

Gemeente Renswoude

Bestemmingsplan Klein Wolfswinkel

Toelichting, regels en analoge verbeelding

28 augustus 2012

Kenmerk 0339-05-T01
Projectnummer 0339-05

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Geschiedenis	2
2.2.	Ruimtelijke structuur	2
2.3.	Begrenzing plangebied	3
2.4.	Huidige situatie	3
3.	Toekomstige situatie	6
3.1.	Algemeen	6
3.2.	Visie	6
3.3.	Ruimte-voor-ruimte en rood-voor-groen	8
3.4.	Woningbouw	9
4.	Relevant beleid	12
4.1.	(Inter)nationaal beleid	12
4.2.	Provinciaal beleid	15
4.3.	Regionaal beleid	18
4.4.	Gemeentelijk beleid	20
5.	Milieu- en overig onderzoek	22
5.1.	Bodem	22
5.2.	Archeologie	23
5.3.	Waterhuishouding	27
5.4.	Flora en fauna	31
5.4.1.	Natuurtoets	31
5.4.2.	Roofvogelnest	34
5.4.3.	Dassenburcht	34
5.5.	Geluid	36
5.6.	Luchtkwaliteit	37
5.7.	Externe veiligheid	37
6.	Juridische planbeschrijving	39
6.1.	Algemeen	39
6.2.	Bestemmingsplan	39
6.3.	Plansystematiek	39
6.4.	Regels	40
7.	Uitvoerbaarheid	43
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	43
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

7.2.1. Provincie Utrecht	43
7.2.2. Waterschap Vallei & Eem	46
7.2.3. Natuur en Milieufederatie Utrecht	46

1. Inleiding

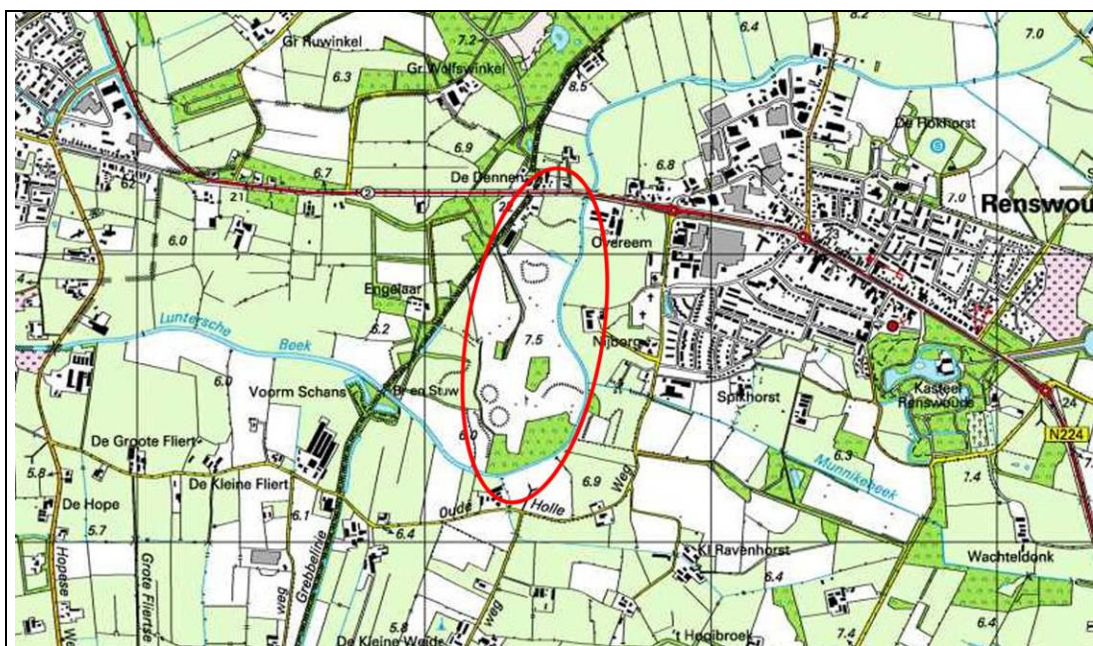
Op het landgoed Klein Wolfswinkel was aan de Utrechtseweg 3 tot 2001 een intensieve kalvermesterij gevestigd. Het in totaal ruim 27 hectare grote gebied langs de Lunterse Beek bestaat uit een afwisseling van bos en landbouwgronden. Klein Wolfswinkel heeft een aantrekkelijke ligging dicht tegen de dorpsrand van Renswoude.

De huidige eigenaar heeft het voornemen het gebied te herontwikkelen. Op de gronden zal natuurontwikkeling worden gerealiseerd. In ruil hiervoor worden enkele landelijke wooneenheden teruggebouwd op basis van de rood-voor-groen regeling. Er wordt daarnaast één extra woning gebouwd ter compensatie van de sloop van de voormalige agrarische opstallen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling. Het plan omvat daarnaast de bestaande boerderij die een woonbestemming krijgt.

De initiatiefnemer speelt met het plan in op het beleid vanuit de provincie Utrecht, de Reconstructie, de gemeente Renswoude en Waterschap Vallei & Eem. Het project sluit tevens aan op de verschillende ontwikkelingen langs de Lunterse Beek ter hoogte van Renswoude. Door aanleg van nieuwe natuur kan de beek als ecologische verbindingzone worden versterkt.

Dit bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Afbeelding 1: Ligging Plangebied.



2. Bestaande situatie

2.1. Geschiedenis

De rijke historie van het plangebied blijkt ondermeer uit het gegeven dat op de locatie de oorspronkelijke agrarische en landhuisbebouwing Klein Wolfswinkel was gevestigd. Klein of Olde Wolfswinkel is als boerderijnaam al sinds 1321 bekend. Tussen 1600 en 1800 woonden er leden van het geslacht Van Wolfswinkel. De plek van de oorspronkelijke bebouwing wordt nog gemarkeerd door een lindeboom die voor het huis stond. De betekenis van de naam kan worden verklaard als een hoek (=winkel) waar wolven voorkwamen of als een hoek land van een man die de naam Wolf droeg. In de Gelderse Vallei zijn veel boerderijnamen bekend, waarin persoonsnamen (bijv. Abbelaar, Ebbenhorst, Huygenbos en Gooswilligen) en diernamen (bijv. Dashorst, Havikshorst en Kraaienkamp) voorkomen. Omstreeks 1920 ging de boerderij, die van het Saksische type was, door brand verloren. Zowel aan het begin als aan het einde van de Tweede Wereldoorlog is de herbouwde boerderij zwaar beschadigd. Dit oorspronkelijke erf lag op de rand van de dekzandrug naar het beekdal. In 1950 werd een nieuwe boerderij gebouwd op de huidige plek aan de Utrechtseweg 3. Stenen van de oude boerderij zijn hergebruikt in een van de huidige bijgebouwen. Op het erf staan een aantal stenen opstallen.

2.2. Ruimtelijke structuur

Klein Wolfswinkel maakt onderdeel uit van de groene gordel van landgoederen en bosgebieden rondom Renswoude. Het omliggende landschap maakt onderdeel uit van het kampenland-schap tussen Renswoude en Scherpenzeel. Dit landschapstype ligt op lange smalle dekzandruggen langs de oost – west gerichte beeklopen. Het is een kleinschalig landschap van individuele ontginningen. Op de zandrug liggen de bouwlanden die door houtwallen en kleine bossen worden omgeven. Tussen de zandruggen liggen beekdalen (Lunterse Beek), die als weiden en hooiland dienst deden. De bebouwing staat verspreid in kleine clusters, en is soms gegroepeerd in kleine buurtschappen. De landgoederen en buitenplaatsen vormen veelal omvangrijke landschappelijke eenheden. Ze omvatten vaak ook delen van voormalige heidegebieden. Een landgoed is vaak duidelijk herkenbaar aan de boscomplexen en de structuur van lanen, de parkachtige omgeving en de tuin met bijzondere bebouwing: landhuizen en kastelen met bijbehorende bebouwing (koetshuis, oranjerie, dienstwoningen, arbeiderswoningen). Opvallend is dat in de bebouwing van elk landgoed een eigen kleurgebruik en een eigen beeldmerk herkenbaar is. Andere kenmerkende bebouwing in de omgeving wordt gevormd door het hallehuis en de schaapskooien.

Rond 1900 meanderde de Lunterse Beek door het landschap en was deze vrijwel over de totale lengte voorzien van begeleidende beplanting. In de 20ste eeuw is de beek vrijwel geheel recht getrokken. Er is nog een restant van een oude beekmeander terug te vinden in het bosperceel aan de zuidzijde. De Lunterse Beek is nog steeds een kronkelig verlopende beek en daardoor aardkundig zeer waardevol en een zeer kenmerkend beekdal. De Lunterse Beek is in het plangebied een beperkt aangetaste beek. Het is de enige meanderende beek in de Geldersche Vallei waarvan de morfologie nog enigszins gaaf is. Dit ondanks de waterstaatkundige en cultuur-

technische ingrepen. De hydrologische situatie is net als overal in Nederland beïnvloed door de mens. Hierdoor is het zandtransport sterk afgenomen en is de natuurwaarde achteruit gegaan.

Een ander structurerend landschapselement in/nabij het plangebied is de Groeperkade die rond 1900 al aanwezig was en die nog grotendeels intact is en beplant met bos. In de historische situatie was er sprake van een grote afwisseling van bouw- en graslanden. Het beekdal was in gebruik als weiland of hooiland. De hogere delen bestonden uit bouwland. Klein Wolfswinkel had en heeft een kleinschalig, landgoedachtig karakter, bestaande uit een fijnmazig netwerk van houtwallen en bosgebiedjes. Ook in groter verband is de omgeving nog steeds te typeren als een kleinschalig agrarisch landschap. Akkers en weilanden worden afgewisseld door kleine bos- en natuurgebieden.

De verkaveling rond 1900 was kleinschaliger dan nu. De percelen waren omsloten met houtwallen. Veel houtwallen zijn in de 20e eeuw verdwenen. Ook de hoogteverschillen waren in het verleden duidelijker aanwezig. Het gebied is nu grotendeels geëgaliseerd met uitzondering van enkele bospercelen, waar het oorspronkelijke reliëf nog aanwezig is. Centraal in het gebied lagen enkele stukjes open natuurterrein, waarschijnlijk heide. Ook het huidige bos langs de Utrechtseweg was toen nog heide omsloten met houtwallen. De meest ingrijpende verandering op een groter schaalniveau is dat Renswoude en Scherpenzeel sterk zijn uitgegroeid, de wegen zijn verhard en het aantal boerderijen en opstallen sterk is toegenomen.

Op de gronden rond Klein Wolfswinkel zijn op dit moment geen paden voor recreanten aanwezig. Het gebied is alleen te beleven vanaf de Utrechtseweg en de Groeperkade die het plangebied deels doorsnijdt. Over de Groeperkade, die in eigendom en beheer is bij Staatsbosbeheer, loopt wel een wandelpad.

2.3. Begrenzing plangebied

De oostgrens wordt gevormd door het beekdal van de Lunterse Beek. Daarachter liggen het bedrijfsterrein en de dorpskern van Renswoude. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied doorsneden door de Groeperkade, onderdeel van de cultuurhistorisch waardevolle Grebbelinie. In het westen sluit het terrein aan op het landgoed Engelaar.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de gebieden waar natuurontwikkeling plaatsvindt en de percelen waar woningen worden gerealiseerd. Deze percelen liggen aan weerszijden van het kavelpad dat aansluit op de Groeperkade. Ook de bestaande boerderij met het omliggende perceel maakt onderdeel uit van het plangebied.

2.4. Huidige situatie

Kadastraal

Klein Wolfswinkel bestaat uit twee kadastrale percelen, die van elkaar worden gescheiden door de Groeperkade, die in eigendom is bij Staatsbosbeheer. De percelen zijn kadastraal bekend

onder de gemeente Renswoude, sectie F, percelen F 444, F 445 en F 186. De totale kadastrale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 27,2 hectare.

Grondgebruik

Het huidige grondgebruik op Klein Wolfswinkel bestaat uit zowel weiland als akkerland (circa 21 ha), bos en houtwallen (ruim 5 ha), een poel, erf en opstallen (circa 1 hectare). Opvallend zijn de nog steeds aanwezige hoogteverschillen in het gebied. Dit varieert van circa 5 meter + N.A.P. op de laagst gelegen delen tot bijna 8 meter +N.A.P. op de hoogst gelegen delen.

Het bestaande agrarisch bouwperceel heeft een oppervlakte van circa 6.250 m². Het perceel heeft een tamelijk langgerekte vorm en strekt zich uit langs de Groeperkade. Tot 2001 was hier een agrarisch bedrijf aanwezig met circa 700 mestkalveren en ongeveer 21 hectare bouw- en grasland. De landbouwgronden worden merendeels ingezaaid met snijmaïs ten behoeve van de kalveren.

De huidige bebouwing in het plangebied bestaat uit een woonhuis en enkele bijgebouwen. Verreweg het grootst is de kalverschuur (bouwwolume van 12.000 m³). Onder de schuur liggen mestkelders met een inhoud van circa 800 m³. De stal is omstreeks 1980 gebouwd.

Milieuvergunning

De grote stal heeft twee verdiepingen, waardoor het feitelijke 'gebruiksoppervlak' aanzienlijk hoger ligt. De milieuvergunning ten behoeve van de intensieve veehouderij is in verband met de aanvraag voor deelname aan de RBV regeling, ingeleverd op 8 augustus 2002. Op de locatie waren de volgende activiteiten vergund:

- 578 mestkalveren;
- fosfaatproductie van 3165 kg.

Nu rest er nog een milieuvergunning voor 200 schapen. Ook deze milieuvergunning zal worden ingeleverd. Er zal in de toekomst alleen nog hobbymatig schapen worden gehouden.

