

Gemeente Renswoude

Wijzigingsplan Utrechtseweg 3d

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Maart 2021

Ontwerp

Kenmerk 0339-39-T01

Projectnummer 0339-39

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Klein Wolfswinkel	2
1.3.2.	Inpassingsplan Grebbelinielandschap	3
2.	Planbeschrijving	7
2.1.	Historie	7
2.2.	Stedenbouwkundig plan	7
2.3.	Huidige situatie	9
2.4.	Toekomstige situatie	9
3.	Beleidskader	12
3.1.	Rijksbeleid	12
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
3.2.	Provinciaal beleid	14
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening	14
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	15
3.3.	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1.	Welstandsnota	15
4.	Milieu- en overige aspecten	17
4.1.	Luchtkwaliteit	17
4.2.	Akoestisch onderzoek	17
4.3.	Externe veiligheid	17
4.4.	Elektromagnetische straling	19
4.5.	Bodemkwaliteit	19
4.6.	Natuur	19
4.7.	Water	21
4.8.	Archeologie	22
4.9.	Milieuzonering	23
4.10.	Vormvrije mer-beoordeling	24
5.	Juridische planbeschrijving	26
5.1.	Algemeen	26
5.2.	Wijzigingsplan	26
5.3.	Regels	26

6.	Uitvoerbaarheid	27
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.3.	Ontwerpwijzigingsplan	27

1. Inleiding

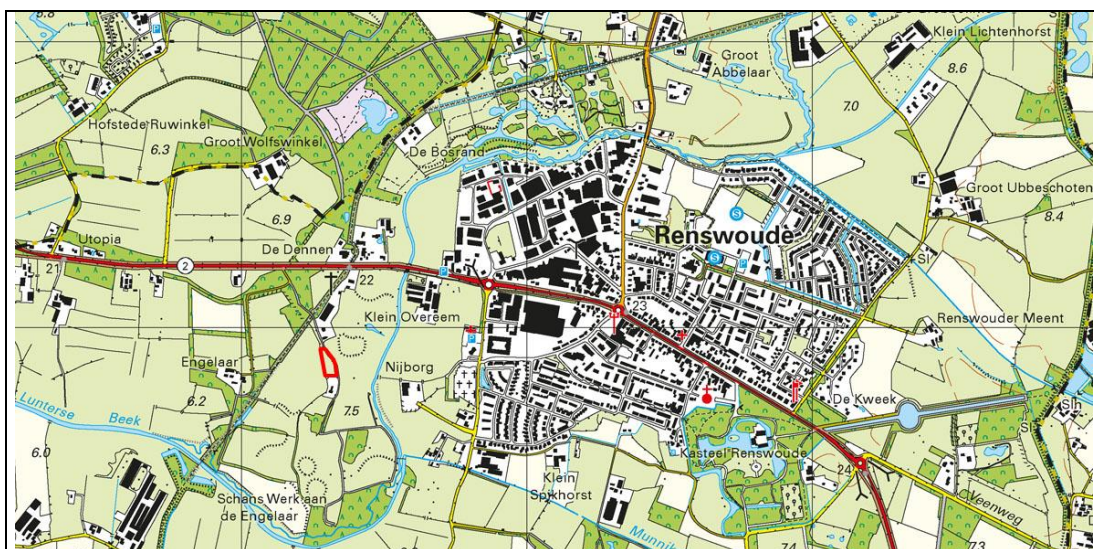
1.1. Aanleiding

In 2012 heeft de gemeenteraad van Renswoude het bestemmingsplan voor het Landgoed Klein Wolfswinkel vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om in totaal 7 woningen in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling en de rood-voor-groen regeling te bouwen. Inmiddels zijn er 2 woningen gebouwd en 3 kavels verkocht. Een van de twee gebouwde woningen staat op het perceel Utrechtseweg 3e. De eigenaar van dit perceel heeft destijds een perceels-gedeelte gekocht dat in het indicatieve stedenbouwkundige plan was toebedeeld aan het indicatieve perceel Utrechtseweg 3d. Hierdoor ligt de zuidelijke bouwgrens van het perceel Utrechtseweg 3d op de perceelsgrens met 3e.

Gelet op de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van Klein Wolfswinkel is het niet gewenst dat binnen de ruime opzet van het landgoed, de woningen te dicht bij elkaar worden gebouwd. Het vigerende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om een bouwvlak maximaal 10 meter te verplaatsen.

