

Gemeente Renswoude
Bestemmingsplan
Landgoed Engelaar

Juni 2020

Ontwerp

Kenmerk 0339-09-T01

Projectnummer 0339-09

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing	2
1.3.	Geldende bestemmingsplanregelingen	3
2.	Bestaande situatie	9
2.1.	Ruimtelijke structuur	9
2.2.	Historische ontwikkeling Landgoed Engelaar	9
2.3.	Huidige situatie	10
3.	Beleidskader	15
3.1.	Rijksbeleid	15
3.2.	Provinciaal beleid	15
3.3.	Regionaal beleid	19
3.4.	Gemeentelijk beleid	20
3.4.1.	Algemeen	20
3.4.2.	Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030	20
4.	Toekomstige situatie	22
4.1.	Algemeen	22
4.2.	Ontwikkeling natuur en landschap	23
4.3.	Agrarische structuurversterking	25
4.4.	Stedenbouwkundige opzet	25
4.5.	Ontsluiting	28
5.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	29
5.1.	Bodem	29
5.2.	Archeologie	31
5.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	31
5.4.	Flora en fauna	32
5.5.	Geluid	35
5.6.	Luchtkwaliteit	35
5.7.	Externe veiligheid	35
5.8.	Explosieven	37
5.9.	Bedrijven en milieuzonering	37
5.10.	Vormvrije MER-beoordeling	37
6.	Juridische planbeschrijving	39
6.1.	Algemeen	39
6.2.	Bestemmingsplan	39
6.3.	Regels	39

6.4.	Verbeelding	41
7.	Uitvoerbaarheid	42
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	42
7.2.	Inspraak en vooroverleg	42

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Centraal in Landgoed Engelaar ligt het agrarische bedrijf aan de Utrechtseweg 5. Door de geringe oppervlakte is het huidige agrarisch bedrijf te beperkt van omvang voor een rendabele exploitatie. Om het landgoed op economisch verantwoorde wijze duurzaam in stand te houden met respect voor natuur- en cultuurwaarden, heeft de eigenaar het voornemen om de agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen en gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling. De huidige agrarische bedrijfsbebouwing zal vervolgens met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing worden gesloopt. Omdat in het plangebied te weinig sloopmeters aanwezig zijn worden ook twee kippenschuren gesloopt aan het Laantje van Langelaar, in het weiland tussen Emminkhuizerlaan 1 en Schalm 9 (waarvan er één na een brand is gesloopt). Als compensatie zal een extra woning worden gebouwd. Een groot deel van de agrarische gronden komt ter beschikking voor omliggende agrarische bedrijven. Daarnaast is er sprake van een natuurontwikkelingsproject, waarbij het landgoed onder de Natuurschoonwet 1928 wordt gebracht.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



Het voorliggende bestemmingsplan vormt het planologisch juridische kader voor de voorgeno-
men ontwikkelingen op het perceel Utrechtseweg 5.

1.2. Ligging en begrenzing

Landgoed Engelaar ligt ten zuidwesten van Renswoude, aan weerszijden van de Groeperkade. De boerderij heeft als adres Utrechtseweg 5. Het plangebied aan de Utrechtseweg bestaat uit twee delen: het gebied met natuurontwikkeling langs de Luntersche Beek en het erf van de boerderij. Dit betreft het bouwvlak en een perceelsgedeelte aan de westzijde daarvan dat als voortuin bij die boerderij behoort. Daarnaast maakt een locatie in het weiland tussen Emminkhuizenlaan 1 en Schalm 9 onderdeel uit van het plangebied, omdat hier een voormalige kippen-schuur staat, die zal worden gesloopt.

1.3. Geldende bestemmingsplanregelingen

Voor het plangebied gelden nu verschillende bestemmingsplannen en vergelijkbare planologische regelingen:

- Bestemmingsplan Buitengebied 2010;
- Bestemmingplan Herziening Buitengebied;
- Omgevingsvergunning Luntersebeek;
- Inpassingsplan Grebbelinie landschap.

Bestemmingsplan Buitengebied 2010 en Bestemmingsplan Herziening Buitengebied

Het Bestemmingsplan Buitengebied 2010 is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Een fragment van de verbeelding is weergegeven in afbeelding 2.

Op 12 november 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied Renswoude 2010" vastgesteld. Hiermee is het bestemmingsplan uit 2010 op onderdelen aangepast. Voor het voorliggende plangebied is de verbeelding uit 2010 ongewijzigd gebleven. De regels zijn op onderdelen wel aangepast.

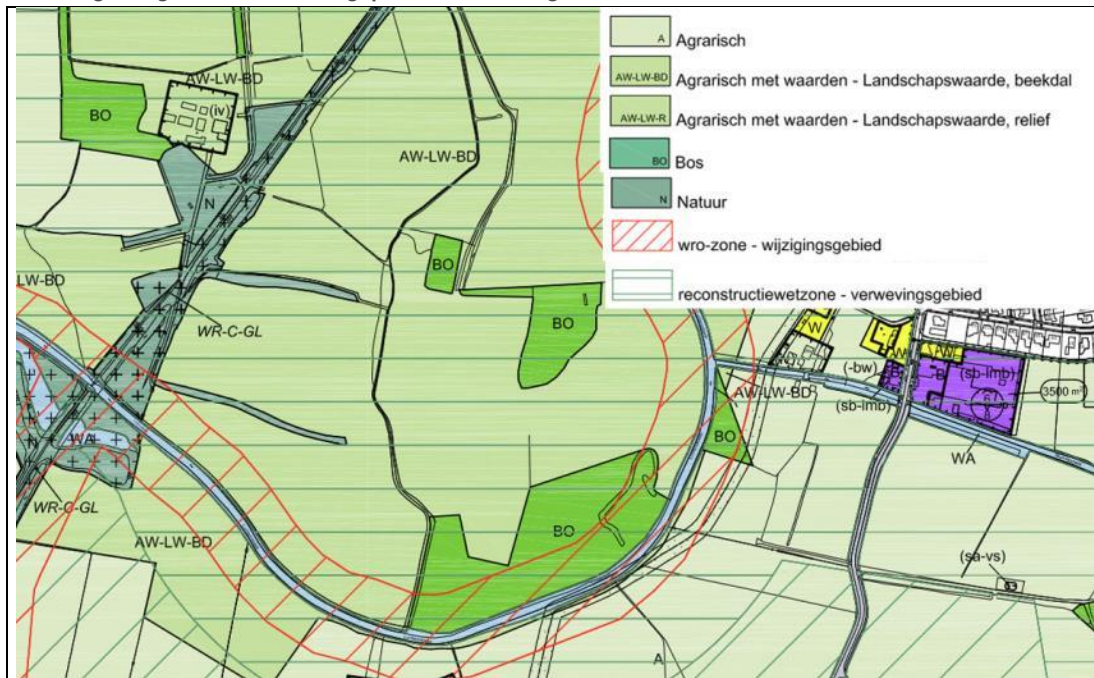
De boerderij Utrechtseweg 5 heeft de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarde, beekdal". Door middel van de aanduiding "Intensieve veehouderij" is bepaald dat hier een intensieve veehouderij gevestigd mag zijn. Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar de bedrijfsbebouwing mag komen. De maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter.

De gronden langs de Luntersche Beek hebben deels de bestemming "Natuur" en deels de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarde, beekdal".

In het bestemmingsplan zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

- In artikel 4.7.6. is de bevoegdheid opgenomen om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming te kunnen veranderen in een woonbestemming. In de bestemming "Wonen" is in artikel 19.6.5 de zogenaamde 'Ruimte voor ruimte regeling' opgenomen. Die houdt in dat op het perceel een extra vrijstaande woning gebouwd mag worden als tenminste 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. De plannen voor Landgoed Engelaar passen niet in deze regeling, omdat er minder dan 1.000 m² bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (zie verder hoofdstuk 4).
- In artikel 4.7.5. is de bevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming "Natuur".

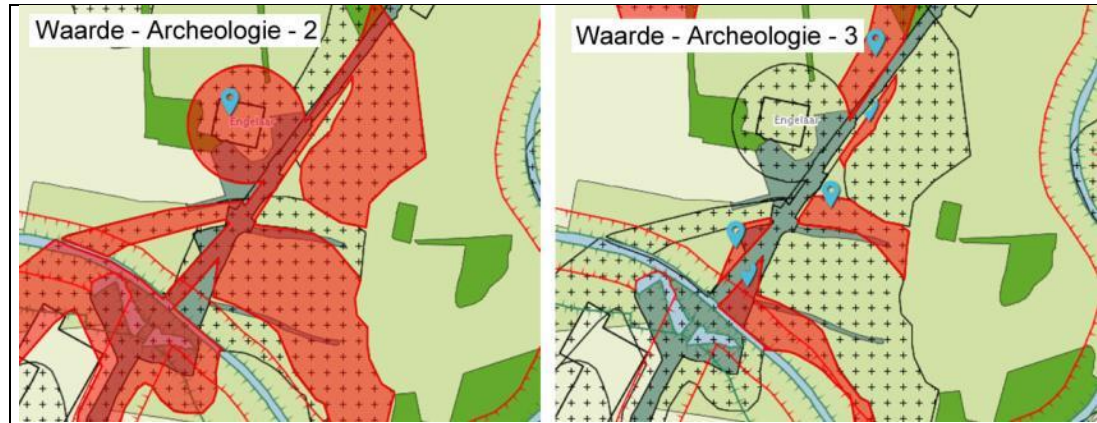
Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan - bestemmingen.



Bij het bestemmingsplan zit een aparte plankaart (afbeelding 3) waarop de archeologische waarden zijn geregeld. Uit afbeelding 3 blijkt dat het deel van het plangebied aan de Utrechtseweg 5 de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" heeft. Voor de gronden langs de Lunterse Beek gelden de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 3".

De dubbelbestemming houdt in dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden. Deze bescherming houdt in dat bij bouwplannen en grondwerkzaamheden vooraf archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Onderzoek is niet nodig als op voorhand duidelijk is dat de grond reeds verstoord is, bijvoorbeeld als gebouwd wordt op de plek waar al eerder gebouwen hebben bestaan. 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: Vigerende bestemmingsplan: dubbelbestemming Waarde archeologie.



Meer in detail gaat het bij het bouwen om de volgende regeling: "Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:

1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige."

