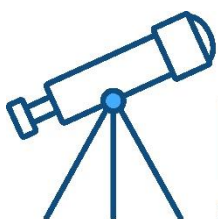




TOELICHTING

Wittenoordseweg 11, Renswoude

IMRO CODE NL.IMRO.0339.BP2021Wittenrd11-ow01



BiedtRuimte
adviesbureau voor de leefomgeving

COLOFON

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgzaken die worden uitgevoerd op basis van dit document.

Auteurs:

L. Middelkamp, MSc

R. Nijmeijer, MSc

BiedtRuimte

Drosteweg 8

8101 NB Raalte

Plannummer:

NL.IMRO.0339.BP2021Wittenrd11-ow01

Versie:

Concept 0.3

Datum:

November 2021

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskaders.....	10
3.1	Algemeen.....	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid.....	11
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4	Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten.....	15
4.1	Algemeen.....	15
4.2	Archeologie.....	15
4.3	Natuurbescherming: Flora en fauna en stikstof	15
4.4	Bodem	16
4.5	Geluid	16
4.6	Water	17
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	18
4.8	Externe veiligheid	18
4.9	Luchtkwaliteit	19
4.10	Verkeer en parkeren	20
4.11	MER-beoordeling.....	21
4.12	Conclusie	21
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.....	22
5.1	Algemeen.....	22
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
5.3	Economische uitvoerbaarheid.....	22
6	Toelichting op regels	23
6.1	Inleiding	23
6.2	Opzet regels	23



6.3	Nadere toelichting op de regels	24
Bijlagen		26
Bijlage 1	Flora & Fauna quickscan	26
Bijlage 2	Watertoets	26
Bijlage 3	Milieubelastende aspecten in de omgeving.....	26