Het onderhavige wijzigingsplan is het planologisch-juridisch kader voor de verplaatsing van het bouwvlak op het perceel Utrechtseweg 3d met 9 meter in noordelijke richting. Het omvat een bouwtitel voor de realisatie en geeft richtlijnen voor het beheer.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging plangebied

Landgoed Klein Wolfswinkel ligt ten zuidwesten van Renswoude. Het perceel Utrechtseweg 3d ligt in het centrale deel van het landgoed aan de westkant van het oude kavelpad.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

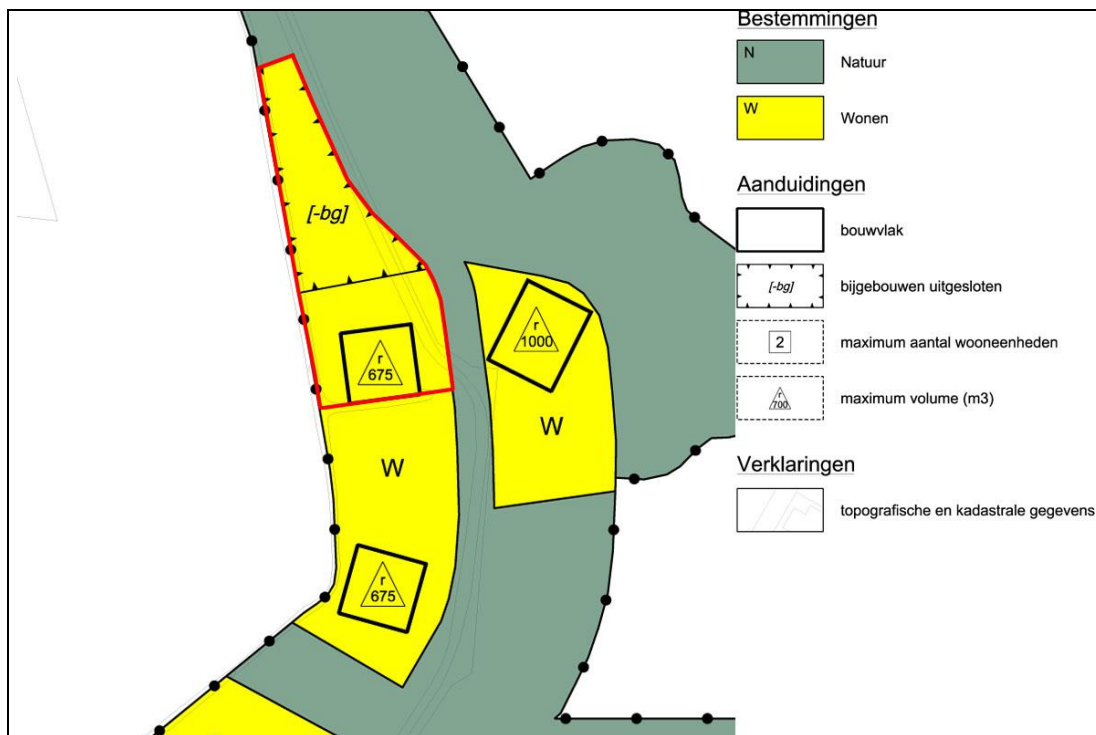
1.3.1. Bestemmingsplan Klein Wolfswinkel

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan "Klein Wolfswinkel" dat op 28 augustus 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Renswoude is vastgesteld. Het perceel Utrechtseweg 3d heeft de bestemmingen "Wonen". Door middel van een bouwvlak is de plaats van het hoofgebouw aangegeven. Binnen dat bouwvlak is een hoofgebouw van maximaal 675 m³ toegestaan. De goothoogte van woningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter. Bijgebouwen, overkappingen, erf - en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;

Op het noordelijk deel van het perceel is de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' aangegeven. Deze aanduiding is aangegeven om te voorkomen dat op relatief grote afstand van deze woning bijgebouwen gebouwd kunnen worden.

Het perceel heeft geen archeologische dubbelbestemming.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan Klein Wolfswinkel.



