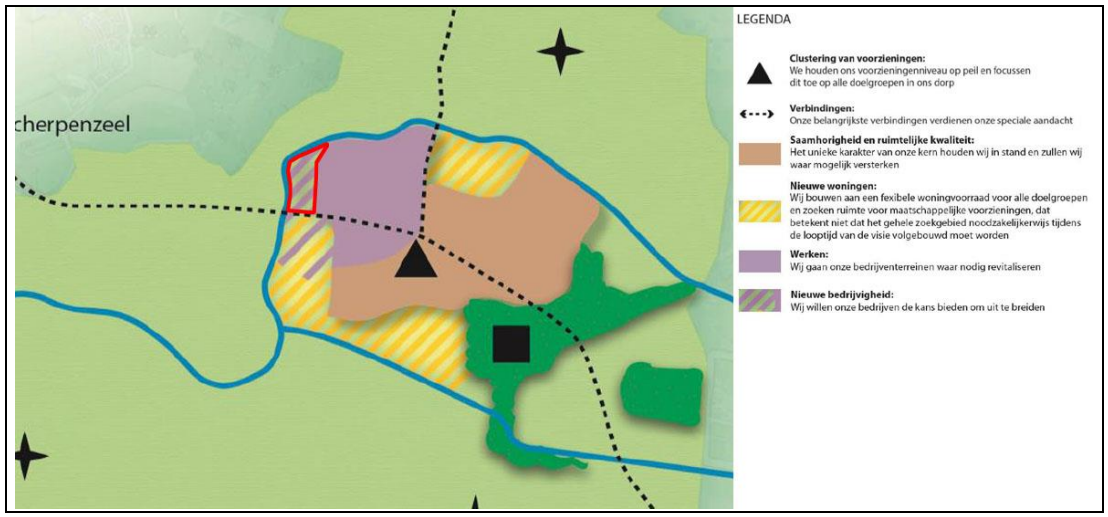
In dit geval zal hiervoor het beeldkwaliteitplan worden gebruikt dat gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan (zie paragraaf 3.1.4) zal worden vervaardigd. Dit beeldkwaliteitplan zal als aanvullend onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld.

4.3.2. Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030

De Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030 die op 3 juli 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van Renswoude loopt vooruit op de totstandkoming van de Omgevingswet. Het doel van de Omgevingsvisie is het creëren van een strategische visie voor de langere termijn voor de hele fysieke leefomgeving van Renswoude, die antwoord geeft op de vraag: Hoe ziet Renswoude er in 2030 uit?

In de Omgevingsvisie wordt een aantal belangrijke thema's behandeld. Voor dit bestemmingsplan zijn met name het thema werken van belang.

Afbeelding 10: Fragment omgevingsvisiekaart.



In het kader van bedrijven en bedrijvigheid heeft de gemeente Renswoude afspraken gemaakt met de buurgemeenten, de regio FoodValley en de provincie omtrent het optimaliseren en het benutten van bedrijfslocaties. In dat kader richt Renswoude zich op bedrijven die passen in de

context en de schaal van de gemeente. Mocht uit behoefte-onderzoek blijken dat lokale ondernemers meer ruimte nodig hebben, dan spant de gemeente zich in om voor die doelgroep het huidige bedrijventerrein uit te breiden. In eerste instantie is het beleid gericht om die uitbreiding 'binnen de beken' te realiseren. Derhalve is aan de westzijde van het bestaande bedrijventerrein ruimte aan de oostzijde van de Lunterse Beek ruimte gereserveerd voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Op die manier ontstaat er een gezonde balans en afstemming tussen bedrijven in het dorp en de regio.

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 NO_2. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Bedrijventerreinen zijn niet in het NIBM opgenomen. Derhalve is luchtkwaliteitsonderzoek[5] uitgevoerd. Op landelijk niveau leveren fijn stof (PM_{10}), zeer fijn stof ($PM_{2,5)}$ en stikstofdioxide (NO_2) knelpunten op. Hiervoor gelden de grenswaarden die in afbeelding 11 zijn aangegeven.

Afbeelding 11: Grenswaarden.

Stof	Type norm	Grenswaarde
NO_2	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
PM_{10}	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
Etmaalgemiddelde concentratie	50 µg/m³ mag max. 35x / jaar worden overschreden	
$PM_{2.5}$	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³

Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vindt vanaf 2010 jaarlijks monitoring plaats. Hiermee wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit in Nederland gevolgd. De uitbreiding van het bedrijventerrein ligt aan de N224 (Utrechtseweg). De N224 is een weg die in het NSL is opgenomen. Op rekenpunten op 10 meter afstand van de wegrand zijn de concentratieniveaus van NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ berekend en op te zoeken in de NSL Monitoringstool. Op de twee rekenpunten ter hoogte van het onderhavige plangebied is de jaargemiddelde concentratieniveaus voor zichtjaar 2020 (monitoringsronde 2019) als volgt:

- NO_2:[5] 16,5 en 17,5 µg/m³;
- PM_{10}: 19.5 en 19,6 µg/m³;
- PM_{10}: aantal overschrijdingsdagen bedraagt 7,3 en 7,2 dagen;
- $PM_{2,5}$: 10,9 en 11,0 µg/m³.

Deze concentratieniveaus zijn een optelsom van de achtergrondconcentratie en de bijdrage van de lokale wegen. De achtergrondconcentraties worden jaarlijks berekend door het RIVM en zijn beschikbaar per kilometerblok. Voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ zijn deze in 2020 respectievelijk 13,1, 19,1, 10,8 µg/m³ voor het kilometerblok waarin het plangebied ligt. De bijdrage van de N224

[5] Tauw, Notitie luchtkwaliteit - Uitbreiding bedrijventerrein Groot Overeem, N002-1273867SSW-V02-mdg-NL, Deventer, 6 maart 2020

aan de concentratieniveaus van NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ is met respectievelijk 4,4, 0,5 en 0,1 µg/m³ beperkt.

De N224 heeft in de huidige situatie ter hoogte van de uitbreiding van bedrijventerrein Groot Overeem een verkeersintensiteit van ongeveer 8.500 personenauto's per weekdaggemiddeld etmaal en ongeveer 1.000 vrachtwagens per weekdaggemiddeld etmaal (voor zichtjaar 2020, monitoringsronde 2019). Het plangebied ontsluit via het bestaande bedrijventerrein op de N224. Door de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt een toename van de verkeersgeneratie verwacht van:

- 384 bewegingen van personenauto's per weekdaggemiddeld etmaal;
- 37 bewegingen van licht vrachtverkeer per weekdaggemiddeld etmaal;
- 53 bewegingen van zwaar vrachtverkeer per weekdaggemiddeld etmaal.