Flora en fauna

Met zijn dichte beplantingsstructuur vormt het kampenlandschap een goed leefgebied voor allerlei diersoorten. Door de achteruitgang van de oppervlakte en lengte van houtwallen en singels is de kwaliteit van het leefgebied van bosrandvogels, kleine zoogdieren, amfibieën en reptielen echter teruggelopen.

Klein Wolfswinkel vormt een belangrijke schakel in de oost – west verbinding tussen de Veluwe, via de Gelderse Vallei richting Utrechtse Heuvelrug. Het stroomgebied van de Lunterse Beek is hierin van essentieel belang. De beken in de Gelderse Vallei & begeleidende beplanting zijn hoofdzakelijk oost – west georiënteerd en hebben een belangrijke functie als ecologische verbindingzones. De Groeperkade, die als een groen lint door het landschap slingert, functioneert eveneens als een ecologische verbindingzone tussen Valleikanaal en Lunterse Beek. Klein Wolfswinkel ligt als een spin in dit web van verbindingzones.

Waterhuishouding

Volgens de bodemkaart van Nederland varieert de grondwatertrap in het plangebied van III tot VI en VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert van minder dan 40 cm onder maaiveld tot 80 cm onder maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand varieert van 80 cm onder maaiveld tot dieper dan 120 cm onder maaiveld. De dekzandruggen en het beekdal op de landbouwgrond zijn in het begin van de jaren tachtig sterk geëgaliseerd. Voorheen lag hier een laagte die altijd erg drassig was. Het terrein ligt nu bol op een zodanige wijze dat de afwatering naar de Lunterse Beek optimaal is. De oude enkeerdgronden die er lagen zijn vergraven. Nu ligt overal een circa 33 cm dikke zwarte bouwvoor op wit zand.

3. Toekomstige situatie

3.1. Algemeen

Alhoewel dit bestemmingsplan geen betrekking heeft op het totale landgoed Klein Wolfswinkel maar alleen de mogelijkheid bevat voor natuurontwikkeling en om woningen in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling en de rood-voor-groen regeling te bouwen, wordt in dit hoofdstuk wel beknopt ingegaan op de ontwikkeling van het hele landgoed (paragraaf 3.2). De inpassing in de diverse regelingen komt aan de orde in paragraaf 3.3. In paragraaf 3.4 wordt daarna meer gedetailleerd ingegaan op de ruimtelijke opzet van het plangebied.

3.2. Visie

Klein Wolfswinkel maakt onderdeel uit van de groene gordel van landgoederen en bosgebieden rondom Renswoude en ligt ingeklemd tussen twee belangrijke regionale landschappelijke structuren De Lunterse Beek en De Grebbelinie (Groeperkade). Deze twee belangrijke regionale structuren worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Opvallend is dat langs de Lunterse Beek reeds een aantal (nieuwe) landgoederen en natuurterreinen zijn gerealiseerd.

Klein Wolfswinkel is een bijzondere ontwikkeling waarbij kwaliteit, natuur, landschap, cultuurhistorie en hoogwaardig wonen in het buitengebied voorop staat. De integrale benadering van deze thema's vormt de basis voor de ontwikkeling van 'Klein Wolfswinkel'. Het project biedt bovendien de unieke mogelijkheid het ambitieuze project in het buitengebied van Renswoude Noord, door te trekken naar de zuidwest zijde en af te ronden.

Kleinschalig kampenlandschap

Het van oorsprong kleinschalige kampenlandschap is hier en daar nog in tact. Met private en particuliere initiatieven wordt het karakteristieke landschap via verschillende projecten hersteld. Ook het landschapsplan voor Klein Wolfswinkel levert hieraan een bijdrage door het terugbrengen van oude structuren en aanleg van landschappelijke beplantingen. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Het halfopen landschap en de Lunterse Beek zijn hierin de leidende elementen. Met het plan blijft een deel van de gronden agrarisch in gebruik. Ook de gronden die worden omgevormd naar natuur worden op een extensieve wijze agrarisch beheerd als schraal grasland /-hooiland. Hierdoor blijven de kleinschaligheid van het landschap en het agrarische karakter behouden. De nieuwe woningen worden zorgvuldig ingepast in hun omgeving. Met de ontwikkeling van Klein Wolfswinkel wordt de historie weer in beeld gebracht. De contouren van het oorspronkelijke erf worden zichtbaar gemaakt in het landschap. Tevens zal een deel van het oorspronkelijke reliëf in de bodem hersteld worden. Een gesloten grondbalans is daarbij het uitgangspunt.

Lunterse Beek

De Lunterse beek is een belangrijke ecologische verbindingszone (EVZ). Op verschillende locaties zijn verspreid liggende bos- en natuurgebiedjes aanwezig. Voor het functioneren van de EVZ zal op een aantal plekken nieuwe natuur worden ontwikkeld. Ter hoogte van Klein

Wolfswinkel wordt langs de beek natuur aangelegd door middel van een natuurvriendelijke oever. De beek loopt als een blauwe ader om het plangebied heen. Het accent ligt daarbij op het herstel van beekbegeleidende ecosystemen, beekmeanders en de ontwikkeling van nat en droog schraalland. Met dit plan wordt een aanzienlijke bijdrage aan de realisatie van de EVZ gegeven, door de beek over een gedeelte te hermeanderen met een natuurlijker profiel en een natuurlijker profiel te geven. Op deze manier kan op termijn een aantal stuwen verwijderd worden. Tevens wordt voldaan aan de eisen die vanuit de Kaderrichtlijn Water worden gesteld.

In overleg met het Waterschap Vallei & Eem worden de randvoorwaarden en subsidiemogelijkheden bepaald. Aan de zuidzijde van Klein Wolfswinkel, in het bestaande bosgebied wordt de oude meander uitgegraven en aangesloten op de hoofdloop. Belangrijk is zorgvuldig om te gaan met bestaande natuurwaarden. De beek krijgt hier het karakter van een 'bosbeek'. Het oude traject blijft in stand als 'noodoverloop' bij extreem hoge afvoeren. Het noordelijk gedeelte van het traject blijft min of meer ongewijzigd. Hier wordt het profiel aangepast met meer natuurvriendelijke oevers en beekbegeleidende beplanting. Het tracé heeft een transparanter aanzien dan de bosbeek. Op die manier ontstaat een halfopen landschap met doorkijkjes richting de beek. Het plan sluit aan op de recente Stroomgebiedsvisie voor de Lunterse Beek (Waterschap Vallei & Eem, oktober 2007). De inrichting van de beek is zodanig dat geen nadelige effecten optreden voor de aangrenzende percelen.

Bestaand bos

De bestaande bospercelen blijven behouden. De huidige natuurwaarden worden gerespecteerd. In het zuidelijke gedeelte langs de Lunterse Beek is een dassenburcht waargenomen. Met de uitwerking van het inrichtingsplan, het uitgraven van de meander en de aanleg van het voetpad wordt er mee rekening meegehouden dat de dassenburcht niet verstoord en/of beschadigd wordt.

Nieuwe natuur

Ruim 10 hectare landbouwgronden worden omgevormd, ingericht en beheerd als nieuwe natuur. Hierbij wordt aangesloten op de natuurdoeltypen van het Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei van de Provincie Utrecht. Het gaat dan bijvoorbeeld om glanshaver hooiland en plas-dras situaties. Uitgangspunt is de huidige landschappelijke kwaliteiten zoveel mogelijk te respecteren en waar mogelijk te versterken. Om de mooie doorzichten te behouden is gekozen het gebied zoveel mogelijk open te laten. Hierdoor kan ook het oorspronkelijk aanwezige reliëf, voor zover aanwezig, worden versterkt. Waar mogelijk wordt het natuurlijke hoogteverschil hersteld met de dekzandrug als verhoging en het beekdal als subtiele verlaging. Nieuwe landgoedbebouwing komt op een hogere plek te liggen.

Grebbelinie

De Grebbelinie is uniek in Nederland. Daarom is extra aandacht voor de versterking van dit cultuurhistorische element een 'must'. Doelstelling voor de Grebbelinie is om de verdedigingswerken weer beter zichtbaar te maken in het landschap en beter toegankelijk te maken voor recreanten (met name wandelaars). Zo is op landgoed Wittenoord de aarden wal weer terug

gebracht over een lengte van enkele honderden meters. Ter hoogte van Klein Wolfswinkel doen zich ook kansen voor. Daar waar het toegangspad de Groeperkade kruist, kan de liniedijk beter zichtbaar worden gemaakt, door het herstel van het dijklichaam.

Recreatief uitloopgebied

In de toekomstige situatie wordt Klein Wolfswinkel voor 90% opengesteld voor publiek. Het gebied vormt, een gunstig gelegen recreatief uitloopgebied voor Renswoude, onder andere voor de wijk Spikhorst. De nieuwe wandelpaden verbinden twee bestaande wandelpaden en maakt het mogelijk om vanaf de liniedijk langs de Lunterse Beek naar Renswoude te lopen. Hiervoor dient ondermeer een brug te worden aangelegd over de Lunterse Beek. Bij de aanleg van de wandelroute dient rekening te worden gehouden met verschillende belangen. Bestaande natuurwaarden dienen zo min mogelijk te worden verstoord. Zo is er bijvoorbeeld een dassenburcht aanwezig (zie paragraaf 5.4.3). Ook is de ligging van het ensemble van belang: de privacy van de toekomstige bewoners wordt gerespecteerd. Bij de toekomstige inrichting is dus sprake van zonering van het gebied in openbaar en privé.

3.3. Ruimte-voor-ruimte en rood-voor-groen

Het plan voor Klein Wolfswinkel bestaat uit twee onderdelen: Het toepassen van ruimte-voor-ruimte op het huidige agrarische bouwblok en rood-voor-groen voor het gebied daarbuiten. Per onderdeel worden in deze paragraaf de uitgangspunten geformuleerd voor het inrichtingsplan. Voor beide onderdelen is behoud en versterking bestaande natuurwaarden het uitgangspunt. De natuurdoeltypen sluiten daarbij aan op het Natuurgebiedsplan. Een ander gemeenschappelijk uitgangspunt is dat de nieuwbouw architectonisch en ruimtelijk een samenhangende bebouwingsbeeld oplevert. Meer specifiek zijn voor de Ruimte voor Ruimte regeling als het beleid ten aanzien van Rood-voor-groen de volgende uitgangspunten geformuleerd.

Bedrijfsbeëindiging en ruimte-voor-ruimte

Voor de ontwikkeling op het agrarische bouwblok vormt de huidige ruimte-voor-ruimte regeling uit de provinciale ruimtelijke verordening en reconstructieplan de basis voor ontwikkeling. Er is echter al in 2001 een aanvraag bij LNV ingediend. Het betreft de toenmalige "Regeling Beëindiging Veehouderij" (RBV) met de zogenaamde provinciale "opplusregeling". Het maatwerk wat ten tijde van de oude regeling (2001) is toegepast (en goedgekeurd) zal ook nu van toepassing zijn.

Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- agrarische bedrijfsbeëindiging (intensieve veehouderij) en inlevering van de milieuvergunning;
- sloop van in totaal 1.625 m² aan bedrijfsgebouwen op de locatie Utrechtseweg 3;
- behoud van overige bestaande bebouwing ten behoeve van opslag van materiaal voor het onderhoud van het terrein.
- terugbouwen van één grotere woning (1.000 m³);
- bijgebouw van maximaal 80 m²;

- extra maatregelen zoals landschapsversterking.

Rood-voor-groen

De provinciale rood-voor-groen regeling vormt de basis voor de ontwikkeling van 20 hectare agrarische gronden. Ten aanzien van deze rood-voor-groen ontwikkeling is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- rood-voor-groen ontwikkeling voor een gebied van totaal circa 27 hectare;
- behoud en waar nodig revitalisering van circa 5 hectare bestaand bos en andere houtopstanden;
- circa 10 hectare landbouwgrond wordt omgevormd en ontwikkeld tot nieuwe natuur;
- circa 5 hectare landbouwgrond en 5 van de circa 10 hectare natuurgrond, worden onder voorwaarden via pacht aan de naastgelegen agrariër beschikbaar gesteld;
- realisatie van nieuw landelijk vastgoed met een totale maximale inhoud van 4.500 m³. De bebouwing vormt een architectonisch ensemble;
- verdeling van de inhoudsmaat over 6 kleinere wooneenheden met een gemiddelde inhoud van 750 m³ (voor de inhoud en de verdeling over de verschillende woningen wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan). Bijgebouwen van maximaal 80 m²;
- beekherstel (zie paragraaf 3.2, onder het kopje Lunterse Beek);
- aanleg streekeigen erfbeplantingen en bosschages en beekbegeleidende beplanting, waaronder een verbetering van de herkenbaarheid en beleefbaarheid van de Groeperkade;
- openstelling van zowel het bestaande als het te ontwikkelen bos- en natuurterrein voor publiek;
- aanleg van onverharde wandelpaden, gemarkeerd met routepaaltjes, aansluitend op het recreatieve netwerk. Vanwege de verkeersintensiteit op de Utrechtseweg is er voor gekozen om het wandelpad aan te sluiten op de Liniedijk en op het pad achter de begraafplaats en wordt een (recreatieve) verbinding over de beek aangelegd.