Artikel 5, lid 5.7 bevat een wijzigingsbevoegdheid. Op grond daarvan kunnen burgemeester en wethouders het bouwvlak wijzigen voor het verplaatsen van de woning binnen het bestemmingsvlak, mits wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden. Achter die voorwaarden is cursief aangegeven hoe aan die voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning wordt op maximaal 10 meter van de bestaande woning gebouwd. *Het bouwvlak wordt 9 meter in noordelijke richting verschoven;*
- b. de bestaande woning wordt gesloopt. *Er is nog geen bestaande woning;*
- c. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen. *De maatvoeringseisen uit het bestemmingsplan Klein Wolfswinkel blijven onverkort van kracht;*
- d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving. *In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan Klein Wolfswinkel is een zorgvuldige landschappelijk inpassing van de nieuwe woningen onderbouwd en gewaarborgd. De woning wordt gerealiseerd binnen de gronden die reeds een woonbestemming hebben. De landschappelijke inpassing van de percelen vindt vooral plaats door middel van beplanting op de perceelsgrenzen met het 'openbaar gebied'. Aan de inrichting hiervan verandert (vrijwel) niets als gevolg van de verschuiving van het bouwvlak. Uitsluitend de kavelgrensbepanting zal op een andere plek worden doorsneden voor de toegankelijkheid van het perceel. Dit is echter geen verandering die van invloed is op de landschappelijke inpassing en/of de aanwezige cultuurhistorische waarden;*
- e. het landschap wordt niet onevenredig aangetast. *De verhouding tussen het uitgeefbare en het 'openbare' gebied verandert niet. Op de plaats waar nu de woning wordt gebouwd zou op grond van het vigerende bestemmingsplan een bijbehorend bouwwerk kunnen worden gebouwd, terwijl het bijbehorend bouwwerk nu juist op de plek wordt gerealiseerd waar in het vigerende plan het hoofdgebouw is geprojecteerd. De ruimtelijke gevolgen hiervan zijn marginaal, waardoor er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het landschap door het verschuiven van het bouwvlak. Ook de invloed op de cultuurhistorische waarden als gevolg van de ligging nabij de Grebbelinie, veranderen hierdoor niet;*
- f. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. *De gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het naastgelegen perceel Utrechtseweg 3e worden juist verbeterd door de grotere onderlinge afstand.*

1.3.2. Inpassingsplan Grebbelinie-landschap

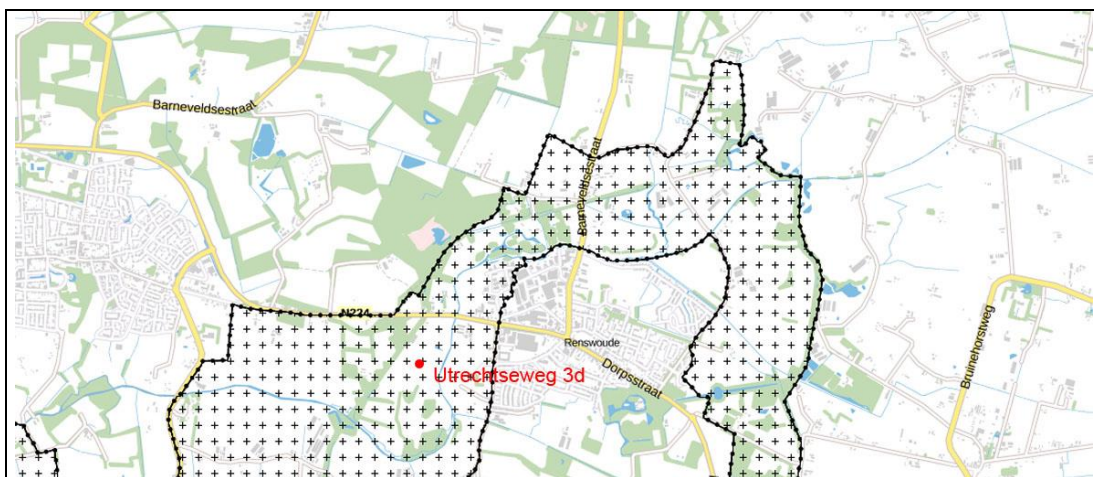
Het Inpassingsplan Grebbelinie-landschap is op 8 december 2014 vastgesteld. Een inpassingsplan is een bestemmingsplan dat door de provincie wordt vastgesteld. Het doel van dit Inpassingsplan is het borgen van de waarden van de Grebbelinie bij de toepassing van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden in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

Het inpassingsplan heeft betrekking op het gebied rondom de als rijksmonument aangewezen delen, dat wil zeggen de hoofdverdedigingslijn en de militaire objecten van de Grebbelinie. Deze gebieden liggen ten westen en oosten van de hoofdverdedigingslijn en worden gezien als het Grebbelinie-landschap. Het beleid is gericht op de bescherming van de kwaliteiten van de Grebbelinie, met name de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de Grebbelinie.

De respectzone, het gebied dat binnen 100 meter van linie-elementen ligt, is een gebied dat direct grenst aan de zichtbare linie-elementen, zoals de linedijk, werken en keerkades. Deze zone heeft tot doel om de linie-elementen ruimte te geven, waardoor deze zichtbaarder zijn en waardoor er vanaf de linie meer zicht is op de omgeving. De respectzone is in essentie dus een open strook, waarin geen opgaande elementen, zoals bebouwingen en beplantingen, voorkomen. In het huidige landschap bevinden zich al beplantingen en bebouwing in deze respectzone. De introductie van de respectzone is niet bedoeld als een dwingend instrumentarium om erven te verplaatsen of beplantingen te verwijderen. Het is primair bedoeld om bewustzijn te creëren bij initiatiefnemers, over de aanwezigheid van de Grebbelinie en dat zij invloed hebben op de algehele kwaliteit van de linie. Bij uitbreidingen en functieveranderingen van erven wordt dan ook gevraagd om afstand te houden ten opzichte van de linie en rekening te houden met zichtlijnen. Het bouwperceel waar dit wijzigingsplan betrekking heeft, verandert niet en ligt op meer dan 180 meter van de linie en ligt derhalve buiten de respectzone.