1 Inleiding

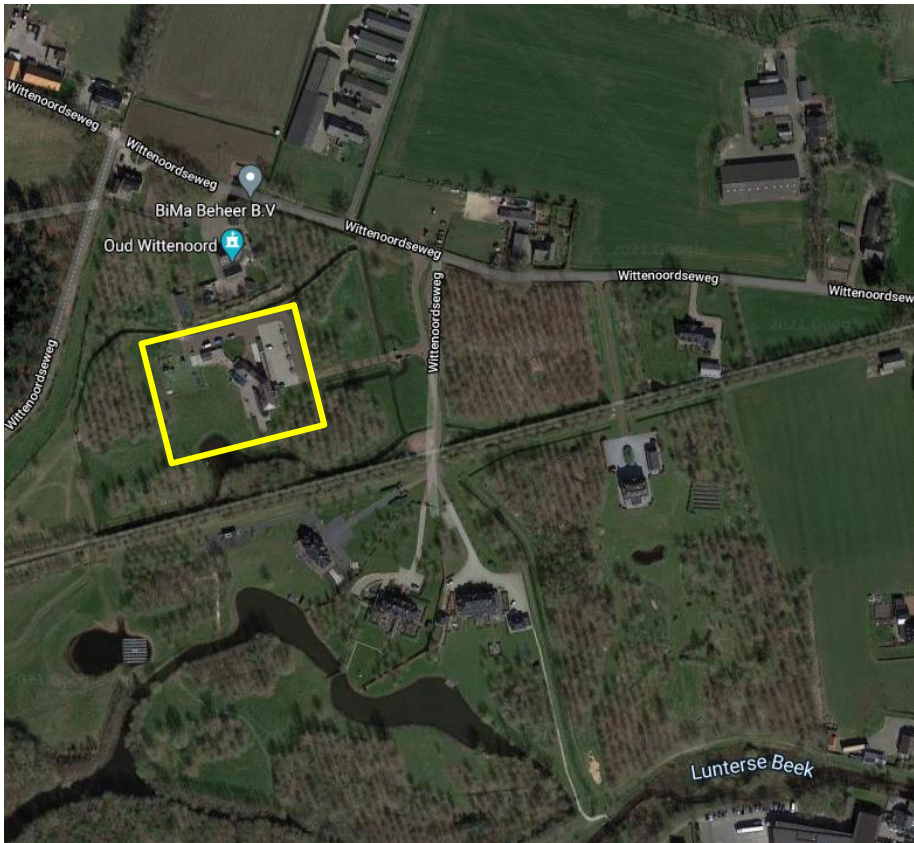
1.1 Aanleiding

Het perceel Wittenoordseweg 11 te Renswoude is onderdeel van het landgoed 'Wittenoord'. In 2015 is op deze locatie een landhuis gerealiseerd. De aangebrachte verharding valt buiten het aangegeven bestemmingsvlak 'wonen' en binnen het bestemmingsvlak 'natuur'. Hiermee is deze situatie in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Om de verharding binnen het bestemmingsvlak 'wonen' te bestemmen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden door middel van een partiële herziening. Onderdeel van deze procedure is voorliggende toelichting. Met deze toelichting wordt aangetoond dat dit initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Renswoude tussen de Lunterse beek en de Wittenoordseweg. Het totale oppervlak van het landgoed bedraagt ruim 26 hectare (260.000m²). De locatie grenst in het westen aan de gemeente Scherpenzeel en de provinciegrens met Gelderland. Ten zuiden grenst het plangebied aan het bedrijventerrein "De Hooge Hoek" van Renswoude. De omgeving rond het landgoed bestaat verder uit agrarisch gebied afgewisseld met bossen. In afbeelding 1 is het plangebied globaal aangeduid op de luchtfoto.



Afbeelding 1 Globale ligging plangebied, geel omkaderd (bron: google maps)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied (rood omkaderd) is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” (vastgesteld op 5-10-2010), inpassingsplan Grebbelinielandschap en het bestemmingsplan Buitengebied herziening en het ‘projectafwijkingbesluit Wittenoordseweg 11’ (vastgesteld op 14-01-2014).



Afbeelding 2 ligging plangebied en vigerend verbeelding bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingsplan ‘buitengebied 2010’ en bestemmingsplan Buitengebied herziening (d.d. 12 nov 2013)

Het vigerende bestemmingsplan Renswoude Buitengebied 2010, vastgesteld op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad, bevat voor het plangebied de enkelbestemmingen ‘wonen’ en ‘natuur’. De voor natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke en/of ecologische waarden. Op of in de gronden met de bestemming ‘natuur’ is het verboden om wegen, paden of andere oppervlakteverhardingen aan te leggen.

Inpassingsplan Grebbelinielandschap

De grebbelinie is een verdedigingslinie die loopt van de Neder-Rijn bij Rhenen tot het Eemmeer bij Spakenburg. De Grebbelinie heeft een totale lengte van 60 km en doorkruist een gebied dat is ingeklemd door de stuwwallen van de Utrechtse heuvelrug en de Veluwe. De linie bestaat uit een samenhangend stelsel van liniekade, keerkades, forten, inundatievelden, sluizen, toegangswegen en daarbij behorende werken.

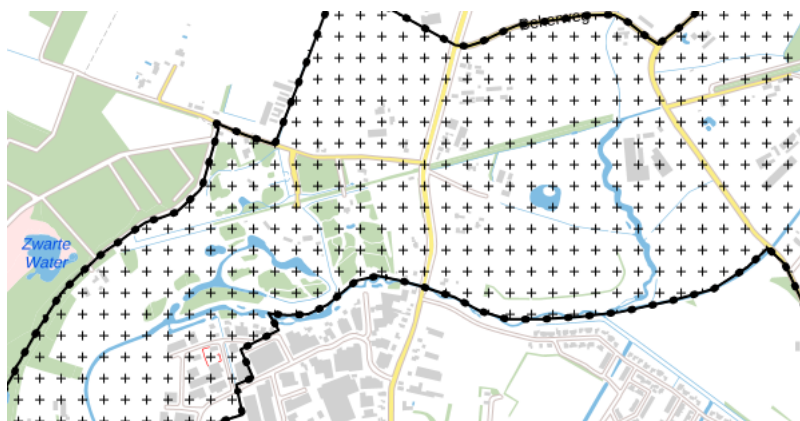
Het Inpassingsplan Grebbelinielandschap is op 8 december 2014 vastgesteld. Een inpassingsplan is een bestemmingsplan dat door de provincie wordt vastgesteld. Het doel van dit inpassingsplan is het borgen van de waarden van de Grebbelinie bij de toepassing van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden in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

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



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



Afbeelding 3 Uitsnede Inpassingsplan Grebbelinie-landschap (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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.