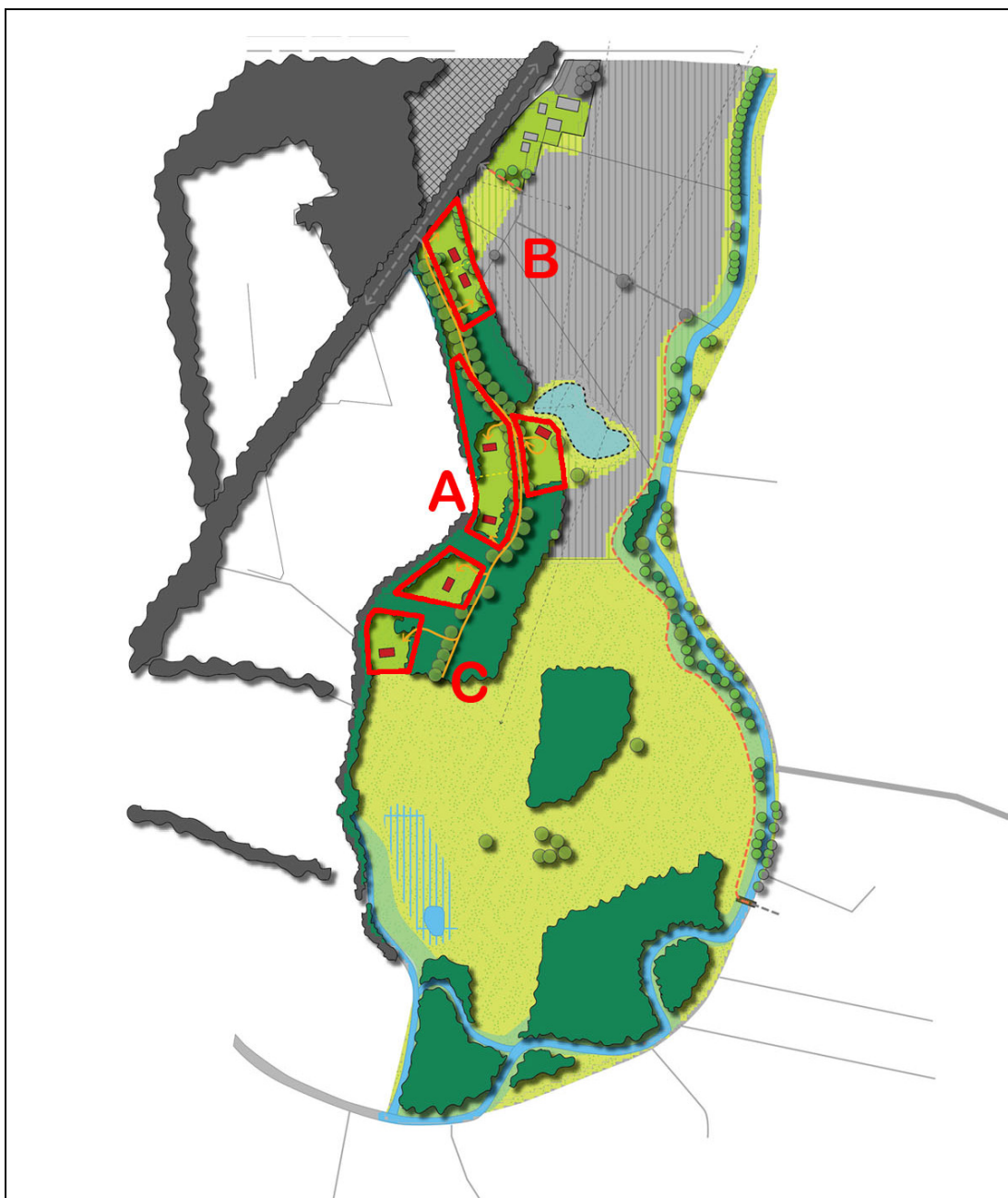
3.4. Woningbouw

Onderzoek wijst uit dat er een grote behoefte is aan landelijke woonvormen. Met het plan kan op deze trend worden ingespeeld. Toekomstige bewoners van Klein Wolfswinkel zullen zich verantwoordelijk voelen voor een goede inrichting en beheer van het gebied. Met de gemeente Renswoude zal een inrichting- en beheersovereenkomst worden afgesloten. Zoals aangegeven in paragraaf 3.3 worden op Klein Wolfswinkel 1 ruimte-voor-ruimte woning en 6 rood-voor-groen woningen gerealiseerd. Bij de situering van die woningen is een zorgvuldige landschappelijke inpassing, natuurwaarden, cultuurhistorie en ontsluiting.

De 7 woningen worden van verschillende grootte en in 3 ensembles geclusterd in de bosrand aan weerszijden van het oude (en nog steeds bestaande) kavelpad. Hierdoor wordt gebruik gemaakt van de huidige landschappelijke structuur met open kamers aan de westzijde van het kavelpad. Het markante kavelpad met volwassen laanbeplanting van eiken biedt rugdekking voor de overige nieuwe bebouwing. Met de aanleg van nieuw bos ten oosten van het kavelpad wordt de bebouwing verder ingepast. Door de ligging langs het bestaande kavelpad kunnen de

landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het landgoed optimaal worden behouden en versterkt en hoeft er geen nieuwe ontsluitingsweg te worden gerealiseerd.

Afbeelding 2: Plangebied.



In het midden ligt het hart van het landgoed en vormt daarmee de meest beeldbepalende bebouwing ofwel 'the eyecatcher' (ensemble A). Binnen dit ensemble wordt de ruimte-voor-ruimte

woning gerealiseerd, die een grotere inhoudsmaat mag hebben dan de overige (rood-voor-groen) woningen. Dit ensemble is vanaf de provinciale weg en meerdere plekken in het veld te zien. De drie wooneenheden worden verdeeld in een hoofdwooning en twee vrijwel identieke kleinere woningen die erachter liggen. In het noorden, in aansluiting op de Grebbelinie ligt ensemble B. De twee zogenaamde 'poortwoningen' worden qua situering en vormgeving als een geheel ontworpen. In het zuiden liggen twee losse boskavels die een landschappelijke uitstraling krijgen (ensemble C). Zowel in de situering als in het materiaalgebruik worden deze woningen optimaal in de natuur ingepast.

De woningen dienen per ensemble een ruimtelijke en architectonische eenheid te vormen. In het Beeldkwaliteitplan wordt Klein Wolfswinkel wordt uitgebreider ingegaan op vormgeving, kleurgebruik en materialisering van de woningen en op landschappelijke aanpassingen, zoals het toevoegen van laanbomen en het verwijderen en aanplanten van beplanting.

De woningen worden ontsloten via een bestaand toegangspad dat de Grebbelinie kruist. Dit toegangspad wordt halfverhard. Met Staatsbosbeheer zal door middel van recht van overpad het gebruik als ontsluitingsweg voor de woningen mogelijk worden gemaakt. Bij het ontwerp van deze kruising wordt rekening gehouden met de bijzondere waarde van de Grebbelinie. De ruimtelijke en landschappelijke versterking van de Grebbelinie maakt dat de dijk beter zichtbaar en beleefbaar in het landschap wordt. De maatvoering van de ontsluitingsweg zal hierop aangepast worden, passend binnen de eisen die gesteld worden vanuit de hulpdiensten. Hiermee zal de belasting en aantasting van het cultuurhistorische element tot een minimum beperkt blijven.

Door de planontwikkeling zal het totaal aantal voertuigbewegingen in de nieuwe situatie niet sterk wijzigen ten opzichte van de oude situatie. Door de woningen ontstaat weliswaar een toename van het autoverkeer. Het bestaande (zwaardere) agrarische verkeer zal echter verdwijnen.

4. Relevant beleid

4.1. (Inter)nationaal beleid

Habitat- en Vogelrichtlijn

Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones moeten worden getoetst aan de Habitatrichtlijn, die ook het beschermingsregime biedt voor de vogelrichtlijngebieden. Het plangebied en de omgeving daarvan zijn niet aangewezen in het kader van de Habitatrichtlijn.

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is sinds december 2000 van kracht en maakt het mogelijk om waterverontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De kaderrichtlijn is geen vrijblijvende richtlijn, ze vormt een Europese verplichting, waar de waterbeheerder (Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten) niet omheen kan. De belangrijkste uitgangspunten van de KRW zijn:

- De vervuiler betaalt
- De gebruiker betaalt
- Na 2000 geen achteruitgang van de chemische en ecologische toestand van het water
- Resultaatsverplichting in 2015
- Stroomgebiedsbenadering

Via de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Kaderrichtlijn water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat 'een goede ecologische toestand'. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en diersoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling" (2005) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'.

De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

Niet alleen provincies en gemeenten krijgen een grotere rol. Initiatieven van particulieren worden in het kader van ontwikkelingsplanologie sterk gestimuleerd. De integratie en realisatie van plannen gaat meer plaats vinden op gebiedsniveau, waarbij de rijksoverheid de doelen formuleert en de helpende hand biedt bij de uitvoering. De overheid heeft zich tot doel gesteld de ruimtelijke kwaliteit van gebieden te verbeteren. Opzet is vanuit een gebiedsgerichte aanpak met verschillende partijen een breed gedragen regionale en lokale visievorming en uitvoering van beleid te realiseren.

In de nota heeft het rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Renswoude en omgeving behoort daar niet toe.

Agenda Vitaal Platteland

De Agenda Vitaal Platteland bevat de Rijksvisie op de veranderopgaven voor de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Deze agenda is in 2004 in sa-

menhang met de Nota Ruimte opgesteld en benadrukt dat gezien de ontwikkelingen in de agrarische sector andere economische dragers op het platteland aan betekenis zullen winnen. Het inspelen op die veranderingen wordt een grote opgave voor het rijk en andere overheden. Er moet voldoende ruimte bestaan voor nieuwe bedrijvigheid en bijbehorende infrastructuur om de vitaliteit van het platteland te waarborgen. Er wordt ruimte geboden voor ontwikkelingen met kwaliteit. Gevraagd wordt aan provincies en gemeenten om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van wonen en bedrijvigheid met landschappelijke kwaliteit. Ingezet wordt op meer recreatiemogelijkheden dichtbij de stad en een realisatie van een duurzame EHS naast het behoud en herstel van bestaande agrarische cultuurlandschappen.

Nota Belvédère

In de Nota Belvédère staat het beleid ten aanzien van het cultuurhistorisch en het (te verwachten) archeologisch erfgoed beschreven. Uit de kaarten bij de nota blijkt dat Renswoude niet in een Belvédère-gebied ligt.

Natuurbeleid - Ecologische hoofdstructuur

De term 'Ecologische Hoofd Structuur' (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden en robuuste verbindingen.
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden).
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De EHS moet in 2018 klaar zijn.

Kleinere natuurgebieden, kleine bosjes, sloten, rietkragen et cetera maken geen deel uit van de EHS, maar dragen uiteraard wel bij aan de natuurkwaliteit van stad en platteland. Het Rijk gaat ervan uit dat deze in voldoende mate door andere partijen (gemeente, waterschappen, grondeigenaren en dergelijke) worden beschermd.

In het Structuurschema Groene Ruimte van 1995 is deze EHS, bestaande uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones, ruimtelijk vastgelegd. In deze gebieden mogen in principe geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Vervolgens hebben de provincies in hun streekplannen meer concrete grenzen voor de EHS vastgelegd. De provincies bepalen zelf de contouren. De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Het plangebied ligt net buiten de EHS.

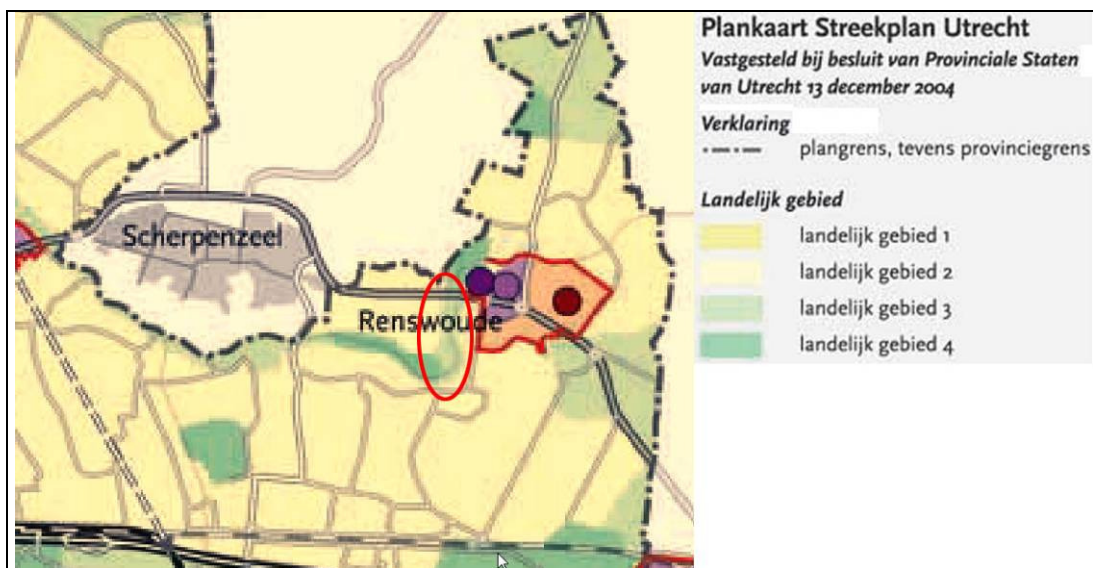
Natuurbeleid - Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur

In de "Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur" (Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw, NBL-21) wordt het beleid voor de komende tien jaar geschetst. Deze nota draagt bij aan een meer samenhangend natuurbeleid en vervangt vier groene nota's (Natuurbeleidsplan, Nota Landschap, Bosbeleidsplan en Strategisch plan van aanpak biodiversiteit). Verder biedt de nota het kader voor behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit in onder meer landbouw, visserij, toerisme en water.

Natuurbeleid - Flora- en faunawet

De "Flora- en faunawet" heeft als doel de bescherming van het in het wild levende planten en dieren. In het plangebied komen planten en diersoorten voor die in het kader van de wet zijn beschermd. Aangegeven moet worden op welke wijze het voornemen hierop is afgestemd en of er ontheffingen nodig zijn voor uitvoering van het initiatief.

Afbeelding 3: Uitsnede streekplankaart.