De toename is beperkt ten opzichte van de totale verkeersintensiteit op de N224. Aangezien de bijdrage van het lokale verkeer aan de concentratieniveaus ook al beperkt is, zal het effect van de toename van het verkeer door realisatie van het plan een zeer beperkt effect hebben op de totale concentratieniveaus. Er wordt blijvend ruimschoots voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Ook ten gevolge van andere bronnen dan verkeer is geen relevante toename van concentratieniveaus te verwachten. Het plangebied wordt gasloos aangelegd, waardoor er geen toename van NO_2-concentraties zal zijn ten gevolge van gasstook. Wanneer een deel van het bedrijventerrein wel op gasnet wordt aangesloten kan hiervoor het kental van 387 kg NO_x/ha/jaar aanhouden voor beperkt-energie intensieve bedrijven. Wanneer 50% van het terrein op het gasnet aangesloten wordt geeft dit een emissie van 755 kg NO_x/jaar. Een berekening met het verspreidingsmodel Geomilieu geeft als uitkomst dat deze emissie (bij een uitstoothoogte van 5 meter boven maaiveld) een verhoging van de jaargemiddelde NO_2-concentratie tot gevolg heeft van maximaal 0,05 µg/m³ op de meest nabije woningen. Deze bijdrage is dus zeer beperkt. Grote verbrandingsinstallaties zijn met een maximale milieucategorie van 3.2 niet te verwachten. Een enkele diesel-, benzine- of lpg-aangedreven heftruck of andere mobiele werktuig, die in het plangebied ingezet kan worden, heeft een verwaarloosbaar effect op de totale concentratieniveaus.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen knelpunt voor de realisatie van Groot Overeem II.

5.2. Akoestisch onderzoek

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn bedrijfsactiviteiten geen geluidgevoelige bestemming. Derhalve is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

5.3. 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 voldoen-

de 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.

Ten behoeve van de planontwikkeling is een quickscan externe veiligheid[6] vervaardigd. Naar aanleiding van het advies van de Veiligheidsregio Utrecht in het kader van het vooroverleg, art. 3.1.1 van het Besluit, is de quickscan aangepast waarbij ook de gevolgen van een BLEVE in beeld zijn gebracht met de daarbij behorende maatregelen.

[6] SPA WNP ingenieurs, Uitbreiding bedrijventerrein Groot Overeem Quickscan externe veiligheid, 21900656.R02c, Ede, 15 maart 2021

Afbeelding 12: Verantwoording groepsrisico.

Provinciale weg N224
Het plangebied ligt op een afstand van circa 15 meter tot aan as van de provinciale weg en daarmee binnen het invloedsgebied van de transporten LF1, LF2 en GF3. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter vanaf een transportroute is conform artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico verreist. Echter omdat het groepsrisico voor de beoogde ontwikkeling niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, volstaat een beperkte verantwoording.

Maatgevende scenario's
De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van ontvlambare gassen en brandbare vloeistoffen ligt, is een wolkbrand/gaswolkexplosie en plasbrand. Het effect van een wolkbrand is een kortdurende vlammenzee. Wanneer de brandbare wolk ingesloten is en ontstoken raakt, kan naast hittestraling ook een drukeffect ontstaan: een gaswolkexplosie. De effecten van een plasbrand zijn hittestraling en rook.

Bevt, artikel 7
In de toelichting bij een bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning wordt, voor zover het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft, binnen het invloedsgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval ingegaan op:
1. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater;
2. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen, indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet. Dit is alleen van toepassing op nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten.

Ad 1
Bij een calamiteit zet de brandweer zich in om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet vindt voornamelijk plaats bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen. Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het plangebied als ook de risicobron is hierbij van essentieel belang. Het plangebied en de bron zijn vanuit diverse richtingen goed bereikbaar voor de brandweer. De brandweerkazerne van Renswoude bevindt zich op circa 500 meter van het plangebied. Overige hulpdiensten kunnen de bron vanuit meerdere richtingen benaderen. De aanrijdtijd bedraagt circa 15 minuten. De brandweer dient snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater, zowel primaire alsook secundaire of tertiaire (openwater), om een incident adequaat te kunnen bestrijden. Ten aanzien van de bluswatervoorziening ten behoeve van het plangebied is altijd een nader overleg met de Veiligheidsregio Utrecht aan te bevelen om afstemming te krijgen tussen positie van de brandkranen en de bouwkundige en installatietechnische aspecten van de gebouwen.

Ad 2
In het geval van een dreigende BLEVE is het advies zo snel mogelijk van de bron vandaan te vluchten. Ook hier is het advies om onder dekking van het gebouw van de gevaarbron weg te kunnen vluchten. Om bij een optredende BLEVE het risico voor de gebruikers te verkleinen is het minimaliseren van het hoeveelheid glas aan de gevaarzijde een maatregel.

Bij het plaatsvinden van een plasbrand is de verwachting dat het plangebied te maken krijgt met een hoge hittestralingsintensiteit. Voor personen buiten is het handelingsperspectief om dekking te zoeken bij objecten zoals muren of gebouwen (schuilmogelijkheden). Wanneer de stralingsintensiteit te hoog is en het gebouw bij de brand betrokken dreigt te raken, verdient het advies om onder dekking van het gebouw van de gevaarbron weg te kunnen vluchten.

Binnen het plangebied zijn er mogelijkheden voor personen om zich, in tegenovergestelde richting van de bron, buiten het invloedsgebied te begeven. Er kan van uit worden gegaan dat volwassenen in het plangebied afdoende zelfredzaam zijn en er voldoende volwassenen aanwezig zijn, die voor begeleiding van de kinderen kunnen zorgen.

Uit de quickscan externe veiligheid blijkt dat het plaatsgebonden risico in geen van de gevallen een belemmering vormt voor de planontwikkeling. Het groepsrisico blijft na planrealisatie in alle situaties waarin het plan voorziet onder de oriëntatiewaarde. De realisatie van het plan leidt ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (N224) tot een stijging van het groepsrisico. Het groepsrisico is na planrealisatie minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Omdat er sprake is van een toename van het groepsrisico, bestaat de verplichting om dit groepsrisico te verantwoorden.

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.4. Elektromagnetische straling

Het plangebied ligt niet in een indicatieve zone van een hoogspanningslijn. Er zijn evenmin zendmasten in of nabij het plangebied aanwezig, die eventueel een overschrijding van een blootstellingslimiet zouden kunnen veroorzaken. Het aspect elektromagnetische straling vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van de planontwikkeling.

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. Om te bepalen of de bodem uit milieuhygiënisch oogpunt dat geschikt is voor bedrijfsbebouwing, is bodemonderzoek[7] uitgevoerd om de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen.

Op basis van het vooronderzoek is voor de onderzoekslocatie de hypothese 'onverdachte locatie' gesteld met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging met diverse NEN parameters. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese aangenomen, aangezien in de onderzochte grondmengmonsters en grondwater maximaal licht verhoogde gehalten voor zware metalen zijn aangetoond.

Op basis van de aangetroffen gehalten voor de PFAS parameters voldoet de bovengrond aan de functieklassen 'wonen' en 'industrie' uit het tijdelijk handelingskader. Zodoende kan de grond voor wat betreft PFAS elders worden toegepast in deze functieklassen, bij toepassing boven grondwaterniveau, op de landbodem en buiten grondwaterbeschermingsgebieden. Daarnaast kunnen gebiedsspecifiek zowel strengere als minder strenge eisen gelden. De ondergrond voldoet aan de functieklassen 'landbouw/natuur'.

[7] Verhoeven Milieutechniek B.V., Diverse onderzoeken, Herontwikkelingslocatie "Groot Overeem II" te Renswoude, B20.7708 Versie: 01, Zaltbommel, 24 maart 2020

Het aangetoonde verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de betreffende achtergrond- of streefwaarden. Aangezien de (gestandaardiseerde) meetwaarden de indexwaarden van 0,5 niet overschrijden zijn geen vervolgstappen noodzakelijk in het kader van de Wbb.