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

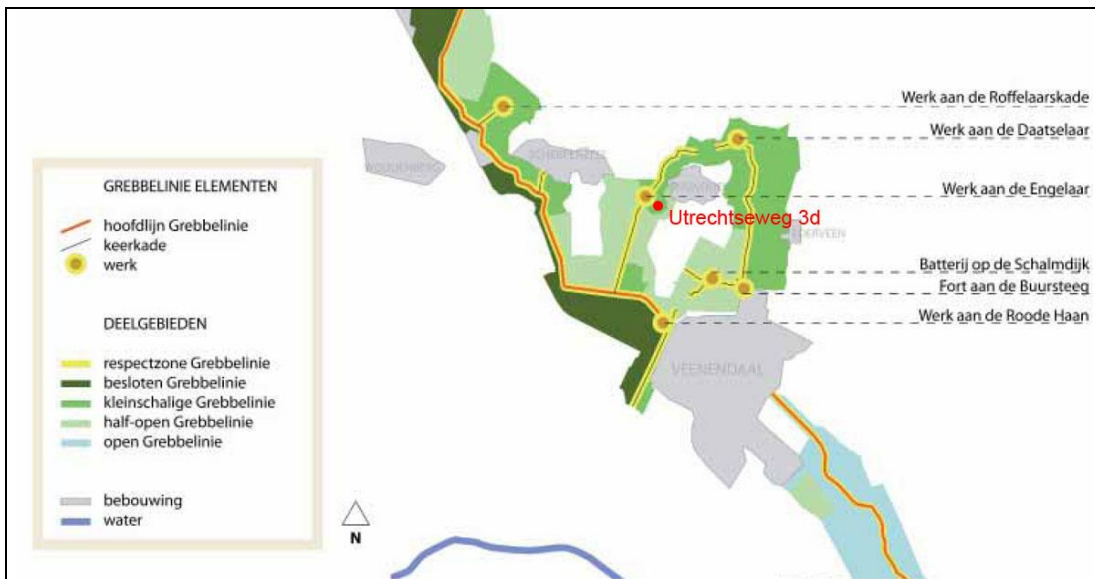
Afbeelding 3: Inpassingsplan Grebbelinie landschap.



Het plangebied behoort tot het deelgebied 'kleinschalige linie'. De kleinschalige linie bestaat uit de gebieden waar sprake is van een meer organisch, lommerrijk en kleinschalig landschapstype. Het betreft met name het kampenlandschap. De kleinschalige linie wordt gekenmerkt door een rijke hoeveelheid aanwezige landschappelijke beplanting, zoals houtwallen/singels, bomenrijen en boscomplexjes.

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

Afbeelding 4: BKP Grebbelinie-landschap.



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

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

De zichtlijnen naar de Grebbelinie veranderen door het omdraaien van de locatie van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken niet. Ook zal de kavelgrensbeplanting niet veranderen. Het onderhavige wijzigingsplan maakt geen uitbreiding of functieverandering van het erf mogelijk. Voor de beleving van de Grebbelinie heeft dit wijzigingsplan dan ook geen consequenties.

2. Planbeschrijving

2.1. Historie

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 dierennamen (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.

In 2012 heeft de gemeenteraad van Renswoude het bestemmingsplan voor het Landgoed Klein Wolfswinkel vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om in totaal 7 woningen in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling en de rood-voor-groen regeling te bouwen. Inmiddels zijn er 2 woningen gebouwd en 3 kavels verkocht.