4.2. Provinciaal beleid

Streekplan provincie Utrecht

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

Op de plankaart heeft de bouwlocatie, die buiten de rode contour ligt, de aanduiding 'Landelijk gebied 3'. In dit gebied staat verweving van functies centraal. Landelijk gebied 3 wordt in het streekplan getypeerd als een: "Afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met verweving

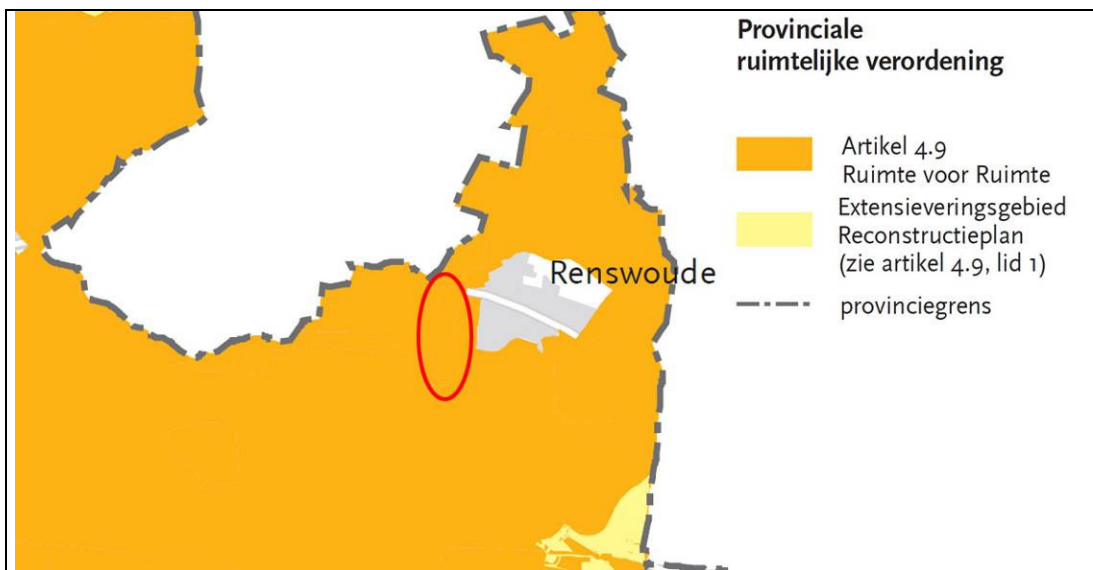
van landbouw, natuur, recreatie en in enkele gevallen zeer extensieve woonmilieus; het kan gaan om zowel verweving op perceelsniveau als om een mozaïek van gescheiden functies."

Provinciale ruimtelijke verordening

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld, die gebaseerd is op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Het plangebied heeft de aanduiding 'aardkundige waarden'. Ter bescherming van deze waarden is op grond van artikel 2.1 van de verordening onder meer een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor diverse werkzaamheden die aantasting van deze waarden kunnen veroorzaken.

Afbeelding 4: Ruimte voor ruimtekaart Provinciale ruimtelijke verordening.



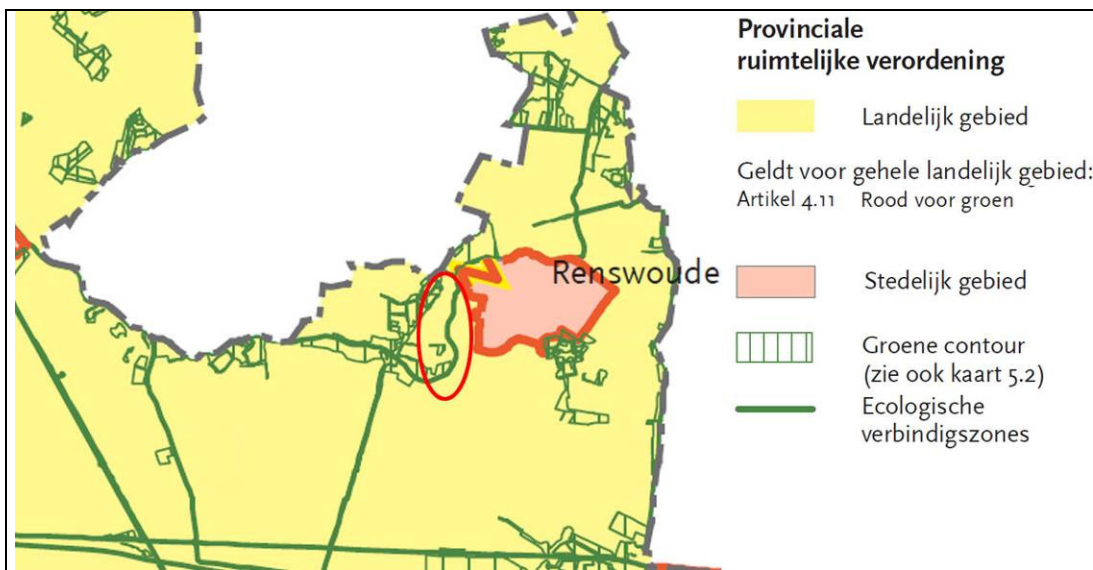
Artikel 4.9 van de provinciale ruimtelijke verordening bevat de regelgeving voor Ruimte voor ruimte. Hierin is bepaald dat in dit kader één nieuwe woning is toegestaan, mits alle bestaande voormalige, cultuurhistorisch niet waardevolle, bedrijfsgebouwen met een ondergrens van 1.000 m² worden gesloopt en omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. De bouw van de nieuwe woning vindt plaats op het oorspronkelijke bouwperceel of aan de rand van een kern. De toelichting op een bestemmingsplan waarin dit wordt toegestaan

dient een ruimtelijke onderbouwing te bevatten, mede in relatie tot zonering van het landelijk gebied. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen ter zake van:

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

In het onderhavige geval wordt een deel van de bestaande bebouwing gehandhaafd ten behoeve van het beheer van het gebied en is de ruimte-voor-ruimte woning in combinatie met de situering van de rood-voor-groen woningen, buiten het bouwvlak gesitueerd. Hiervoor wordt ontheffing bij Gedeputeerde Staten verzocht.

Afbeelding 5: Rood-voor-groenkaart Provinciale ruimtelijke verordening.



Op grond van artikel 4.11 van de provinciale ruimtelijke verordening kan een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Rood-voor-groen' bestemmingen en regels bevatten die stedelijke functies mogelijk maken, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- de hoeveelheid toe te voegen bebouwing staat in een redelijke verhouding tot de hoeveelheid extra groen;
- de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
- de rode en groene functie worden in samenhang ontwikkeld;
- de aanwezige waterhuishoudkundige, milieu en cultuurhistorische waarden worden niet aangetast en zo mogelijk versterkt;

- de tijdige realisering van de groene functie en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd;
- geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt.

De toelichting van zo'n bestemmingsplan bevat een ruimtelijke onderbouwing, mede in relatie tot de zonering van het landelijk gebied. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing. In dit geval is een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld.

De Lunterse Beek is aangewezen als ecologische verbindingszone. De Groeperkade die geen onderdeel uitmaakt van het plangebied en die het plangebied aan de westzijde begrensd is onderdeel van de Grebbelinie.

Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei, herziening 2007

In het plangebied zijn geen gronden begrensd als 'nieuwe natuur'. Wel wordt met het plan aangesloten op natuurdoelen die gesteld zijn voor de Lunterse Beek (EVZ) en begrensde gebieden aan de westzijde van het plangebied.

Natuurbeheerplan 2011

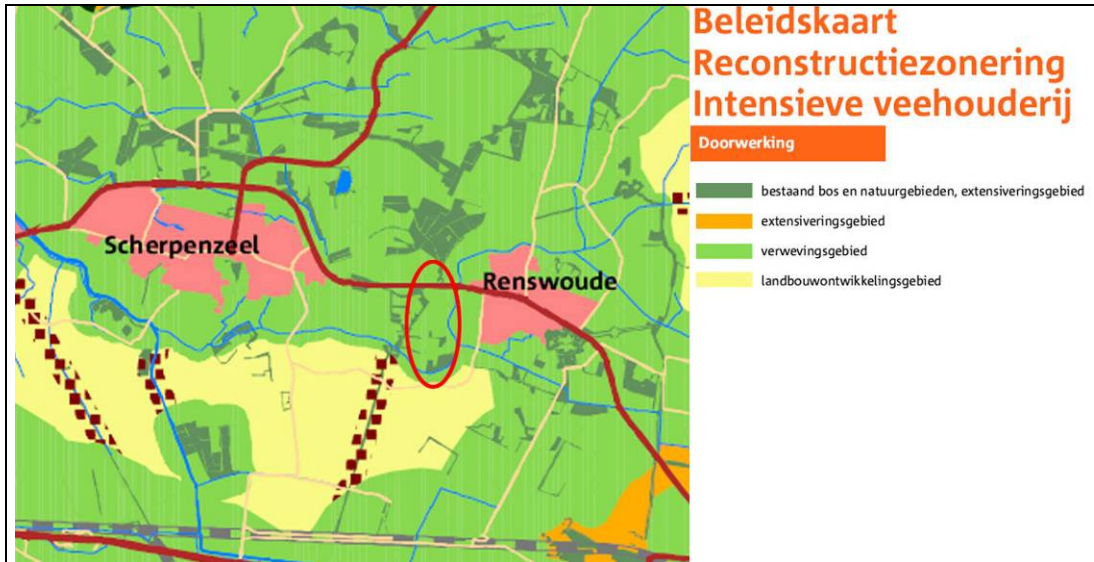
In het Natuurbeheerplan 2011 is de Lunterse Beek en een zone aan weerszijden daarvan als 'Zoekgebied ecologische verbindingszone' aangeduid. Aan de zuidkant van het plangebied zijn enkele perceelsgedeelten aangeduid als 'Bestaande natuur' en als 'Nieuwe Natuur'.

4.3. Regionaal beleid

Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost (2005)

Het reconstructieplan is een plan om de ruimtelijke en milieuproblematiek in het gebied van de Gelderse Vallei & Utrecht Oost in de komende 12 jaar aan te pakken. In het reconstructieplan is het landelijk gebied opgedeeld in drie zoneringen: landbouwontwikkeling-, verweving- en extensiveringsgebieden. Per zonering zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw, natuur en landschap uitgewerkt. Het plangebied van Klein Wolfswinkel valt in zijn geheel binnen het verwevingsgebied. Het beleid voor de verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen. Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is hier niet toegestaan en het beleid is met name gericht op vermindering van de activiteiten voor intensieve veehouderij. De zone rondom de Lunterse Beek is in het reconstructieplan begrensd als zoekgebied voor nieuwe natuur en de beek zelf is aangewezen als ecologische verbindingszone. Deze grenzen zijn breder dan in het natuurgebiedsplan Gelderse Vallei aangezien hierin te weinig hectares toegekend waren om het bekenstelsel in landschapsecologisch opzicht goed te laten functioneren.

Afbeelding 6: Fragment reconstructiezonering.



Binnen de verwevingsgebieden mogen nieuwe landgoederen gerealiseerd worden. Voor de categorie verwevingsgebied geldt de voorwaarde dat een agrarische check uitgevoerd wordt. Dat wil zeggen dat bekeken wordt of boeren uit de omgeving geïnteresseerd zijn in de in te zetten gronden voor landgoedontwikkeling.

Als globale indicatie voor een nieuw landgoed geldt hier een omvang van tenminste 10 hectare. Indien een voormalig agrarisch bedrijfscomplex in het geding is, dan is een omvang van tenminste 5 hectare acceptabel. Wel moet dan de voormalige bedrijfsbebouwing (met een minimale omvang van 1.000 m²) worden gesloopt. Voor de bebouwing van het huis van allure mag dan uitgegaan worden van een formaat van 1.500 m³. Met in achtneming van een zeker privé-gedeelte dient een nieuw landgoed openbaar toegankelijk te zijn.

Waterbeheersplan 2004-2007

De Lunterse Beek en Nederwoudse beek zijn in het Waterbeheersplan 2004-2007 door Waterschap Vallei & Eem aangewezen als ecologische verbindingzone. Hier wordt op ingespeeld bij de ontwikkeling van de plannen voor Klein Wolfswinkel.

Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)

In het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (LOP) stellen de gemeenten Amerongen, Barneveld, Leersum, Leusden, Maarn, Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg het landschapsbeleid op elkaar af. Het LOP is een uitwerking van het vigerende reconstructieplan en het streekplan. Voor de Gelderse Vallei zet het LOP in op het versterken van het landschappelijke raamwerk. Hiervoor worden beplantingen langs wegen aangevuld, bosgebieden versterkt en het bekensysteem verder ontwikkeld. Een verbetering van het recreatief netwerk is een kans

die verder uitgewerkt wordt in het LOP. Naast de ruimte voor landgoederen en landelijk wonen wordt bijzondere aandacht besteed aan het behoud van het agrarische karakter en de versterking van streekeigen landschapselementen, inpassingen van agrarische erven en ook kleinschalige natuurontwikkeling. In de omgeving van Renswoude zet het LOP in op de versterking van een 'middelmazig' groen raamwerk en de ontwikkeling van beken en wegen in ruimtelijke en ecologische zin.

Afbeelding 7: Fragment visiekaart Landschapontwikkelingsplan Gelderse Vallei.



Inrichtingsbeelden Lunterse Beek

Het Waterschap Vallei & Eem werkt samen met de provincie Utrecht en Gelderland aan de bescherming en waar nodig verbetering van de ecologische kwaliteit en natuurwaarden in en langs de beken van de Gelderse Vallei. In verband daarmee is de Visie 'Inrichtingsbeelden Lunterse Beek' opgesteld. In deze Visie wordt invulling gegeven aan de water- en natuurdoelen uit het Reconstructieplan en de Kaderrichtlijn Water (KRW). In het bijzonder gaat het erom dat de beek een leefgebied en waar gewenst een verbindende schakel (ecologische verbindingzone) vormt voor planten en dieren en dat de verdroging van natuurgebieden in het stroomgebied wordt bestreden. Het voorliggend rapport geeft de visie voor het stroomgebied van de Lunterse Beek tot 2027. Het is volgens de Kaderrichtlijn Water de bedoeling dat uiterlijk in 2027 alle watersystemen in Nederland een goede ecologische toestand hebben bereikt. Als belangrijke tussenstap is aangegeven welke inrichting in 2015 nodig is om de goede ecologische toestand en de natte ecologische verbindingen uit het Reconstructieplan te realiseren. Daarbij is nadrukkelijk gekeken of de beoogde inrichting uitvoerbaar en betaalbaar is.