Zintuiglijk zijn tijdens de uitgevoerde veldwerkzaamheden geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen en daarnaast zijn geen (puin)bijmengingen waargenomen in de opgeboorde grond. Derhalve is het definitief niet noodzakelijk om een verkennend onderzoek naar asbest uit te voeren.

Conclusie en aanbevelingen
Door middel van het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van het plangebied Groot Overeem II in voldoende mate vastgelegd.

Zintuiglijk en analytisch zijn geen ernstige verontreinigingen aangetroffen als gevolg van de gedempte sloten, voormalige wegen en/of tankstation ten zuiden van de onderzoekslocatie. Tevens is geen sprake van heterogene of diffuse bodemverontreinigingen. Vanuit milieuhygienisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen uitbreiding.

Bij de afvoer van de grond dient rekening gehouden te worden met zowel de resultaten van de NEN-parameters en PFAS. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat bij ontgraven, afvoeren en toepassen elders de regels van de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit van toepassing zijn en mogelijk aanvullende keuringen worden verlangd. Daarnaast kunnen gebiedsspecifiek zowel strengere als minder strenge eisen gelden.

5.6. Natuur

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In verband met de herontwikkeling van het plangebied is een quick scan flora en fauna[8] uitgevoerd.

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 het NNN 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 Natura 2000-gebieden is de Veluwe (ruim 6 km afstand). Negatieve externe effecten op de Veluwe als gevolg van trilling, licht of geluid zijn uitgesloten wegens de afstand tussen het plangebied en dit Natura-2000 gebied. Uit stikstofonderzoek blijkt dat er door middel van intern salderen geen drempelwaardes worden overschreden mits aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan (zoals gasloos bouwen). Daardoor geldt er geen vergunningsplicht geldt ten aanzien van stikstof.

De oeverzone van de Lunterse Beek, een KRW-waterlichaam, behoort tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ontwikkeling mag niet leiden tot negatief effect op:
- de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN;
- de oppervlakte of de samenhang van het NNN.

In overleg met het Waterschap en de provincie zal het NNN-gebied in het plangebied ingericht worden als ecologische zone. De Lunterse Beek en de oeverzone zullen dus niet onderbroken of bebouwd worden. In de huidige situatie is de oeverzone niet optimaal ecologisch ingericht: de oeverzone is smal, er is geen sprake van een brede gradiënt, de over loopt steil af en er is nauwelijks variatie in oevervegetatie. De herinrichting is juist gericht op een versterking van de natuurwaarde en de samenhang van het NNN-gebied. Er is hierom geen conflict met de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Ten aanzien van het NNN geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Aanvullend onderzoek in het kader van de gebiedsbescherming is niet noodzakelijk.

---

[8] Breur Ecologie & Onderzoek, Quickscan Ecologie, Groot Overeem II, Renswoude, Rapportcode: QS18058-cv3, Dordrecht, 6 april 2020

Soortenbescherming - quickscan
Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied geschikt is als nestplaats van algemene broedvogels van grasland en akkers. Daarom wordt aanbevolen om de werkzaamheden te laten starten buiten het vogelbroedseizoen: buiten grofweg de periode maart tot en met augustus.

De Lunterse Beek kan functioneren als vliegroute voor vleermuizen (met name de watervleermuis). Kunstlicht kan van negatieve invloed hierop zijn. Mits er zorg voor wordt gedragen dat het kunstlicht op het bedrijventerrein niet gericht is op de beek is er geen sprake van negatief effect, en dus geen noodzaak voor aanvullend onderzoek. Bij twijfel over wel/geen significante toename van kunstlicht dient men een deskundig ecoloog te betrekken.

Afgezien van beschermde soorten is het plangebied geschikt voor onbeschermde danwel vrijgestelde soorten (zoals mol, egel, gewone pad). Het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet nodig, wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

De planlocatie wordt tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlicht waarbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze wordt toegepast (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden worden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd (buiten schemerperiodes).

Het heeft de voorkeur de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels (maart tot en met augustus) op te starten/uit te voeren. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

De herinrichting van het plangebied biedt kansen voor natuur-inclusief ontwerpen. Hierbij valt te denken aan groene gevels of daken, of voorzieningen voor gebouwbewonende vogelsoorten en vleermuizen (zoals inbouwkasten) in de bedrijfspanden. Ten aanzien van de nieuwe beplanting in de openbare ruimte wordt aanbevolen om te kiezen voor inheemse soorten. Ook het beheer van het groen kan op een ecologische manier ingericht worden: Zo heeft een kort gemaaid gazon een lage natuurwaarde, maar een extensief gemaaid veld is vaak rijk aan bloemen, kruiden, insecten en vogels. Een dergelijk extensief maaibeheer kan ook financieel aantrekkelijker zijn dan een intensief gazonbeheer. Naast een positief effect op de biodiversiteit hebben derge-

lijke maatregelen ook andere voordelen: Het groen zorgt voor een gezond werkklimaat, het heeft een grote waterbufferende werking (minder regenwateroverlast) en het draagt bij aan het tegengaan van hittestress.

Soortenbescherming - aanvullende notitie
In die zienswijze wordt beweerd dat de geplande ontwikkeling voor (onherstelbare) schade aan het natuurgebied Groot-Wolfswinkel zorgt. Het gaat hierbij om verstoring van waterhuishouding, licht- en geluidsoverlast en verlies van foerageergebied van (zeldzame) diersoorten. Daarbij wordt één diersoort expliciet genoemd en gesteld dat het plan de zeldzame en beschermde wespendief verjaagt. Naar aanleiding van die zienswijze is een aanvullende notitie[9] vervaardigd.

In dat nader onderzoek wordt geconstateerd dat het plangebied geen natuurgebied is en er is geen sprake van een ecologisch beheerd terrein. Het betreft een bemest raaigrasland met productiedoeleinden. Dergelijke graslanden hebben weliswaar een groen qua uiterlijk maar scoren zeer laag als het gaat om biodiversiteit. Doordat de ontwikkeling voorziet in een ecologisch ingerichte brede oeverzone langs de Lunterse beek (circa 20 meter breed) zal er in dit deel van het plangebied (het deel het meest nabij Groot-Wolfswinkel en Landgoed Wittenoord) juist een verbetering optreden ten aanzien van de biodiversiteit. Ook de mogelijkheid om te foerageren zal door de inrichting van deze zone toenemen.

Gelet op de afstand tussen het nieuwe bedrijventerrein en Groot-Wolfswinkel zijn er geen externe effecten op de waterhuishouding en het geluid in Groot-Wolfswinkel. Ook van lichtvervuiling is geen sprake door de keuze van armaturen en afspraken over reclame-uitingen.

