

Gemeente Renswoude

Partiële herziening

Bestemmingsplan Buitengebied

2010, Barneveldsestraat 26

Toelichting, regels en verbeelding

Januari 2017

Kenmerk 0339-20-T01

Projectnummer 0339-20

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Vigerend bestemmingsplan	2
1.2.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2010	2
1.2.2. Inpassingsplan Grebbelinielandschap	3
2. Planbeschrijving	5
2.1. Bestaande situatie	5
2.2. Toekomstige situatie	5
3. Planologisch juridische regeling	7
3.1. Algemeen	7
3.2. Partiële herziening	7
3.3. Regels	7
4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
4.1. Economische uitvoerbaarheid	9
4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9

1. Inleiding

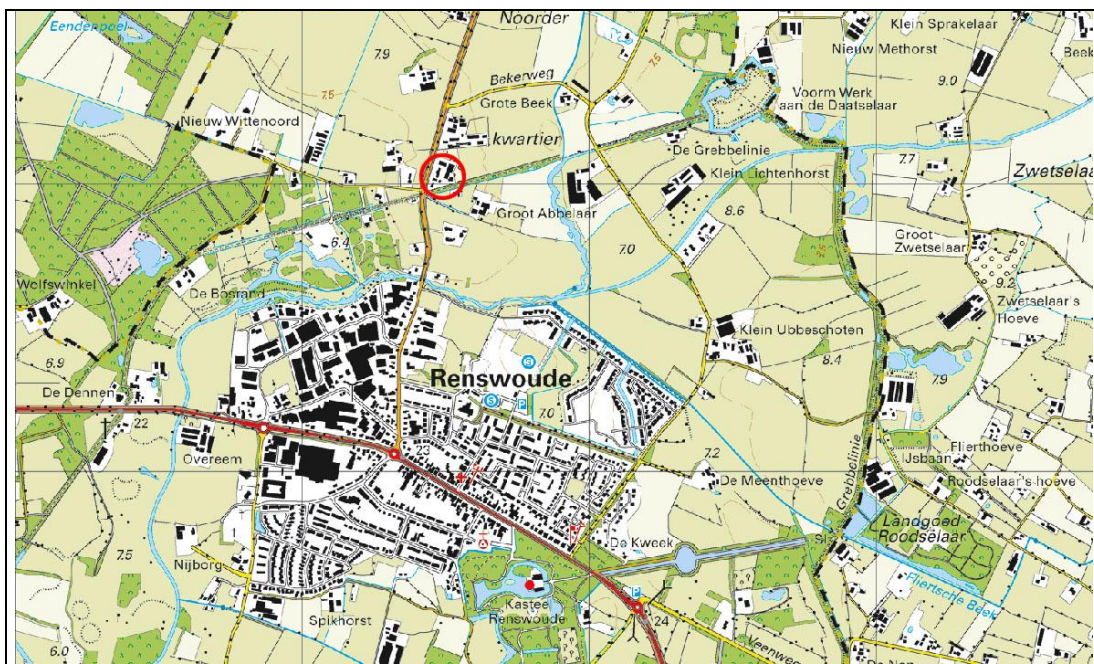
1.1. Aanleiding

Als gevolg van de aantrekkende markt en de daarmee gepaard gaande behoefte aan een grotere efficiënte bedrijfsruimte, heeft de eigenaar van het perceel Barneveldsestraat 26- 26a het voornemen om zijn bedrijf uit te breiden. Die uitbreiding betreft in hoofdzaak een representatieve kantoorruimte en een presentatieruimte.

De eigenaar van het perceel heeft daarom verzocht om het bouwvlak aan te passen zoals in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2010" is opgenomen. In antwoord op een principeverzoek hierover hebben burgemeester en wethouders van Renswoude toegezegd hieraan te willen meewerken.

Door middel van de onderhavige partiële herziening wordt het bouwvlak aan de noordzijde van het huidige bouwvlak verruimd, terwijl het aan de zuidzijde wordt verkleind. Deze aanpassing is oppervlakteneutraal.

Afbeelding 1: Plangebied.