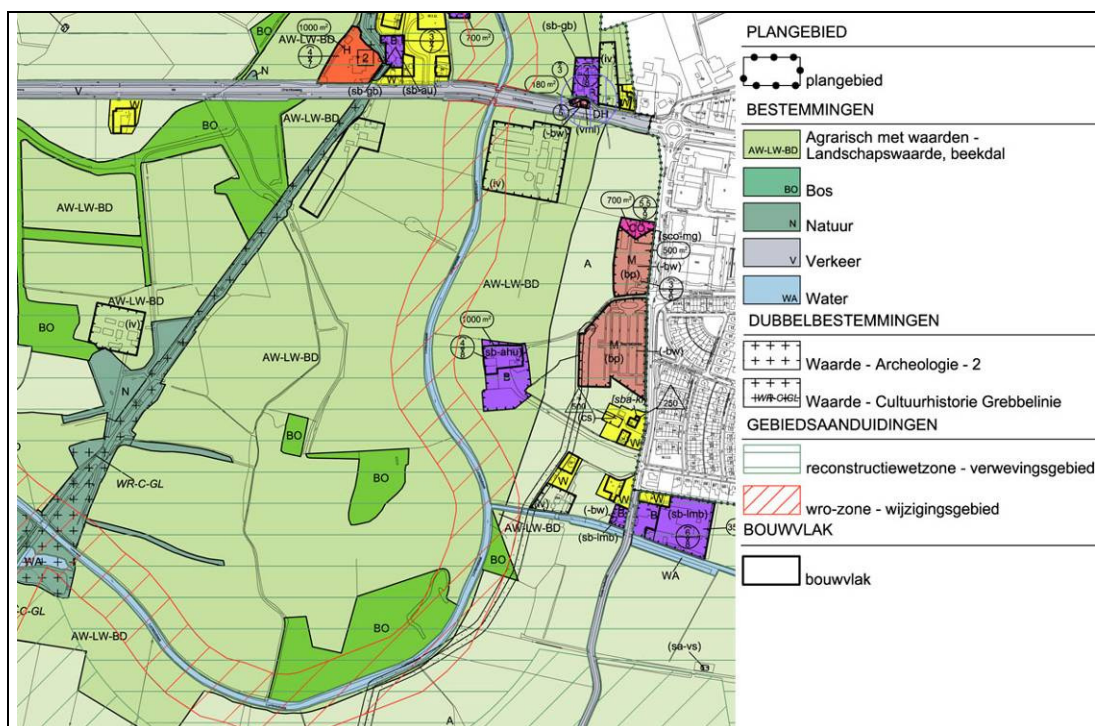
4.4. Gemeentelijk beleid

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" dat op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad van Renswoude is vastgesteld (zie afbeelding 8). Het perceel heeft hier-

in de bestemmingen "Agrarisch gebied met waarden - Landschapswaarde, beekdal", "Bos" en "Water". Deze gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met waarden - Landschapswaarde, beekdal" zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en mede bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden die samenhangen met het beekdal. Daartoe is een aanlegvergunningstelsel opgenomen en wordt bij ontheffing en wijziging getoetst aan de landschapswaarden. De bestemming omvat wel een wijzigingsbevoegdheid voor ruimte voor ruimte maar niet voor rood-voor-groen. Bestaande bosjes zijn bestemd als "Bos". De Lunterse Beek heeft de bestemming "Water". Aan weerszijden van de beek is kunnen burgemeester en wethouders de bestemmingen van de gronden aangeduid met 'wro-zone wijzigingsgebied' -onder een aantal voorwaarden- wijzigen in de bestemming "Natuur". mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Daarnaast is de aanduiding 'reconstructiewetzone verwevingsgebied' van toepassing. Hier is onder meer een ontheffingsbevoegdheid van toepassing voor verschillende kleinschalige nevenactiviteiten en kan de agrarische bestemming worden gewijzigd in een bedrijfs-, een recreatieve of een maatschappelijke bestemming. Ook op grond van deze aanduiding is geen woningbouwontwikkeling op basis van de rood-voor-groen regeling mogelijk.

Afbeelding 8: Fragment bestemmingsplankaart.



5. Milieu- en overig onderzoek

5.1. Bodem

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

In verband met de ontwikkeling van de locatie zijn twee bodemonderzoeken^{1,2} uitgevoerd.

Onderzoek 2007

Het onderzoek uit 2007 heeft zich gericht op twee delen van het kadastrale perceel gemeente Renswoude, sectie F, nummers 323 en 366 met een oppervlakte van respectievelijk 1,1 hectare (deellocatie A) en 2 hectare (deellocatie B). Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem van de onderzoekslocatie niet of nauwelijks verontreinigd is en derhalve de hypothese 'onverdachte locatie' (deellocatie A) dan wel 'grootschalig onverdachte locatie' (deellocatie B) geldt. Bij het opstellen van de onderzoeksstrategie is de NEN 5740 (Bodem - Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek) als richtlijn gehanteerd.

De globale bodemopbouw bestaat uit zwak siltig, matig fijn zand met een humushoudende top-laag. De grondwaterstand bedraagt globaal 0,9 m-mv. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen kenmerken waargenomen, die duiden op een mogelijke verontreiniging.

Op deellocatie A is chroom in het grondwater aangetoond in gehalten boven de streefwaarde. Geen van de overige geanalyseerde parameters is in de grond of het grondwater aantoonbaar boven de streefwaarde. Op deellocatie B is plaatselijk in de bovengrond een gehalte aan minerale olie boven de streefwaarde aangetoond. De respons aan minerale olie wordt mogelijk veroorzaakt door de aanwezigheid van humuszuren. Aanwezigheid van motorbrandstoffen kan op grond van het olie GC chromatogram worden uitgesloten. In het grondwater zijn cadmium, chroom, koper, nikkel en zink aangetoond in gehalten boven de streefwaarde. Geen van de overige geanalyseerde parameters is in de grond of het grondwater aantoonbaar boven de streefwaarde.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' (deellocatie A) dan wel 'grootschalig onverdachte locatie' (deellocatie B) stand houdt. Aanvullend of nader onderzoek op de Utrechtseweg 3 te Renswoude wordt niet noodzakelijk geacht op basis van de resultaten van dit

¹ Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., Verkennend bodemonderzoek aan de Utrechtseweg 3 te Renswoude, M07.0057, Barneveld, 4 april 2007

² Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., Verkennend bodemonderzoek aan de Utrechtseweg 3 te Renswoude, P10M0239, Barneveld, 24 januari 2011

onderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend en de aangetoonde verhogingen overschrijden het criterium voor nader onderzoek niet. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie vormt op basis van de resultaten van dit onderzoek geen belemmering voor een bestemmingsplanwijziging.

Voor de grond geldt dat deze mag worden hergebruikt op het perceel. Indien in het kader van de Vrijsteilingsregeling grondverzet een bodemkwaliteitskaart is vastgesteld, kan de grond afhankelijk van de milieuhygiënische kwaliteit van de ontvangende bodem worden hergebruikt binnen één van de vastgestelde bodemkwaliteitszones. Buiten het perceel gelden samenstellingseisen met betrekking tot verschillende mogelijkheden voor hergebruik conform het Besluit bodemkwaliteit.

Onderzoek 2011

In verband met een aanpassing van de bouwlocaties is in 2011 voor een ander perceelsgedeelte verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek kan worden aangenomen, dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie niet of nauwelijks is aangetast. De hypothese luidt 'onverdacht'. Daarbij heeft de NEN 5740 [Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, januari 2009] als basis voor het uit te voeren onderzoek gediend.

In het grondwater ter plaatse van één peilbuis zijn een gehalte aan barium en een gehalte aan zink boven de streefwaarde aangetoond. Geen van de overige geanalyseerde parameters in de grond en in het grondwater is aangetroffen in een gehalte boven de achtergrond-/streefwaarde.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdacht' stand houdt. De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend en de aangetoonde verhogingen overschrijden het criterium voor nader onderzoek niet.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen functie-wijziging van de locatie of voor verlening van een omgevingsvergunning.

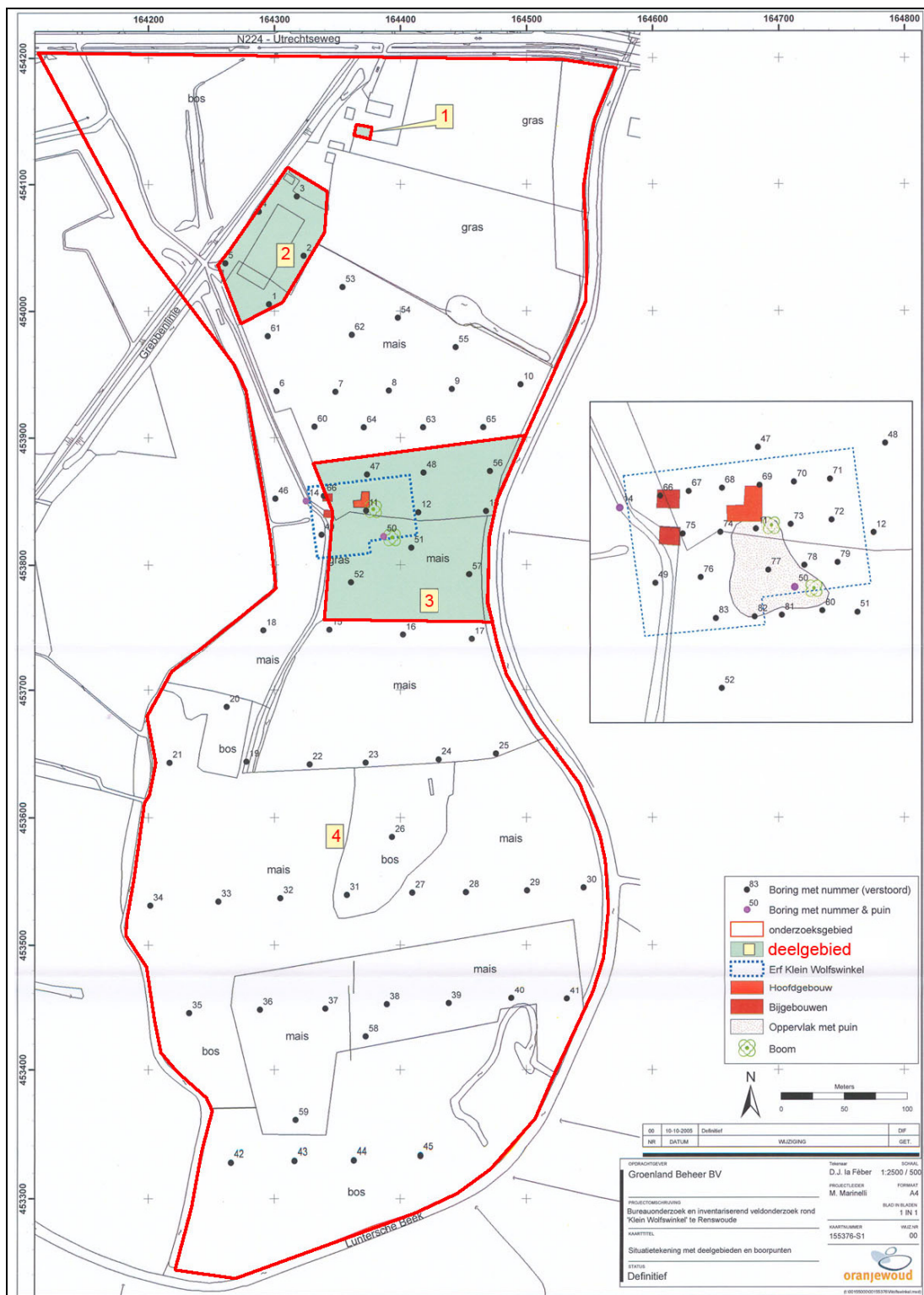
Voor de grond geldt dat deze mag worden hergebruikt op het perceel. Buiten het perceel gelden samenstellingseisen met betrekking tot verschillende mogelijkheden voor hergebruik conform het Besluit bodemkwaliteit.

5.2. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden 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'.

Afbeelding 9: Deelgebieden archeologisch onderzoek.



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.

Om te bepalen in hoeverre in het plangebied sprake is van archeologische waarden is archeologisch onderzoek³ uitgevoerd. Hierin wordt geconstateerd dat het plangebied Klein Wolfswinkel zich landschappelijk gezien in de Gelderse Vallei bevindt. Volgens de IKAW geldt voor het gebied een hoge en Lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit alle periodes. Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat in de omgeving archeologische resten uit de Steentijd en de Middeleeuwen voorkomen. Ook beekdalen hebben daarnaast hun eigen specifieke verwachting op bijzondere datasets. De archeologische verwachting van het gebied is daarmee hoog te noemen.

Conclusies

Voor het verbouwen van maïs en het verbeteren van de waterafvoer is het dekzand in ieder geval gediepwoeld, afgeschoven en is een deel van de grond ook verwijderd. De aanwezigheid van oer in de bovenlaag van de C-horizont wijst er op dat de grondwaterstand hoog heeft gestaan en dat hier slechts zwakke of geen podzolontwikkeling heeft plaatsgevonden. Hierdoor was dit gebied ook niet bijzonder aantrekkelijk voor nederzettingen in de Steentijd. Het betreft een tweetal beekdalen met randzone, waarbinnen drie dekzandopduikingen voorkomen. Indien de bodem intact was geweest was de kans op het aantreffen van archeologische resten uit de Steentijd bijzonder hoog geweest door deze gunstige omstandigheden. Door de bodemverstoring zullen hier alle eventuele archeologische sporen en resten echter zijn verdwenen.