Afbeelding 4 BKP Grebbelinie-landschap

In het 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 representatieve zijde van het erf
 - Behoud een compacte erfindeling ten behoeve van de openheid van 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 dicht erf- beplanting.
- **Functieverandering van het erf**
 - Plaat het nieuwe gebouw(en) rondom een gemeenschappelijk erf, zoals 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.

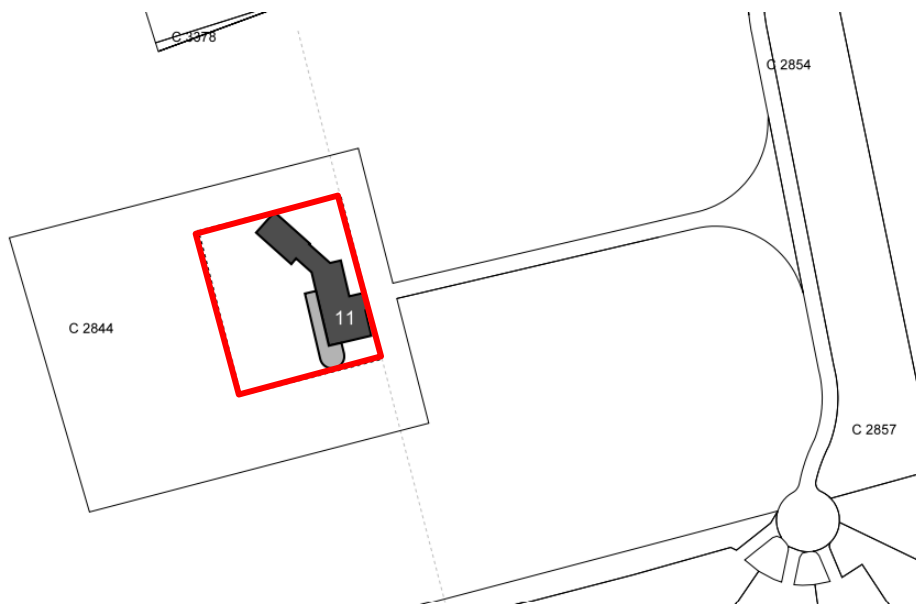
Projectafwijkingbesluit Wittenoordseweg 11

Het vigerende projectafwijkingbesluit Wittenoordseweg 11, vastgesteld op 14 januari 2014, bevat voor het plangebied de bestemmingen 'wonen' & 'natuur'. In het projectafwijkingbesluit is de locatie van het bouwvlak gewijzigd. In afbeelding 3 is de nieuwe situering van het bouwvlak weergegeven.

Parapluherziening parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur (ontwerp, nog niet vastgesteld)

Het derde vigerende bestemmingsplan betreft parapluherziening parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur. Dit bestemmingsplan is op 27 november 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan bevat aanvullende regelingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'buitengebied 2010'. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect 'parkeren'.





Afbeelding 5 Verplaatsing bouwvlak (bouwvlak rood gearceerd) (bron: S-tek)

Het plangebied heeft daarnaast de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie-2'. Voor gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie-2' geldt een onderzoeksplicht vanaf respectievelijk 100 m². In paragraaf 4.2 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Afwijken van vigerende bestemmingsplan

De gerealiseerde verharding behorende bij het landhuis valt binnen de bestemming 'natuur' en buiten de bestemming 'wonen'. Volgens het vigerende bestemmingsplan is het verboden om wegen, paden of andere oppervlakteverharding aan te leggen op gronden met de bestemming 'natuur'. Hiermee is de huidige situatie in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Burgemeesters en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot. In het onderliggende initiatief wordt het bestemmingsvlak met ongeveer 20 meter verplaatst, hiermee past het niet binnen de wijzigingsbevoegdheid van burgemeesters en wethouders. Het bestemmingsvlak wordt daarom gewijzigd middels een partiële herziening.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 3 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke- en milieukundige aspecten die verband houden met het plan, worden in hoofdstuk 4 toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een toelichting gegeven op de regels en verbeelding.