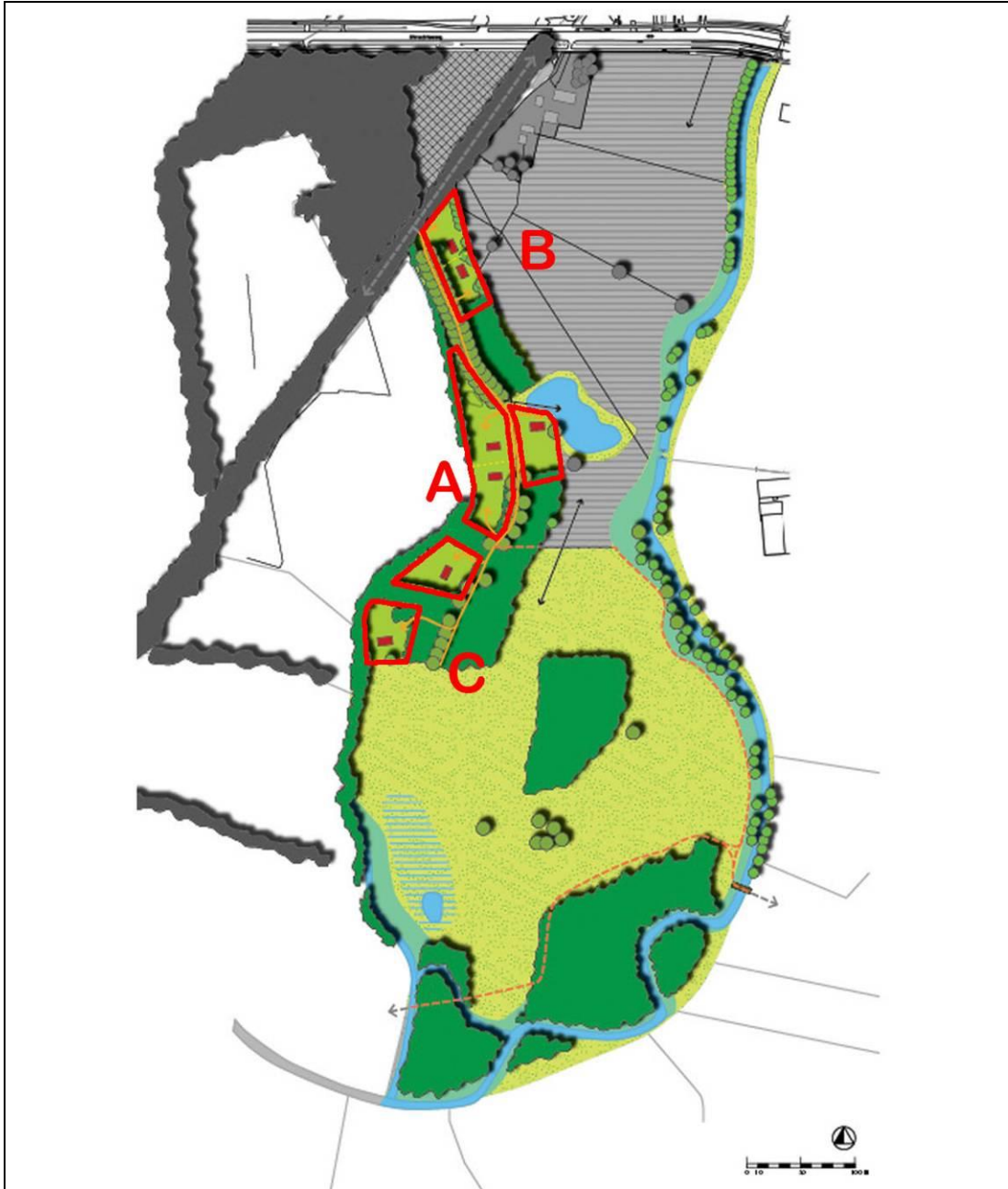
2.2. Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan voor de 7 woningen op het landgoed Klein Wolfswinkel hebben de woningen een verschillende grootte en zijn ze 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.

Het perceel Utrechtseweg 3d ligt in het midden van het landgoed en vormt daarmee de meest beeldbepalende bebouwing ofwel the 'eyecatcher' (ensemble A). Binnen dit ensemble wordt de ruimte-voor-ruimte woning aan de oostzijde van het kavelpad 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 hoofdwoning en twee kleinere woningen die erachter liggen.

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.

Afbeelding 5: Stedenbouwkundig plan Landgoed Klein Wolfswinkel.