Het plangebied is voor het archeologisch onderzoek opgedeeld in vier deelgebieden:

- Deelgebied 1 bevat een schuur gebouwd met recente bakstenen. Het betreft geen cultuurhistorisch waardevol gebouw. De bestaande boerderij zal als woning worden bestemd. Daarbij vinden geen bodemingrepen plaats.
- In deelgebied 2 is de bodem volledig verstoord. Hier zijn geen vindplaatsen meer aanwezig.
- In deelgebied 3, de locatie Klein Wolfswinkel, is in twee boringen archeologisch materiaal aangetroffen. Dit gecombineerd met de aangetroffen metaalvondsten geeft aan dat in de bodem nog archeologisch materiaal aanwezig kan zijn. De omvang blijft echter ook beperkt tot de boringen 14 en 50. De bodem in het deelgebied is volledig verstoord. Het betreffen hier hoogst waarschijnlijk brokken van oude funderingen. Onder de bestaande weg ligt mogelijk een oudere voorganger van Klein Wolfswinkel. 'Daarnaast zal de weg ook aangelegd zijn met sloopmateriaal van de boerderij. Het is niet geheel uit te sluiten dat kleine delen van de fundering of heel diep ingegraven sporen aanwezig zijn, de kans daarop is echter bijzonder

³ Oranjewoud, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ter plaatse van Klein Wolfswinkel te Renswoude, Archeologisch rapport 2005/56, revisie 01, projectnr, 155376, Heerenveen, 14 december 2005

gering gezien de extreme mate van bodemverstoring op het terrein en de toch relatief geringe mate aan bouwpuin aan het oppervlak. Dit maakt de vindplaats van Klein Wolfswinkel van zeer geringe waarde en zeker niet behoudenswaardig.

- In deelgebied 4 is de bodem vrijwel volledig verstoord. Archeologische vindplaatsen zijn hier verdwenen. De geplande bodemingrepen hebben geen nadelige gevolgen meer voor de archeologie.

Aanbevelingen

Door de aangetroffen verstoringen in de bodem zullen alle eventuele archeologische sporen en resten grotendeels zijn verdwenen. Voor deelgebieden 1 en 2 wordt archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Voor deelgebied 3, de locatie Klein Wolfswinkel, is het moeilijk een advies te geven. Er kunnen sporadisch fragmenten van funderingen of dieper ingegraven sporen voorkomen. De waarde van de sporen is echter bijzonder gering gezien de extreme mate van bodemverstoring. In overleg met de Provincie Utrecht is geconcludeerd dat de vindplaats niet behoudenswaardig is en er geen nader professioneel archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Aangezien het echter niet geheel uit te sluiten is dat er zich inderdaad nog enkele zeer diepe sporen of fundamentresten bevinden, en de provincie de inzet van amateur-archeologen stimuleert, wordt aanbevolen om amateur-archeologen de gelegenheid te geven tot het doen van waarnemingen tijdens de bouwwerkzaamheden. Verder lijkt het gezien de geomorfologie toepasselijker om de aanleg van de landgoederen te verplaatsen richting de zone rond boringen 19 tot en met 24, aan het einde van het looppad. Aanbevolen wordt wet om het looppad in huidige staat te handhaven. Dit looppad ligt mogelijk op een oudere voorganger van Klein Wolfswinkel, maar heeft daarnaast ook een historische waarde als deel van de Grebbelinie, als toegangsweg tot Klein Wolfswinkel en als ingang langs de beek tot de hogere delen in het landschap (de dekzandrug).

Voor deelgebied 4 wordt aanbevolen de natuurontwikkeling aan te laten sluiten op de geomorfologische kaart, waarmee een deel van het oude landschap eventueel hersteld kan worden.

Verder wordt aanbevolen om naar aanleiding van de bevindingen van dit onderzoek de kwalificering van de binnen het gebied vallende enges, als opgenomen in de inventarisatie van deze in bodembeschermingsgebieden in de provincie Utrecht, aan te passen.

5.3. Waterhuishouding

Het nieuw te ontwikkelen landgoed zal bestaan uit bos- en natuurgebied en enkele nieuw te ontwikkelen woningen. De Lunterse Beek die het landgoed aan de zuid- en oostzijde begrenst, zal voor een deel weer een meanderende loop krijgen. Het landgoed ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei & Eem. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Derhalve is een watertoets⁴ uitgevoerd. De watertoets heeft tot doel om te komen tot een goed functionerend en beheersbaar ontwerp van de waterhuishouding en de riolering voor het plangebied, dat aansluit op het vigerende beleid van het rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. Om de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp vroegtijdig in het ruimtelijk planproces uit te kunnen werken, is de watertoets gebruikt om eventuele kansen of knelpunten reeds in dit stadium te signaleren. Om dit te bereiken, is in de watertoets een drietal (deel)vragen beantwoord:

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

Kenmerken huidige watersysteem en toekomstige inrichting

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig onverhard. De bodemopbouw is in principe geschikt voor infiltratie. Langs de zuid- en oostkant van het plangebied loopt de Lunterse Beek. De Lunterse Beek is een "KRW- waterlichaam". Het heeft de voorkeur om de beek natuurvriendelijk herin te richten. Omdat langs het zuidelijk bosrijke gedeelte bij de Lunterse Beek geen onderhoudspad aanwezig is, zal het onderhoud op dit gedeelte varend moeten plaatsvinden. Tenslotte wordt geconstateerd dat er altijd droogval in de bovenlopen is geweest en dat dit ook in de toekomst bij de beek zal blijven horen.

Toekomstige inrichting van waterhuishouding en riolering

Bij de toekomstige inrichting van het plangebied mag afstromend hemelwater van nieuw aan te leggen verhard oppervlak niet op de riolering worden aangesloten. In principe prefereert het waterschap het afkoppelen van verhard oppervlak, behalve als het vooraf al duidelijk is dat er een zeer goede kans bestaat op verontreiniging. Voor de bebouwing in het plan "Landgoed Klein Wolfswinkel" lijkt het mogelijk om het volledige verharde oppervlak af te koppelen. Het waterschap onderscheidt de onderstaande manieren van afkoppelen (in volgorde van voorkeur):

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

Gezien de bodemopbouw in en rond het plangebied heeft infiltreren van het hemelwater de voorkeur. Als noodvoorziening is het eventueel mogelijk om groenstroken verdiept aan te leggen zodat hierin, bij extreem zware neerslag, het water tijdelijk geborgen kan worden.

⁴ Oranjewoud, Watertoets Klein Wolfswinkel, Toelichting watertoets landgoed Klein Wolfswinkel te Renswoude, projectnr. 172050 revisie 01, 22 december 2008

De bebouwing aan de noordzijde van het plangebied kan op de riolering van de bestaande bebouwing worden aangesloten. De nieuw te bouwen woningen in het centrale zuidelijke deel van het plangebied zullen op nieuw aan te leggen (druk)riolering moeten worden aangesloten. Randvoorwaarde voor de riolering is de trits Schoonhouden — Scheiden — Afvoeren van belang (Waterbeheer 21 ste eeuw). Dit houdt onder andere in dat zo veel mogelijk wordt voorkomen dat schoon hemelwater tot afvoer naar de zuivering komt, eveneens dat wordt voorkomen dat schoon oppervlaktewater verontreinigd wordt door vuil riooloverstortwater. Voor nieuw in te richten gebieden adviseert het Waterschap Vallei & Eem daarom riolen van het gescheiden type.

Bij de Lunterse Beek heeft het de voorkeur dat voor het uitvoeren van onderhoud aan één zijde een onderhoudspad aanwezig is. Om de ecologische kwaliteit van de beek te verbeteren is het streven om meer stroming en een bochtig verloop in de benedenloop te krijgen, meer variatie in de beekbodem en oevers, en het verminderen van voedingstoffen.

Effect op watersysteem

De effecten van de planontwikkeling op het watersysteem zijn beperkt. De bestaande waterstructuren blijven gehandhaafd en het verhard oppervlak neemt niet toe. Compensatie is derhalve niet noodzakelijk. Op een aantal onderdelen heeft de planontwikkeling een gunstig effect op het watersysteem. Door de functiewijziging van intensieve veehouderij naar natuur neemt de nutriëntenbelasting op het systeem af. Langs de nieuw te creëren natuur en in het bosrijke gedeelte in het zuiden van het plangebied zal de Lunterse Beek gaan meanderen. Door de meandering neemt het bergend vermogen van de beek toe. De oevers van de beek zullen daarbij op een natuurvriendelijke wijze worden aangelegd. Het beheer van de beek en aangrenzende oevers wordt afgestemd op het doel meer ruimte te geven aan de natuur in en om de beek.

Thema's handreiking watertoets

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst conform de thema's uit de handreiking watertoets deel twee. De eventuele knelpunten voor de ontwikkeling van het landgoed Klein Wolfswinkel zijn getoetst aan de relevante thema's uit de 'handreiking watertoets deel 2'. Deze wenselijke en toekomstige situatie van deze aspecten worden in afbeelding 10 toegelicht.

Duurzaam bouwen

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

Afbeelding 10: Waterparagraaf.**Wateroverlast***Gewenste situatie*

Het water moet in het eigen gebied worden opgeslagen en/of geïnfiltreerd. De toename van het verharde oppervlak dient gecompenseerd te worden. De bodem is geschikt om te infiltreren en bij voorkeur wordt het hemelwater dan ook in de bodem geïnfiltreerd.

Toekomstige situatie

Het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Het hemelwater wordt bij voorkeur door middel van een infiltratievoorziening naar de bodem geïnfiltreerd. De Lunterse Beek krijgt in de toekomst in het zuidelijke deel van het plangebied ruimte om te meanderen. Hierdoor kan er meer water worden vastgehouden in de beek.

Riolering*Gewenste situatie*

In de *Toekomstige situatie* neemt de vuilwaterstroom toe. Het hemelwater dient afgekoppeld te worden en de vuilwaterstroom op het bestaande stelsel aangesloten te worden.

Toekomstige situatie

De woningen in het noorden van het plangebied worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. De woningen in het zuiden/centraal in het plangebied worden middels een nieuwe (druk) riolering aangesloten op het bestaande stelsel. Het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering en afgevoerd naar de bodem en het oppervlaktewater.

Watervoorziening*Gewenste situatie*

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Gestreefd moet worden om zoveel mogelijk water in het plangebied vast te houden. De Lunterse Beek loopt langs de oost- en zuidgrens van het plangebied. De doorstroming van de Lunterse Beek mag niet gestremd worden.

Toekomstige situatie

De Lunterse Beek krijgt in de toekomst in het zuidelijke deel van het plangebied ruimte om te meanderen. Hierdoor kan er meer water worden vastgehouden in de beek. De doorstroming wordt niet belemmerd. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk binnen het plangebied vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem.

Grondwateroverlast*Gewenste situatie*

In de toekomst dient voor de nieuw te bouwen huizen voldoende ontwateringsdiepte gerealiseerd te worden voor het voorkomen van grondwateroverlast. Voor het plangebied betekent dit een ontwateringsdiepte van 0,80 m-mv.

Toekomstige situatie

Het plangebied biedt voldoende ontwateringsdiepte voor de bouw van de woningen. De ondergrondse constructies worden waterdicht worden uitgevoerd.

Grond- en oppervlaktewaterkwaliteit*Gewenste situatie*

In de toekomstige situatie wijzigt de inrichting van het plangebied die de grondwaterkwaliteit via het afstromende regenwater negatief kan beïnvloeden (afspoeling uitlogende materialen). Om het afstromende regenwater ook in de toekomst schoon te houden is het wenselijk om alleen materialen toe te passen, waarbij afspoeling of uitloging wordt voorkomen. Het plangebied ligt niet in een grondwaterwingebied.

Toekomstige situatie

Om grondwatervervuiling tegen te gaan worden er geen uitlogende of anderszins verontreinigende bouwstoffen toegepast. Bij de bouw wordt geconformeerd aan het bouwstoffenbesluit de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam bouwen. De oevers van de Lunterse Beek worden natuurvriendelijke aangelegd wat de waterkwaliteit van de Lunterse Beek ten goede komt.

Beheer en onderhoud*Gewenste situatie*

De waterhuishoudkundige voorzieningen zijn goed bereikbaar voor het uitvoeren van beheer en onderhoud. Dit betekent dat er langs de watergangen een obstakelvrije onderhoudstrook van 4 meter aanwezig is. Het beheer en onderhoud is afgestemd op de functie van het gebied.

Toekomstige situatie

De bestaande onderhoudspaden blijven gehandhaafd. Het meanderende deel van de beek zal extensief onderhouden worden.

Volksgezondheid*Gewenste situatie*

Om het verdrinkingsgevaar te verminderen zijn de watergangen voorzien van een flauw talud (minimaal 1:3) en/of voorzien van een plasdrasberm. De watergangen hebben voldoende diepte en doorstroming (geen doodlopende watergangen) om waterkwaliteitsproblemen (algengroei) te voorkomen. Infiltratievoorzieningen hebben een korte ledigingstijd (minder dan 48 uur) om vegetatieproblemen en stankoverlast te voorkomen.

Toekomstige situatie

De oevers van de Lunterse Beek worden natuurvriendelijk ingericht. De overige waterpartijen in het plangebied zijn van goede waterkwaliteit en blijven ongewijzigd. De waterpartijen hebben geen recreatieve functie en zijn niet direct toegankelijk waardoor de kans op verdrinking klein is. Infiltratievoorzieningen krijgen een voldoende snelle ledigingstijd om stilstaand water te voorkomen.

Natte natuur

Het plangebied is niet aangewezen als natte natuur. Langs de Lunterse Beek wordt een natte zone ontwikkeld. De aangrenzende natuurwaarden betreffen glanshaverhooilanden.

Verdroging

Het plangebied is niet aangemerkt als verdrogingsgebied. Het hemelwater wordt naar het bestaande watersysteem afgevoerd. De ontwikkeling heeft geen verdroging tot gevolg.

Bodemdaling

De grondwaterstand in het plangebied blijft ongewijzigd. De bodem is niet zettingsgevoelig. Bodemdaling wordt daarom niet verwacht.

