

Gemeente Renswoude

Bestemmingsplan Groot Overeem II

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Oktober 2020

Ontwerp

Kenmerk 0339-35-T01

Projectnummer 0339-35

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.3.1.	Bestemmingsplan Buitengebied 2010	1
1.3.2.	Bestemmingsplan Bedrijventerrein	3
1.3.3.	Inpassingsplan Grebbelinielandschap	3
2.	Bestaande situatie	7
2.1.	Historie	7
2.2.	Huidige situatie	8
3.	Toekomstige situatie	9
3.1.	Stedenbouw	9
3.1.1.	Algemeen	9
3.1.2.	Oriëntatie en accenten	10
3.1.3.	Bebouwingsbeeld	10
3.1.4.	Beeldkwaliteit	11
3.2.	Verkeer	11
3.2.1.	Ontsluiting	11
3.2.2.	Parkeren	11
3.3.	Water en groen	13
3.4.	Duurzame inrichting	13
4.	Beleidskader	15
4.1.	Rijksbeleid	15
4.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
4.2.	Provinciaal beleid	17
4.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie	17
4.2.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, herijking 2016 (inclusief partiële herzieningen)	17
4.2.3.	Provinciale Omgevingsvisie en -verordening en Interim Omgevingsverordening	19
4.3.	Gemeentelijk beleid	20
4.3.1.	Welstandsnota	20
5.	Milieu- en overige aspecten	21
5.1.	Luchtkwaliteit	21
5.2.	Akoestisch onderzoek	22
5.3.	Externe veiligheid	22

5.4.	Elektromagnetische straling	24
5.5.	Bodemkwaliteit	25
5.6.	Natuur	26
5.7.	Stikstof	28
5.8.	Water	30
5.9.	Archeologie	30
5.10.	Geurhinder	32
5.10.1.	Algemeen	32
5.10.2.	Geurhinder van bedrijventerrein	33
5.10.3.	Geurhinder agrarische bedrijven	33
5.11.	Milieuzonering	33
5.12.	Vormvrije mer-beoordeling	36
6.	Juridische planbeschrijving	37
6.1.	Algemeen	37
6.2.	Bestemmingsplan	37
6.3.	Regels	37
7.	Uitvoerbaarheid	40
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	40
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.3.	Ontwerpbestemmingsplan	40

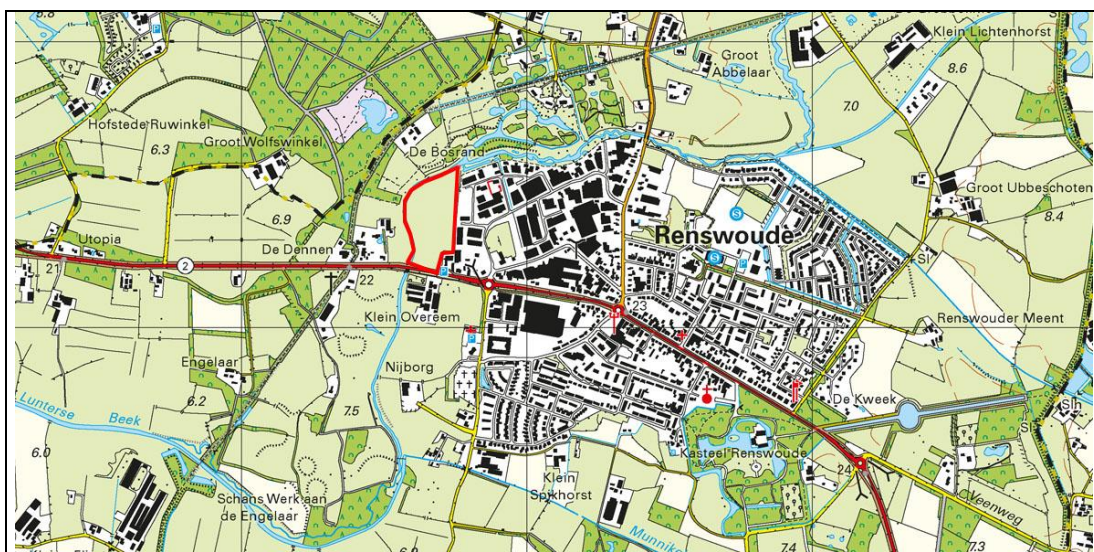
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

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

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

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging plangebied

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

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

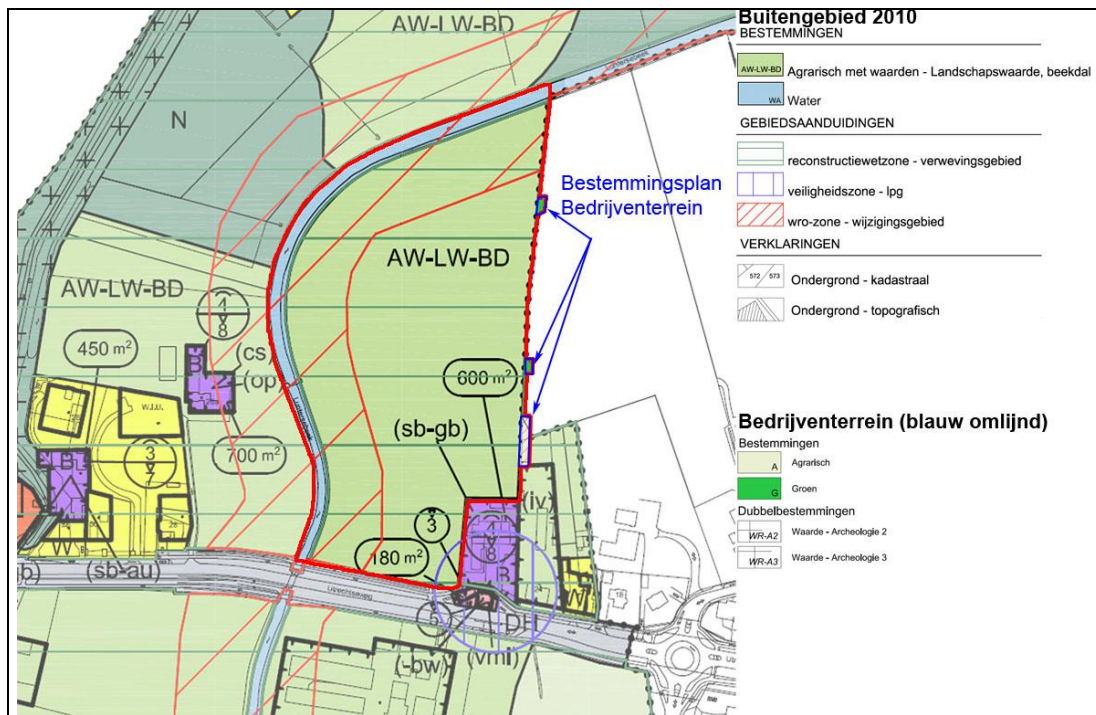
1.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2010