Wespendieven hebben een groot territorium en foerageren met name in bosgebieden. Het plangebied (monotoon raaigrasland) heeft geen speciale betekenis voor grondwespen, het voornaamste voedsel van de wespendief, en behoort daarom niet tot essentieel functioneel leefgebied van de wespendief. Vanwege het schuwe karakter van deze vogels zullen eventueel aanwezige nesten zich in besloten en rustige bosgebieden bevinden, dit kunnen inderdaad de bossen van Groot-Wolfswinkel zijn. De boomopstanden direct langs het plangebied bevinden zich echter in een jonge ontwikkelingsfase of zijn gelegen naast wegen of wandelpaden. Nesten van de wespendief in de directe omgeving van het plangebied zijn daarom redelijkerwijs uit te sluiten.

Het plangebied kan in de huidige staat wel functioneren als foerageergebied voor andere roofvogels. Dit betreft met name de buizerd en de torenvalk. Beide soorten kunnen hier jagen op muizen, en de buizerd kan hier ook wormen, mollen en amfibieën vangen. Voor de buizerd en torenvalk geldt echter dat het plangebied eveneens geen essentiële functie als foerageergebied

[9] Breur Ecologie & Onderzoek, Notitie – Renswoude, Groot Overeem II Toelichting n.a.v. zienswijzen, Rapportcode: N21061, Dordrecht, 18 oktober 2021

vervult. In de directe omgeving van het plangebied is ruim voldoende soortgelijk en hoogwaardiger foerageerhabitat aanwezig.

Het plangebied is in de huidige staat zeer marginaal geschikt als broedhabitat voor vogels. Weidevogels kunnen in open grasland broeden maar zij prefereren meer open gebied, zonder hoge elementen zoals bomen of gebouwen (dit zijn namelijk uitkijkposten voor roofvogels die gemakkelijk kuikens kunnen prederen). Daarnaast bestaat het plangebied uit een monocultuur van raaigras, weidevogels zijn gebaat bij een gevarieerde bloem- en kruidenrijke vegetatie, bij voorkeur met een hoog waterpeil en plas-draszones. In de huidige situatie is daarom voornamelijk enkel de rand van het plangebied geschikt als broedhabitat voor algemene watervogels (zoals bijvoorbeeld een meerkoet). In de toekomstige situatie zal deze oeverzone echter enorm in kwaliteit verbeteren. Door de bredere en meer meanderende oeverzone komt er veel meer nestgelegenheid voor watervogels. Hiernaast kunnen er in de oevervegetatie zangvogels gaan broeden zoals bijvoorbeeld de bosrietzanger. Naarmate de oevervegetatie en bomen meer tot ontwikkeling komen zal dit deel van de beek ook geschikt worden als foerageergebied voor de ijsvogel. Op veel vogelsoorten zal de ontwikkeling dus juist een positief effect hebben.

Conclusie
De realisatie van het bedrijventerrein Groot Overeem II leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkelingen aan de Groot Overeem II uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

5.7. Stikstof

Ruimtelijke plannen zijn in principe alleen mogelijk als deze niet leiden tot een significante depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden. Een plan dat meer dan 0,00 mol/ha/jaar bijdraagt aan de stikstofdepositie op een overbelast stikstofgevoelig habitattype of leefgebied heeft in potentie een significant effect. Om te bepalen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden is stikstofonderzoek[10] uitgevoerd.

Uit eerder onderzoek, (Tauw, R001-1268961VLU-V03-los-NL, 5 april 2019). bleek uit een berekening met de destijds vigerende versie van AERIUS: versie 2016L een maximale bijdrage tussen de 0,03 en 0,07 mol/ha/jaar, afhankelijk van bepaalde keuzes in bedrijfsvoering.

In onderhavig onderzoek is onderzocht of, wanneer gesaldeerd wordt met emissies door bemesting, de nettobijdrage aan de stikstofdepositie van de uitbreiding van bedrijventerrein Groot Overeem op 0,00 mol/ha/jaar of lager uitkomt. Als uitgangspunt daarbij is gehanteerd dat omdat het plangebied nu feitelijk planologisch legaal in gebruik is voor beweiding en/of bemesting, het verdwijnen daarvan in de ecologische (plan)toets mag worden betrokken ten behoeve van in-

[10] Tauw, Stikstofdepositie-onderzoek uitbreiding bedrijventerrein Groot Overeem Renswoude, R001-1284168VLU-V01-los-NL, Deventer, 25 januari 2022

terne saldering. Het onderzoek is uitgevoerd met de vigerende versie van het rekenmodel AERIUS; versie 2021 (releasedatum 20 januari 2022).

Aangezien nog niet bekend is welke bedrijven zich op de uitbreiding van Groot Overeem zullen vestigen, is uitgegaan van algemene kentallen voor NO_x en NH_3-emissies en verkeersaantrekkende werking. Er is gebruik gemaakt van de kentallen uit het rapport 'Emissiekentallen NO_x en NH_3 voor PAS / AERIUS' (Tauw, 31 augustus 2018) dat is opgesteld in opdracht van BIJ12. De kentallen gelden voor de bruto oppervlaktes van bedrijventerreinen. Voor de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van cijfers uit de CROW-publicatie 381: Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie.

Op basis daarvan zijn vier scenario's doorgerekend: gasloos/niet gasloos en mobiele werktuigen niet elektrisch/elektrisch.

Afbeelding 13: Scenario's stikstofdepositie in mol/ha/jaar.

		mobiele werktuigen	
		niet elektrisch	elektrisch
energievoorziening	niet gasloos	0,06	0,06
	gasloos	0,03	0,03

Ook wanneer de uitbreiding van bedrijventerrein Groot Overeem gasloos wordt gerealiseerd en er alleen elektrische (mobiele) werktuigen worden ingezet, wordt een bijdrage van maximaal 0,03 mol/ha/jaar berekend op Natura 2000-gebied Veluwe ten gevolge van de verkeersgeneratie en de NH_3-emissies van het terrein. Ook al is de hoeveelheid ammoniakemissies van het terrein klein (betreft voornamelijk gebruik van oplos- en schoonmaakmiddelen), toch berekent AERIUS ten gevolge van deze emissies nog een bijdrage op de Veluwe, aangezien ammoniak veel meer (beter) deponeert dan NO_x.

De uitbreiding van Groot Overeem (3,9 ha) wordt gerealiseerd op grond die momenteel in gebruik is als hooiland. Op dit land wordt regelmatig mest uitgereden (mestaanwending / bemesting). Ook de bemesting op de aangrenzende zone langs de Lunterse Beek (maakt deel uit van het NNN) zal dan stoppen. Deze zone wordt als natuurstrook ingericht in overleg met het waterschap en de provincie. Deze 0,8 ha van de aangrenzende zone langs de Lunterse Beek moet als externe saldering worden aangemerkt waarvoor op grond van de beleidsregels 30% moet worden afgeroomd. Dit maakt dat in de referentiesituatie een oppervlak van 4,7 ha niet meer zal worden bemest waarvan in de berekeningen 3,9 + (0,8 * 0,30) = 4,46 ha mag worden meegenomen, als gronden die niet meer worden bemest.

De ammoniakemissie die vrijkomt door het bemesten is op drie methoden vastgesteld. Veiligheidshalve is uitgegaan van het scenario met de laagste depositie. Deze bedraagt 115,1 kg NH_3/jaar. Dit leidt tot een maximale bijdrage van de referentiesituatie 0,03 mol/ha/jaar.