Veiligheid

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een waterkering, spoorlijn of ander civiel kunstwerk waardoor er een mogelijk veiligheidsrisico zou kunnen ontstaan.

5.4. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

5.4.1. Natuurtoets

Derhalve is een natuurtoets⁵ uitgevoerd om te bepalen of de voorgenomen ingreep met de natuurwetgeving en het bepalen of de aanvraag van een vergunning noodzakelijk is.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn dan wel de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebied). In het zuidoosten van het plangebied ligt de Lunterse Beek die als ecologische verbindingzone dient binnen de EHS. Deze zone maakt onderdeel uit van de ecologische verbinding tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug. In het plangebied vindt geen afname plaats van de EHS, deze wordt juist ontwikkeld. Daardoor is compensatie niet aan de orde.

⁵ Oranjewoud, Natuurtoets landgoed Klein Wolfswinkel onderzoek naar beschermde natuurwaarden, projectnr. 172050, eindverslag, 13 juni 2007

Soortenbescherming

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

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied Klein Wolfswinkel en omgeving enkele beschermde soorten (kunnen) voorkomen (zie tabel 1). Het gaat hier om soorten die algemeen voorkomen in Nederland, 2 soorten uit tabel 2 en 1 strikt beschermde soort.

In het plangebied komt de Kleine modderkruiper (tabel 2) voor. Ten tijde van de natuurtoets was bij ingrepen die schade veroorzaken aan deze soort, het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Inmiddels is vrijstelling mogelijk indien gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode (bijvoorbeeld Unie van Waterschappen, 2006). Om te kunnen aantonen dat er volgens een gedragscode wordt gewerkt, dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. Hierin staan alle werkzaamheden beschreven. Dit ecologische werkprotocol dient door de betrokken uitvoerder te worden ondertekend. Tijdens het verrichten van de werkzaamheden is het ecologisch werkprotocol op locatie aanwezig. Het werken volgens een gedragscode vereist een goede documentatie, die tevens dient als 'bewijslast'. De werkzaamheden dienen onder toezicht van een 'ter zake deskundige' te worden uitgevoerd. Indien er niet wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode dient een ontheffing te worden aangevraagd. Het nemen van mitigerende en compenserende maatregelen maken daarvan deel uit.

Uit de bureaustudie is naar voren gekomen dat het heel goed mogelijk is dat er vliegroutes en foerageerplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn langs bomenlaan, en vaste verblijfplaatsen in de spechtgaten in de bosopstand en bomenlaan. Het verdient aanbeveling om hier kritisch naar te kijken. Wanneer de ontwikkeling van het landgoed deze mogelijke vliegroutes, verblijfplaatsen dan wel foerageerplaatsen aantast, is ontheffing op de Flora- en faunawet noodzakelijk en mitigatie en/of compensatie aan de orde. In het kader van de uitvoering van de werkzaamheden zal hieraan voorafgaand nader onderzoek plaatsvinden en zo nodig een ontheffingsverzoek worden ingediend.

Uit het terreinbezoek is naar voren gekomen dat het heel goed mogelijk is dat de oude veestal een vaste verblijfplaats vormt voor de kerkuil. Indien de kerkuil zijn nest heeft in de veestal, zal door de verwijdering van de stal zijn vaste verblijfplaats vernietigd worden. Hiervoor is ontheffing op de Flora- en faunawet noodzakelijk en mitigatie en/of compensatie aan de orde. Ook

hiervoor geldt dat voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden nader onderzoek plaatsvinden en zo nodig een ontheffingsverzoek worden ingediend.

Op het voorgenomen traject van de hermeandering is mogelijk een beschermd nest van een roofvogel aanwezig. Nesten van roofvogels zijn jaarrond beschermd mits het nest nog in gebruik is. Derhalve is in verband hiermee nader onderzoek uitgevoerd (zie subparagraaf 5.4.2).

Voor de das is een ontheffingsaanvraag van de Flora- en faunawet noodzakelijk (zie subparagraaf 5.4.3).

Voorbehoud en zorgplicht

De voorliggende natuurtoets is gebaseerd op beperkte inventarisatiegegevens van derden, literatuuronderzoek en een verkennend terreinbezoek. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten op het werkterrein te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. Eventueel aangetroffen soorten dienen verplaatst te worden naar geschikt leefgebied in de omgeving.

Voor alle beschermde soorten, dus ook van soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet te verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allemaal gelijk. Als 'veilige periode' voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd voorbij is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien de bouwlocatie van de woningen op het landgoed in die periode bouwrijp wordt gemaakt, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt. Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

5.4.2. Roofvogelnest

In verband met de voorgenomen hermeandering zal een roofvogelnest bij de Lunterse Beek mogelijk moeten verdwijnen. In verband hiermee is nader onderzoek⁶ uitgevoerd. De betreffende boom waarin het nest zich bevindt, zal (uitgaande van de ontwerptekeningen) geroid moeten worden.

Roofvogels maken binnen hun territorium gebruik van meerdere nestlocaties. Aan de hand van dit onderzoek kan niet met zekerheid worden vastgesteld of dit nest momenteel in gebruik is. De jaarrond bescherming geldt alleen wanneer een roofvogelnest actueel in gebruik is. Op basis van deze conclusie kan geen ontheffing worden aangevraagd, omdat niet zeker is om welke roofvogelsoort het gaat en/of de nestlocatie wel actueel in gebruik is. Bij de planvorming voor de inrichting van de hermeandering kan nu wel rekening gehouden worden met de nestlocatie.

Indien men zekerheid wil krijgen of het nest actueel in gebruik is dan zal in de periode maart-mei aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd indien de planvorming dit noodzakelijk maakt. Voorafgaand aan de uitvoering wordt zonodig een onthefingsverzoek ingediend.

Roofvogels zijn geen strikt beschermde vogelsoort. Bij mogelijke effecten op roofvogels dient wel de uitgebreide toets doorlopen te worden. Indien de ontwikkelingen in het plangebied Klein Wolfswinkel effect hebben op bovengenoemde soortgroep is een ontheffing nodig. De onthefingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan vier criteria (uitgebreide toets):

1. er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang;
 2. er is geen alternatief;
 3. er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
 4. er is sprake van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
- De criteria staan naast elkaar en niet na elkaar (aan alle vier moet voldaan zijn).

5.4.3. Dassenburcht

In het bosperceel in het zuiden van het landgoed is tijdens de veldinventarisatie een actief belopen dassenburcht aangetroffen. Bij de inrichting en het beheer van het plangebied dient rekening te worden gehouden met de das. Derhalve is een notitie⁷ vervaardigd waarin een aantal richtlijnen zijn gegeven ter bescherming van de das.

Bij het leefgebied van de das wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen de burchtlocatie zelf, het preferente leefgebied, het foerageergebied en het uitloopgebied (Hoogerwerf & Heijkers 2007). Het burchtgebied is de zone van 50 meter rond de burcht. Het preferente leefgebied ligt binnen een straal van 500 meter uit de burcht. Indien in het preferente leefgebied ruimtelijke

⁶ Oranjewoud, Klein Wolfswinkel: aanvullende memo ecologie, roofvogelnest, projectnr. 172050, 23 december 2008

⁷ Taken adviseurs en ingenieurs, Ontwikkeling landgoed Klein Wolfswinkel, gem. Renswoude Dassenonderzoek najaar 2010, 00534-A, Bilthoven, 19 november 2010

ontwikkelingen plaatsvinden, kan dit, ook al wordt het burchtgebied niet aangetast, niettemin gevaar op leveren voor de gunstige instandhouding van de das.

Van het voorkeursleefgebied, met een theoretische grootte van 78,5 hectare, ligt 19,7 hectare binnen het plangebied, dus ruwweg 25%. Hiervan wordt 1,4 hectare woonkavel. Het verlies aan preferent leefgebied bedraagt dus $1,4 / 78,5 \times 100 = 1,8\%$. Het betreft hier een verwaarloosbaar verlies, zeker gelet op de positieve effecten op het foerageergebied van de verschillende herinrichtingsmaatregelen, waaronder de aanpassing van het beekdal. In het onderhavige plan is dus, gelet op het geringe verlies aan foerageergebied, zeker geen sprake van negatieve gevolgen voor de gunstige instandhouding van de das.

Binnen het burchtgebied vinden geen ingrepen plaats. Gezien de verspreide ligging van de pijpen kan gesteld worden dat het totale bosgebiedje in het zuiden tot het burchtgebied van de das te rekenen is.

Indien wandelaars met honden de dieren niet aangeliend hebben, kan verstoring van de burcht door honden plaatsvinden. Ook bestaat er het gevaar dat kinderen het burchtgebied gaan gebruiken als speelplek en zodoende de burcht betreden. Met enkele simpele maatregelen kan dit risico aanmerkelijk worden verkleind.

De herinrichting van het landgoed en de bouw van de huizen op het landgoed zullen geen direct negatief effect hebben op de burcht en het leefgebied van de das. De huizen zijn gepland op ruime afstand van de burcht (minimaal 350 meter), waardoor versturende effecten door de bouw en bewoning van de huizen te verwaarlozen zijn. Door de herinrichting van het beekdal krijgt de beek een natuurlijker karakter met als gevolg een verbetering van het leefgebied. De ruigtes langs de beek fungeren als foerageergebied maar kunnen ook als corridor naar het noorden fungeren. De directe omgeving van de burcht wordt als natuurterrein ingericht. Met enkele kleine ingrepen en het juiste beheer kan de kwaliteit van het dassenleefgebied ook in het natuurterrein toenemen.

Aanbevelingen en conclusies

Ondanks dat het leefgebied geen noemenswaardige negatieve effecten zal ondervinden van de herinrichting, is het wel gewenst om enkele maatregelen uit te voeren om het burchtgebied te beschermen en de kwaliteit van het overige leefgebied te waarborgen en al dan niet te versterken:

1. De aanleg van begeleidend groen zoals hagen en houtwallen. Voor de hagen en houtsingels moeten bij voorkeur streekeigen heesters en bomen gebruikt worden. Deze lijnvormige landschapselementen vormen naast een belangrijk foerageergebied en corridor voor de das, ook vliegroutes en foerageergebied voor vleermuizen en uilen.
2. De graslanden met bestemming natuur moeten bij voorkeur worden begraasd met runderen. Door de begrazing ontstaat er meer vegetatiestructuur met graslanddelen en ruigtes. In de grazige delen vormt de natuurlijke wijze van bemesting door de grazers voor een goede

wormenproductie, een belangrijke voedselbron voor de das. De ruigere terreindelen zorgen voor beschutting en voedsel in de vorm van kleine zoogdieren.

3. Het bos met de aanwezige burcht dient ontzien te worden door wandelaars/recreanten. Met name wandelaars met honden zijn in het bos ongewenst. Een wandelpad langs het bos hoeft geen problemen op te leveren, maar moet bij voorkeur van het bos afgeschermd worden, bijvoorbeeld door middel van struiken met doornen en/of zoals onder punt 4 aangegeven.
4. Snoeihout dat vrijkomt gedurende periodiek onderhoud van de hagen en houtsingels kan op rillen gelegd worden. De houtrillen kunnen gebruikt worden om het bos af te sluiten en vormen ook muizenhaarden die tevens voor voedsel van de das zorgen.
5. Over de beek zou een loopplank voor de das geplaatst moeten worden. Hierdoor kan de das makkelijker foerageren in de zuidelijk en westelijk gelegen graslanden en akkers.

Indien de boven geformuleerde inrichtingsmaatregelen worden uitgevoerd, zullen de overige terreindelen van het landgoed een stijging in de kwaliteit als leefgebied voor de das ondervinden, waardoor het verloren leefgebied op de locaties van de woonkavels in ruime mate wordt gecompenseerd.

5.5. Geluid

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). In het buitenstedelijk gebied geldt voor een weg met één of twee rijstroken een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De Utrechtseweg behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied. In de zin van de Wet geluidhinder ligt maar één van de nieuw te bouwen woningen in het onderhavige plangebied binnen de geluidzone van de Utrechtseweg.

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

Om te bepalen hoe de nieuwbouw met inachtneming van de Wet geluidhinder gerealiseerd kan worden, is een akoestisch onderzoek⁸ verricht naar de geluidbelasting op de gevels vanwege de

⁸ Oranjewoud, Akoestisch onderzoek, Landgoed 'Klein Wolfswinkel' te Renswoude, projectnr. 172050 revisie 01, december 2008

Utrechtseweg. De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geldende grenswaarden. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Utrechtseweg ten hoogste 47 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve niet overschreden.

5.6. Luchtkwaliteit

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

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

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 7 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.7. Externe veiligheid

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

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 milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. De normstelling is in lijn met het Bevi.

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. Het doel wordt in het Bevi 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 ongevoorn voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het Bevi geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Uit de quick scan externe veiligheid⁹ blijkt dat er één risicovolle inrichting op relatief korte afstand van het plangebied is gesitueerd. Aan de Utrechtseweg 26 ligt op circa 200 meter van het plangebied een LPG-tankstation. De plaatsgebonden risicocontouren en het invloedsgebied van deze inrichting reiken echter niet tot het plangebied, waardoor de ontwikkeling voldoet aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het Bevi).

De N224 (Utrechtseweg) is aangewezen als route gevaarlijke stoffen. In de quick scan wordt geconstateerd dat de risico's voor het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen door middel van een (kwantitatieve) analyse en verantwoording van het groepsrisico in beeld dienen te worden gebracht. Uit een rapportage¹⁰ van de provincie Gelderland blijkt dat de N224 geen 10^{-6} -contour heeft en dat de 10^{-8} -contour op 97 meter van de as van de weg ligt. Binnen die contour zijn geen nieuwe woningen geprojecteerd. Ten aanzien van het GR geldt derhalve dat er geen overschrijding van de oriënterende waarde te verwachten is; de daarvoor theoretisch vereiste bevolkingsdichtheden (op basis van de huidige transportintensiteiten) zijn niet realistisch.