De ruimtelijke gevolgen van deze aanpassing zijn zeer beperkt. Daarom heeft de onderhavige partiële herziening een beknopte toelichting. Er is geen samenvatting van het beleid van het Rijk en de provincie Utrecht opgenomen en er is evenmin onderzoek uitgevoerd.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

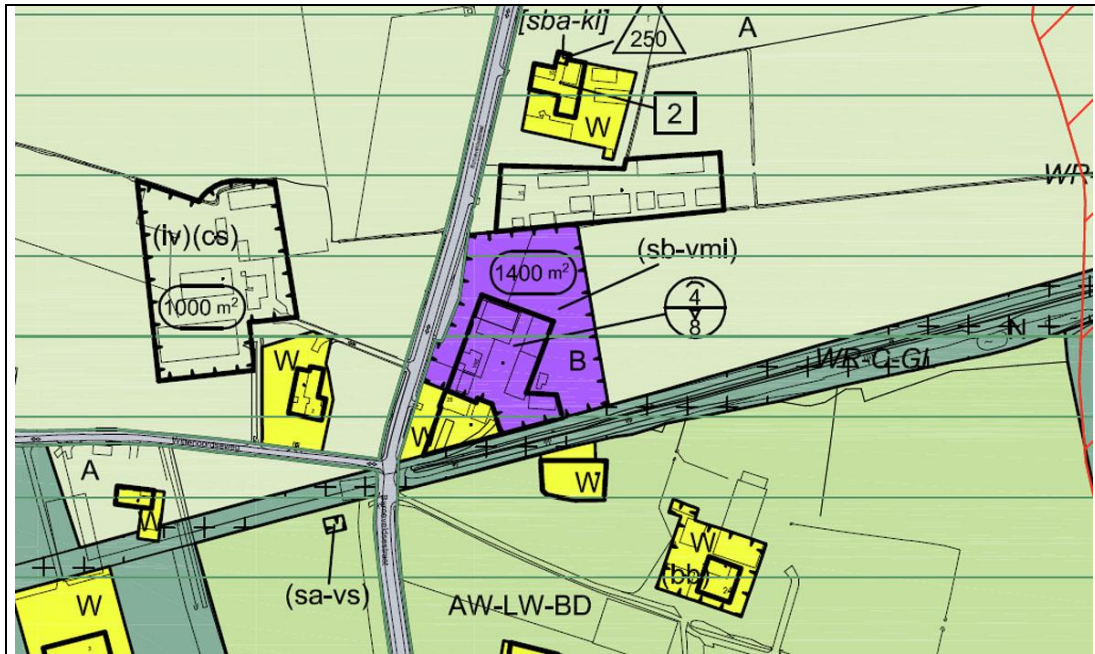
1.2.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2010

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2010, dat op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad van Renswoude is vastgesteld. Het plangebied heeft twee bestemmingen, "Bedrijf" en "Wonen". Binnen de bestemming "Bedrijf" is door middel van een bouwvlak aangegeven waar de bebouwing gerealiseerd mag worden. Daarbinnen is maximaal 1.400 m² aan bebouwing toegestaan. Verder is door middel van een functie-aanduiding bepaald dat ter plaatse een bedrijf in de vervaardiging van medische instrumenten is toegestaan. In lid 6.3.1 bevat het bestemmingsplan een ontheffingsbevoegdheid (onder de huidige wetgeving: afwijkingsbevoegdheid) voor het vergroten maximale van de bebouwingsoppervlakte gebouwen en overkappingen met 15%. Deze kan worden toegepast mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- de bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
- ter plaatse van de gronden met de Wro - zone wijzigingsgebied' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is vergroting met 100 m² of meer slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

Ook in de bestemming "Wonen" is een bouwvlak aangegeven. De oppervlakte van de op het perceel aanwezige erfbouw (231 m²) is groter dan is toegestaan (80 m²) en valt daarmee onder het overgangsrecht.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