Conclusie
Als de uitbreiding van het bedrijventerrein Groot Overeem gasloos wordt aangelegd, wordt er geen toename in stikstofdepositie berekend (0,00 mol/ha/jaar), wanneer wordt gesaldeerd met bemesting van het hooiland in de referentiesituatie. Het plan leidt daarmee niet tot een significante depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden. Het plan kan daarmee worden vastgesteld.

5.8. 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. Derhalve is een watertoets[11] vervaardigd.

Uit de watertoets blijkt dat de planontwikkeling invloed heeft op verschillende waterhuishoudkundige aspecten:
- toename verharding – wateropgave;
- afvalwater;
- waterkwaliteit;
- drooglegging.

Toename verharding - wateropgave
Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit grasland. Dit is geheel onverhard. Door de ontwikkeling van een bedrijventerrein wordt het terrein grotendeels verhard. Bij een toename van verharding zal hemelwater sneller afstromen en kan er minder water infiltreren waardoor er minder grondwateraanvulling is. Deze negatieve effecten moeten, zoals vastgelegd in het beleid van het waterschap, gecompenseerd worden. Voor toename verharding hanteert Waterschap Vallei en Veluwe als uitgangspunt dat per hectare verharding 600 m³ waterberging aangelegd moet worden. Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt een toekomstige verharding van 32.470 m² verwacht, bestaande uit 28.165 m² bedrijfskavels en 4.305 m² verhard wegoppervlak. Er moet dus 1.950 m³ waterberging worden gerealiseerd.

Uitgangspunt is dat dit grotendeels in de beekzone wordt gecompenseerd. Indien de berging niet geheel in deze zone kan worden gerealiseerd wordt in overleg met het waterschap een invulling gegeven aan de resterende berging. Hierbij kan worden gedacht aan: waterberging binnen zelfde peilvak, waterberging elders in openbaar gebied en waterberging eventueel op uitgeefbaar terrein.

[11] Tauw, Notitie watertoets - Uitbreiding bedrijventerrein Groot Overeem, N003-1273867KVE-V02-nda-NL, Deventer, 19 april 2021

Naast waterberging ter compensatie van een toename verharding, is er ook een wateropgave bij het dempen van watergangen. Dat is in dit geval niet aan de orde omdat er binnen het plangebied geen open water aanwezig is.

Afvalwater
Het afvalwater dient aangesloten te worden op de riolering. Afhankelijk van het type industrie komt er een bepaalde hoeveelheid afvalwater vrij en heeft een bepaalde samenstelling. Er zal bekeken moeten worden of dit direct op het rioolstelsel aangesloten kan worden en of de capaciteit van het stelsel voldoende is. Op het terrein zelf is nog geen riolering aanwezig. Deze dient aangelegd te worden. Hemelwater mag niet afgevoerd worden via de vuilwaterriolering. Hemelwater mag wel via een hemelwaterafvoer (HWA) naar de waterberging afgevoerd worden. Op het bedrijventerrein wordt een Droogweerafvoer (DWA)-riolering met gemaal aangelegd, plus een HWA-stelsel richting de waterberging. Waar mogelijk wordt geprobeerd het hemelwater oppervlakkig af te voeren (dit heeft slechts betrekking op een beperkt deel van het plangebied).

Het waterschap geeft aan dat het rioolgemaal van Renswoude een aandachtspunt is. Dit aandachtspunt betekent concreet dat het gemaal nu al over haar maximale capaciteit zit en dat het verder belasten van het gemaal niet acceptabel is. Het is wel mogelijk om de uitbreidingen te realiseren, maar dan moet er ook daadwerkelijk worden afgekoppeld in Renswoude. De gemeente heeft in het Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) ook daadwerkelijk gelden gereserveerd en werkzaamheden ingepland om dat te gaan doen. Dat afkoppelen (circa 2 hectare) gaat gefaseerd vanaf 2022 plaatsvinden. Het is op dit moment niet inzichtelijk hoeveel afvalwater uit het nieuwe bedrijventerrein komt. Bij de verdere uitwerking van dit plan zal met betrekking tot de afvoer van het vuile water de benodigde afstemming plaats moeten vinden tussen gemeente en waterschap.
Vanuit het GRP worden de volgende eisen gesteld:
- bij nieuwe ontwikkelingen mag geen hemelwater op het afvalwatersysteem worden aangesloten;
- aansluitingen dienen vormgegeven te worden conform art. 2.7.4., 2.7.5. en 2.7.6 in de bouwverordening van de gemeente Renswoude. Na overgang naar de Omgevingswet worden deze in het omgevingsplan opgenomen;
- daar waar lokale ontwikkelingen gevolgen hebben voor het bestaande afvalwaterstelsel wordt met de ontwikkelaar overeengekomen hoe deze zorgdraagt voor een voldoende functionerend afvalwatersysteem. Investeringen voortvloeiend uit functiewijziging van een aangesloten perceel worden in een overeenkomst opgenomen en (deels) ten laste van de ontwikkelende partij gebracht.

Waterkwaliteit
De Lunterse Beek is een KRW-waterlichaam en een ecologische verbindingszone (EVZ). Langs het bestaande bedrijventerrein is een groene zone aanwezig waarin de beek natuurlijker is ingericht. Deze groene zone wordt doorgetrokken langs de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Het doel hiervan is de EVZ verder te optimaliseren, invulling te geven aan het NNN-netwerk en dit gebied ook te gebruiken voor waterberging.

Drooglegging
In de huidige situatie is de drooglegging -op basis van beschikbare informatie- niet voldoende voor de realisatie van een bedrijventerrein. Voor bebouwing wordt een minimale ontwateringsdiepte van 0,7 meter gehanteerd. De GHG is in een peilbuis vastgesteld op +6,25 m NAP. Wanneer moet worden voldaan aan de minimale ontwateringsdiepte van 0,7 meter, dan dient het terrein opgehoogd te worden tot +6,95 m NAP.

In de praktijk betekent dit een ophoging (bij gemiddelde terreinhoogte van +6,3 m NAP) van circa 65 centimeter. De peilbuis ligt nog op enige afstand van het bedrijventerrein. Er wordt geadviseerd om nader onderzoek te doen naar de grondwaterstanden door middel van het plaatsen van peilbuizen in het plangebied. Hiermee kan een nauwkeuriger beeld verkregen worden van de grondwaterstanden en de noodzaak tot en mate van ophogen.

Vanuit het GRP worden de volgende uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van drooglegging:
- de streefwaarden voor de ontwateringsdiepte bij ontwikkelingen zijn als volgt:
  - 0,90 m beneden vloerpeil;
  - 0,70 meter beneden trottoir;
  - 0,50 meter nabij groenstroken niet zijnde wadi's en tuinen.
- drainage mag niet op het (gemengd) riool worden aangesloten zonder uitdrukkelijke toestemming van de gemeente;
- toepassing van drainage wordt slechts toegestaan als ophogen of functiewijziging niet mogelijk is.