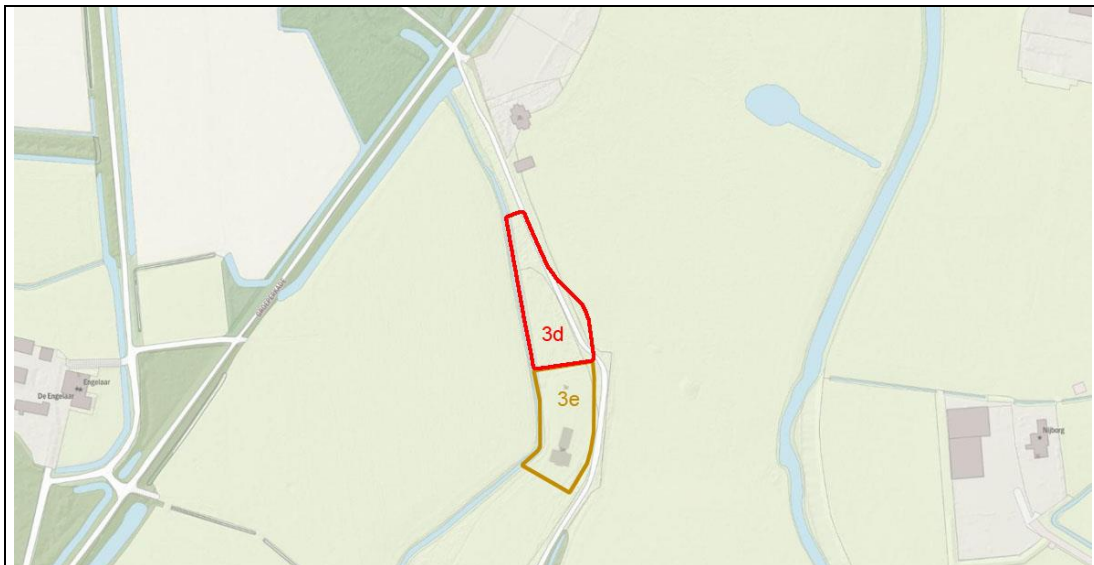
De woningen worden ontsloten via een bestaand toegangspad dat de Grebbelinie kruist. Dit toegangspad wordt halfverhard. Met Staatsbosbeheer zal door middel van recht van overpad het gebruik als ontsluitingsweg voor de woningen mogelijk worden gemaakt. Bij het ontwerp van

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.

2.3. Huidige situatie

Binnen ensemble A is inmiddels één woning op het perceel Utrechtseweg 3e gebouwd. De eigenaar van dit perceel heeft destijds een perceelsgedeelte gekocht dat in het indicatieve stedenbouwkundige plan was toebedeeld aan het indicatieve perceel Utrechtseweg 3d. Hierdoor ligt de zuidelijke bouwgrens van het perceel Utrechtseweg 3d op de perceelsgrens met 3e.

Afbeelding 6: Bestaande situatie.



2.4. Toekomstige situatie

Gelet op de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van Klein Wolfswinkel is het niet gewenst dat binnen de ruime opzet van het landgoed, de woningen te dicht bij elkaar worden gebouwd. Door de woning 9 meter in noordelijke richting te verschuiven wordt geen afbreuk aan het stedenbouwkundig concept van dit ensemble gedaan, terwijl het wel mogelijk is om de ontspannen opzet van de bebouwing te realiseren.

Afbeelding 7: Indicatieve toekomstige situatie.



3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De woning zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Van de 21 nationale belangen is, naast een duurzame ontwikkeling, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, een nationaal belang dat relevant is voor de onderhavige ontwikkeling. Het verplaatsen van één woning op het landgoed doet hieraan geen afbreuk. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het wijzigingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en die sindsdien verschillende malen is herzien. De laatste partiële herziening is vastgesteld op 10 december 2018. Zoals de naam al aangeeft is in de PRS het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de

werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Het provinciale beleid is onder meer gericht op het benutten van de bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren. Voor deze ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid waarbij een bouwvlak binnen het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" wordt verschoven. Uit de verordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor het wijzigingsplan voort. De PRV heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende wijzigingsplan.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2022 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, zal de Interim Omgevingsverordening in werking treden. Per 1 april 2021 worden de PRS en de PRV en de (partiële) herzieningen daarvan per 1 april 2021 ingetrokken.

Ook uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor het wijzigingsplan voort. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende wijzigingsplan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Welstandsnota

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

Het bestemmingsplan en de Welstandsnota functioneren naast elkaar. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Datgene wat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De Welstandsnota doet daar uitspraken over. De ruimte die het bestemmingsplan biedt kan door de welstandscriteria gebruikt worden ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Als

een bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan, maar het ontwerp te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het gebied, kan een negatief welstandsadvies gegeven worden.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de welstandscriteria uit het beeldkwaliteitplan van toepassing, dat voor het Landgoed Klein Wolfswinkel is vervaardigd. 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.

3.3.2. Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030

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

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

Voor het buitengebied wordt geconstateerd dat het prachtige natuurlijke maar ook agrarische buitengebied een van de trekpleisters van de gemeente is. Het is belangrijk dat het buitengebied in balans blijft en dat kansen op het gebied van natuurontwikkeling en vrijkomende agrarische bebouwing worden benut. Daarnaast is het belangrijk dat ook agrariërs de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen. Alle ontwikkelingen in het buitengebied gaan altijd gepaard met het nodige onderzoek vooraf, het blijft immers maatwerk, waarbij nadrukkelijk aandacht geschonken wordt aan de belangen van agrariërs, landschaps- en natuurwaarden en een gezonde leefomgeving. Het doel is om hiertussen te allen tijde de juiste balans te vinden.