2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het landgoed 'Wittenoord' ligt in de Gelderse Vallei, tussen de stuwwallen van de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug. Het gebied kenmerkt zich door zijn kleinschalig landschap met landgoederen, verspreide boerderijen, houtwallen, bossen en vele laaglandbeken. Het landgoed ligt ten noordwesten van de kern Renswoude aan de Lunterse beek.

Voor de realisatie van dit landgoed met 5 landhuizen is in 2006 een ruimtelijke procedure doorlopen. Ten behoeve van een hoge ruimtelijke kwaliteit zijn ook een beeldkwaliteitsplan en beplantingsplan opgesteld. Na de ruimtelijke procedure is met de realisatie gestart van vier van de vijf landhuizen en de aanleg van het groen. Het landgoed en de landhuizen zijn voorts positief bestemd in het bestemmingsplan Renswoude Buitengebied 2010.

Voor het perceel waarop deze toelichting betrekking heeft (Wittenoordseweg 11) is in 2014 een omgevingsvergunning verleend. Het landhuis is in 2015 gebouwd. De aangebrachte verharding valt binnen het bestemmingsvlak 'natuur' en buiten het bestemmingsvlak 'wonen'. Het bestemmingsvlak 'wonen' is in afbeelding 4 blauw omkaderd. Deze afbeelding maakt tevens duidelijk dat een deel van de verharding buiten dit vlak is gelegen.



Afbeelding 6 Huidige situatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Toekomstige situatie

De verharding horende bij het perceel Wittenoordseweg 11 valt binnen de bestemming 'natuur' en buiten de bestemming 'wonen'. Binnen de bestemming 'natuur' is het niet toegestaan om verharding aan te brengen. Door deze partiële herziening wordt het bestemmingsvlak verplaatst en valt de aangebrachte verharding binnen het bestemming 'wonen'. In afbeelding 7 is de beoogde situatie in beeld gebracht.





Afbeelding 7 Verbeelding beoogde situatie (gele belijning)



3 Beleidskaders

3.1 Algemeen

In het kader van goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven getoetst aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing plaats.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Relatie met initiatief

De voorgenomen ontwikkeling betreft het verplaatsen van het bestemmingsvlak met ongeveer 20 meter. Daar waar de bestemming 'natuur' verdwijnt, wordt tegelijkertijd ook bestemming 'natuur' toegevoegd waar de bestemming 'wonen' verdwijnt. Per saldo verandert de verhouding tussen de bestemming wonen en natuur niet. Hiermee valt het initiatief vanwege de schaal buiten de directe reikwijdte van het Rijksbeleid.



3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De stappen van de 'ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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.
- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvrage of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan wordt onder een stedelijke ontwikkeling. Volgens dit artikel betreft een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder deze andere stedelijke voorzieningen vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, bestuur, cultuur, indoorsport en Leisure.

De gebruiksmogelijkheden en de omvang van het initiatief zijn bepalend of er sprake is stedelijke ontwikkeling. In de jurisprudentie is bepaald dat woningbouwplannen met een bepaalde omvang als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien.

Relatie met initiatief

Het onderliggende initiatief betreft de verplaatsing van het bestemmingsvlak. Dit betreft geen stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft het plan niet nader getoetst te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening). De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;



- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Foodvalley. Renswoude behoort tot de regio Foodvalley. Foodvalley is bij uitstek een regio waar grensoverschrijdende samenwerking aan de orde is. De regio ligt binnen de provincies Utrecht en Gelderland en bestaat uit acht gemeenten. Het Utrechtse gedeelte omvat de gemeenten Renswoude, Rhenen en Veenendaal. Deze gemeenten werken in regioverband samen met de Gelderse gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities

De omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan het verplaatsen van een bouwvlak.

Relatie met initiatief

Het onderliggende initiatief betreft de verplaatsing van het bestemmingsvlak 'wonen'. Daar waar de bestemming 'natuur' verdwijnt, wordt tegelijkertijd ook bestemming 'natuur' toegevoegd waar de bestemming 'wonen' verdwijnt. Per saldo verandert de verhouding tussen de bestemming wonen en natuur niet. Tevens heeft de herziening van het bestemmingsplan geen negatieve effecten op de soorten en gebiedsbescherming, zie bijlage 1. Hiermee past onderliggend initiatief in dezelfde mate binnen de provinciale kaders als het eerder vastgestelde plan.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening

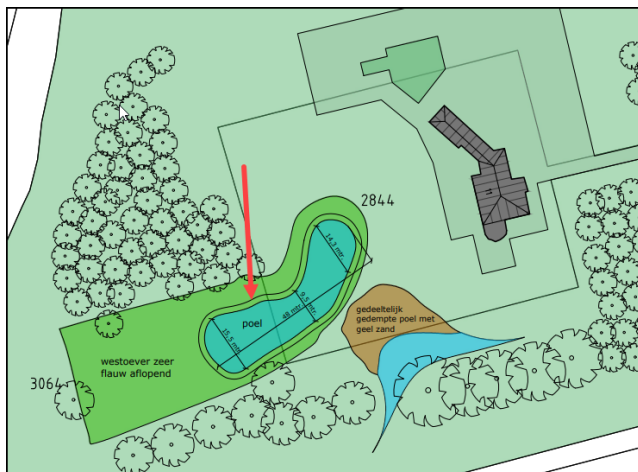
Omdat de omgevingswet naar verwachting pas op 1 juli 2022 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en landelijk gebied. Hierin staat onder andere beschreven dat het NNN niet aangetast mag worden, in het geval dit wel gebeurt door de ontwikkeling dient hier compensatie tegenover te staan.

Relatie met initiatief

Met het voorliggend initiatief wordt het bouwvlak 'wonen' verplaatst. Per saldo verandert de verhouding tussen de bestemming wonen en natuur niet. De kwalitatieve verplichting ten gunste van de provincie voor de ontwikkelde natuur wordt verlegd binnen het plangebied. Hiermee worden de natuurkwaliteiten geborgd. Het initiatief is hierbij uitvoerbaar met betrekking tot de interim omgevingsverordening. Voor de verlegging is op 2 maart 2021 een omgevingsvergunning verleend. Op afbeelding 6 is de vergunde verlegging te zien.





Afbeelding 6 Situering te verleggen natuur

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Renswoude

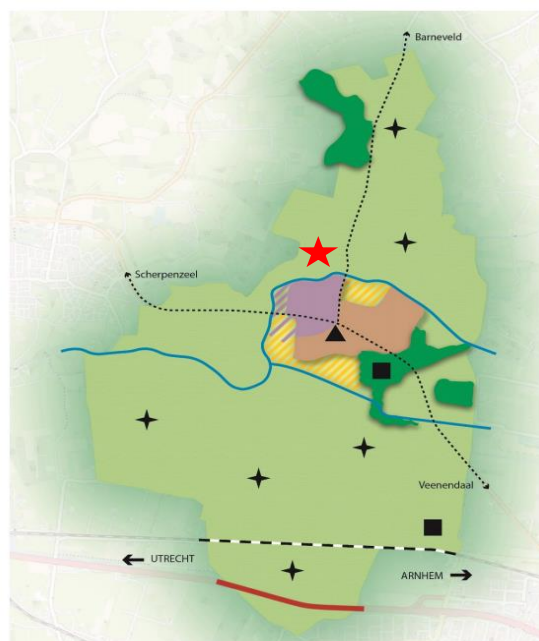
Op 3 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Renswoude een omgevingsvisie vastgesteld. In dit document geeft de gemeente haar strategische visie voor de langere termijn weer voor de hele fysieke leefomgeving van Renswoude. Diverse thema's worden omschreven met een beoogde ontwikkeling, zoals wonen, ruimtelijke kwaliteit en gezondheid, energietransitie, werken, voorzieningen en het buitengebied.

Voor het buitengebied weegt de gemeente Renswoude naast agrarische belangen ook de verdere versterking van de karakteristieke natuurwaarden af.