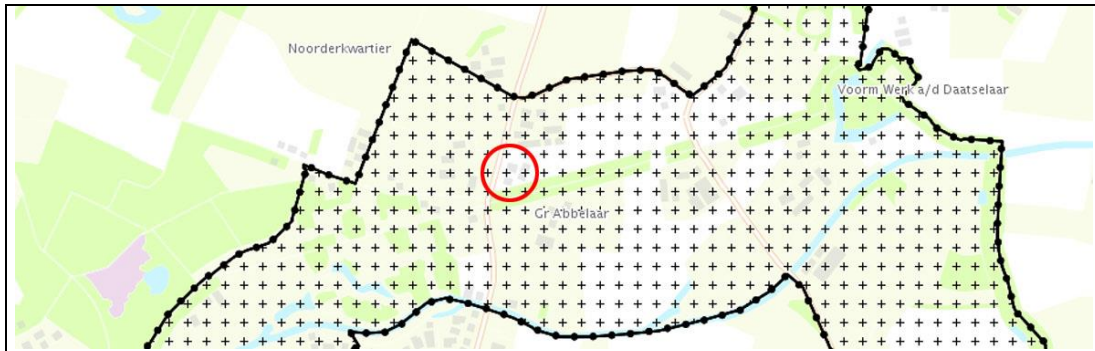
1.2.2. Inpassingsplan Grebbelinielandschap

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

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

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

Afbeelding 3: Inpassingsplan Grebbelinielandschap.



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

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

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.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Op het perceel Barneveldsestraat 26a is een bedrijf gevestigd dat medische instrumenten vervaardigt. Daarnaast worden op het perceel kerstbomen gekweekt. De bestaande lange bedrijfshal die evenwijdig aan de Barneveldsestraat staat, wordt momenteel voor 2/3 gebruikt voor opslag van materiaal voor de instrumentenmakerij en de opslag van attributen voor de kerstbomenverkoop. Daarnaast wordt 1/3 van die bedrijfshal verhuurd aan een bedrijf dat het gebruikt als opslagruimte voor een handel in vogelbenodigdheden. Het gebouw aan de weg wordt gebruikt als werkplaats voor de vervaardiging van medische instrumenten en als kantoorruimte voor dit bedrijf.

Gelet op de aantrekkende markt heeft het bedrijf behoefte om de kantoorruimte en presentatieruimte op een representatieve wijze uit te breiden. De lange bedrijfshal is door de ligging achterop het terrein niet geschikt, omdat dit niet representatief genoeg is. Door de situering van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010 heeft het bedrijf alleen uitbreidingsmogelijkheden aan de zuidkant. Dit is het perceelsgedeelte dat tegen de Grebbelinie aan is gesitueerd. In ruimtelijk opzicht ligt een uitbreiding aan deze zijde van het bedrijf niet voor de hand.

2.2. Toekomstige situatie

Gelet op de bestaande bedrijfsbebouwing en de interne logistiek op het perceel is een uitbreiding op aan de zijde van de Grebbelinie niet doelmatig en is het gewenst dat die uitbreidingsmogelijkheid aan de noordzijde van de bestaande bedrijfsbebouwing zou kunnen worden gesitueerd. Hierdoor ontstaat een win-win-situatie omdat de nieuwe bedrijfsbebouwing verder vanaf de Grebbelinie wordt gesitueerd. Door de bebouwingsmogelijkheden grenzend aan de Grebbelinie te verwijderen, kunnen de cultuurhistorische waarden niet meer worden aangetast. Het bouwvlak is daarom oppervlakteneutraal (zowel in de oude als de nieuwe situatie 3.578 m²) aangepast. Bovendien is het mogelijk om de bedrijfsfuncties die een representatieve uitstraling hebben aan de straatzijde te situeren.

In deze partiële herziening is tevens een uitbreiding van het oppervlak aan bedrijfsbebouwing met 15% mogelijk gemaakt. Deze komt overeen met de ontheffingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan voor het vergroten maximale van de bebouwingsoppervlakte gebouwen en overkappingen met 15%. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010 is de bebouwingsoppervlakte aan bijgebouwen gemaximeerd op 1.400 m². Er wordt echter geen gebruik gemaakt van de ontheffingsbevoegdheid omdat onder meer ook de grens tussen de bestemmingen "Bedrijf" en "Wonen" wordt aangepast en de erfbouw bij de woning wordt gelegaliseerd. Daarom wordt de toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing in de onderhavige partiële herziening vergroot tot 1.610 m².

De bedrijfsactiviteiten van de vervaardiging van medische instrumenten behoren tot milieucategorie 2 (SBI-code 26, 32 en 33: Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumen-

ten e.d. incl. reparatie). Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geldt voor bedrijfsactiviteiten die behoren tot milieucategorie 2 een richtafstand van 30 meter tot woningen van derden. Binnen 30 meter van het verschoven bouwvlak zijn geen woningen van derden aanwezig.