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

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

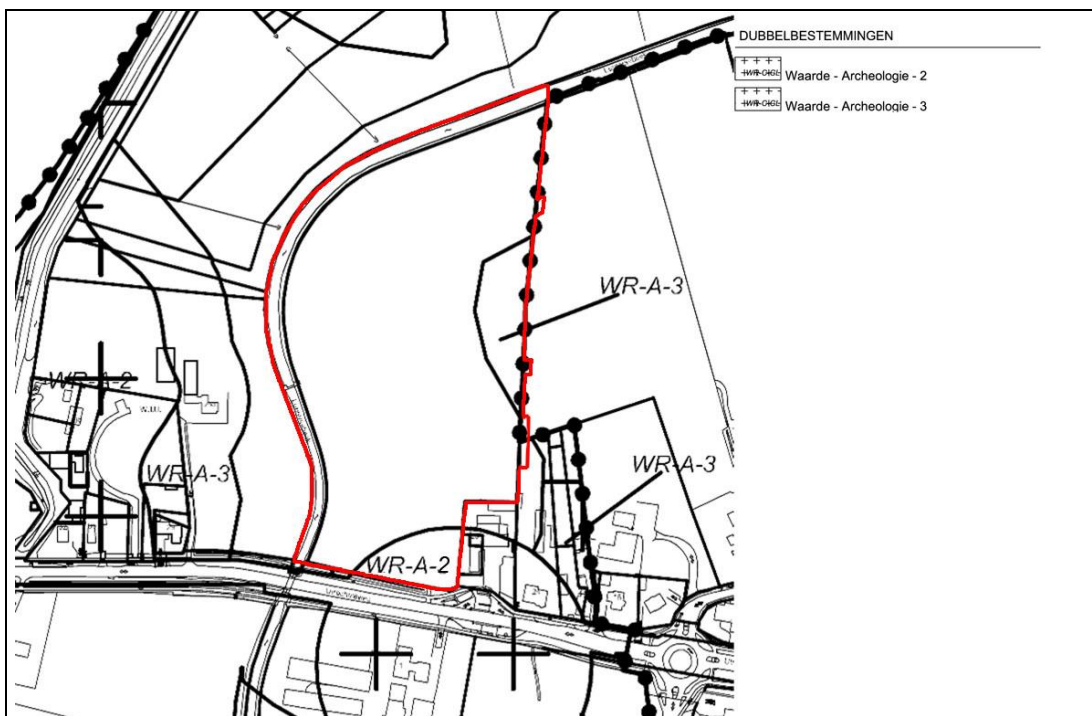
Aan de zuidoostkant van het plangebied zijn nog twee delen van het plangebied met de aanduiding 'Veiligheidszone - LPG'. Ter plaatse van die aanduiding zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan. Deze zone was opgenomen in verband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

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan Buitengebied 2010



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

Afbeelding 3: Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie.



1.3.2. Bestemmingsplan Bedrijventerrein

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

1.3.3. Inpassingsplan 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.

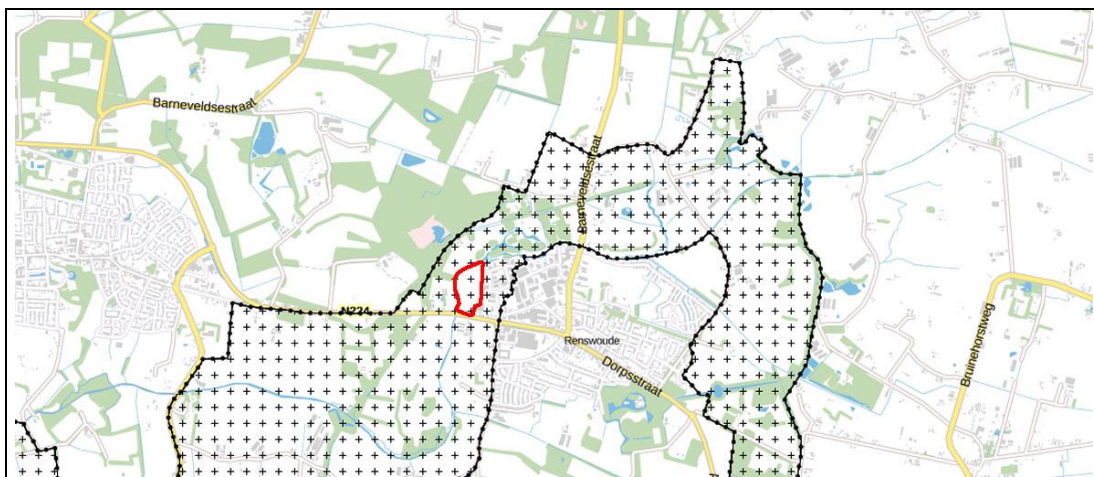
Het inpassingsplan heeft betrekking op het gebied rondom de als rijksmonument aangewezen delen, dat wil zeggen de hoofdverdedigingslijn en de militaire objecten van de Grebbelinie. Deze gebieden liggen ten westen en oosten van de hoofdverdedigingslijn en worden gezien als

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

De respectzone, het gebied dat binnen 100 meter van linie-elementen ligt, is een gebied dat direct grenst aan de zichtbare linie-elementen, zoals de 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 plangebied ligt op meer dan 150 meter van de linie en ligt derhalve buiten de respectzone.

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

Afbeelding 4: Inpassingsplan Grebbelinielandschap.