Het bepaalde in 2 en 3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

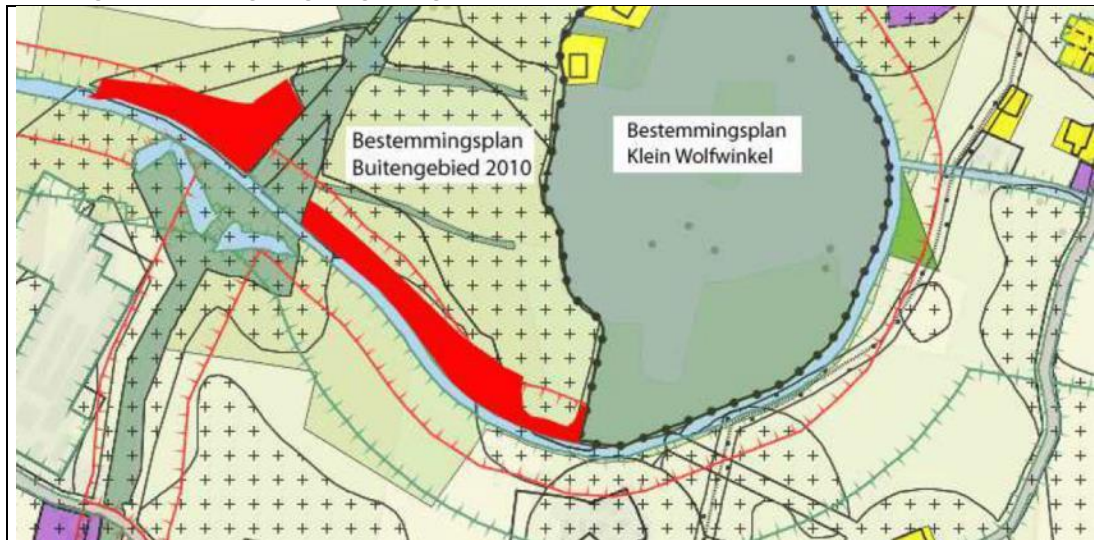
1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
4. een bouwwerk dat zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Een van de kippenschuren aan het Laantje van Langelaar, in het weiland tussen Emminkhuizenlaan 1 en Schalm 9 heeft binnen de bestemming "Agrarisch" de aanduiding 'veldschuur' en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3". Daarnaast heeft deze locatie de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

Omgevingsvergunning Luntersche Beek

Op 8 juli 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor het beekherstelproject Luntersche Beek Klein Wolfswinkel - Engelaar, waarbij afgeweken is van de hiervoor genoemde bestemmingsplannen. Het gebied waarom deze omgevingsvergunning betrekking heeft is weergegeven in bijgaande afbeelding. In paragraaf 2.3 wordt nader op dit plan ingegaan.

Afbeelding 4: Gebied omgevingsvergunning Luntersche Beek.



Inpassingsplan Grebbelinielandschap

Het Inpassingsplan Grebbelinielandschap is op 8 december 2014 vastgesteld. Een inpassingsplan is een bestemmingsplan dat door de provincie wordt vastgesteld. Een deel van het plangebied van het inpassingsplan is in afbeelding 5 weergegeven. Hieruit blijkt dat het inpassingsplan op het hele plangebied van het voorliggende bestemmingsplan van toepassing is.

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, i.c. 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.

Afbeelding 5: Inpassingsplan Grebbelinie landschap.



Door middel van dit inpassingsplan is aan de gronden in het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Grebbelinie landschap" toegekend. Dat wil zeggen dat aan 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 is opgenomen, beschreven.

Afbeelding 6: Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie landschap.



Het plangebied ligt in de "Kleinschalige Grebbelinie". Daarbij zijn 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 ervorm te realiseren is;
 - versterk openheid rondom het linie-element door op vrijkomende grond weinig hoog opgaande elementen te plaatsen (zoals bebouwing en beplanting) en nieuwe bebouwing op afstand van de linie te leggen.

2. Bestaande situatie

2.1. Ruimtelijke structuur

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

Rond 1900 meanderde de Luntersche Beek door het landschap en was deze vrijwel over de totale lengte voorzien van begeleidende beplanting. In de 20ste eeuw is de beek vrijwel geheel recht getrokken. De Luntersche Beek is nog steeds een kronkelig verlopende beek en daardoor aardkundig zeer waardevol en een zeer kenmerkend beekdal. Het is de enige meanderende beek in de Gelderse Vallei waarvan de morfologie nog enigszins gaaf is. Dit ondanks de waterstaatkundige en cultuurtechnische ingrepen. De hydrologische situatie is net als overal in Nederland beïnvloed door de mens. Hierdoor is het zandtransport sterk afgenomen en is de natuurwaarde achteruit gegaan.

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

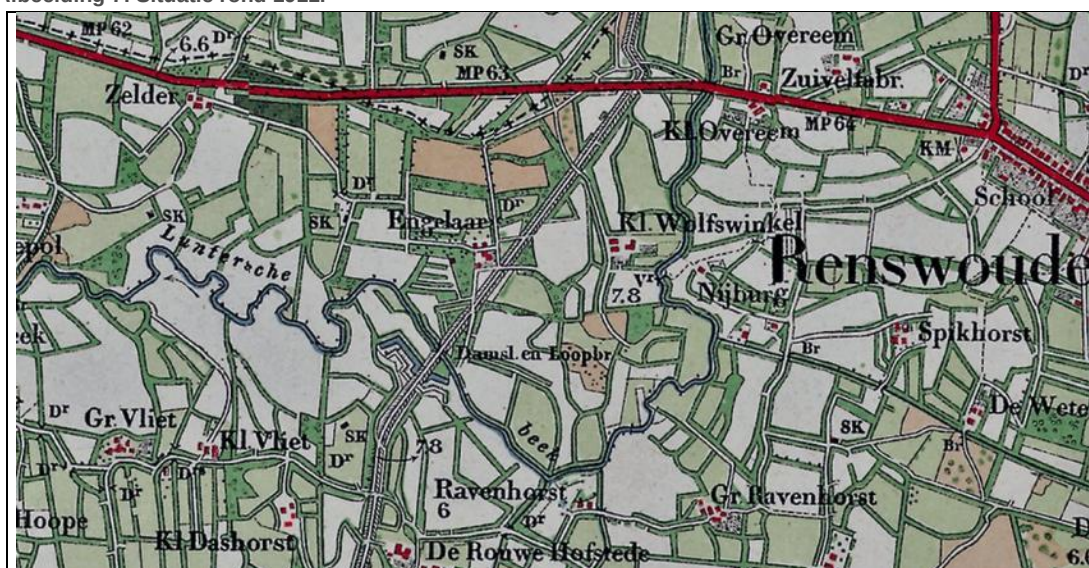
Over de Groeperkade, die in eigendom en beheer is bij Staatsbosbeheer, loopt een wandelpad.

2.2. Historische ontwikkeling Landgoed Engelaar

Het landgoed Engelaar komt voort uit het bezit van Kasteel Renswoude. Door vererving is het landgoed in eigendom gekomen van de huidige eigenaren. Bij het beheer wordt rekening gehouden met het feit dat het landgoedcomplex onderdeel uitmaakt van het voormalige bezit van Kasteel Renswoude.

De boerderij Engelaar wordt reeds in 1321 genoemd. Nadien heeft zich een agrarische enclave ontwikkeld langs de Groeperkade, onderdeel van de Grebbelinie. De ontwikkeling van het gemengde bedrijf heeft plaats gevonden aan de hand van de natuurlijke mogelijkheden en omstandigheden. Op de hogere gronden werd akkerbouw bedreven (veelal graanteelt), terwijl de lager gelegen graslanden werden gebruikt als weidegrond en als hooiland. Met name de lager gelegen graslanden langs de Luntersche Beek werden vanuit landbouwkundig oogpunt extensief beheerd. De hoger gelegen terreinen werden vanuit de potstal bemest en ontwikkelden zich tot zogenaamde 'eenmansessen'. Na het teniet gaan van de boerderij werd in 1936 een woonhuis naast de bestaande bedrijfsgebouwen herbouwd op de huidige locatie, midden op het landgoedcomplex.

Afbeelding 7: Situatie rond 1911.



Engelaar heeft met name bekendheid als onderdeel van de Grebbelinie (het Werk Engelaar). De verdedigingswerken bepalen voor een groot deel de ontwikkeling van het terrein. De verdedigingslinie doorsnijdt het complex en verdeelt het in twee, ongeveer gelijke, delen waardoor er vanuit agrarisch oogpunt belemmeringen bestaan. De verdedigingslinie is vele eeuwen van groot belang geweest en ook nu nog ter plaatse herkenbaar aanwezig.

2.3. Huidige situatie

Landgoed

De tot voor kort bestaande situatie is weergegeven in de luchtfoto van afbeelding 8. Hierop is de Luntersche Beek te zien, alsmede bovenaan de Groeperkade en de bestaande boerderij. Het deel van het plangebied langs de Luntersche Beek is grotendeels in gebruik als weiland.

De meandering van de Luntersche Beek is inmiddels uitgevoerd. De kwaliteitsverbetering die hierdoor is ontstaan, vormt niet alleen een meerwaarde voor de onderhavige ontwikkeling op

het Landgoed Engelaar, maar is eveneens uitgevoerd als onderdeel van de herontwikkeling van Klein Wolfswinkel.

Afbeelding 8: Luchtfoto voor en na aanleg meander.



Afbeelding 9: Luchtfoto boerderij.



Landgoed Engelaar is een deelcomplex van diverse verspreid liggende gronden die voortkomen uit het oude familiebezit van Kasteel Renswoude. Het landgoed is een afgeronde eenheid van 31 hectare, gelegen aan weerskanten van de Groeperkade en wordt begrensd door de Utrechtseweg aan de noordzijde en de Luntersche Beek aan de zuidzijde. De boerderij op Engelaar is een gemengd bedrijf met akkerbouw en veeteelt.

De landbouwpercelen accentueren het kampenlandschap dat is ontstaan door de afwisseling van open ruimten (landbouwgronden) omzoomd door landschappelijke elementen (houtwallen en houtsingels) en karakteristieke lanen met daartussen op beperkte schaal gesloten bos(percelen). Het regelmatig en planmatig onderhoud van de landschapselementen is noodzakelijk om dit karakteristieke landschap te kunnen behouden en daar waar nodig te herstellen of te ontwikkelen.