Bijlage: Kaartbeeld Renswoude

LEGENDA

- Clustering van voorzieningen:**
We houden ons voorzieningsniveau op peil en focussen dit toe op alle doelgroepen in ons dorp
- Recreatieve voorzieningen:**
Zoals het Kasteel en de Grebbeline krijgen speciale aandacht en willen we gebruiken als publiekrekters
- Ons buitengebied:**
- We houden respect voor de natuurwaarden
- Er is ruimte voor agrarische en agrarische vernieuwingen
- Er is ruimte voor uitvoeringsmaatregelen energietransitie
- Zorgvuldig omgaan met VNB (voormalige agrarische bebouwing)
- Verbindingen:**
Onze belangrijkste verbindingen verdienen onze speciale aandacht
- A12 Utrecht Arnhem**
- De natuur:**
Wij respecteren onze natuurwaarden en willen deze waar mogelijk versterken
- Saamhorigheid en ruimtelijke kwaliteit:**
Het unieke karakter van onze kern houden wij in stand en zullen wij waar mogelijk versterken
- Nieuwe woningen:**
Wij bouwen aan een flexibele woningvoorraad voor alle doelgroepen en zoeken ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, dat betekent niet dat het gehele zoekgebied noodzakelijkerwijs tijdens de looptijd van de visie volgebouwd moet worden
- Werken:**
Wij gaan onze bedrijventerijnen waar nodig revitaliseren
- Nieuwe bedrijvigheid:**
Wij willen onze bedrijven de kans bieden om uit te breiden
- Spoorlijn Utrecht Arnhem**
- plangebied**



Afbeelding 7 Kaartbeeld Renswoude (bron: omgevingsvisie Renswoude 2018)

Relatie met initiatief

Het onderliggende initiatief betreft de verplaatsing van het bestemmingsvlak 'wonen'. Daar waar de bestemming 'natuur' verdwijnt, wordt tegelijkertijd ook bestemming 'natuur' toegevoegd waar de bestemming 'wonen' verdwijnt. Per saldo verandert de verhouding tussen de bestemming wonen en natuur niet. Tevens heeft de bestemmingsplan



herziening geen negatieve effecten op de soorten en gebiedsbescherming, zie bijlage 1. Hiermee past onderliggend initiatief binnen de gemeentelijke kaders.

3.4.2 Conclusie

Het initiatief is passend binnen de in dit hoofdstuk behandelde beleidskaders op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.



4 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

4.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de partiële herziening van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In dit hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor het initiatief relevant zijn.

4.2 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Relatie met initiatief

Een gedeelte van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Archeologie 2'. De voor 'Waarde-Archeologie-2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden. Bij ontwikkelingen waarbij een bouwwerk van tenminste 100m² wordt toegevoegd is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Met het initiatief wordt de grond niet geroerd en geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Hierdoor is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk en worden eventuele archeologische waarden niet bedreigd.

Conclusie

Onderliggend initiatief is op basis van het aspect archeologie uitvoerbaar.

4.3 Natuurbescherming: Flora en fauna en stikstof

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Relatie met initiatief

Door Slijpkruik is er een quickscan uitgevoerd naar de soorten- en gebiedsbescherming, zie bijlage 1. Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied. Met betrekking tot de stikstofdepositie wordt opgemerkt dat al gevolg van het plan geen verandering optreedt in de bijdrage daaraan ten opzichte van de vigerende planologische situatie.

Het plangebied ligt op een landgoed, oftewel een gebied waarin ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden plaatsvindt. Het landhuis maakt onderdeel van dat landgoed uit. Het bestemmingsvlak wordt door onderliggend plan verplaatst, per saldo verandert de oppervlakte van bestemmingen 'wonen' en 'natuur' niet.



De bestemmingsplan herziening leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde rust- en voortplantingsplaatsen en niet-vrijgestelde overige soorten.

Conclusie

Het onderliggende initiatief is uitvoerbaar op basis van de aspecten stikstof, flora en fauna.

4.4 Bodem

Beleidskader

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem, heeft zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering wordt de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een plan.

Relatie met initiatief

Het initiatief betreft een verplaatsing van het bestemmingsvlak om het bestaande gebruik te legaliseren. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd en er vinden geen bodemingrepen plaats. Om die reden en omdat de bodem van het huidige plangebied reeds onderzocht is ten tijde van het projectafwijkingbesluit Wittenoordseweg 11 in 2014, is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Geluid