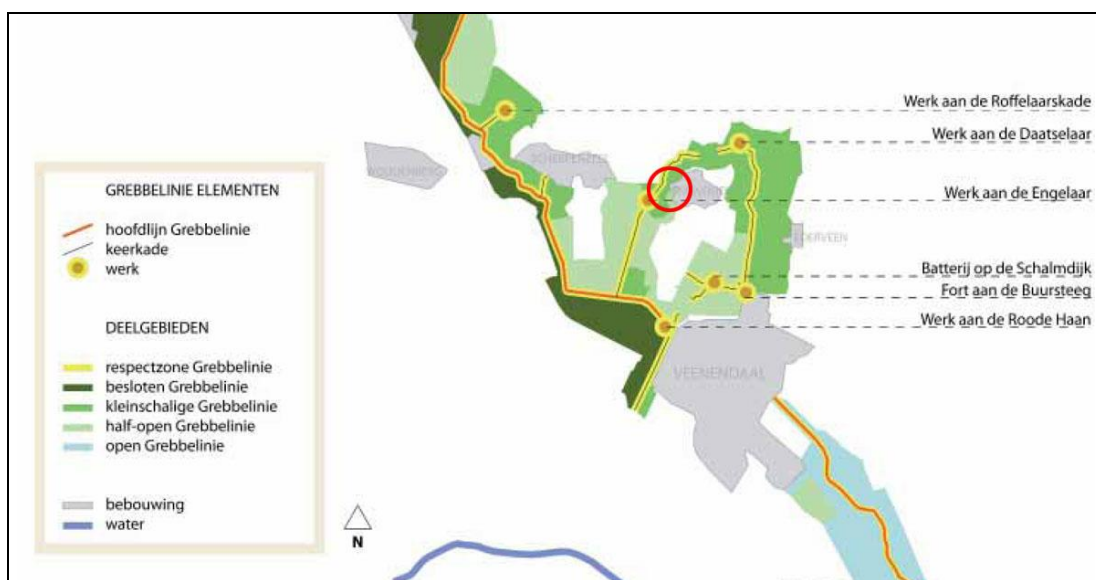


Het plangebied behoort tot het deelgebied 'kleinschalige linie'. De kleinschalige linie bestaat uit de gebieden waar sprake is van een meer organisch, lommerrijk en kleinschalig landschapstype. Het betreft met name het kampenlandschap. De kleinschalige linie wordt gekenmerkt door

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

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

Afbeelding 5: BKP 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.

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

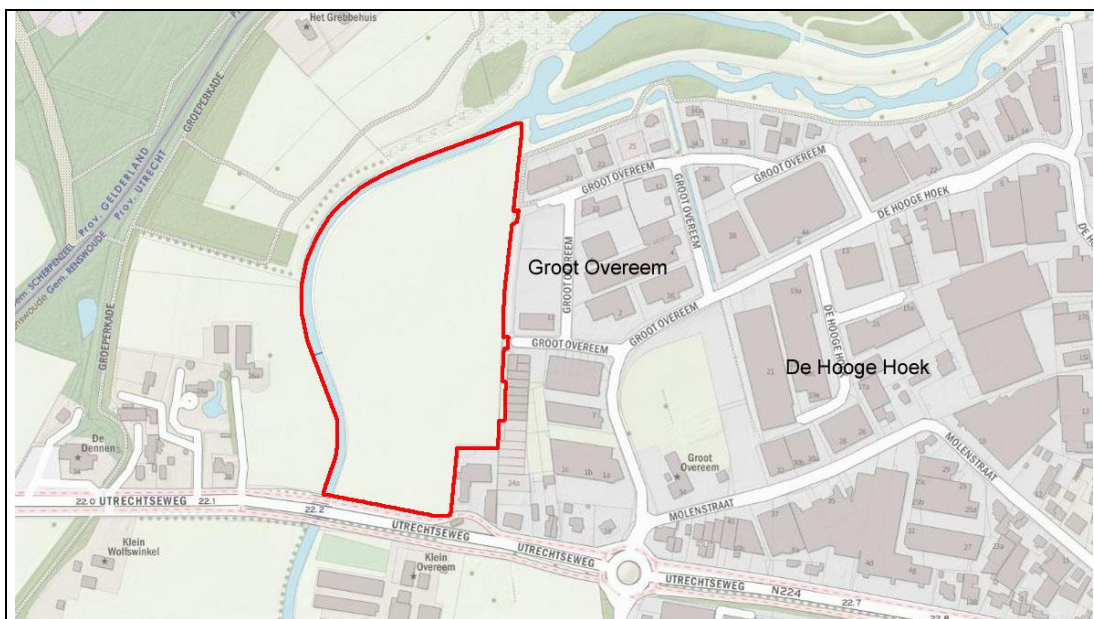
2. Bestaande situatie

2.1. Historie

De Gelderse Vallei kenmerkt zich als een gevarieerd, relatief kleinschalig agrarisch landschap. Er is een grote afwisseling van grasland- en akkerpercelen, bosjes, houtwallen en enkele natte natuurgebiedjes. Het gebied wordt gekenmerkt door dekzandruggen en (van oudsher) kronkelende beken. Het landschapstype rondom Renswoude staat bekend als kampen- of coulissenlandschap. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de kleinschaligheid en de aanwezige houtwallen.

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

Afbeelding 6: Bestaande situatie.



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

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

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

2.2. Huidige situatie

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

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

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

3. Toekomstige situatie

3.1. Stedenbouw

3.1.1. Algemeen

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

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



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

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

3.1.2. Oriëntatie en accenten

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

3.1.3. Bebouwingsbeeld

Voor een duurzame kwaliteit van het bedrijventerrein is een evenwichtig en representatief bebouwingsbeeld van belang. Behalve door een strakke vormgeving van wegen- en groenstructuur wordt dit ook door de opzet en situering van de bebouwing bereikt. De maatvoering, situering, gebruik en inrichting van het bedrijfskavel kan met de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan worden gestuurd.

Voor de architectonische expressie is aandacht voor de beoogde beeldkwaliteit bij de uitgifte van het bedrijventerrein vereist.

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

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

De bebouwing langs de Utrechtseweg heeft twee voorzijden. De bouwmassa hiervan bestaat uit een samengesteld volume en bestaat uit een representatief kantoor-/showroom gedeelte aan de Utrechtseweg en een representatieve bedrijfsruimte aan de achterzijde.

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

De bouwhoogte sluit aan bij het bestaande bedrijventerrein Groot Overeem. Voor de noordelijke rand langs de Lunterse Beek en zuidelijke gelegen kavels aan de Utrechtseweg geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter. Voor de rest van de bedrijfskavels geldt een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

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

3.1.4. Beeldkwaliteit

Voor Groot Overeem II is een beeldkwaliteitplan¹ vervaardigd. Het beeldkwaliteitplan is richtinggevend. Het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat ontwerpers een eigen invulling kunnen geven aan de richtlijnen. Ze vormen geen blauwdruk maar stippen principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer en beeldkwaliteit te komen. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit 'in de geest van het plan' en wordt aan de richtlijnen voldaan. In het beeldkwaliteitplan wordt onderscheid gemaakt in drie deelgebieden, zodat onderscheid kan worden gemaakt in de kwalitatieve uitgangspunten voor die deelgebieden:

- Beekzone;
- Utrechtseweg;
- Middengebied.