Het deel van het plangebied aan de Utrechtseweg 5 omvat het erf van het agrarische bedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf zijn inmiddels beëindigd. Het plangebied omvat het agrarisch bouwvlak en de gronden aan de zuid- en oostzijde van de boerderij, die worden gebruikt als boomgaard/tuin tussen de boerderij/landhuis en de laan, die het perceel ontsluit. Doordat die relatief smalle strook grond ingesloten is tussen de laan en het hoofdgebouw, is een doelmatig gebruik door een agrarisch bedrijf (=een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (boomteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren ...) nu niet opportuun en al zeker niet nadat het perceel een woonbestemming heeft. Ook de toekomstige bewoners zullen de grond niet ten behoeve van het agrarisch bedrijf gebruiken.

De bestaande situatie is weergegeven in onderstaande afbeeldingen. In afbeelding 10 zijn de bestaande boerderij en de bijbehorende historische schuur te zien.

Afbeelding 10: Bestaande situatie.



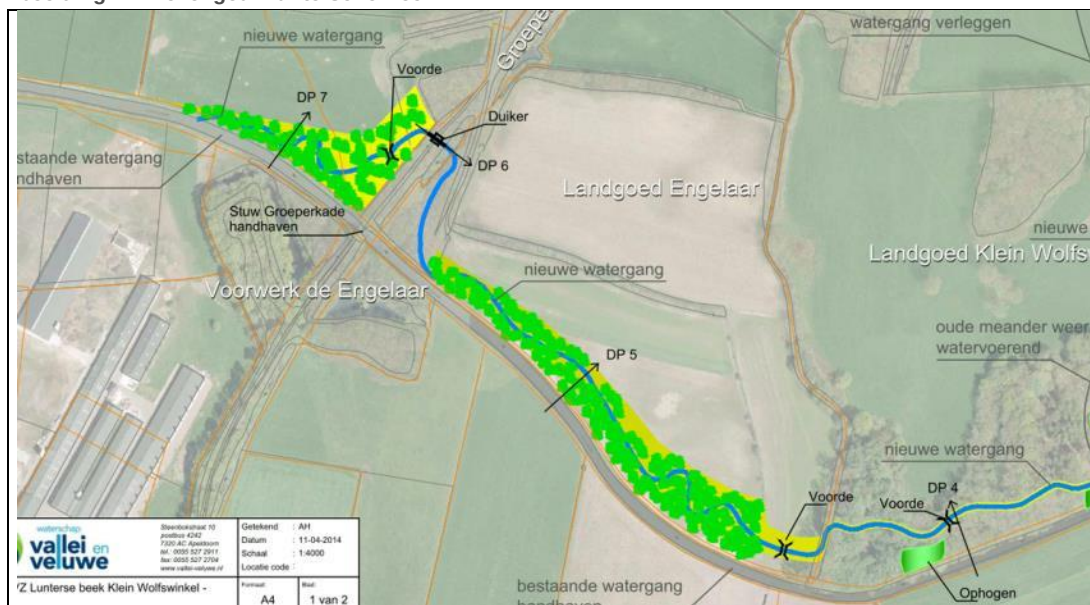
De hoofdontsluiting van het perceel wordt gevormd door een laan vanaf de Utrechtseweg. Deze laan buigt om het erf heen waardoor de entree van het perceel aan de zuidkant is gesitueerd. Dit is de voorzijde van de boerderij met daarin de voordeur. Aan de noordzijde van het erf ligt een tweede entree, die met name in gebruik was voor het agrarisch bedrijf.

Nevengeul Luntersche Beek

Daarnaast is de realisering van de plannen voor een nevengeul langs de Luntersche Beek inmiddels uitgevoerd.

Een belangrijke input voor de gekozen landschap-ecologische (herstel)maatregelen bij het beekherstelproject van de Luntersche Beeks is de situatie zoals die was rond het jaar 1900. Zo was er een geleidelijk gebogen verloop. Afhankelijk van de kansen die zich voordoen vanuit het aangrenzende grondgebruik (bijvoorbeeld de medewerking van landgoedeigenaren) en de beschikbare ruimte is in de Luntersche Beek gekozen voor meandering en het aanpassen van het beekprofiel. Verbetering van de ecologische toestand hangt sterk samen met permanente watervoerendheid en stroming. Door een nieuwe waterloop te graven om de stuw Groeperkade heen, wordt gebruik gemaakt van het hoogteverschil en wordt een stromende beek gecreëerd. Hierdoor zijn de natuurlijke beekprocessen ook weer tot leven gekomen, zoals erosie- en sedimentatieprocessen. Tevens is de beek op die locatie vispasseerbaar.

Afbeelding 11: Nevengeul Luntersche Beek.



De beek vormt de verbindende groen-blaauwe ader tussen de landgoederen en aangrenzende natuurgebieden in de benedenloop. Hierdoor ontstaat een gradiënt met een afwisseling van vochtige graslanden, ruigten en beekbegeleidende beplanting van els en es direct langs de beek en drogere bloemrijke graslanden en eikenbossen in de natuurgebieden op de flanken. Doel van de ecologische verbindingzone langs de Luntersche Beek is ook om de migratie en het leefgebied van soorten die gebonden zijn aan het beekdal en de natuurgebieden in het stroomgebied zelf te vergroten. Deze situatie versterkt de beleving van wonen en verblijven in

het gebied. Economische activiteiten die daarop aansluiten kunnen profiteren. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan horecagelegenheden, die profiteren van gebruikers van het klompenpad. dat ten behoeve van de beleving van deze nieuwe natuur langs de Luntersche Beek en het landschap is aangelegd. Met name het restaurant 'De Dennen' langs de Utrechtseweg heeft daar als knooppunt van de klompen- en wandelpaden profijt van.

Het ontwerp voor het tracé Klein Wolfswinkel - Engelaar bestaat uit drie delen. Het bovenstroomse deel bestaat uit een 2-fase profiel: een zomerbedding met een bodembreedte van 5 meter en een overstromingsvlakte. De breedte van de overstromingsvlakte varieert, afhankelijk van de beschikbare ruimte. Het deel van het zomerbed slingert door de beschikbare zone. Het middelste deel bestaat uit twee watergangen; een nieuw te graven watergang en de huidige, gestuwde watergang. Bij lage afvoeren loopt het water van de Luntersche Beek volledig door de nieuwe, natuurlijke waterloop. De oude loop wordt dan slechts gevoed door de Munnikenbeek. Een verdeelwerk zorgt ervoor dat bij piekafvoeren een deel van het water uit de Luntersche Beek door de oorspronkelijk loop stroomt, om zo de pieken door de nieuwe, natuurlijke loop te beperken.

Over de twee beeklopen komen twee voetgangersbruggetjes, zodat landgoed Klein Wolfswinkel wordt ontsloten voor voetgangers en er aangesloten kan worden op bestaande wandelroutes (onder andere klompenpaden). De nieuwe natuurlijke waterloop gaat vervolgens door een bestaand bos en volgt waar mogelijk een oude beekmeander. In het bos zal geen overstromingsvlakte worden afgegraven. Deel 3 begint bij de overgang van bos naar een bredere zone, waar een beperkte overstromingsvlakte wordt aangelegd. Hier kruist de nieuwe watergang de Grebbelinie en zal een duiker met een doorstroomoppervlak van minimaal 2,3 m² worden aangelegd om de Grebbelinie te passeren. De nieuwe natuurlijke waterloop komt benedenstrooms van stuw Groeperkade weer uit in de huidige Luntersche Beek, waardoor het verhang van de nieuwe waterloop behoorlijk wordt verhoogd. Al deze maatregelen dragen er aan bij dat de nieuwe waterloop beter gaat stromen dan de huidige watergang.

In het weiland tussen Emminkhuizerlaan 1 en Schalm 9 stonden twee schuurtjes. Enkele jaren geleden is een van de schuurtjes door brand verwoest maar de fundering is nog aanwezig. Ook de andere schuur zal in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling worden gesloopt. Ook het afgebrande schuurtje wordt in dat kader meegerekend. Het is immers niet reëel om te veronderstellen dat de eigenaren het afgebrande schuurtje eerst opbouwen om deze reeds in de plannen begrepen opstal weer te moeten slopen om aan de sloopmeters te kunnen voldoen. Bij de sloop zal daarom tevens de fundering van het afgebrande schuurtje worden verwijderd.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor de onderhavige bestemmingsplan heeft de SVIR geen directe consequenties.

3.2. Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 vastgesteld, sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016.

Zoals de naam al aangeeft is in de PRS het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten 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.

Voor het voorliggende bestemmingsplan is de kaart van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) van belang (zie afbeelding 12). Het NNN is daarin met de groene vlakken weergegeven. Het plangebied valt deels in het NNN. Het gaat daarbij met name om een deel van de nevengeul ten noorden/westen van de Groeperkade. De natuurontwikkeling die hier gerealiseerd wordt past in het NNN.

Afbeelding 12: NNN, met in de rode cirkel het plangebied.



Afbeelding 13: NNN en Groene contour in detail.



Groene contour

Een deel van het plangebied valt binnen de Groene Contour. Binnen de Groene Contour liggen gebieden die van belang worden geacht voor het functioneren van het NNN, maar niet onder het NNN zelf vallen, omdat er geen financiering met overheidsmiddelen mogelijk is. Binnen deze gebieden kan op vrijwillige basis NNN gerealiseerd worden. Onomkeerbare ingrepen en processen, zoals grootschalige verstedelijking die het realiseren van natuur binnen de groene contour onmogelijk maakt, zijn niet toegestaan. Binnen de groene contour zijn rode ontwikkeling

aanvaardbaar als deze bijdragen aan het realiseren van natuurdoelstellingen. Deze natuurdoelstellingen worden uitgewerkt in het Natuurbeheerplan 2013. Het gaat hierbij nadrukkelijk om de realisatie van natuur met voldoende kwaliteit. Indien de rode ontwikkelingen geen plek kunnen vinden binnen de groene contour, kunnen ze ook in de kernrandzone gerealiseerd worden, onder de voorwaarden zoals opgenomen in artikel Kernrandzone. Met tijdige realisatie wordt getoond op het gelijktijdig realiseren van rood en groen dan wel het realiseren van groen direct aansluitend op de realisatie van het rood.