Daarnaast heeft het buitengebied ook een belangrijke sociale functie, er kan namelijk heerlijk gerecreëerd ontspand worden. Deze belangrijke functie moet behouden blijven en mag waar mogelijk de kans krijgen om verder uit te breiden. Dagrecreatie en verblijfsrecreatie krijgen dan ook de ruimte om zich te ontwikkelen maar, zoals reeds gezegd, te allen tijde met respect voor natuurwaarden en zonder de gebruiksmogelijkheden van de landbouw te belemmeren.

De verschuiving van het bouwvlak binnen een bestaand bouwperceel is niet van invloed op de beleidsuitgangspunten voor het buitengebied.

4. Milieu- en overige aspecten

4.1. Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

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

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen knelpunt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2. Akoestisch onderzoek

Op grond van de Wet geluidhinder zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. In het kader van die wet bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting.

De Utrechtseweg heeft een geluidszone van 250 meter. Het bouwplan ligt op ongeveer 350 meter van die weg en derhalve buiten de geluidszone. Derhalve is geen akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaai noodzakelijk.

4.3. Externe veiligheid

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

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

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het

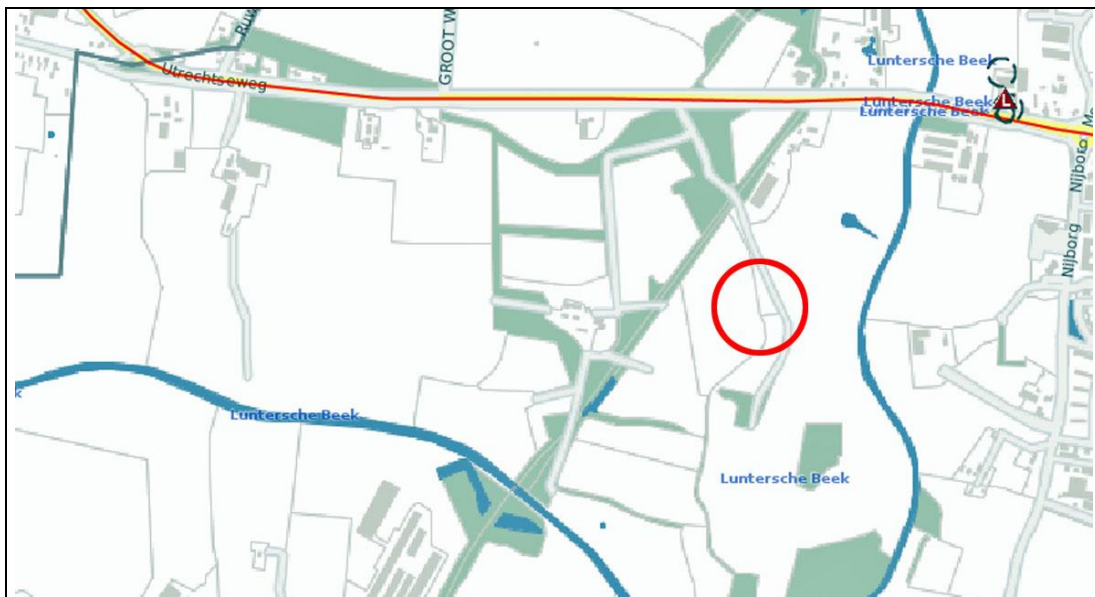
transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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

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

Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. Het plangebied ligt niet binnen de invloedsfeer van industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid.

Afbeelding 9: Fragment risicokaart Afbeelding nog aanpassen als [www.risicokaart weer werkt](http://www.risicokaart.weerwerkt.nl).



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

4.4. Elektromagnetische straling

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

4.5. Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het wijzigingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In dat onderzoek wordt geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdacht', die als uitgangspunt gold voor het verkennend bodemonderzoek, stand houdt. Geconstateerd wordt dat de aangetoonde lichte verontreinigingen niet verontrustend zijn en geen aanleiding geven tot nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend en de aangetoonde verhogingen overschrijden het criterium voor nader onderzoek niet. De gronden hebben sindsdien braak gelegen. Er is daarom geen aanleiding om te veronderstellen dat er sindsdien aan de milieukundige situatie veranderingen hebben plaatsgevonden, waardoor bodemverontreiniging is ontstaan. In dit geval is bodemonderzoek in het kader van het wijzigingsplan daarom niet noodzakelijk.

4.6. Natuur

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

Gebiedsbescherming

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

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

Op voorhand is uit te sluiten dat de voorgenomen activiteiten negatieve effecten hebben op 2000-gebieden en het NNN. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden is het Binnenveld (op circa 6 kilometer afstand). Invloeden (ook van buitenaf) mogen de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000 gebied niet in gevaar brengen. Dat is gezien de afstand tot het plangebied en de aard van de activiteiten ook niet aan de orde. Aanvullend onderzoek in het kader van de gebiedsbescherming is niet noodzakelijk.