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

3.2. Verkeer

3.2.1. Ontsluiting

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

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

3.2.2. Parkeren

Het parkeren en het laden en lossen vindt voornamelijk op eigen terrein plaats. Er wordt in beperkte mate voorzien in vrachtwagenparkeerplaatsen in openbaar gebied. Dit komt de kwaliteit van de openbare ruimte ten goede. Voor het parkeren is de "Nota parkeernormen gemeente Renswoude", die Burgemeester en wethouders van Renswoude op 30 mei 2016 hebben vast-

¹ Buro SRO, Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Groot Overeem II Renswoude, concept, Projectnummer: SR190414, Utrecht, 28 oktober 2020

gesteld het uitgangspunten. Op basis van deze nota kan een prognose worden gemaakt van de te verwachten parkeerbehoefte bij ruimtelijke ontwikkelingen. In afbeelding 8 zijn de parkeernormen die van toepassing zijn op het bedrijventerrein weergegeven. In de planregels is de verplichting opgenomen dat aan deze parkeernormen wordt voldaan.

Afbeelding 8: Parkeren.

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

3.2.3. Verkeersintensiteiten

Als gevolg van de realisatie van Groot Overeem II zal er sprake zijn van een toename van de verkeersintensiteit. Daarom is een verkeerskundig onderzoek² uitgevoerd om de effecten van uitbreiding bedrijventerrein Groot Overeem op verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid van de hoofdstructuur van Renswoude te bepalen. Daarnaast geeft het onderzoek aan welke aanpassingen nodig zijn om de verkeersveiligheid en doorstroming te waarborgen na de uitbreiding van bedrijventerrein Groot Overeem. Ten slotte wordt ingegaan op de veilige inrichting.

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

1. de oprijdbaarheid van de Dorpsstraat vanaf de Ubbeschoterweg;
2. de inrichting en het gebruik van de Barneveldsestraat.

Ad 1. Orijdbaarheid van de Dorpsstraat vanaf de Ubbeschoterweg.

Door toenemende wachttijden gaan automobilisten meer risico nemen bij het oprijden van de Dorpsstraat. De oprijdbaarheid kan met verschillende maatregelen worden verbeterd. Een mogelijke oplossing is het aanbrengen van een brede middengeleider op de N224 dat als tussensteunpunt fungeert. Zo neemt de wachttijd af en kunnen automobilisten vanuit de Ubbeschoterweg gefaseerd en veilig de N224 oprijden.

Ad 2. Inrichting van de Barneveldsestraat in combinatie met de verkeersintensiteiten in de plansituatie.

Op de Barneveldsestraat rijden in de plansituatie naar verwachting circa 7.700 motorvoertuigen per etmaal. Met deze intensiteiten verdient het uit veiligheidsoogpunt de voor-

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

keur om fietsverkeer van het gemotoriseerd verkeer te scheiden. Gelet op de beperkte ruimte is dit niet mogelijk. Als alternatief is het wenselijk om huidige fietssuggestiestroken uit te breiden tot bredere, rode fietsstroken.

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

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

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

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

3.3. Water en groen

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

De wegen zijn vooral als functionele ruimte bedoeld en worden aan één zijde voorzien van een groenstrook met boombeplanting, die onderbroken wordt door inritten. Deze groenstroken dragen bij aan het langer vasthouden van water in het gebied en het voorkomen van hittestress. Aan de oostelijke rand worden de bestaande groenstroken gehandhaafd en opgewaardeerd. Deze vormt een verbinding met de Lunterse Beek in het noorden en draagt bij aan het vasthouden en vertraagd afvoeren van water.

3.4. Duurzame inrichting

Het stedenbouwkundig plan voor Groot Overeem II is gebaseerd op een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Dit komt tot uitdrukking in de groene overgangszone van de bedrijfskavels naar de Beekzone van de Lunterse Beek en de speciale aandacht voor een duurzaam watersysteem.

De beekzone wordt op een zo duurzaam mogelijke wijze ontworpen en gerealiseerd. Daarbij is er o.a. aandacht voor klimaatadaptatie, hittestress, waterberging, biodiversiteit, natuurvriendelijke verlichting, enzovoort.

Op bedrijfskavelniveau dient dit nader uitgewerkt te worden om de mogelijkheden voor duurzame ontwikkeling en beheer te optimaliseren. Bedrijven worden gestimuleerd maximaal in te zetten op verduurzaming (onder andere beperken materiaalgebruik, tegengaan hittestress, hergebruik regenwater, zonnepanelen, passief bouwen).

4. Beleidskader

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

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

Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging inwerking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een

beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve van toepassing op een stedelijke ontwikkeling in de vorm van een uitbreiding van een bedrijventerrein buiten bestaand stedelijk gebied. Derhalve is een laddertoets³ uitgevoerd. Daarin wordt geconstateerd dat de marktregio voor Groot Overeem II voor het overgrote deel lokale bedrijvigheid betreft. Op basis van de geraamde vraag binnen het verzorgingsgebied van Groot Overeem II van 3 tot 5 hectare en de afwezigheid van (plan)aanbod resteert er een behoefte van 3 tot 5 hectare bedrijventerrein binnen het verzorgingsgebied. De gemeente Renswoude voorziet met circa 3,5 hectare netto bedrijventerrein in deze behoefte. Gezien de verwachte behoefte zal het toevoegen van 3,5 hectare netto bedrijventerrein niet leiden tot onaantvaardbare ruimtelijke effecten (elders). Op het huidige bedrijventerrein Groot Overeem is nog een kavel met een agrarische bestemming, die door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid gewijzigd kan worden in de bestemming "Bedrijventerrein". Het is niet aannemelijk dat deze locatie binnen aanzienbare tijd ook daadwerkelijk beschikbaar is voor die ontwikkeling. Echter, ook als die kavel wel de bestemming "Bedrijventerrein" krijgt, voorziet Groot Overeem II naar verwachting nog in een behoefte. Binnen de regio Food Valley zijn bovendien afspraken gemaakt om er op toe te zien dat er niet te veel bedrijventerrein ontstaat in de regio. Daarmee is trede 1 van de ladder doorlopen. Binnen het bestaand stedelijk gebied is geen alternatieve locatie beschikbaar. Daarmee is ook trede 2 doorlopen. De planontwikkeling past derhalve binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

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

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

³ Stec Groep, Laddertoets Groot Overeem 2, 20.042, Arnhem, 27 maart 2020

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, Herijking 2016 (PRS) vastgesteld, sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste partiële herziening is vastgesteld op 10 december 2018.

In de PRS geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld.

Bij de ontwikkeling van werklocaties zijn herstructurering, transformatie en intensivering de belangrijkste opgaven. De provincie wil dat de bestaande ruimte voor bedrijfs- en kantoorvestigingen optimaal wordt benut en zo nodig wordt aangepast aan de huidige wensen van gebruikers en dat er selectief nieuwe locaties worden ontwikkeld. De duurzame verstedelijkingsladder is leidend en duurzaamheid een vanzelfsprekendheid.