Ter plaatse van de uitbreiding van het bouwvlak is het perceel in de huidige situatie al verhard. Bovendien wordt het bouwvlak oppervlakte neutraal aangepast. Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak derhalve niet toe en zijn er geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Ten behoeve van die uitbreiding van het bebouwd oppervlak zal er gelijktijdig met de indiening van het definitieve bouwplan een beplantingsplan worden opgesteld. De garantstelling van de aanleg en instandhouding van die beplanting zullen worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Renswoude.

Het is niet aannemelijk dat de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen zullen worden aangetast. De situatie voor de naastgelegen woning Bameveldsestraat 26 gaat er juist op vooruit, doordat een deel bouwblok naast en achter die woning verdwijnt. Het perceel ligt niet binnen de Wro zone wijzigingsgebied, maar wel tegen de EHS aan (de Grebbelinie is een onderdeel van de EHS). De gronden waar de gewenste uitbreiding op is gesitueerd, liggen echter op meer dan 50 meter van die zone af en dus is het niet aannemelijk dat de kenmerken, waarden en potenties van de EHS significant worden aangetast. De situatie voor de EHS verbetert in de gewenste situatie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, omdat er momenteel nog tegen de Grebbelinie aan mag worden gebouwd en na vaststelling van de onderhavige partiële herziening niet meer. Landschappelijk gezien is er hierdoor sprake van een betere inpassing dan op grond van de vigerende regeling.

De ontwikkeling past ook binnen de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan van het Inpassingsplan Grebbelinie. Doordat de bebouwingsmogelijkheden verder van de linie worden gesitueerd worden de zichtlijnen in de directe nabijheid van de linie opener. Het erf krijgt hierdoor een representatiever karakter omdat er geen bedrijfsbebouwing meer tegen de linie kan worden gebouwd en/of opslag in de open lucht daar kan plaatsvinden. De bedrijfsmatige elementen worden hierdoor bovendien meer aan het zicht onttrokken. De planontwikkeling draagt zodoende positief bij aan de belevingswaarde van de Grebbelinie.

3. Planologisch juridische regeling

3.1. 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 partiële herzieningen daarvan 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). Deze partiële herziening past binnen die standaard.

3.2. Partiële herziening

Het digitale bestemmingsplan Partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied 2010, Barneveldsestraat 26 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0339.BP2016Barneveldse26-ow01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge verbeelding formeel niet meer. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad, genummerd 0339-20-P01. De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan.

De gronden in het plangebied hebben de enkelbestemming "Bedrijf" en "Wonen". De onderlinge begrenzing tussen deze beide bestemmingen wordt aangepast. In de bestemming "Bedrijf" wordt het toegestane bebouwd oppervlak met 15% vergroot van 1400 m² naar 1.610 m². In de bestemming "Wonen" wordt het toegestane bebouwd oppervlak aan erfbouw in overeenstemming gebracht met de bestaande feitelijke situatie. Op het deel van het bestemmingsvlak dat door middel van deze partiële herziening aan de bestemmingsvlak is toegevoegd, is de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' aangegeven. Daarbij is bepaald dat ter plaatse van die aanduiding geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Daarnaast hebben de gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2". Deze bestemming -en daarmee de bijbehorende onderzoeksplicht bij bodemingrepen vanaf 100 m²- is gehandhaafd. Ook de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' wordt gehandhaafd.

3.3. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en de Partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied 2010, Barneveldsestraat 26 wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de on-

derhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald. De maatvoeringsaanduidingen 'maximale goot - en bouwhoogte' en 'maximale oppervlakte (bvo) (m²)' uit de SVBP2008 zijn door de inwerkingtreding van SVBP2012 veranderd in 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' respectievelijk als 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m²)'. Derhalve is artikel 2 ook bepaald dat waar de oude naam van die aanduidingen staat, de nieuwe naam gelezen moet worden.

In de regels van de partiële herziening 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 partiële herziening. De partiële herziening is van later datum dan het bestemmingsplan dat wordt herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 5.

4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12, lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De gemeente zal met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. Ook de afwikkeling van eventuele planschade zal in deze overeenkomst worden vastgelegd. Gelet hierop kan worden gesteld dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan worden gelaten.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van de partiële herziening van het bestemmingsplan, zal zoals in de gemeente Renswoude gebruikelijk is, ter inzage worden gelegd. Eventuele zienswijzen zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden samengevat en beantwoord.