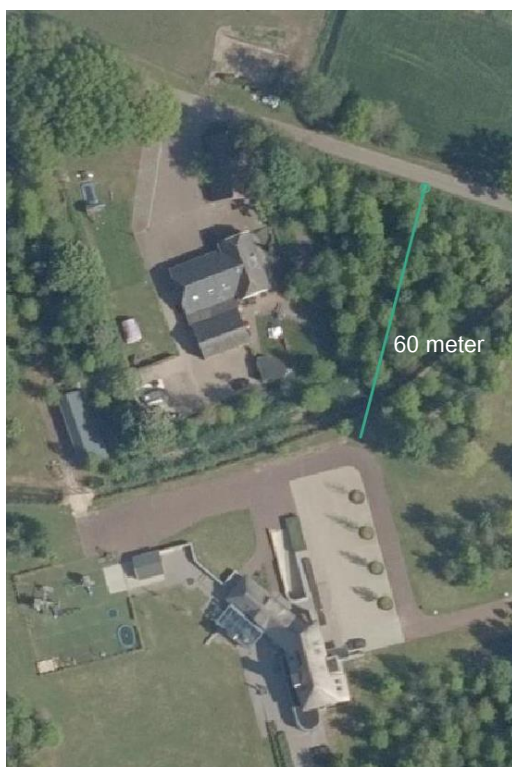
Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawai, wegverkeerslawai en luchtverkeerslawai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden. De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Relatie met initiatief

Met het verplaatsen van het bouwvlak komt de woning niet dichterbij geluidsbronnen. Ook is de afstand tot de Wittenoordseweg en eventuele andere infrastructuur in de omgeving dermate groot (> 60 meter) dat geen relevante hinder te verwachten is. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.





Afbeelding 8 Afstand plangebied tot geluidsbronnen

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Water

Beleidskader

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

In de Waterwet en de Wet milieubeheer zijn de gemeentelijke watertaken geregeld. Deze taken hebben betrekking op de gemeentelijke zorgplicht voor:

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater;
- grondwater (maatregelen).

Relatie met initiatief

Op 26 februari 2021 is de watertoets uitgevoerd, zie bijlage 2. Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap van beperkt belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.



Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

Relatie met initiatief

Het voorgestelde plan voorziet in één milieugevoelige bestemming. De milieugevoelige bestemming betreft “wonen”. Deze bestemming ligt hier feitelijk al, het bestemmingsvlak verplaatst echter in beperkte mate met het voorgenomen plan. Conform de eerder genoemde Handreiking worden richtafstanden gemeten vanaf de inrichtingsgrens van de milieubelastende bestemmingen tot de gevels van de milieugevoelige bestemmingen. De gevel van de milieugevoelige bestemming (wonen) verandert niet als gevolg van dit plan.

De milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied zijn in 2014 geïnventariseerd. Deze tabel met kaart is toegevoegd als bijlage 3. Destijds bleken alle milieubelastende bestemmingen in de omgeving geen hinder te geven aan de nieuwe locatie van het bouwvlak.

Conclusie

Alle milieubelastende bestemmingen in de omgeving blijken geen hinder te geven aan verplaatsing van het bestemmingsvlak. Dit betekent dat aan de Handreiking kan worden voldaan. Het plan is op basis van de richtafstanden uitvoerbaar.

4.8 Externe veiligheid

Beleidskader

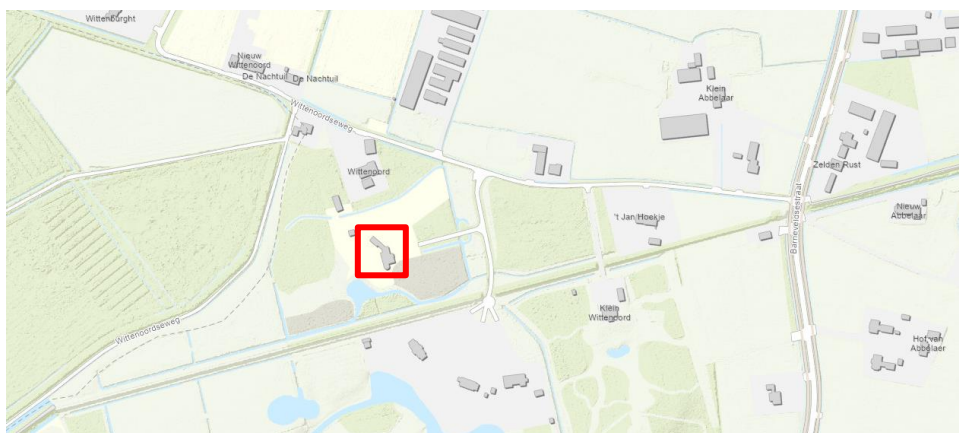
Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico).