In het algemeen is de provincie zeer terughoudend met het opnemen van een nieuw bedrijventerrein. Het accent ligt op revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

4.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, herijking 2016 (inclusief partiële herzieningen)

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, Herijking 2016 (PRV) vastgesteld. Ook deze verordening wordt regelmatig aangepast. De 2e partiële herziening 2018 is op 10 december 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De provinciale ruimtelijke verordening is gebaseerd 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. In de PRV zijn specifieke eisen gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Hierbij kan worden gedacht aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) en de rode contouren.

De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Het provinciale beleid is onder meer gericht op het benutten van de bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren. Het plangebied ligt buiten de rode contour. Op grond van de PRV is de uitbreiding van Groot Overeem II daardoor niet zonder meer mogelijk. In paragraaf 4.2.3 is onderbouwd dat met de inwerkingtreding van de Interim Omgevingsverordening deze beperking wordt weggenomen.

Het plangebied is verder aangeduid als 'Militair erfgoed' op de kaart Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Het ligt in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Dit betreft de Grebbelinie. De Grebbelinie is een zestig kilometer lange waterlinie, gelegen in de Gelderse Vallei tussen de voormalige Zuiderzee en de Nederrijn. De linie is vanaf het midden van de achttiende eeuw aangelegd om de vijand uit het oosten te weren. De Grebbelinie is een samenhangend verdedigingsstelsel van liniedijk, keerkaden, aarden verdedigingswerken, sluizen, waterlopen, inundatie- en schootsvelden. De openheid van de voormalige inundatiegebieden versterkt de beleving van de linie. De Grebbelinie is nog grotendeels ongeschonden aanwezig en manifesteert zich als een groen lint door het landschap. Volgens de PRV kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits de cultuurhistorische waarde van het militaire erfgoed wordt behouden en versterkt. Zoals eerder opgemerkt bevat de verordening géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit. In dit geval heeft die vertaling al plaatsgevonden in het Inpassingsplan Grebbelinie (zie paragraaf 1.3.3). Uit het inpassingsplan blijkt dat het plangebied niet in de respectzone, het gebied binnen 100 meter van linie-elementen ligt. Voor de kleinschalige linie zijn met name de zichtlijnen van belang. In de verkavelingsopzet voor Groot Overeem II is met deze zichtlijnen rekening gehouden in de wegenstructuur van het plan gebied. Bij de herinrichting van de Lunterse Beek zal rekening worden gehouden met die zichtlijnen en met de gebiedskarakteristieken van het aanwezige kampenlandschap, dat wordt gekenmerkt door een rijke hoeveelheid aanwezige landschappelijke beplanting, zoals houtwallen/-singels, bomenrijen en boscomplexjes. Groot Overeem II wordt zodoende ingepast in dit cultuurhistorisch waardevolle landschap.

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

De PRV bevat – met uitzondering van de ligging buiten de rode contour – geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2.3. Provinciale Omgevingsvisie en -verordening en Interim Omgevingsverordening

De Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2022 in werking zal treden, verplicht provincies tot het vaststellen van een omgevingsvisie en -verordening. De uitbreiding van het bedrijventerrein Groot Overeem II is door de provincie eind 2019 uit een partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en -Verordening (PRS/PRV) gehaald. Regionale programmering in het kader van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) en -Verordening zou de aangewezen weg moeten zijn om deze uitbreiding in een provinciaal ruimtelijk plan te kunnen opnemen.

Met het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet tot 1 januari 2022 neemt de provincie Utrecht ook meer tijd voor de vaststelling van de POVI en Verordening. Daarmee komt ook later het moment, waarop het instrument 'regionale programmering' een grondslag vindt in een provinciaal ruimtelijk plan.

Inmiddels heeft de provincie besloten om dit hiaat op te vullen met de vaststelling van een interim verordening om onder andere de regionale programmering eerder een juridische status te geven. Met de voorbereiding van de regionale programmering is de provincie intussen wel gewoon doorgegaan. De interim verordening zal de eerste helft van 2021 vastgesteld worden. De kaders voor regionale programmering zijn door Provinciale Staten van Utrecht op 30 september 2020 vastgesteld. In de rapportage "Kader voor regionale programmering wonen en werken", het beleidsstuk dat hieraan ten grondslag ligt, is per regio aangegeven welke ruimte er is voor nieuwe ontwikkelingen. Renswoude maakt onderdeel uit van de Regio Foodvalley. De bandbreedte voor werken voor het Utrechtse deel van de regio FoodValley biedt de ruimte om tot 2030 voor ten minste 4 en maximaal 24 hectare nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen. Het bedrijventerrein Groot Overeem II is daarbij specifiek opgenomen, evenals een aantal andere reeds geplande bedrijventerreinen in de provincie Utrecht.

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

Tabel 3.4.: Overzicht locaties in de Regio Foodvalley die op grond van huidig beleid in PRS/PRV dan wel op grond van een Statenuitspraak in het regionale programma dienen te worden opgenomen		
werken		
Gemeente	Aantal hectares	omschrijving
Renswoude	3	Groot Overeem

De vaststelling van dit bestemmingsplan is voorzien in de eerste helft van 2021 en daarmee zal de bestemmingsplanprocedure nagenoeg synchroon lopen met de vaststelling van de interim omgevingsverordening van de provincie Utrecht, waarmee het instrument regionaal programmeren kan worden toegepast. Omdat Groot Overeem II voldoet aan alle door de provincie gestelde voorwaarden voor uitbreiding van bedrijventerreinen (onder andere de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking), past deze ontwikkeling binnen de beleidsuitgangspunten van de interim verordening.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Welstandsnota

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

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

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

Zodra een (her-)ontwikkelingslocatie aan de orde is zal de gemeenteraad de aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria daarvoor vaststellen, als aanvulling op deze welstandsnota. Het opstellen van deze welstandscriteria wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld in overleg met de welstandscommissie. Tegelijk kunnen afspraken worden vastgelegd over de werkwijze bij eventuele planbegeleiding en bij de welstandsbeoordeling.

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

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

5. Milieu- en overige aspecten

5.1. Luchtkwaliteit

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

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

Bedrijventerreinen zijn niet in het NIBM opgenomen. Derhalve is luchtkwaliteitsonderzoek⁴ uitgevoerd. Op landelijk niveau leveren fijn stof (PM₁₀), zeer fijn stof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) knelpunten op. Hiervoor gelden de grenswaarden die in afbeelding 10 zijn aangegeven.

Afbeelding 10: Grenswaarden.