Op grond van de PRV kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die rood voor groen ontwikkelingen toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de rode en groene ontwikkelingen worden in samenhang ontwikkeld waarbij de hoeveelheid toe te voegen rode ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen nieuwe natuur. De nieuwe natuur wordt gerealiseerd binnen de groene contour;
- de tijdige realisering van de natuur en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd;
- de rode en groene ontwikkelingen leiden per saldo tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Ruimte voor ruimte regeling

De Ruimte voor ruimteregeling uit het vigerende bestemmingsplan, is (in artikel 4.7.4) ook in de nieuwe PRV opgenomen, zij het in een iets andere vorm: "Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
- b. alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1.000 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkael in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd."

In de toelichting op bovenstaande regeling wordt in de PRV het volgende opgemerkt: "Afwijking van de genoemde maatvoering is mogelijk als dat leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan worden gedacht aan:

- herstel van landschapselementen
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap);
- realisering van extra natuur binnen de Groene contour;
- oplossingen voor de wateropgave;
- realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden;
- verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern;
- sanering van niet-grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van een natuurgebied (NNN)."

De plannen voor Landgoed Engelaar passen als totaal binnen bovenstaande regelingen:

- Op het perceel Utrechtseweg 5 wordt in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling 661 m² aan gebouwen gesloopt. Daarnaast worden aan het Laantje van Langelaar twee voormalige kippenschuren met een oppervlakte van in totaal 138 m² gesloopt. De nieuwe woning wordt binnen het bouwvlak van het voormalige agrarische bedrijf gesitueerd. En er zijn geen andere agrarische bedrijven in de omgeving waarvoor de nieuwe woningen eventueel een belemmering vormen (zie paragraaf 5.9).
- Met de sloop van in totaal 799 m² wordt niet aan de eis voldaan dat tenminste 1.000 m² bebouwing gesloopt dient te worden. Volgens de PRV is afwijking van deze maatvoering mogelijk. Als compensatie hiervoor wordt, naast de al bestaande 7 hectare bos, binnen de Groene Contour in totaal 4 hectare natuur gerealiseerd, waarvan de helft in ondergeschikt agrarisch medegebruik blijft. Deze nieuwe natuur krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Natuur. Hierdoor wordt voldoende kwaliteitswinst geboekt (zie afbeelding 14) Verder komt 19,8 hectare agrarische grond beschikbaar voor de omliggende agrarische bedrijven, wat bijdraagt aan de agrarische structuurversterking. Tot slot kan worden opgemerkt dat de eigenaar van het landgoed heeft meegewerkt aan de realisering van de plannen voor de nevengeul van de Lunterse Beek, wat gezien kan worden als een herstel van landschapselementen en oplossingen voor de wateropgave.

Afbeelding 14: Kwaliteitswinst.

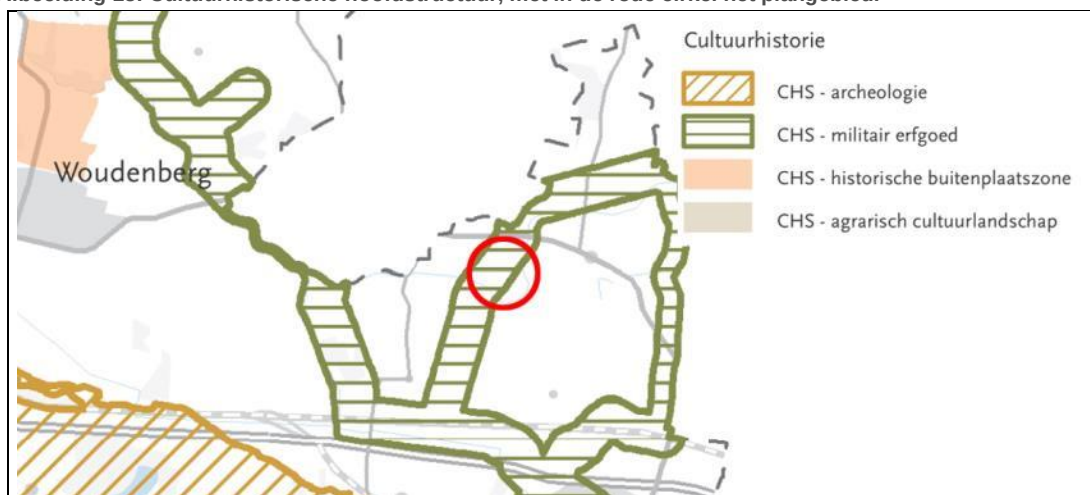
Op het Landgoed Engelaar is circa 2 hectare landbouwgrond omgevormd naar natuur ten behoeve van de meandering van de Lunterse Beek. De waardevermindering in verband met deze omvorming bedraagt ca. € 60.000 per hectare zodat bij een oppervlakte van 2 hectare de totale waardevermindering € 120.000 bedraagt, nog afgezien van de inrichtingskosten en onderhoudskosten alsmede de inkomstenderving als gevolg van de aanleg van deze nieuwe natuur.

Uitgaande van een waardevermindering van € 120.000 vertegenwoordigt dit bij een kostprijs van € 165 per m² slooppeters ruim 700 m² te slopen opstellen. Dit houdt in dat het slopen van 300 m² aan bedrijfsgebouwen reeds voldoende zou zijn om een evenredige compensatie voor één bouwkvael te genereren. De combinatie van het slopen van 799 m² aan bebouwing waarvan 661 m² bij de boerderij Engelaar in combinatie met de natuurontwikkeling aan de Lunterse Beek is daarmee ruimschoots voldoende.

Een ander element uit de PRV is de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Landgoed Engelaar ligt in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. 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. Door de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt de zone rond Grebbelinie ontsteend. Omdat het areaal bebouwing vermindert, worden de cultuurhistorische waarden en de beleving van het militair erfgoed versterkt.

Afbeelding 15: Cultuurhistorische hoofdstructuur, met in de rode cirkel het plangebied.



3.3. Regionaal beleid

Landschapsonwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)

In het Landschapsonwikkelingsplan Gelderse Vallei (LOP) stellen de gemeenten Amerongen, Barneveld, Leersum, Leusden, Maarn, Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg het landschapsbeleid op elkaar af. Het LOP is een uitwerking van het reconstructieplan en het (oude) streekplan. Voor de Gelderse Vallei zet het LOP in op het versterken van het landschappelijke raamwerk. Hiervoor worden beplantingen langs wegen aangevuld, bosgebieden versterkt en het bekensysteem verder ontwikkeld. Een verbetering van het recreatief netwerk is een kans die verder uitgewerkt wordt in het LOP. Naast de ruimte voor landgoederen en landelijk wonen wordt bijzondere aandacht besteed aan het behoud van het agrarische karakter en de versterking van streekeigen landschapselementen, inpassingen van agrarische erven en ook kleinschalige natuurontwikkeling. In de omgeving van Renswoude zet het LOP in op de versterking van een "middelmazig" groen raamwerk en de ontwikkeling van beken en wegen in ruimtelijke en ecologische zin. de aanleg van het klompenpad is een versterking van het recreatief netwerk. Door de zorgvuldige landschappelijke inpassing van het voormalig agrarisch erf en de meandering van het de beek is er in landschappelijk opzicht sprake van een kwaliteitswinst die past binnen de uitgangspunten van het LOP.

Afbeelding 16: Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei.



3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Algemeen

Het gemeentelijk beleid is grotendeels vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 (zie ook paragraaf 1.3). De gemeente hecht bij ontwikkelingen in het buitengebied veel waarde aan kwaliteitsverbetering. Het gaat daarbij zowel om de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied, als om "agrarische structuurversterking".

Bij het voorliggende bestemmingsplan is op twee manieren sprake van agrarische structuurversterking:

- in de vorm van het beschikbaar komen van agrarische gronden voor andere agrarische bedrijven; het gaat daarbij om 19,8 hectare;
- door de vrijkomende ammoniakrechten die via de provinciale depositiebank ten goede kunnen komen aan andere agrarische bedrijven met uitbreidingsplannen.

3.4.2. Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030

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

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

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

Door de onderhavige ontwikkeling wordt vrijkomende agrarische (monumentale) bebouwing weer benut. De toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling belemmert de agrarische bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven niet.

4. Toekomstige situatie

4.1. Algemeen

De eigenaren van het landgoed hebben de doelstelling Engelaar op een economisch verantwoorde wijze, duurzaam in stand te houden met respect voor cultuur- en natuurwaarden. De boerderij op Engelaar is een gemengd bedrijf met akkerbouw en veeteelt. Door de geringe oppervlakte is er onvoldoende perspectief voor een toekomst als zelfstandig bedrijf, tenzij er wordt omgeschakeld naar intensieve veehouderij.