5.9. Archeologie

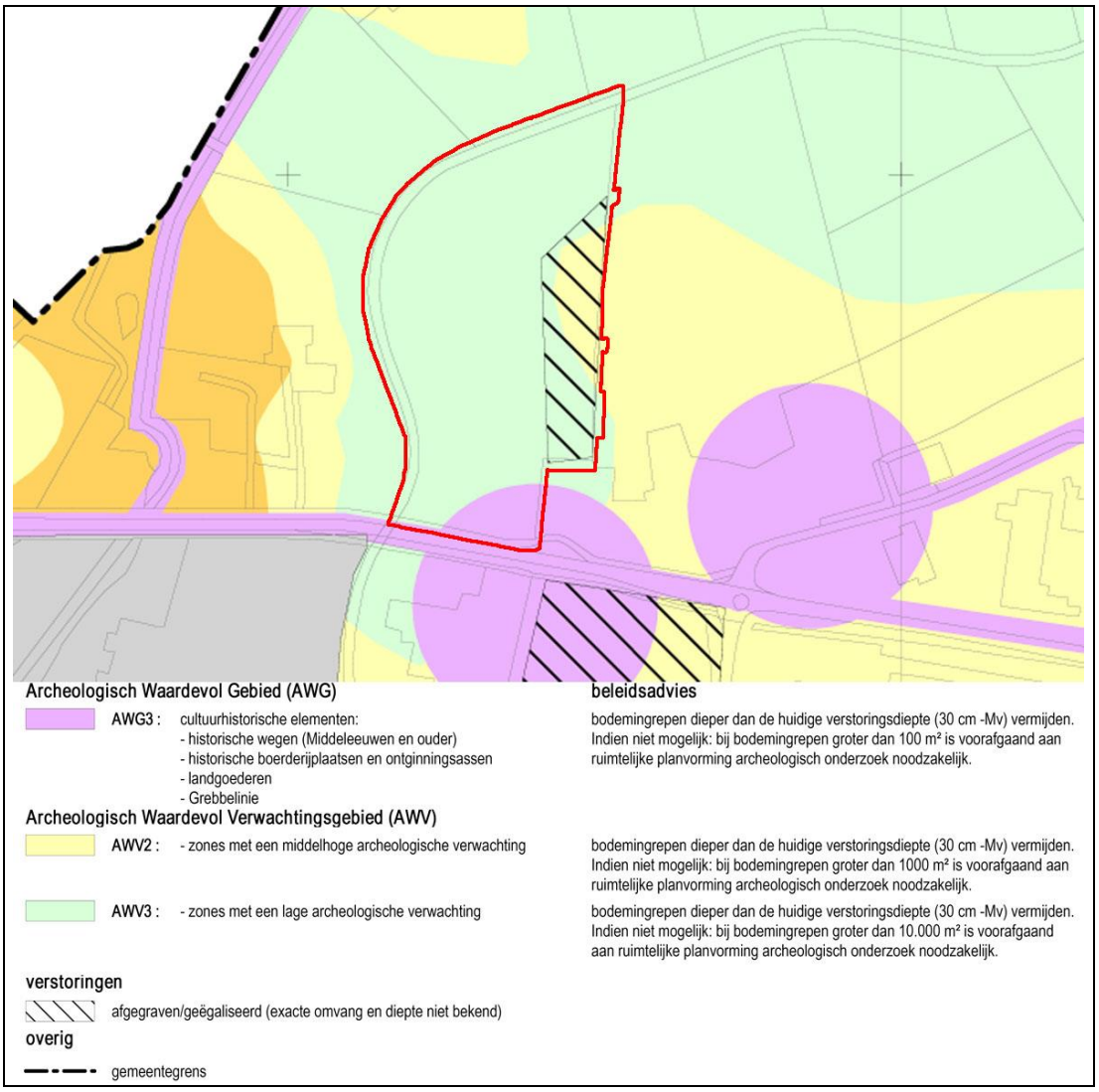
Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden 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".

Op de Archeologische beleidsadvieskaart met voorschriften ten behoeve van de Archeologische MonumentenZorg van de gemeente Renswoude heeft het plangebied de aanduidingen Archeologisch Waardevol Gebied 3 (AWG3), Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2 (AWV2) en Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3 (AWV 3). Hiervoor geldt dat bij

bodemingrepen dieper dan de huidige verstoringsdiepte (30 cm -Mv) groter dan 100 m², 1.000 m² respectievelijk 10.000 m² voorafgaand aan de ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek uit te voeren.

Afbeelding 14: Fragment archeologische beleidsadvieskaart.



Het archeologisch onderzoek[12] bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uit door middel van boringen.

[12] Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie, Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de uitbreiding van bedrijventerrein Groot-Overeem te Renswoude, gemeente Renswoude, rapport V19-4284, versie 2.0 definitief, Amersfoort, 25 augustus 2020

Aan de hand van het booronderzoek zijn voor zover mogelijk de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- wat zijn de geo(morfo)logische en bodemkundige kenmerken van de ondergrond van het plangebied?
- in hoeverre is de oorspronkelijke bodemopbouw intact met het oog op de eventuele aanwezigheid en gaafheid van archeologische vindplaatsen?
- bevinden zich in de ondergrond van het plangebied archeologische indicatoren en zo ja, waaruit bestaan deze?
- geven de resultaten van het veldonderzoek aanleiding tot vervolgstappen in het kader van de planontwikkeling in relatie tot de archeologische monumentenzorg?

Tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat binnen het plangebied vergravingen hebben plaatsgevonden tot in het oorspronkelijke moedermateriaal. Daarnaast bestaat de ondergrond uit verspoeld dekzand met een lage archeologische verwachting. Tijdens het veldonderzoek zijn geen kenmerken van begraven bodems aangetroffen. Vanwege de hoge mate van verstoring en de afwezigheid van begraven bodems heeft het plangebied een lage archeologische verwachting. Derhalve worden geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geadviseerd. Op basis van het archeologisch onderzoek hebben burgemeester en wethouders een selectiebesluit genomen en besloten het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. In het bestemmingsplan Groot Overeem II is daarom geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Ook nadat het archeologische onderzoeksproces is afgerond, blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische toevalsvondst wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Renswoude, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

5.10. Geurhinder

5.10.1. Algemeen

Het aspect geurhinder speelt in twee opzichten een rol bij het onderhavige bestemmingsplan. Enerzijds kunnen te vestigen bedrijven geurhinder veroorzaken voor bewoners van woningen in de nabijheid van het bedrijventerrein. Anderzijds is er aan de Utrechtseweg 1 een agrarisch bedrijf gevestigd dat geurhinder kan veroorzaken in het onderhavige plangebied. Derhalve is geurhinderonderzoek[13] uitgevoerd.

[13] Tauw, Notitie geur - Uitbreiding bedrijventerrein Groot Overeem, N001-1273867SSW-V02-mdg-NL, Deventer, 6 maart 2020

5.10.2. Geurhinder van bedrijventerrein

Geurhinder is een van de milieuaspecten die de basis vormt voor de richtafstanden die worden gebruik van het bepalen van de milieucategorie van een bedrijf in het kader bedrijven en milieuzonering (zie paragraaf 5.11). Uit het geurhinderonderzoek blijkt dat indien aan de richtafstanden wordt voldaan, er geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling. De richtafstanden zijn door middel van inwaartse zonering op de verbeelding opgenomen.

5.10.3. Geurhinder agrarische bedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) 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). Bedrijven zijn aan te merken als geurgevoelig objecten.

De dichtstbijzijnde veehouderij, is de veehouderij aan de Utrechtseweg 1. Het agrarisch bouwblok van deze veehouderij ligt op 45 meter van de plangrens.