Stof	Type norm	Grenswaarde
NO ₂	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
PM ₁₀	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Etmaalgemiddelde concentratie	50 µg/m ³ mag max. 35x / jaar worden overschreden	
PM _{2,5}	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vindt vanaf 2010 jaarlijks monitoring plaats. Hiermee wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit in Nederland gevolgd. De uitbreiding van het bedrijventerrein ligt aan de N224 (Utrechtseweg). De N224 is een weg die in het NSL is opgenomen. Op rekenpunten op 10 meter afstand van de wegrand zijn de concentratieniveaus van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} berekend en op te zoeken in de NSL Monitoringstool. Op de twee rekenpunten ter hoogte van het onderhavige plangebied is de jaargemiddelde concentratieniveaus voor zichtjaar 2020 (monitoringsronde 2019) als volgt:

- NO₂: 16,5 en 17,5 µg/m³;
- PM₁₀: 19,5 en 19,6 µg/m³;
- PM₁₀: aantal overschrijdingsdagen bedraagt 7,3 en 7,2 dagen;
- PM_{2,5}: 10,9 en 11,0 µg/m³.

Deze concentratieniveaus zijn een optelsom van de achtergrondconcentratie en de bijdrage van de lokale wegen. De achtergrondconcentraties worden jaarlijks berekend door het RIVM en zijn beschikbaar per kilometerblok. Voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} zijn deze in 2020 respectievelijk 13,1, 19,1, 10,8 µg/m³ voor het kilometerblok waarin het plangebied ligt. De bijdrage van de N224

⁴ Tauw, Notitie luchtkwaliteit - Uitbreiding bedrijventerrein Groot Overeem, N002-1273867SSW-V02-mdg-NL, Deventer, 6 maart 2020

aan de concentratieniveaus van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} is met respectievelijk 4,4, 0,5 en 0,1 µg/m³ beperkt.

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

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

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

Ook ten gevolge van andere bronnen dan verkeer is geen relevante toename van concentratieniveaus te verwachten. Het plangebied wordt gasloos aangelegd, waardoor er geen toename van NO₂-concentraties zal zijn ten gevolge van gasstook. Wanneer een deel van het bedrijventerrein wel op gasnet wordt aangesloten kan hiervoor het kental van 387 kg NO_x/ha/jaar aanhouden voor beperkt-energie intensieve bedrijven. Wanneer 50% van het terrein op het gasnet aangesloten wordt geeft dit een emissie van 755 kg NO_x/jaar. Een berekening met het verspreidingsmodel Geomilieu geeft als uitkomst dat deze emissie (bij een uitstoothoogte van 5 meter boven maaiveld) een verhoging van de jaargemiddelde NO₂-concentratie tot gevolg heeft van maximaal 0,05 µg/m³ op de meest nabije woningen. Deze bijdrage is dus zeer beperkt. Grote verbrandingsinstallaties zijn met een maximale milieucategorie van 3.2 niet te verwachten. Een enkele diesel-, benzine- of lpg-aangedreven heftruck of andere mobiele werktuig, die in het plangebied ingezet kan worden, heeft een verwaarloosbaar effect op de totale concentratieniveaus.

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

5.2. Akoestisch onderzoek

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

5.3. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoen-

de afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

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

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoen 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 ongevoen 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.

Uit een quickscan externe veiligheid⁵ blijkt dat het plaatsgebonden risico in geen van de gevallen een belemmering vormt voor de planontwikkeling. Het groepsrisico blijft na planrealisatie in alle situaties waarin het plan voorziet onder de oriëntatiewaarde. De realisatie van het plan leidt ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (N224) tot een stijging van het groepsrisico. Het groepsrisico is na planrealisatie minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

⁵ SPA WNP ingenieurs, Uitbreiding bedrijventerrein Groot Overeem Quickscan externe veiligheid, 21900656.R02b, Ede 8 oktober 2020

Omdat er sprake is van een toename van het groepsrisico, bestaat de verplichting om dit groepsrisico te verantwoorden.

Afbeelding 11: Verantwoording groepsrisico.

Provinciale weg N224

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

Maatgevende scenario's

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

Bevt, artikel 7

In de toelichting bij een bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning wordt, voor zover het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft, binnen het invloedsgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval ingegaan op:

1. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater;
2. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen, indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet. Dit is alleen van toepassing op nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten.

Ad 1

Bij een calamiteit zet de brandweer zich in om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet vindt voornamelijk plaats bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen. Het plangebied en de bron zijn vanuit diverse richtingen goed bereikbaar voor de brandweer. De brandweerkazerne van Renswoude bevindt zich op circa 500 meter van het plangebied. Overige hulpdiensten kunnen de bron vanuit meerdere richtingen benaderen. De aanrijdtijd bedraagt circa 15 minuten. In de omgeving van de weg ligt op korte afstand de Lunterse Beek dat eventueel gebruikt kan worden als secundair bluswater.

Ad 2

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

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

5.4. Elektromagnetische straling

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

5.5. Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Om te bepalen of de bodem uit milieuhygiënisch oogpunt dat geschikt is voor bedrijfsbebouwing, is bodemonderzoek⁶ uitgevoerd om de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen.

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

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

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

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

Conclusie en aanbevelingen

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

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

⁶ Verhoeven Milieutechniek B.V., Diverse onderzoeken, Herontwikkelingslocatie "Groot Overeem II" te Renswoude, B20.7708 Versie: 01, Zaltbommel, 24 maart 2020

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

5.6. Natuur

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

In verband met de herontwikkeling van het plangebied is een quick scan flora en fauna⁷ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

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

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

⁷ Breur Ecologie & Onderzoek, Quickscan Ecologie, Groot Overeem II, Renswoude, Rapportcode: QS18058-cv3, Dordrecht, 6 april 2020

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

De oeverzone van de Lunterse Beek behoort tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ontwikkeling mag niet leiden tot negatief effect op:

- de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN;
- de oppervlakte of de samenhang van het NNN.

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

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

Soortenbescherming

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

5.7. Stikstof

Ruimtelijke plannen zijn in principe alleen mogelijk als deze niet leiden tot een significante depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden. Een plan dat meer dan 0,00 mol/ha/jaar bijdraagt aan de stikstofdepositie op een overbelast stikstofgevoelig habitatype of leefgebied heeft in potentie een significant effect. Om te bepalen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden is stikstofonderzoek⁸ uitgevoerd.

⁸ Tauw, Stikstofdepositie-onderzoek uitbreiding bedrijventerrein Groot Overeem Renswoude, R001-1273217VLU-V02-pws-NL, Deventer, 6 oktober 2020

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

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

Aangezien nog niet bekend is welke bedrijven zich op de uitbreiding van Groot Overeem zullen vestigen, is uitgegaan van algemene kentallen voor NO_x en NH₃-emissies en verkeersaantrekkende werking. Er is gebruik gemaakt van de kentallen uit het rapport 'Emissiekentallen NO_x en NH₃ voor PAS / AERIUS' (Tauw, 31 augustus 2018) dat is opgesteld in opdracht van BIJ12. De kentallen gelden voor de bruto oppervlaktes van bedrijventerreinen. Voor de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van cijfers uit de CROW-publicatie 381: Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie.