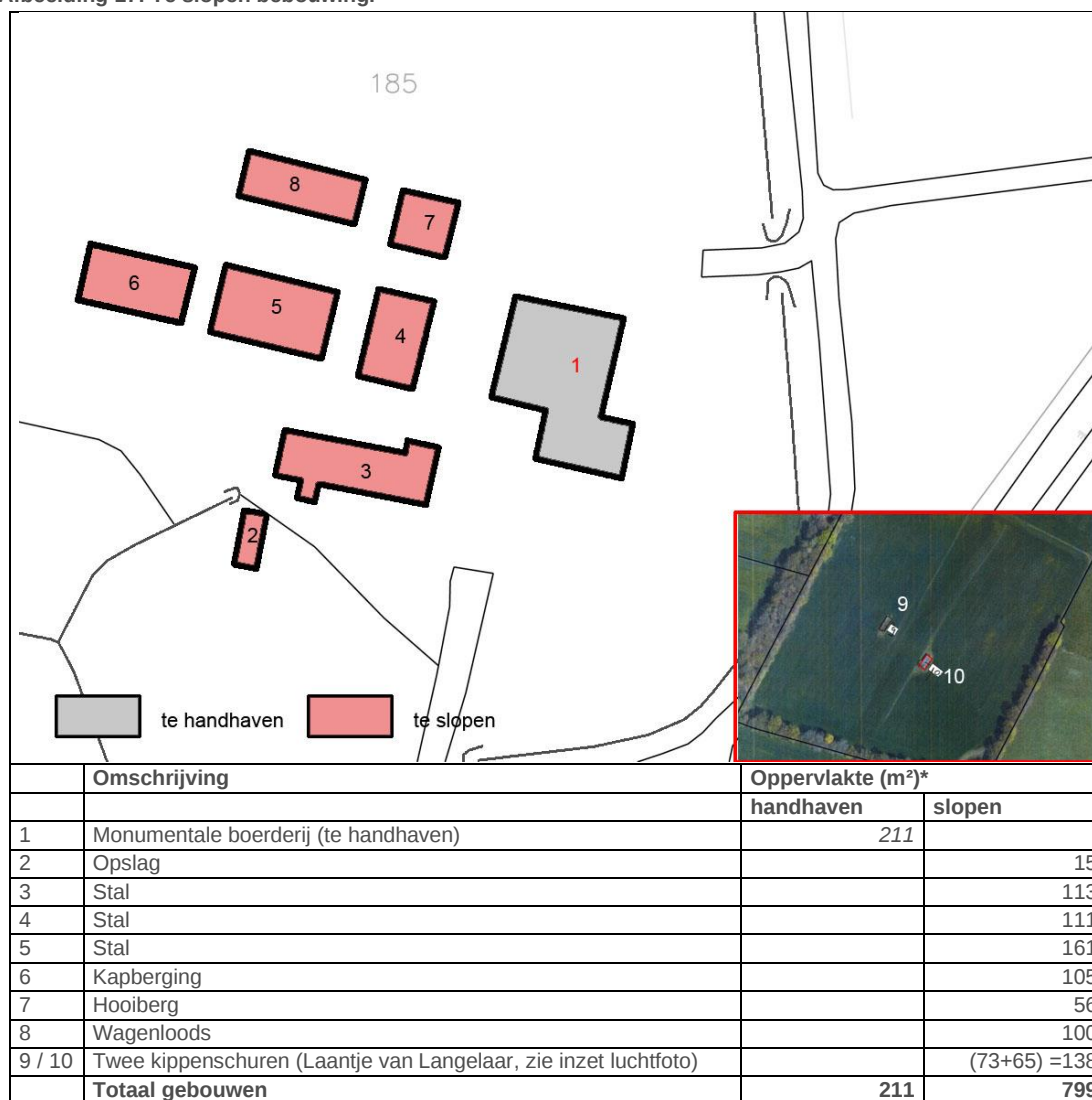
Een gedeelte van het landgoed is reeds onder de werking van de Natuurschoonwet 1928 (NSW) gebracht, wat aan de instandhouding belangrijk bijdraagt. Door het ontbreken van een voldoende oppervlakte bos en natuur kan het resterende gedeelte thans niet gerangschikt worden onder de NSW. De vraag dient zich aan hoe er tot rangschikking onder de NSW kan worden gekomen, op een economisch verantwoorde wijze. Immers, het toekomstperspectief van de boerderij is - indien er niet wordt omgeschakeld naar intensieve veehouderij - problematisch en bij omvorming van landbouwgrond naar bos/natuur komt het opbrengend vermogen van het landgoed nog verder onder druk te staan.

De oplossing wordt gezocht in het omvormen van de boerderij naar een burgerwoning, onder toevoeging van een extra woning in ruil voor beëindiging van het boerenbedrijf en sloop van ontsierende opstallen. Door erfpacht uitgifte/verhuur van de twee woningen kan er op andere wijze een economische drager voor het landgoed gevonden worden. Daarnaast kan aan de cultuur- en natuurdoelstellingen worden tegemoet gekomen door gronden om te vormen naar natuur. Inmiddels is medewerking verleend aan het project van het Waterschap voor een meestromende nevengeul van de Luntersche Beek. Hiermee wordt het mogelijk het gehele landgoed duurzaam onder de werking van de NSW te brengen en komt er door de vergoeding van de waardedaling budget vrij voor herinvesteringen, beheer en onderhoud.

Basis voor de plannen is de algehele bedrijfsbeëindiging (plus inlevering van de milieuvergunning) van het agrarisch bedrijf aan de Utrechtseweg 5, waarbij alle cultuurhistorisch niet-waardevolle opstallen worden gesloopt. De boerderij inclusief de aangebouwde deel is als gemeentelijk monument aangewezen en wordt gehandhaafd.

Door het inleveren van de milieuvergunning ontstaat een aanzienlijke milieuwinst voor het door de Provincie Utrecht aangewezen nabijgelegen NNN. In het onderhavige plangebied 661 m² en aan het Laantje van Langelaar 138 m² is/zal agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Het gaat daarbij om twee schuren, waarvan er één inmiddels is afgebrand. Na die brand is het asbest verwijderd om gezondheidsschade te voorkomen. De fundering is nog aanwezig.

Afbeelding 17: Te slopen bebouwing.



De nieuwe situatie is het inrichtingsplan (zie afbeelding 18) weergegeven.

4.2. Ontwikkeling natuur en landschap

Uit hoofdstuk 3 blijkt dat het zeer wenselijk is dat er nieuwe natuur wordt ontwikkeld aan beide zijden van de Luntersche Beek. Voor de noordzijde kan het landgoed Engelaar hier een rol in vervullen. Naast de bestaande bosjes en houtwallen zijn er twee landbouwpercelen die door de ligging direct aan de beek in het bijzonder geschikt zijn voor natuurontwikkeling. Het betreft hier ongeveer 4 hectare. Daarbij wordt bovendien rekening gehouden met het Werk Engelaar door de gronden dicht bij het Werk en de Luntersche Beek, overeenkomstig de natuurdoelstellingen van de provincie, om te vormen naar het natuurdoeltype natuurlijk grasland.

In samenwerking met het Waterschap wordt in de zone direct aangrenzend aan de Luntersche Beek een meestromende nevengeul worden ontwikkeld. De zone tussen de beek en de geul zal houtopstanden bevatten, door natuurlijke opslag. De geul zal aan beide zijden natuurlijke oevers krijgen, zodat er brede rietkragen kunnen ontstaan. Door de afwisseling van landschapstypen ontstaan overgangsmilieus die de ontwikkeling van natuurwaarden mogelijk maken. Door en over het landgoed lopen twee wandelroutes: een over de Groeperkade en een langs de boerderij.

Afbeelding 18: Inrichtingsplan landgoed.



Het historische kampenlandschap kenmerkt zich door een afwisseling met bos en met hout omzoomde landbouwpercelen. Met het behoud van de tussenliggende open ruimten wordt recht gedaan aan de historische ontstaansgeschiedenis. Uit vergelijking van de historische kaartbeelden blijkt dat er verschillende landschapselementen zijn verdwenen zodat het wenselijk is dit te herstellen. Voorgesteld wordt om, met name in het oostelijke deel van het landgoed, enkele houtwallen te herstellen waarmee de oorspronkelijke kavelstructuur wordt hersteld en er boven-

dien kan worden voldaan aan de eisen van de NSW. Dit draagt bij tot de duurzame instandhouding van het landgoed. Door de ontwikkeling van het landschap wordt tevens de historische band met de Grebbelinie benadrukt en ingepast.

4.3. Agrarische structuurversterking

Ten behoeve van de flexibiliteit in het landgoedbeheer, waarbij er ruimte blijft voor agrarische productie, wordt een verdere natuurontwikkeling niet voorgestaan en resteert circa 19,8 hectare landbouwgrond. Deze gronden zullen gebruikt worden in het kader van de grondgebonden landbouw als weiland of akkerland. Indien dit in de bedrijfsvoering van de betreffende pachter past, wordt er agrarisch natuurbeheer nagestreefd.

4.4. Stedenbouwkundige opzet

Algemeen

Ten behoeve van de nieuwe invulling van het perceel is een inrichtingsplan¹ vervaardigd, waarin tevens een beeldkwaliteitsplan is opgenomen, dat zal worden gebruikt bij de nadere uitwerking van de bouwplannen.

Boerderij Engelaar

Het nieuwe erf rond de oude boerderij is meer in detail in afbeelding 19 weergegeven. In grijs is de te handhaven boerderij met de aangrenzende historische stal ingetekend. De nieuwe woning is aan de noordzijde van het perceel geprojecteerd. Bij de bestaande woning kan een nieuw bijgebouw gerealiseerd worden.

Zoals hiervoor al is beschreven, reeds rond 1321 reeds een boerderij Engelaar. In de jaren '30 van de vorige eeuw is de tenietgegane boerderij herbouwd en is de landschappelijk zeer karakteristieke schuur behouden gebleven. Deze schuur staat geschakeld aan het woonhuis, daarnaast staat een losse hooischuur. In de 2^e helft van de 19^e eeuw zijn er verschillende kippen- en varkensschuren op het erf verzezen. Deze ontsierende gebouwen beslaan een oppervlakte van 661 m² en zullen worden gesloopt.

Het behoud van het historische boerenerf, met kenmerkende schuur/deel, wordt op grond van cultuurhistorische overwegingen wenselijk geacht. De ontsierende gebouwen zullen bij voorkeur worden gesloopt. De boerderij is te klein voor een zelfstandig grondgebonden bedrijf en gezien de natuur- en cultuurwaarden van de locatie en het omringende landschap, wordt een voortzetting als intensieve veehouderij niet wenselijk geacht. Bij voorkeur zullen de resterende gebouwen in gebruik worden genomen voor burgerbewoning met mogelijkheid voor kantoor aan huis, of een klein ambachtelijk bedrijf.

¹ Kien Ontwerp B.V., Inrichtingsplan Landgoed Engelaar, Renswoude, 180.01, Amersfoort, 2 juni 2020

Nieuwe bouwkafeel

Ter compensatie van de bos- en natuurontwikkeling, de sloop van de ontsierende gebouwen en het afbouwen van de agrarische functie door het inleveren van de milieuvergunning wordt een nieuwe woning gebouwd. De te genereren opbrengst van de woning (erfpacht en/of verhuur) draagt bij aan de duurzame instandhouding van het landgoed, zodat de kosten van instandhouding en de daarvoor benodigde investeringen bekostigd kunnen worden.

Het huidige erf wordt in de toekomstige situatie opgesplitst in twee percelen. Het oostelijke perceel met de huidige boerderij en rietgedekte schuur wordt het grootste en belangrijkste perceel. Hiermee behoudt de oorspronkelijke en historische plek zijn betekenis.

Afbeelding 19: Indicatieve inrichting.