De geurcontouren van het bedrijf zijn in 2017 berekend en gerapporteerd door de Omgevingsdienst regio Utrecht (Kenmerk Z-2017-44807/48015, Datum 13 april 2017). De omgevingsdienst concludeert dat het woon- en leefklimaat binnen het plangebied als redelijk goed kan worden aangemerkt, hetgeen voor een bedrijventerrein als acceptabel kan worden beschouwd. De veehouderij aan de Utrechtseweg 1 vormt daarmee geen belemmering voor de vestiging van bedrijven en het realiseren van bedrijfswoningen.

De Wet geurhinder en veehouderij staat de onderhavige ontwikkeling niet in de weg.

5.11. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygienische aspecten van die bedrijven. In de Wet ruimtelijke ordening staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
  In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
  Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 15: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een

bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Om te bepalen of de uitbreiding van het bedrijventerrein uit het oogpunt van milieuhinder aanvaardbaar is, is onderzoek[14] uitgevoerd.

Het plangebied is een uitbreiding van het bedrijventerrein Groot Overeem, waarvoor de typering 'gemengd gebied' geldt. Naast en rondom het plangebied bevinden zich diverse bestemmingen (agrarisch, wonen, natuur en bedrijf). Op pagina 30 van de VNG-handreiking wordt bovendien aangegeven dat er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied indien gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. De Utrechtseweg is te kenmerken als doorgaande weg/hoofdinfrastructuur. Het onderhavige plangebied kan derhalve ook als 'gemengd gebied' worden getypeerd. Deze aanwijzing als gemengd gebied heeft als gevolg dat er qua milieuzonering een afstandsstap terug mag worden gemaakt en dat de richtafstanden uit de VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) daarom met één afstandstap zijn verlaagd.

Op basis van de inwaartse milieuzonering blijkt, dat de bestaande milieubelastende bestemmingen in de omgeving geen hinder geven aan gevoelige bestemmingen.

Voor de zuidzijde van het plangebied geldt, dat bij een invulling met milieucategorie 3.2 ter plaatse van de woning aan de Utrechtseweg 1 geen goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden. Voor de Utrechtseweg 1 geldt, dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden bij milieucategorie 3.1. Voor de bedrijfswoning aan de Utrechtseweg 26 geldt, dat getoetst dient te worden aan het activiteitenbesluit.

In het algemeen blijkt dat de bedrijfsgebouwen van bedrijven op een lokaal bedrijventerrein in een hogere milieucategorie, vanwege de industriële processen, veelal een soberder uitstraling hebben dan bedrijven in de lagere milieucategorieën. Op basis van het milieuzoneringsonderzoek zou op de hoek van de Utrechtseweg en de Lunterse Beek, ook bedrijvigheid in milieucategorie 3.2 toelaatbaar zijn. Omdat de Utrechtseweg de entree van Renswoude vormt, en er veel waarde aan wordt gehecht om de ruimtelijke kwaliteit van die entree op te waarderen, is er voor gekozen om langs de Utrechtseweg bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toe te laten.

Op de verbeelding is de milieucategorie zodanig toegepast, dat ter plaatse van de Utrechtseweg 1 en Utrechtseweg 26 een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Vanuit het oogpunt van milieuzonering is er zodoende geen knelpunt voor de planontwikkeling.

---

[14] SPA WNP ingenieurs, Uitbreiding bedrijventerrein Groot Overeem Onderzoek milieuzonering, 21900656.R01c, Ede, 8 oktober 2020

5.12. 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. Daarom wordt nog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Een samenvatting hiervan zal worden opgenomen in deze paragraaf.

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.

Het Besluit m.e.r. stelt de volgende procedure eisen aan de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling:

1. door de initiatiefnemer wordt een aanmeldingsnotitie opgesteld;
2. het bevoegd gezag neemt binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
3. de initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de (vergunning)aanvraag.

Derhalve is een M.e.r.-beoordeling[15] vervaardigd met daarin een aanmeldingsnotitie. Voor de aanmeldingsnotitie zijn de in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten gebruikt. Het in de aanmeldingsnotitie en 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.

[15] Tauw, M.e.r.-beoordeling bedrijventerrein Groot Overeem II, N001-1273217BJM-V01-mdg-NL, Deventer, 3 februari 2021

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Dit bestemmingsplan past binnen die standaard.

De planregels zijn waar mogelijk overgenomen uit het bestemmingsplan Bedrijventerrein dat van toepassing is op het bestaande bedrijventerrein van Renswoude, zodat in het onderhavige plangebied dezelfde regeling van toepassing is als op het huidige bedrijventerrein.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Groot Overeem II is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0339.BP2020GrOvereemII-vg01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge verbeelding formeel niet meer. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad, genummerd 0339-35-P01. De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan.

Alle gronden in het plangebied hebben de bestemmingen "Bedrijventerrein", "Groen", "Verkeer" en "Water". Daarnaast voor een deel de dubbelbestemming "Waarde – Ecologie".

6.3. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:
1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

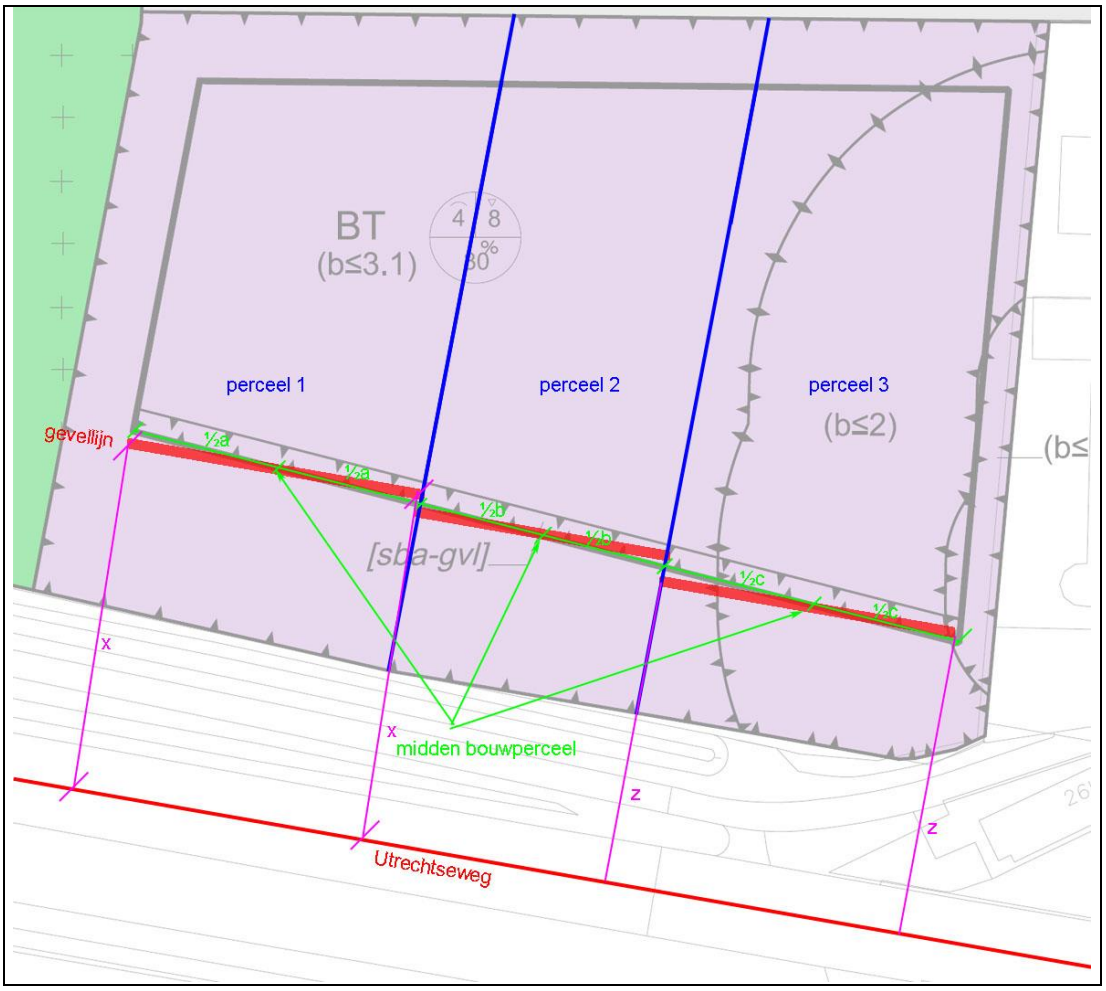
Inleidende regels
In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels
Op de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" (artikel 3) zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 t/m 3.2. Door middel van aanduidingen is aangegeven welke milieucategorieën