⁹ Quickscan externe veiligheid, Landgoed 'Klein Wolfswinkel' te Renswoude, projectnr. 172050 revisie 01, december 2008

¹⁰ Arcadis, Externe veiligheid risico's op provinciale wegen in Gelderland, Rapport Provincie Gelderland, januari 2011

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

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

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Klein Wolfswinkel is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vevat in een GML-bestand (NL.IMRO.0339.BPUrechtseweg3-vg01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:2.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0339-05-P01). De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.3. Plansystematiek

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Voor de woningen is in de regels een helder afwegingskader geformuleerd ten aanzien van onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Burgemeester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

Voor bewoners en ondernemers in en om het plangebied biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

6.4. 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). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. Zodoende sluiten Bor en bestemmingsplan naadloos op elkaar aan. Met de nieuwe term 'bijbehorend bouwwerk' wordt in het Bor een verzamelbegrip geïntroduceerd waar uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen. Ook vallen er overkappingen onder die vanwege het ontbreken van wanden niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. Verder vallen er andere bouwwerken met een dak onder die vanwege een te geringe stahoogte niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. De begrippen aanbouw, uitbouw en bijgebouw zijn ook gehandhaafd omdat deze in de juridische praktijk heel bruikbaar kunnen zijn. Dat geldt zeker waar het gaat om de toepassing van bestemmingsplannen waar een onderscheid in de regels voorkomt tussen aan- en uitbouwen enerzijds en bijgebouwen anderzijds.

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

Bestemmingsregels

De gronden achter de voormalige boerderij hebben de bestemming "Agrarisch met waarden" (artikel 3). Deze bestemming komt grotendeels overeen met de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - Beekdal" uit het vigerende bestemmingsplan. Omdat ter plaatse geen bouwvlak is opgenomen, zijn vrijwel alle regels met betrekking van bouwen niet in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Aan de gronden waar in het kader van het plan natuurontwikkeling plaatsvindt is de bestemming "Natuur" (artikel 4) toegekend. De redactie sluit zoveel mogelijk aan op het vigerende bestemmingsplan. Ter bescherming van de natuurwaarden is in dat plan een aanlegvergunningstelsel opgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan voor Klein Wolfswinkel is voor deze werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk.

De woningen en de bijbehorende percelen met erven en tuinen in het plangebied zijn bestemd voor "Wonen" (artikel 5). Binnen de bestemmingsvlakken zijn bouwvlakken opgenomen voor de woningen. Woningen moeten in het bouwvlak worden gebouwd, bijgebouwen mogen ook daar-

buiten worden gebouwd. Per bouwvlak is één woning toegestaan. Ook de maximum inhoudsmaat per woning is op de kaart aangegeven. Door middel van een aanduiding op de kaart is voor één bouwvlak een uitzondering hierop gemaakt. In dat bouwvlak mogen twee woningen worden gebouwd, waarbij de gezamenlijke inhoud niet meer dan 1.400 m³ mag bedragen. Om te voorkomen dat het schaalverschil tussen die woningen te groot wordt, dient de minimale inhoudsmaat echter 600 m³ te bedragen. Bovendien dienen ze minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gerealiseerd.

Bij de woningen zijn bijgebouwen toegestaan tot een maximumoppervlakte van 80 m². Deze maat is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010. Ook een aan huis-gebonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijf is rechtstreeks toegestaan, tot een maximale oppervlakte van 50 m². Daarnaast is het mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels om mantelzorg te verlenen in een bijgebouw of een woonunit. De maximale oppervlakte bedraagt 80 m², binnen de algemene oppervlaktematen voor bijgebouwen (dus geen extra bouwmogelijkheden). Tenslotte kent de bestemming een wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak maximaal 10 meter te verplaatsen onder meer op voorwaarde dat de bestaande woning is gesloopt.

Algemene regels;

In artikel 6 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels in artikel 7 regels over ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen wordt beperkt tot het bouwvlak en 4 meter diepte. Aanvullend is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen tot 10 meter diepte. Met de bepaling over bestaande maten (lid 6.2) wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen. Overschrijding bouwgrenzen met ondergeschikte bouwdelen is mogelijk gemaakt in lid 6.3. Lid 6.4 sluit voor een aantal onderdelen de Bouwverordening uit.

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

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) hebben betrekking op een aantal ondergeschikte afwijkingen. In artikel 10 is een algemene wijzigingsregel opgenomen, die het mogelijk maakt om bestemmingsgrenzen in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling kunnen aan te passen, met dien verstande dat de bij de wijziging betrokken bestemmingen met niet meer dan 10% worden verkleind of vergroot. In artikel 11 is bepaald dat de procedure uit artikel 3.9A van de Wro zal worden gebruikt bij toepassing van wijzigingsbevoegdheden.

In artikel 12 is in de overige regels bepaald dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 13). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 14).

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

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

Het plan wordt gerealiseerd door particuliere initiatiefnemer. Uit de (globale) exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De gemeente Renswoude zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer. In deze exploitatieovereenkomst heeft de gemeente Renswoude het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Renswoude.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerp-bestemmingsplan gepubliceerd in de Heraut van 30 mei 2011 en heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen. Binnen diezelfde termijn is het voorontwerpplan ter kennis gebracht van een aantal overleginstaties ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er zijn uitsluitend overlegreacties binnengekomen. Daarop zullen wij in deze paragraaf ingaan.

7.2.1. Provincie Utrecht

De door de provincie in de brief (brief 11 juli 2011) gebruikte volgorde wordt ook bij de beantwoording aangehouden.

Algemeen

De provincie gaat in op de geschiedenis van het plan. Aanpassing op het oorspronkelijke plan heeft plaatsgevonden door wijziging van het aantal hectares natuur en de situering van het nieuwe rood. Aangegeven is dat het Beeldkwaliteitplan en Inrichting- en Beheerplan bij de stukken ontbraken. Inmiddels heeft de provincie alsnog kennis genomen van beide stukken en daarop bij mail van 11 oktober 2011 gereageerd.

In het beeldkwaliteitplan zal expliciet aandacht worden besteed aan de Grebbelinie, die een doorgaande structuur vormt door het plangebied. De bestaande toegangsweg, die een ander gebruik gaat krijgen, zal als ondergeschikt element ten opzichte van de Grebbelinie zelf worden bestempeld.

De opmerkingen inzake het inrichting- en beheerplan zijn dermate concreet dat de tekstvoorstellen in het plan kunnen worden overgenomen. Hierbij zijn ook de opmerkingen van het Waterschap betrokken, waar het om dezelfde onderwerpen gaat.

Onvolledig plangebied

In het ontwerpplan is het agrarisch bouwperceel verwijderd en heeft de bestaande woning met de bijbehorende bijgebouwen de woonbestemming gekregen. De gronden die bij de eigenaar van deze woning in gebruik blijven worden buiten dit plangebied gehouden en blijven binnen het bestemmingsplan buitengebied de agrarische bestemming houden. Op de verbeelding van het ontwerpplan is deze wijziging aangebracht.

Juridische borging verplichtingen

Borging van de verplichtingen, waaronder de aanleg en het beheer van de elementen die genoemd zijn in het beeldkwaliteitplan en het inrichting- en beheerplan, vindt plaats door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. Deze overeenkomst bevat een verwijzing naar het vast te stellen beeldkwaliteitplan en inrichting- en beheerplan. Ook zijn daarin ketting- en boetebedingen opgenomen. Deze overeenkomst zal ter kennis worden gebracht van de instanties die daar belang bij hebben, onder andere de provincie.

Situering, omvang en vormgeving nieuwe woningen

In werkatelier-verband is diverse malen over de situering, omvang en vormgeving van de nieuwe woningen gesproken. Over de hierin gemaakte afspraken heeft op 26 september 2011 nog een ambtelijk gesprek met de provincie plaatsgevonden. Deze bespreking heeft ertoe geleid dat in het ontwerpplan de volgende aanpassingen zijn aangebracht.

De gele woonvlakken van de woningen 2 en 3 binnen cluster A zullen voor een gedeelte worden voorzien van een aanduiding 'bijgebouwen niet toegestaan'. Daarmee wordt voorkomen dat op relatief grote afstand van deze woningen bijgebouwen gebouwd kunnen worden.

Ten aanzien van de inhoud van de nieuwe woningen is besloten de ontheffing van de bouwregels tot vergroting van woningen tot 800 m³ te schrappen. Op de verbeelding zijn de maximale inhoudsmaten vermeld en het wordt niet wenselijk geacht om op voorhand al de mogelijkheid te bieden tot vergroting van deze inhoud. Wellicht dat voor deze woningen bij de herziening van het bestemmingsplan buitengebied in de toekomst wel de mogelijkheid wordt gecreëerd om via een afwijkingsprocedure een groter inhoud te realiseren.

Besloten is om de huidige verhoudingen, wat betreft de inhoud van de verschillende woningen, te handhaven. Vergroting van bijvoorbeeld woning 1 binnen cluster A zou betekenen dat een aantal andere woningen een kleinere inhoud zouden moeten krijgen. Het wordt niet wenselijk geacht om de woningen, die al een beperkte inhoud hebben (675 of 700 m³), kleiner te maken.

Grebbelinie

Met betrekking tot de Grebbelinie kan gemeld worden dat Staatsbosbeheer (als eigenaar) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed eveneens in mei 2011 in kennis gesteld zijn van het voorontwerp-bestemmingsplan voor Utrechtseweg 3. Beide instanties hebben in het kader van het vooroverleg niet gereageerd. Desalniettemin is wel contact gelegd met deze instanties om

dit plan met respect voor de Grebbelinie uit te voeren. Met Staatsbosbeheer en de Rijksdienst wordt door de initiatiefnemer hierover overleg gevoerd (december 2011).

Ontsluiting

Ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied op de provinciale weg (N224) is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het wijzigen van het gebruik van de uitweg. Hierover heeft overleg met de provincie plaatsgevonden. Van de zijde van de provincie is aangegeven dat hiertegen geen bezwaren bestaan. Afgesproken is dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning ook de wijziging van de uitweg zal worden aangevraagd.

Aardkundige waarden

In de plantoelichting is aandacht besteed aan de in het plangebied voorkomende aardkundige waarden.

Onvolkomenheden in de plantoelichting

De conclusies en aanbevelingen uit de verschillende deelonderzoeken zijn in de plantoelichting verwerkt. Het archeologisch rapport uit 2005 dat in samenspraak met de provincie Utrecht is opgesteld maakt hier ook deel van uit. Hierin wordt overigens geconstateerd dat de archeologische waarden in het plan gering zijn. Derhalve is geen dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen.

De terminologie in de plantoelichting betreffende nieuwe natuur en natuurbeheer is aangepast aan de actuele regelgeving hieromtrent.

In de plantoelichting is de discrepantie tussen de paragrafen 3.2 en 3.3 betreffende de ecologische verbindingzone Lunterse Beek weggenomen. Wij hebben echter niet gekozen voor een dubbelbestemming Water en Natuur, omdat deze systematiek ook in het actuele bestemmingsplan buitengebied niet is toegepast. Duidelijk is dat de gronden met de bestemming Natuur volgens de planregels bestemd zijn voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of ecologische waarden, maar ook voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Naar onze mening is daarmee voldoende gewaarborgd dat de plannen van het Waterschap voor een andere inrichting van de Lunterse Beek binnen de bestemming "Natuur" gerealiseerd kunnen worden.

Uit de plantoelichting en het beeldkwaliteitplan is de term 'aanleg van landschapselementen' geschrapt en vervangen door 'aanleg van streekeigen erfbeplantingen en bosschages'.

De wandelpaden in het plangebied zijn in het inrichting- en beheerplan aangepast. Ook is in hoofdstuk 3.2 Het Utrechts Landschap geschrapt, omdat deze instantie inderdaad op geen enkele manier betrokken is bij dit plan.

De hoofdstukken 4.2 en 4.3 zijn aangepast, zodat daarin de actuele provinciale regelgeving (Natuurbeheerplan 2011) is opgenomen. Ook de ecologische verbindingzone Lunterse Beek en de Grebbelinie worden daarin benoemd.

Planregels

Met betrekking tot de planregels wordt gesteld dat deze te veel ruimte laten voor ongewenste "excessen". Met het schrappen van de ontheffing ten aanzien van de inhoud van de woningen

en het binnen de woonbestemming creëren van gebieden waarbinnen bijgebouwen niet zijn toegestaan, zijn wij van mening hieraan tegemoet te komen.

7.2.2. Waterschap Vallei & Eem

De waterparagraaf in hoofdstuk 5 van de plantoelichting is aangevuld met de door het Waterschap (brief 4 juli 2011) genoemde aspecten:

- KRW doelstellingen voor de Lunterse Beek;
- beleid;
- riolering;
- waterberging;
- duurzaam bouwen.

Ten aanzien van het bestemmen van de Lunterse Beek als Water wordt het volgende opgemerkt. De huidige beekloop is in het bestemmingsplan Buitengebied als Water bestemd. Dit blijft ook onder het bestemmingsplan buitengebied vallen. Wij hebben voor het plangebied van Klein Wolfswinkel echter niet gekozen voor een dubbelbestemming Water en Natuur, omdat deze systematiek ook in het bestemmingsplan buitengebied niet is toegepast. Duidelijk is dat de gronden met de bestemming Natuur volgens de planregels bestemd zijn voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of ecologische waarden, maar ook voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Naar onze mening is daarmee voldoende gewaarborgd dat de plannen van het Waterschap voor een andere inrichting van de Lunterse Beek binnen de bestemming Natuur gerealiseerd kunnen worden.

7.2.3. Natuur en Milieufederatie Utrecht

De NMU heeft geconcludeerd (brief 28 juni 2011) dat nader ecologisch onderzoek heeft plaatsgevonden naar met name de aanwezigheid van een dassenburcht in het plangebied. De gewijzigde inrichting van het plangebied en de aanpak kunnen op instemming van de NMU rekenen.