Bij de planopzet is uitgegaan van de één-erf-gedachte. Dit houdt in dat de oude erfstructuur zoveel als mogelijk in er wordt gehouden, waarbij zowel de nieuwe inrichting van het erf als de nieuwe bebouwing op het erf bijdragen aan het behoud en eventueel het versterken van die oude erfstructuur. Het karakter van het agrarische erf moet ook na functieverandering nog beleefbaar zijn. Na analyse van het beleid en de cultuur- en natuurwaarden is er voor gekozen de nieuwe bouwkafeel zo ver mogelijk van het Werk Engelaar te situeren (cirkels schootvelden). Om recht te doen aan de ontstaansgeschiedenis als boerenerf, is gewenst de uitstraling te handhaven van de hofstede, met daarachter verschillende schuren.

De percelen verschillen duidelijk in hiërarchie. Het westelijke perceel blijft in de beleving onderdeel van het hoofderf, dat bebouwd is met bijgebouwen bij de hoofdwoning. Dit komt tot uitdrukking in de massa en uitstraling van de bebouwing en de inrichting van de tuin, de maximumgoot- en bouwhoogte van de nieuwe woning zijn daarom lager dan van de bestaande boerderij. Beide erven krijgen een eigen erf waarom de bebouwing is geordend. Bij het oostelijke erf wordt de toegangsweg op de kavel en het erf, aansluitend op de bestaande haag, omzoomd met een beukenhaag (groene beuk). Bij het westelijke erf bevinden zich alleen op de erf grenzen beukenhagen (uitgezonderd de noordelijke erf grens).

Er komt dus geen nieuwe bouwlocatie op het landgoed. Alle bebouwing moet als totaal ensemble gezien kunnen worden waarbij het bestaande woonhuis met schuur de hoofdbebouwing is en het geheel een open karakter krijgt. Voor de nieuwe bebouwing gelden strenge regels ten aanzien van de positionering en uitstraling. De nieuwe bebouwing is ondergeschikt aan het huidige woonhuis en krijgt de uitstraling van een bijgebouw. Om de ensemblewaarde te versterken dienen de nieuwe gebouwen qua architectonische uitstraling goed aan te sluiten bij de huidige te behouden bebouwing. Zo dient de nieuwe bebouwing de uitstraling te krijgen van een schuur die is opgebouwd uit een donkere roodbruine stenen of zwarte houten gevel (bijvoorbeeld gepotdekseld).

Bij de nieuwe woningen is een bijgebouw toegestaan tot een maximumoppervlakte van 80 m². Deze maat is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010. Voor de bestaande woning is de oppervlakte gemaximeerd op 40 m², omdat de deel bij deze woning al een groot bijbehorend bouwwerk betreft. Bijgebouwen mogen uitsluitend op de kavelscheiding tussen de bestaande woning en de nieuwe kavel worden gerealiseerd. Op die manier is er tevens een duidelijk grens tussen beide erven. Het is daarbij zowel mogelijk dat dit bijgebouw in één bouwmassa wordt gerealiseerd, als dat er twee verschillende bijgebouwen worden gebouwd, waarbij in de architectonische vormgeving aansluiting wordt gezocht bij het bijbehorende hoofdgebouw.

Parkeren gebeurt op eigen erf. Ten zuiden van de woningen zijn enkele hoogstamboomgaarden ingetekend. Een deel van het voormalige agrarische bouwvlak zal aan de bestaande weilanden worden toegevoegd.

In het inrichtingsplan is een beplantingsplan opgenomen om de kernwaarden van het landgoed te borgen. Voor beeldbepalende onderdelen is aangegeven welke beplanting hiervoor noodzakelijk is. Het overige deel van het erf is minder beeldbepalend en kan vrij als privétuin worden ingericht. Eventuele verhardingsvlakken zoals terrassen dienen binnen de uiterste gevelvlakken van de bebouwing te liggen.

4.5. Ontsluiting

De beide percelen worden ontsloten vanaf de zuidkant, omdat dit ook van oudsher de originele ontsluiting is. De voorzijde van de boerderij, die gericht is op deze ontsluiting, ligt aan de zuidkant en de hoofdlanenstructuur op het landgoed is eveneens vanaf de zuidkant. De bestaande noordoostelijke ontsluiting, is een secundaire ontsluiting, die uitsluitend werd gebruikt voor agrarische doeleinden.

De gezamenlijke ontsluiting is een uitvloeisel van de één-erf-gedachte die bij de transformatie van boerenerven moet worden toegepast. Door middel van een aftakking op de ontsluiting van het hoofdgebouw wordt het tweede perceel ontsloten. De ontsluitingswegen hebben een informeel karakter en zijn on-/halfverhard of verhard met een klinkerverharding.

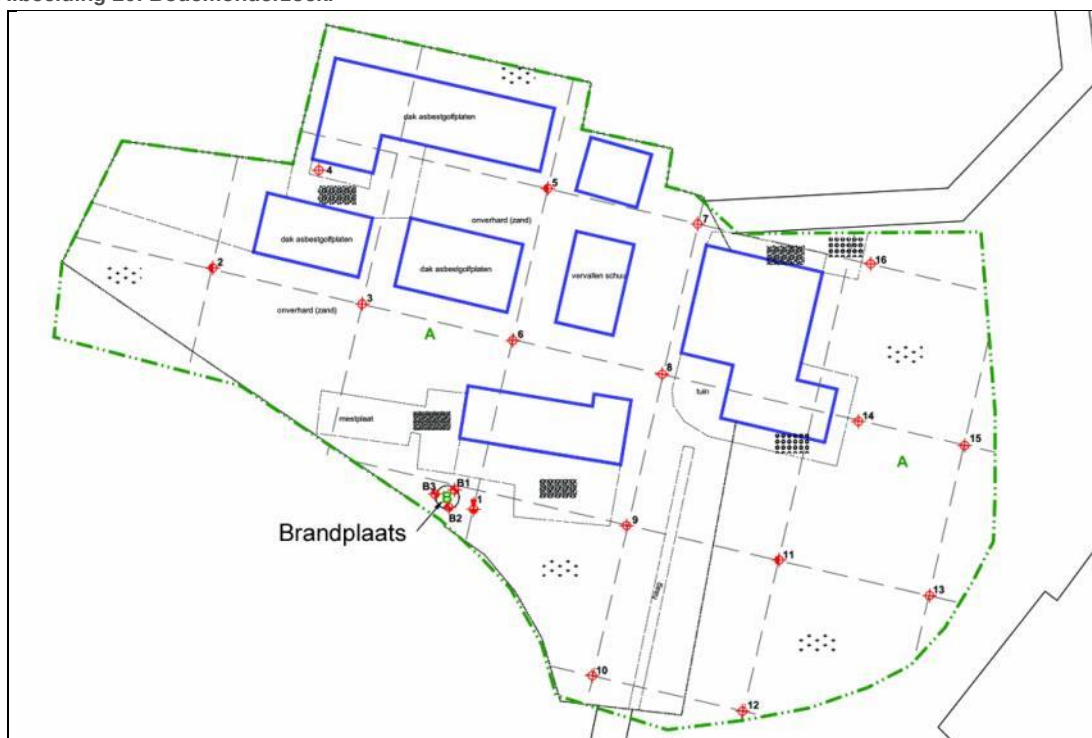
5. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

5.1. Bodem

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

In verband met de ontwikkeling van de locatie is in 2011 door Grondvitaal een verkennend bodemonderzoek² en een asbestinventarisatie uitgevoerd. In 2019 is de asbestinventarisatie³ geactualiseerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Afbeelding 20: Bodemonderzoek.



² Grondvitaal, Verkennend bodemonderzoek Utrechtseweg 5, Renswoude, projectnummer 1522030, Putten, 23 maart 2015

³ Grondvitaal, Rapportage asbestinventarisatie conform certificatieschema asbestinventarisatie en asbestverwijdering, AS19203, Putten, 30 september 2019

Verkenkend bodemonderzoek

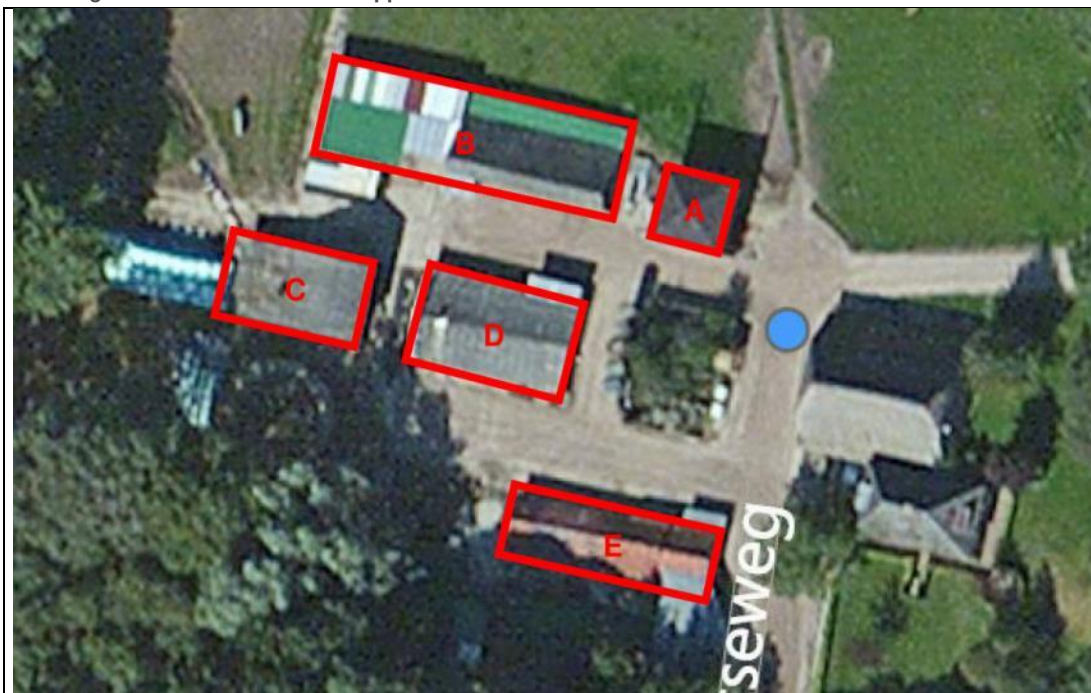
Voor het gehele terrein worden in het rapport de volgende conclusies getrokken:

- Vaste bodem. Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2013 blijkt dat de gemeten gehalten in de boven- en ondergrond vanaf 0,0 tot 2,0 m-mv beneden de achtergrondwaarden liggen. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen beperkingen aan te geven.
- Grondwater. Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2013 blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met barium en molybdeen. De concentraties zijn niet van een omvang waardoor de volksgezondheid of het milieu mogelijk schade zal worden toegebracht. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen bezwaren aan te geven.
- Asbest. Tijdens de terreininspectie en de monsternamen van de grond zijn geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

Op het terrein is een brandplaats aanwezig, die apart is onderzocht, waarbij de volgende conclusie wordt getrokken:

- Bovengrond. Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2013 blijkt dat de gemeten gehalten in de bovengrond vanaf 0,0 tot 0,5 m-mv. beneden de achtergrondwaarden liggen. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen beperkingen aan te geven.