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

Abbeelding 12: Scenario's stikstofdepositie in mol/ha/jaar.

		mobiele werktuigen	
		niet elektrisch	elektrisch
energievoorziening	niet gasloos	0,06	0,06
	gasloos	0,03	0,02

Ook wanneer de uitbreiding van bedrijventerrein Groot Overeem gasloos wordt gerealiseerd en er alleen elektrische (mobiele) werktuigen worden ingezet, wordt een bijdrage van maximaal 0,02 mol/ha/jaar berekend op Natura 2000-gebied Veluwe ten gevolge van de verkeersgeneratie en de NH₃-emissies van het terrein. Ook al is de hoeveelheid ammoniakemissies van het terrein klein (betreft voornamelijk gebruik van oplos- en schoonmaakmiddelen), toch berekent AERIUS ten gevolge van deze emissies nog een bijdrage op de Veluwe, aangezien ammoniak veel meer (beter) deponeert dan NO_x.

De uitbreiding van Groot Overeem (3,9 ha) wordt gerealiseerd op grond die momenteel in gebruik is als hooiland. Op dit land wordt regelmatig mest uitgereden (mestaanwending / bemesting). Ook de bemesting op de aangrenzende zone langs de Lunterse Beek (maakt deel uit van het NNN) zal dan stoppen. Deze zone wordt als natuurstrook ingericht in overleg met het waterschap en de provincie. Deze 0,8 ha van de aangrenzende zone langs de Lunterse Beek moet als externe saldering worden aangemerkt waarvoor op grond van de beleidsregels 30% moet

worden afgeroomd. Dit maakt dat in de referentiesituatie een oppervlak van 4,7 ha niet meer zal worden bemest waarvan in de berekeningen $3,9 + (0,8 * 0,30) = 4,46$ ha mag worden meege-
nomen, als gronden die niet meer worden bemest.

Ook voor het opbrengen van mest zijn twee scenario's doorgerekend. Veiligheidshalve is uitge-
gaan van het scenario met de laagste depositie. Deze bedraagt 115,1 kg NH₃/jaar. Dit leidt tot
een maximale bijdrage van de referentiesituatie 0,03 mol/ha/jaar.

Conclusie

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

5.8. Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de
watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk,
Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nage-
streefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en
uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige as-
pecten. Derhalve wordt een watertoets⁹ vervaardigd.

5.9. Archeologie

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

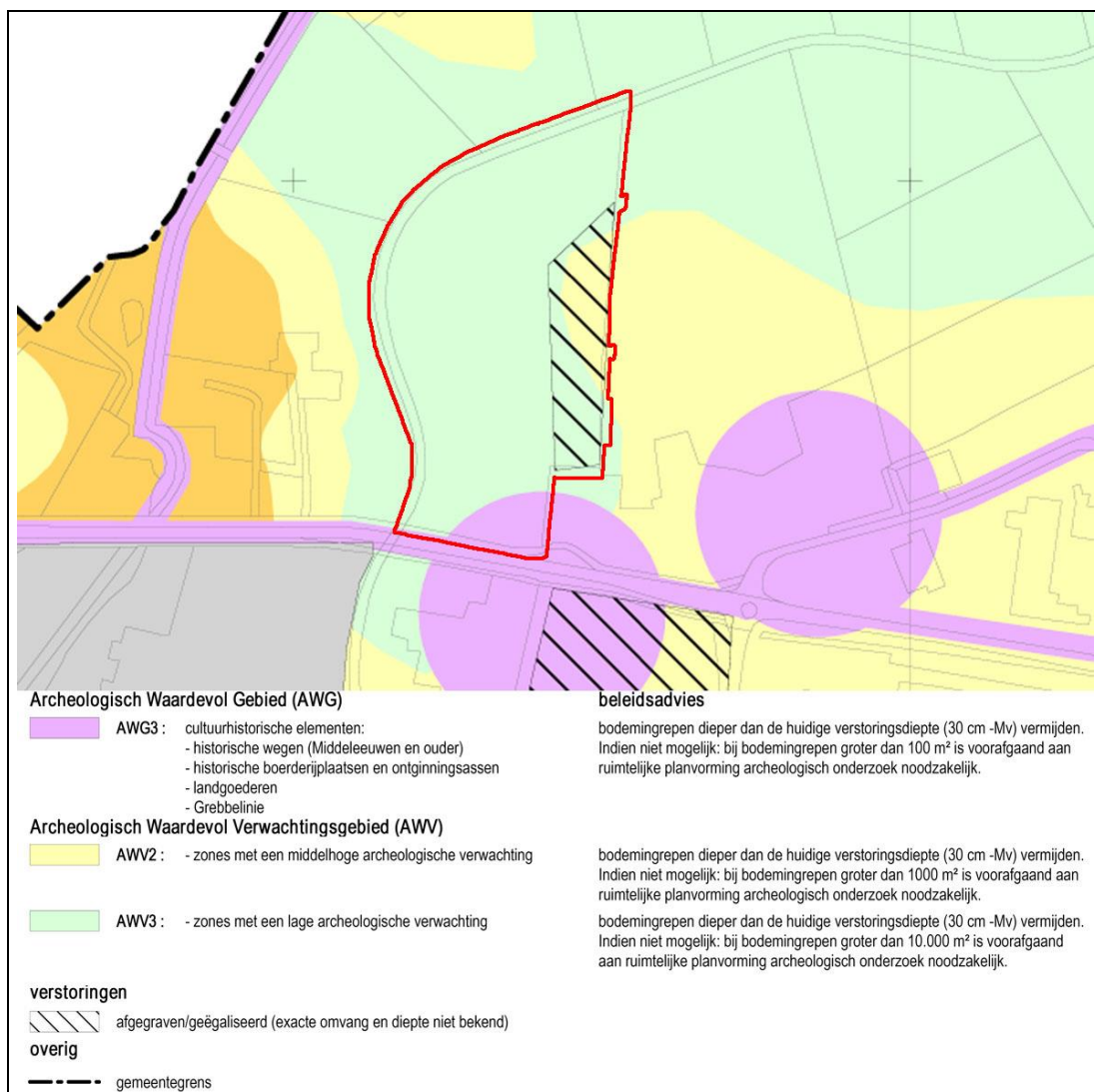
In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Ver-
drag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de be-
scherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwik-
keling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

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

⁹ P.M.

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

Afbeelding 13: Fragment archeologische beleidsadvieskaart.