Op het perceel was de bouw van een woning al toegestaan. De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Gelet op de omvang van het project, de ruime afstand tussen het plangebied en het dichtstbij gesitueerde stikstof gevoelige natuurgebied, heeft een eventuele tijdelijke toename in NO_x-depositie geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van dit gebied. Ervaring leert dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie niet toeneemt. De woning dient op basis van de huidige regelgeving gasloos te worden gebouwd. Derhalve is alleen de verkeersaantrekkende werking nog relevant voor de stikstofdepositie in de gebruiksfase. De verkeersaantrekkende werking zal echter niet anders zijn dan in de situatie dat de woning overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, 9 meter verder in zuidelijke richting gebouwd zou zijn. Gelet hierop kan ook een permanent effect worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Klein Wolfswinkel is een natuurtoets uitgevoerd en zijn nadere onderzoek uitgevoerd naar roofvogels en dassen. De nadere onderzoeken hadden geen betrekking op het perceel Utrechtseweg 3d. Uit de natuurtoets zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de realisatie van de woningen in het plangebied. Het perceelsgedeelte van het perceel Utrechtseweg 3d is sindsdien in gebruik als weidegrond, terwijl op het aangrenzende perceel Utrechtseweg 3e inmiddels een woning met bijgebouwen en tuin is gerealiseerd. Het is daarom aannemelijk dat er door de verplaatsing van het bouwvlak met 9 meter in noordelijk richting, geen beschermde soorten van de Wet natuurbescherming worden bedreigd. Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het be-

schermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Vleermuizen maken mogelijk opportunistisch gebruik van de locatie en de directe omgeving tijdens het foerageren en migreren. Daarom heeft het de voorkeur de planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal te verlichten en een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts, geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uit te voeren (buiten schemerperiodes). De locatie maakt onderdeel uit van het leefgebied van algemene amfibieën en zoogdieren. Binnen het plangebied zijn geschikte nestlocaties voor algemene broedvogels aanwezig. De werkzaamheden dienen bij voorkeur te worden opgestart/uitgevoerd buiten het broedseizoen (medio maart tot en met medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Conclusie

De verschuiving van het bouwvlak met 9 meter in noordelijke richting leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen in het kader van de zorgplicht (beperken verlichting, werkzaamheden uitvoeren buiten broedseizoen, enzovoort) eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, artikel 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit). De verschuiving van het bouwvlak aan de Utrechtseweg 3d te Renswoude is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

4.7. Water

Algemeen

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

Op 4 maart 2021 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging

wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 4 maart 2021 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. Daarin wordt geconstateerd dat er geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen liggen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.8. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

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

In het kader van de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan Klein Wolfswinkel is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat voor het perceel Utrechtseweg 3d

de bodem vrijwel volledig is verstoord. Archeologische vindplaatsen zijn hier verdwenen. De geplande bodemingrepen hebben geen nadelige gevolgen voor de archeologie. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.9. Milieuzonering

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

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

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

- richtafstandenlijst

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zonerende activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het

omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Afbeelding 10: Omgevingstype.

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

Situatie in en om het plangebied

In de omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen bedrijven en/of voorzieningen aanwezig waarvan de richtafstand reikt tot de te realiseren woning. Vanuit het oogpunt van milieuzonering is er derhalve geen knelpunt voor het planvoornemen.

4.10. Vormvrije mer-beoordeling

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

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempel-

waarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

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

5.2. Wijzigingsplan

Het digitale wijzigingsplan Utrechtseweg 3d is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0339.WPUtrechtseweg3d-ow01) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is langs 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 analoge verbeelding formeel niet meer. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad, genummerd 0339-39-P01. De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan.

Het plangebied omvat het volledige perceel Utrechtseweg 3d. Alle gronden in het plangebied hebben de bestemming "Wonen".

5.3. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan 'Klein Wolfswinkel' en het wijzigingsplan Utrechtseweg 3d wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen het bestemmingsplan Klein Wolfswinkel en het wijzigingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan Klein Wolfswinkel zijn onverminderd van toepassing voor dit wijzigingsplan.

In de regels van het wijzigingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 3) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 4). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van later datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 5.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van bouwplannen komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hieraan zijn voor de gemeente Renswoude geen kosten verbonden. Er wordt een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten om eventuele planschade voor de gemeente te voorkomen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer van dit wijzigingsplan zal de eigenaren van de omliggende percelen informeren over de planontwikkeling. In het kader van de tervisielegging van het ontwerpwijzigingsplan kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen.

6.3. Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en de Heraut en wordt gedurende zes weken ter visie gelegd. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.