Afbeelding 21: Asbestinventarisatierapport.



Asbestinventarisatierapport

Het doel van deze asbestinventarisatie is, door middel van een uit te voeren visuele inspectie en eventueel monsternamen en analyse, het traceren van mogelijk asbesthoudende materialen in de het slopen gebouwen c.q. onderdelen van gebouwen. In het onderzoeksrapport worden de volgende conclusies getrokken.

- Op de gebouwen C en E zijn vlakke AC platen aanwezig;
- Op de gebouwen B, C en D zijn AC golfplaten aanwezig.
- Het aangetroffen asbest valt in diverse risicoklassen (1, 2 en 2A). De risicoklasse-indeling (SMA-rt) bevat informatie over de te hanteren werkmethode bij verwijdering van de asbesthoudende materialen.
- Er bestaat geen redelijk vermoeden dat er in de constructie verborgen asbesthoudende materialen aanwezig kunnen zijn.

5.2. Archeologie

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

Uit paragraaf 1.3 (Geldende bestemmingsplanregelingen) is bij de beschrijving van het nu geldende bestemmingsplan al gebleken dat er rekening mee moet worden gehouden dat de gronden in het plangebied mogelijk archeologische waarden hebben en dat deze archeologische (verwachtings)waarden in het bestemmingsplan zijn beschermd. In principe is er archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 meter. Er is geen onderzoek nodig bij vervanging van gebouwen op dezelfde plaats, dus ook niet voor het slopen van gebouwen. Daarnaast is geen onderzoek nodig voor het realiseren van nieuwe gebouwen als daarbij de bodem niet dieper wordt verstoord dan 40 cm.

Omdat op dit moment nog niet duidelijk is of de nieuwe woning binnen deze randvoorwaarden kan worden gerealiseerd, is het niet zinvol om nu reeds archeologisch onderzoek uit te voeren. Door de regelingen uit het huidige bestemmingsplan in het nieuwe bestemmingsplan over te nemen zijn de archeologische (verwachtings)waarden voldoende beschermd.

5.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

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

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

Kenmerken huidige watersysteem en toekomstige inrichting

Het plangebied is in de huidige situatie voor een aanzienlijk deel bebouwd en verhard. De bodemopbouw is in principe geschikt voor infiltratie.

Toekomstige inrichting van waterhuishouding en riolering

Bij de toekomstige inrichting van het plangebied mag afstromend hemelwater van nieuw aan te leggen verhard oppervlak niet op de riolering worden aangesloten. In principe prefereert het waterschap het afkoppelen van verhard oppervlak, behalve als het vooraf al duidelijk is dat er een zeer geringe kans bestaat op verontreiniging. Het waterschap onderscheidt de onderstaande manieren van afkoppelen (in volgorde van voorkeur):

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

Gezien de bodemopbouw in en rond het plangebied heeft infiltreren van het hemelwater de voorkeur.

Effect op watersysteem

De effecten van de planontwikkeling op het watersysteem zijn beperkt. De bestaande waterstructuren blijven gehandhaafd. Op een aantal onderdelen heeft de planontwikkeling een gunstig effect op het watersysteem. Door de functiewijziging van intensieve veehouderij naar wonen neemt de nutriëntenbelasting op het systeem af. Daarnaast neemt ook het verhard oppervlak aanzienlijk af. Compensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Duurzaam bouwen

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

5.4. Flora en fauna

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.

Gebiedsbescherming: Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten

Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten hebben een zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat mogelijke negatieve gevolgen van ontwikkelingen buiten het beschermde gebied voor de waarden in het beschermde gebied moeten worden onderzocht. Binnen een afstand van 3 km liggen geen beschermde natuurmonumenten of Natura 2000-gebieden. Buiten deze 3 km grens ligt het beschermde natuurmonument het Meeuwenkampje. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Binnenveld. De afstand van het plangebied tot het Binnenveld bedraagt ongeveer 7 km.

Door de plannen voor Landgoed Engelaar zal een intensief agrarisch bedrijf worden beëindigd, waarbij de milieuvergunning wordt ingetrokken. Bij het intrekken van de milieuvergunning gaan de vrijkomende ammoniakrechten over naar de provinciale "depositiebank". Deze rechten kunnen vervolgens worden toegewezen aan andere agrarische bedrijven in de directe omgeving die ammoniakrechten nodig hebben voor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming. Op deze wijze worden sinds enkele jaren ontwikkelingen in de agrarische sector mogelijk gemaakt ("agrarische structuurverbetering") zonder dat dit ten koste gaat van de natuurwaarden in beschermde natuurgebieden.

De plannen voor landgoed Engelaar hebben een positieve invloed de beschermde natuurgebieden.

Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is ten behoeve van de planontwikkeling een (extreme) worstcase stikstof berekening⁴ uitgevoerd. Zelfs bij een verkeersaantrekkende werking van 500 vrachtwagens per dag en 2.000 uren aan hijskranen (135 kg NO_x) is er nog geen sprake van een depositiewaarde hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Omdat de woningen

⁴ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Landgoed Engelaar, Aeriussenmerk RWp7HmPCZCKz, Amersfoort, 10 januari 2020

gasloos worden uitgevoerd, zal ook in de feitelijke gebruiksfase de depositie niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar zal bedragen.

Gebiedsbescherming: NNN

Het NNN heeft geen externe werking. Alleen voor ontwikkelingen in het NNN zelf dient onderzocht te worden of deze mogelijk een negatieve invloed op de natuurwaarden heeft. Het NNN is weergegeven in afbeelding 12 en afbeelding 13.

Het noordelijke deel van het plangebied ligt buiten het NNN. Het zuidelijke deel van het plangebied ligt deels in het NNN en deels in de Groene Contour. Binnen het NNN zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien: de nevengeul langs de Luntersche Beek is immers al gerealiseerd. Het bestemmingsplan heeft daarom geen negatieve gevolgen voor de natuurwaarden in het NNN.

Een deel van de nevengeul ligt in de Groene Contour. Binnen de Groene Contour zal ook de geplande natuurontwikkeling plaats vinden.

Soortenbescherming

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is een quickscan ecologie⁵ uitgevoerd. In de quickscan wordt geconstateerd dat er in de te slopen gebouwen in het plangebied geen verblijfplaatsen van strikter beschermde soorten voorkomen. Op grond van de aard en de constructie van de gebouwen is het niet aannemelijk dat deze aanwezig zijn. In de gebouwen zijn acht soorten broedvogels vastgesteld. Het is aannemelijk dat er jaarlijks vogels nestelen in de te slopen gebouwen. Om overtreding van de verbodsbepalingen van de Wnb ten aanzien van (algemene) broedvogels te voorkomen, dienen de werkzaamheden te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen, bij voorkeur in de periode begin oktober tot begin februari.

In het bosperceel ten westen van het plangebied ligt een grote dassenburcht en is in een holle beuk een (kraam)verblijf van rosse vleermuizen vastgesteld. De bouw van een woning kan leiden tot aantasting van de functionaliteit van deze dassenburcht en van het (kraam)verblijf van de rosse vleermuizen ten gevolge van verstoring door verlichting en van verstoring door menselijke aanwezigheid en activiteiten. Verstoring van deze verblijfplaatsen door verlichting kan worden voorkomen door aan of rond de nieuw te bouwen woning geen verlichting toe te staan die gericht is op de aangrenzende bospercelen. Verstoring van de dassenburcht door menselijke aanwezigheid en activiteiten kan worden voorkomen door de nieuw te bouwen woning visueel af te schermen van de bospercelen. Dit kan worden gerealiseerd door langs de bosranden een dichte struweelrand aan te leggen bestaande uit inheemse soorten met onder andere de altijd-groene hulst. Door middel van deze maatregelen kan worden voorkomen dat verblijfplaatsen van strikter beschermde soorten worden verstoord en dat daarmee de verbodsbepalingen van de Wnb worden overtreden.

⁵ Van de Bijtel ecologisch onderzoek, Quickscan Flora en Fauna Landgoed Engelaar gemeente Renswoude, 201549, Driebergen-Rijsenburg, november 2015

In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de aanleg en instandhouding van de struweelrand te waarborgen. Verlichting die gericht is op de bosrand is als verboden gebruik aangemerkt.

5.5. Geluid

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). In het buitenstedelijk gebied geldt voor een weg met één of twee rijstroken een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De Utrechtseweg behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied. De afstand van de nieuwe woning tot de Utrechtseweg bedraagt ongeveer 380 meter. Er is daarom geen akoestisch onderzoek nodig.