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: 'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.

Relatie met initiatief

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





Afbeelding 9 Uitsnede risicokaart

Met de voorgestelde plannen vindt geen verandering plaats aan inrichtingen, leidingen of andere zaken die gevaar met zich mee kunnen brengen voor personen. Evenmin neemt het aantal personen met de voorgenomen ontwikkeling toe of af. Voor externe veiligheid heeft onderliggend initiatief geen gevolgen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.



Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen / klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Relatie met initiatief

Het onderliggende initiatief draagt niet in betekende mate bij aan een toename van verkeersgeneratie en de verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit verandert met het plan niet en blijft dan ook ruim onder de waarden uit de regeling Niet In Betekende Mate (NIBM).

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10 Verkeer en parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer (bereikbaarheid) en parkeren. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt door de gemeente Renswoude gebruik gemaakt van de parapluherziening parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur (ontwerp). Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen moet zijn verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Naast voldoende parkeergelegenheid is de ontsluiting van de locatie van belang.

Relatie met initiatief

Bereikbaarheid

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom. Het verplaatsen van het bestemmingsvlak legt geen extra druk op het wegennet. De bereikbaarheid verandert met de uitvoer van dit plan niet.

Parkeergelegenheid

Het plan bestaat uit het verplaatsen van het bestemmingsvlak. Hiermee wordt het parkeren op eigen terrein gelegaliseerd. Op het terrein is voldoende gelegenheid om te parkeren en deze ontwikkeling draagt niet bij aan de toename van verkeersgeneratie.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



4.11 MER-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Relatie met initiatief

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van meer dan 2.000 woningen.

Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot het verplaatsen van het bestemmingsvlak, zijn de effecten van het plan op de omgeving nihil. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling kan gesteld worden dat ook de effecten van het verkeer en de emissies verwaarloosbaar zijn. Er treden daarmee geen effecten op kwetsbare gebieden op. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om een opzichzelfstaande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

4.12 Conclusie

Het initiatief is getoetst aan de relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten. Daaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze partiële herziening wordt in het kader van het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen. In het kader van de ruimtelijke procedure wegen reacties mee bij de besluitvorming, waaruit de maatschappelijke uitvoerbaarheid zal blijken. De directe omgeving is op de hoogte gesteld van het plan.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer. De grond is in particulier eigendom. De planvorming kosten zijn het risico van de initiatiefnemer en leiden niet tot bovenplanse kosten voor anderen.



6 Toelichting op regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzen voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Wittenoordseweg 11' wordt de huidige bestemming gewijzigd, zodat de aangelegde verharding gelegaliseerd wordt. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel.

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.



6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Doeleindenomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 5: Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.
- Artikel 6: in de algemene bouwregels zijn bepaalde, kleine overschrijdingen van bestemmingsvlakken en bouwregels beschreven die zonder afwijkingsprocedure toegestaan zijn. In het verleden waren voor zulke geringe overschrijdingen wel afwijkingsprocedures nodig. Maar in de praktijk bleken de in dit artikel opgesomde overschrijdingen altijd een omgevingsvergunning te krijgen. Daarom zijn ze in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt 'bij wijze van recht'. Dat komt de helderheid vooraf ten goede en kan de proceduredruk verminderen;
- Artikel 7: in de algemene aanduidingsregels kunnen zo nodig regels met betrekking tot een gebiedsaanduiding een plek krijgen.
- Artikel 8: op basis van de algemene afwijkingsregels kunnen Burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van onderdelen van bestemmingsbepalingen, mocht dat in die bepalingen zelf niet geregeld zijn. Bedoeld worden onder meer geringe afwijkingen van bouw- of bestemmingsgrenzen;
- Artikel 9: in dit artikel worden algemene wijzigingsregels beschreven wanneer burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemmingen te wijzigen en onder welke voorwaarden.
- Artikel 10: in de algemene procedureregels wordt beschreven welke procedure van toepassing is op de ontheffingsbevoegdheid of aanlegvergunningvereiste.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 11 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 16 geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer en de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende



plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.



Bijlagen

Bijlage 1 Flora & Fauna quickscan

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Milieubelastende aspecten in de omgeving