Het archeologisch onderzoek¹⁰ bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uit door middel van boringen.

¹⁰ Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie, Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de uitbreiding van bedrijventerrein Groot-Overeem te Renswoude, gemeente Renswoude, rapport V19-4284, versie 2.0 definitief, Amersfoort, 25 augustus 2020

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

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

Tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat binnen het plangebied vergravingen hebben plaatsgevonden tot in het oorspronkelijke moedermateriaal. Daarnaast bestaat de ondergrond uit verspoeld dekzand met een lage archeologische verwachting. Tijdens het veldonderzoek zijn geen kenmerken van begraven bodems aangetroffen. Vanwege de hoge mate van verstoring en de afwezigheid van begraven bodems heeft het plangebied een lage archeologische verwachting. Derhalve worden geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geadviseerd. In het bestemmingsplan zijn vooralsnog de archeologische dubbelbestemmingen nog wel opgenomen. Nadat op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek een selectiebesluit is genomen, zullen deze dubbelbestemmingen worden verwijderd.

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

5.10. Geurhinder

5.10.1. Algemeen

Het aspect geurhinder speelt in twee opzichten een rol bij het onderhavige bestemmingsplan. Enerzijds kunnen te vestigen bedrijven geurhinder veroorzaken voor bewoners van woningen in de nabijheid van het bedrijventerrein. Anderzijds is er aan de Utrechtseweg 1 een agrarisch bedrijf gevestigd dat geurhinder kan veroorzaken in het onderhavige plangebied. Derhalve is geurhinderonderzoek¹¹ uitgevoerd.

¹¹ Tauw, Notitie geur - Uitbreiding bedrijventerrein Groot Overeem, N001-1273867SSW-V02-mdg-NL, Deventer, 6 maart 2020

5.10.2. Geurhinder van bedrijventerrein

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

5.10.3. Geurhinder agrarische bedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Bedrijven zijn aan te merken als geurgevoelig objecten.

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

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

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

5.11. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante 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.

Milieuozonering 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 milieuozonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuozonering:

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

Afbeelding 14: Omgevingstype.

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

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

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

Om te bepalen of de uitbreiding van het bedrijventerrein uit het oogpunt van milieuhinder aanvaardbaar is, is onderzoek¹² uitgevoerd.

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

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

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

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

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

¹² SPA WNP ingenieurs, Uitbreiding bedrijventerrein Groot Overeem Onderzoek milieuzonering, 21900656.R01c, Ede, 8 oktober 2020

5.12. Vormvrije mer-beoordeling

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

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

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

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

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

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

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

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Groot Overeem II is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0339.BP2020GrOvereemII-vo01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

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

Alle gronden in het plangebied hebben de bestemmingen "Bedrijventerrein", "Groen", "Verkeer" en "Water". Daarnaast hebben de gronden respectievelijk de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1", "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 3" en voor een deel de dubbelbestemming "Waarde – Ecologie".

6.3. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

Op de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" (artikel 3) zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 t/m 3.2. Door middel van aanduidingen is aangegeven welke milieucategorieën waar zijn toegestaan. Voor de situering en volume van de bebouwing zijn op de verbeelding bouwvlakken en maatvoeringsmaten opgenomen. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

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

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

De structurerende groengebieden van redelijke omvang in het plangebied hebben de bestemming "Groen" (artikel 4) gekregen. Ook de zone waarin de Lunterse Beek wordt heringericht heeft deze bestemming.

Binnen de groenbestemming zijn watergangen, bruggen, watervoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan. Kleinere groenelementen zijn bestemd binnen de bestemming "Verkeer" geregeld. Met uitzondering van vergunningsvrije nutsgebouwen zijn gebouwen binnen de groenbestemming uitgesloten.

De wegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer" (artikel 5). De wegen mogen maximaal uit twee rijstroken bestaan. Binnen de verkeersbestemming zijn ook bruggen, duikers, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en overige bij de verkeersbestemming behorende voorzieningen toegestaan.

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

Gelet op de archeologische waarde of verwachtingswaarde hebben alle gronden naast de hoofdbestemming ook een archeologische dubbelbestemming (artikel 7 tot en met 9). Op basis van de gemeentelijke archeologische kaart zijn verspreid over het plangebied drie archeologische dubbelbestemmingen van toepassing. De gronden met de archeologische dubbelbestemming zijn, naast de andere voorkomende hoofdbestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Om daadwerkelijk te kunnen beschermen, is in de archeologische dubbelbestemmingen een specifiek op dit onderwerp toegesneden omgevingsvergunning opgenomen. Voor diverse activiteiten, waarbij de grond wordt 'geroerd', vooral graafwerkzaamheden, is een omgevingsvergunning nodig.

Ter bescherming van (naar verwachting) aanwezige archeologische waarden is in deze bestemming ook de bevoegdheid van burgemeester en wethouders opgenomen om eisen te stellen bij een aanvraag van een omgevingsvergunning. Die eisen betreffen onder meer, een rapportageplicht van de aanvrager van de omgevingsvergunning betreffende de archeologische situatie van het betreffende terrein, en de mogelijkheid om aan de omgevingsvergunning de verplichting tot 'bouwbegeleiding' door een ter zake deskundige (archeoloog) te verbinden.

De oevers van de Lunterse Beek behoren tot het NNN. Op deze gronden is naast de geldende enkelbestemmingen ook de dubbelbestemming "Waarde - Ecologie" (artikel 10) van toepassing.

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

De dubbelbestemming bevat een bevoegdheid van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van deze gronden ter voorkoming van onevenredige aantasting van de belangen van de ecologische verbindingzone.

Algemene regels

De Anti-dubbeltelregel (artikel 11) is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Op grond van de Algemene gebruiksregels (artikel 12) mag gebruik uitsluitend plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit volgt uit de Wro. Om iedere discussie te voorkomen, is ten aanzien van vier gebruiksvormen expliciet aangegeven dat dit hoe dan ook als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

De Algemene afwijkingsregels (artikel 13) geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om af te wijken van de bestemmingsregels. De afwijkingsregels hebben tot doel om kleine wijzigingen in het plangebied mogelijk te maken zonder dat hiervoor een volledige planprocedure voor doorlopen hoeft te worden. De afwijkingsregels hebben onder andere betrekking op nutsvoorzieningen, antennemasten, afwijkingen van maatvoeringen tot een maximum van 10%.

In het plan is in de Algemene wijzigingsregels (artikel 14) de mogelijkheid opgenomen om de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 16). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 17).

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

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

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

Zowel de inspraak- als de vooroverlegreacties zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden samengevat en beantwoord.

7.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en de Heraut en gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens die periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Eventuele zienswijzen worden in deze paragraaf samengevat en beantwoord.