5.6. Luchtkwaliteit

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

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

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 1 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.7. Externe veiligheid

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

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum

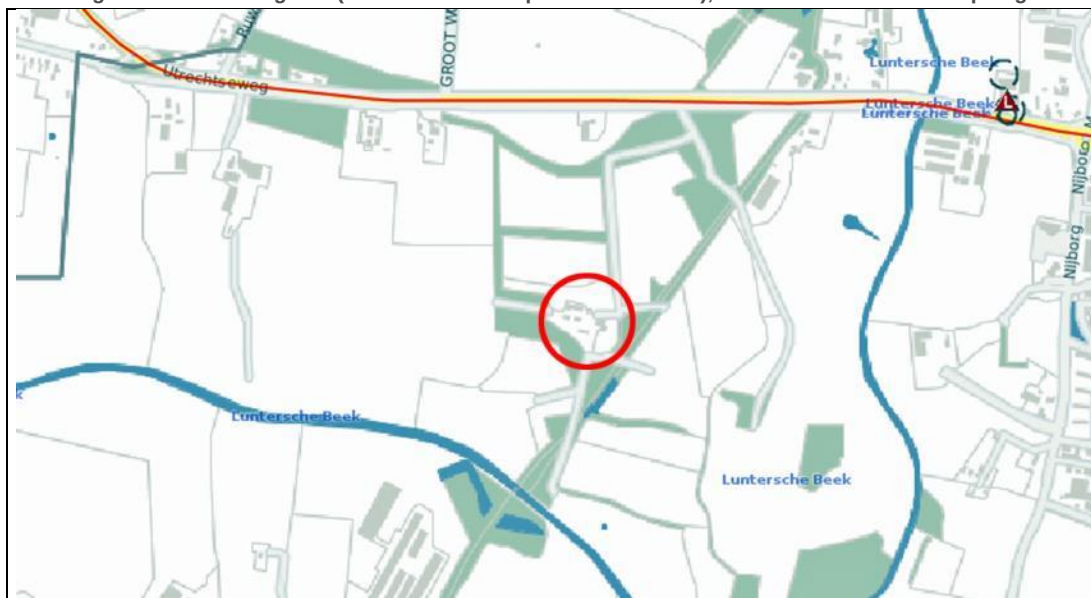
te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10^{-6} . Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Afbeelding 22: Externe veiligheid (bron: Risicokaart provincie Utrecht), met in de rode cirkel het plangebied.



Uit afbeelding 22 blijkt dat er in de (wijde) omgeving van het plangebied geen gevaarlijke bedrijven aanwezig zijn. In april 2015 is in verband met het buiten gebruik stellen van de LPG-installatie van het benzineservicestation aan de Utrechtseweg 2b een revisievergunning verleend.

Derhalve levert dit aspect geen belemmering op voor de ontwikkeling van het plangebied. Er is mogelijk wel invloed van transportroutes.

Transportroutes

De N224 (Utrechtseweg) is een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De afstand tussen het plangebied en de N224 is ongeveer 380 meter. De PR-contour ligt hier op de weg, zodat er zeker geen invloed is op het plangebied (bron: Risicokaart provincie Utrecht).

5.8. Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben in en om de gemeente Renswoude diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden. Door deze gevechtshandelingen zijn aanzienlijke hoeveelheden conventionele explosieven in de bodem achtergebleven. Derhalve is een explosievenonderzoek noodzakelijk. Omdat de nieuwe woning is geprojecteerd ter plaatse van nog te slopen bebouwing zal dit onderzoek in combinatie met de sloop van die bebouwing plaatsvinden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning zal dit onderzoek ter informatie worden aangeleverd.

5.9. Bedrijven en milieuzonering

De uitvoering van het plan leidt tot milieuwinst voor de directe omgeving, aangezien de emissies van stikstof, (fijn)stof en geur als gevolg van het agrarische bedrijf verdwijnt.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op een afstand van meer dan 300 meter.

5.10. Vormvrije MER-beoordeling

Sinds kort zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

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

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te laten sluiten (met inachtneming van de Wro) bij het (geconsolideerde) bestemmingsplan Buitengebied. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

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

Het digitale bestemmingsplan is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

De digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge (papieren) verbeelding formeel niet meer en is het digitale bestand bepalend. In verband met het dagelijks gebruik worden nog wel analoge kaarten gebruikt. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1.000 en omvat twee kaartbladen. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Engelaar is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0339.BP2020Utechtsew5-ow01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge verbeelding formeel niet meer. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat twee kaartbladen, genummerd 0339-09-P01/P02. De plankkaart geeft de bestemming van de gronden aan.

6.3. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan Buitengebied 2010, het bestemmingsplan Herziening Buitengebied Renswoude 2010 en het Bestemmingsplan Engelaar wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in het bestemmingsplan Engelaar anders wordt bepaald. De maatvoeringsaanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' uit de SVBP2008 is door de inwerkingtreding van SVBP2012 veranderd in 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Derhalve is artikel 2 ook bepaald dat waar de oude naam van die aanduidingen staat, de nieuwe naam gelezen moet worden.

Artikel 3 bevat een aanvulling op de gebruiksregels van de bestemming "Natuur". Daarin is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die bepaalt dat de omgevingsvergunning voor de bouw van de westelijke woning pas mag worden verleend, indien vaststaat dat ter plaatse van de aanduiding 'groen' een dichte groenstrook is gerealiseerd om te voorkomen dat de aanwezige dassenburcht wordt verstoord.

Artikel 4 bevat een aanvulling op de bestemming "Wonen". De bouwregels zijn aangevuld met een aanduiding 'bijgebouwen'. In de regels is bepaald dat bijgebouwen uitsluitend in dit aanduidingsgebied en in het bouwvlak mogen worden gebouwd. Voor de bestaande woning is de oppervlakte gemaximeerd op 40 m², omdat deze door de aanwezigheid van de monumentale deel al beschikt over een groot bijbehorend bouwwerk. Daarnaast zijn de goot- en bouwhoogten in overeenstemming gebracht met het inrichtingsplan.

De gronden aan de zuid- en oostzijde van de boerderij, die buiten het agrarisch bouwvlak zijn gesitueerd worden gebruikt als boomgaard/tuin krijgen in het onderhavige bestemmingsplan ook een woonbestemming. Het bestemmingsplan Buitengebied 2010 staat het gebruik van gronden binnen de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - Beekdal " als tuin weliswaar toe (artikel 4.1, lid i), maar dit gebruik dient echter een bij die agrarische bestemming behorende voorziening te zijn. Na de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling wordt dit gebruik onder het overgangsrecht gebracht. Als de raad gronden onder het overgangsrecht brengt, dient het aannemelijk te zijn dat het gebruik alsnog binnen de planperiode van tien jaar ten einde zal komen. Gelet op het feit dat het niet aannemelijk is dat die gronden voor een agrarisch bedrijf worden gebruikt, is er daarom voor gekozen aan deze gronden een woonbestemming toe te kennen die overeenkomt met het feitelijke en legale gebruik. Die aanpassing ligt in de geest van het vigerende bestemmingsplan. In lid 4.7.1 is immers een vormverandering en in lid 4.7.2 zelfs een vergroting van agrarisch bouwvlak mogelijk. Dat betekent derhalve dat er buiten het bouwvlak uit 2010 wel andere bouw- en gebruiksmogelijkheden kunnen ontstaan. In dit geval is gekozen voor een vrijwel oppervlakteneutrale aanpassing waarbij de oppervlakte van het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" iets kleiner is dan het voormalig agrarisch bouwvlak. Ook binnen het PRV is het bestemmen overeenkomstig het toegelaten gebruik niet onaanvaardbaar. Artikel 3.2 van de PRV geeft weliswaar aan dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' geen bestemmingen en regels voor verstedelijking bevat, tenzij in deze verordening anders is bepaald. Artikel 3.3 van de PRV bepaalt echter ook dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan voorzien in legalisatie van het bestaand gebruik van en bestaande bebouwing voor stedelijke

functies, indien voldaan is aan de voorwaarden dat er is gemotiveerd dat tegen dit gebruik en tegen deze bebouwing redelijkerwijs niet meer juridisch kan worden opgetreden, en de legalisatie, op de schaal van het gehele buitengebied van een gemeente, slechts betrekking heeft op enkele gevallen. Het gebruik als tuin van deze gronden is zoals hierboven is aangetoond legaal en kleinschalig op de schaal van de gemeente. De PRV laat derhalve dat artikel toe om die gronden de bestemming "Wonen" te geven. Door de oppervlakteneutrale aanpassing is er per saldo geen sprake van een verdere verstedelijking.

In de regels van de partiële herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan bestemmingsplan verplicht. Het bestemmingsplan Engelaar is van later datum dan het bestemmingsplan dat wordt herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 6..

6.4. Verbeelding

De gronden aan de Utrechtseweg die behoren tot het agrarisch bouwvlak maar niet tot de woonpercelen behoren, behouden de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarde, beekdal" (artikel 4). Het bouwvlak is daarbij van de verbeelding verwijderd. Ook de gronden aan het Laantje van Langelaar behouden de bestemming "Agrarisch" (artikel 3). In dit plandeel is de aanduiding 'veldschuur' van de verbeelding verwijderd.

Zowel de bestaande woning als de nieuwe woning en de bijbehorende percelen met erven en tuinen zijn bestemd voor "Wonen" (artikel 6). Ook de voortuin van de boerderij die in het huidige bestemmingsplan ten onrechte niet in het agrarisch bouwvlak is gesitueerd, is in het plangebied opgenomen. Dit perceelsgedeelte behoudt een functie als voortuin en derhalve ligt het niet voor de hand om de agrarische bestemming te handhaven. Binnen het bestemmingsvlak zijn twee bouwvlakken aangegeven. Per bouwvlak mag één woning met een maximale inhoud van 600 m³ worden gerealiseerd. De voormalige boerderij heeft een groter volume. Op grond van de algemene bouwregels in artikel 29, lid 29.2 van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 mag dit volume als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden. Omdat het bouwvlak voor de nieuwe woning 20 bij 10 meter bedraagt, is er bij de uitwerking van het plan in het bouwplan nog enige vrijheid bij de exacte situering en plattegrond van de nieuwe woning.

Bij de nieuwe woning zijn bijgebouwen toegestaan tot een maximumoppervlakte van 80 m². Deze maat is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010.

De deel betreft een aanbouw van de bestaande monumentale boerderij en heeft een oppervlakte van 211 m². Dit is aanzienlijk groter dan voor bijbehorende bouwwerken gebruikelijk is. Om de toekomstige eigenaar van dit perceel enige flexibiliteit te bieden, is op de verbeelding een aanduiding aangegeven zodat op het perceel 40 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

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

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. Uit de (globale) exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De gemeente Renswoude zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer. In deze exploitatieovereenkomst heeft de gemeente Renswoude het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Renswoude.

In de anterieure overeenkomst zal ook het inrichtingsplan worden opgenomen, omdat daarin de landschappelijke inrichting is vastgelegd.

7.2. Inspraak en vooroverleg

Het ontwerp van het bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij "eenieder" in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze kenbaar te maken.