waar zijn toegestaan. Voor de situering en volume van de bebouwing zijn op de verbeelding bouwvlakken en maatvoeringsmaten opgenomen. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Aan de Utrechtseweg krijgen de panden een verspringende gevellijn, waarbij de gevels van oost naar west ten opzichte van elkaar enigszins versprongen terug liggen. In de planregels is bepaald dat die voorgevels evenwijdig aan de Utrechtseweg komen te liggen. Per bouwperceel wordt afstand (x in afbeelding 16) tot de Utrechtseweg bepaald door de situering van die bouwgrens in het midden van het betreffende bouwperceel.

Afbeelding 16: Verspringende gevellijn (verkaveling indicatief).



Ter voorkoming van lichthinder zowel voor de beekzone als voor omwonenden is een nadere eisen regeling opgenomen. Door deze regeling kunnen eisen worden gesteld aan de situering, het aantal, de hoogte, de lichtsterkte, het type armatuur bij het toepassen van verlichting en/of verlichte reclame-uitingen.

In de bestemming zijn enkele afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee van de algemene regelingen kan worden afgeweken. Met één van deze afwijkingsbevoegdheden is het mogelijk om bedrijven uit een hogere milieucategorie tot toe te staan mits het bedrijven betreft die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die ter plaatse zijn toegestaan.

Op de verbeelding is geen veiligheidszone meer opgenomen voor het brandstofverkooppunt aan de Utrechtseweg omdat het tanken van LPG hier niet meer mogelijk is.

De structurerende groengebieden van redelijke omvang in het plangebied hebben de bestemming "Groen" (artikel 4) gekregen. Binnen de groenbestemming zijn watergangen, bruggen, watervoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan. Kleinere groenelementen zijn bestemd binnen de bestemming "Verkeer" geregeld. Met uitzondering van vergunningsvrije nutsgebouwen zijn gebouwen binnen de groenbestemming uitgesloten.

De zone langs de Lunterse Beek heeft de bestemming "Natuur" (artikel 5). Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of ecologische waarden, watergangen en -partijen en voor ondergeschikt extensief dagrecreatief medegebruik en ondergeschikt educatief medegebruik en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen en paden, zitbanken, informatieborden en nutsvoorzieningen. In tegenstelling tot wat in de bestemming "Natuur" veelal gebruikelijk is, is in de bestemming geen stelsel met een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegvergunningenstelsel) opgenomen, omdat voor deze gronden al het aanlegvergunningenstelsel uit de dubbelbestemming "Waarde - Ecologie" van toepassing is.

De wegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer" (artikel 6). De wegen mogen maximaal uit twee rijstroken bestaan. Binnen de verkeersbestemming zijn ook bruggen, duikers, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en overige bij de verkeersbestemming behorende voorzieningen toegestaan.

De huidige beekloop van de Lunterse Beek heeft de bestemming "Water" (artikel 7). De waterbestemming is met name gericht op waterhuishoudkundige en ecologische aspecten.

De oevers van de Lunterse Beek behoren tot het NNN. Op deze gronden is naast de geldende enkelbestemmingen ook de dubbelbestemming "Waarde - Ecologie" (artikel 8) van toepassing.

Met deze dubbelbestemming wordt ingezet op instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden langs de Lunterse Beek. Het oogmerk is daarbij dat voor flora en fauna verbindingen kunnen ontstaan tussen natuur- of natuurontwikkelingsgebieden.

De dubbelbestemming bevat een bevoegdheid van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van deze gron-

den ter voorkoming van onevenredige aantasting van de belangen van de ecologische verbindingszone.

Algemene regels
De Anti-dubbeltelregel (artikel 9) is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Op grond van de Algemene gebruiksregels (artikel 10) mag gebruik uitsluitend plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit volgt uit de Wro. Om iedere discussie te voorkomen, is ten aanzien van vier gebruiksvormen expliciet aangegeven dat dit hoe dan ook als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

De Algemene afwijkingsregels (artikel 11) geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om af te wijken van de bestemmingsregels. De afwijkingsregels hebben tot doel om kleine wijzigingen in het plangebied mogelijk te maken zonder dat hiervoor een volledige planprocedure voor doorlopen hoeft te worden. De afwijkingsregels hebben onder andere betrekking op nutsvoorzieningen, antennemasten, afwijkingen van maatvoeringen tot een maximum van 10%.

In het plan is in de Algemene wijzigingsregels (artikel 12) de mogelijkheid opgenomen om de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

In de Algemene procedureregels (artikel 13) is bepaald dat bij de voorbereiding van een besluit omtrent het stellen van nadere eisen, de procedure wordt gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Overgangs- en slotregels
De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 14). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 15).

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan voorkomt dat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangewezen. Nu het plan de bouw van meerdere hoofdgebouwen mogelijk maakt, is dit aan de orde. Alle gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd door uitgifte van de gemeentelijke gronden. De gemeente stelt daarom, op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro, geen exploitatieplan vast.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan is op 29 oktober 2020 een digitale presentatie van de planontwikkeling gegeven aan inwoners en ondernemers.

Het voorontwerp is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

De inspraak- als de vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota Beantwoording inspraakreacties, vooroverlegreacties en ambtshalve wijzigingen[16], die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd/

7.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en de Heraut en gedurende zes weken van 3 juni tot en met 14 juli 2021 ter visie gelegd. Deze termijn is vanwege problemen met de publicatie in eerste instantie, met één week verlengd. Tijdens die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. In die periode zijn 11 zienswijze ingediend die zijn beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Groot Overeem II[17].

[16] Gemeente Renswoude, Beantwoording inspraakreacties, vooroverlegreacties en ambtshalve wijzigingen voorontwerp-bestemmingsplan Groot Overeem II, Renswoude, mei 2021

[17] Gemeente Renswoude, Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Groot Overeem II, Renswoude, december 2021