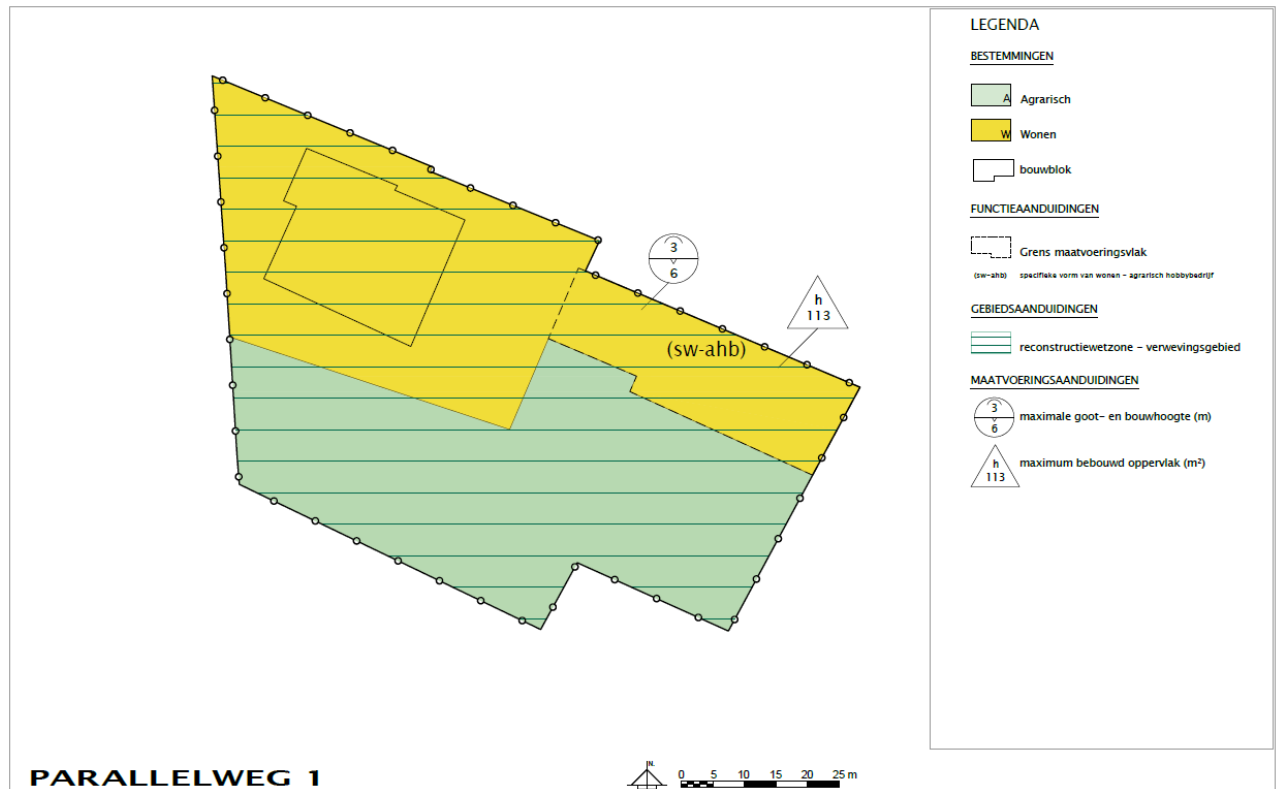


TOELICHTING

PARALLELWEG 1 RENSWOUD



DBL
creativiteit
schept ruimte



Auteur : architectenbureau D.B.L. Lunteren B.V.
Werknr. : 20-055
Datum : mei 2021
Versie : 5, 6 mei 2022
Status : vastgesteld bestemmingsplan

Inhoud

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3. Vigerende bestemming.....	4
1.4. Leeswijzer.....	5
2. BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	6
2.1. Bestaande situatie.....	6
2.1.1. Ruimtelijke structuur	6
2.1.2. Functionele structuur perceel	7
2.1.3. Gebruik bebouwing op perceel	8
2.2. Nieuwe situatie	8
2.2.1. Collegebesluit.....	9
2.2.2. Inrichtingsplan	10
2.3. Sloopcompensatie en maatschappelijke tegenprestatie	12
3. BELEIDSKADER.....	13
3.1. Nationaal beleid.....	13
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2. Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	14
3.2. Provinciaal beleid	15
3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013–2028	15
3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) 2013	16
3.2.3. Provinciaal Inpassingsplan Grebbelinie	17
3.3. Gemeentelijk beleid	19
3.3.1. Omgevingsvisie Renswoude 2018–2030	19
3.3.2. Bestemmingsplan Buitengebied 2010.....	20
3.3.3. Landschapsontwikkelingsplan (LOP)	20
3.3.4. Menukaart Regio Foodvalley	21
4. UITVOERBAARHEID	22
4.1. Milieuaspecten.....	22
4.1.1. Inleiding	22
4.1.2. Bodem	22
4.1.3. Geur, milieuzonering	22
4.1.4. Luchtkwaliteit	23
4.2. Waterparagraaf	24
4.3. Ecologie.....	24
4.4. Archeologie	24
5. JURIDISCHE OPZET	25
5.1. Wonen	25
5.2. Agrarisch	25
5.3. Agrarisch – hobbybedrijf	25
6. INSPRAAK EN OVERLEG	26
6.1. Inlichten omgeving	26
6.2. Vooroverleg	26
6.3. Ontwerp	26

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het perceel Parallelweg 1 Renswoude heeft een woonbestemming volgens het geldende Bestemmingsplan Buitengebied 2010. Op het perceel staat een woning en diverse bijgebouwen zowel naast als achter de woning. Diverse bijgebouwen zijn reeds jaren aanwezig; het totaal aan bijgebouwen overschrijdt de maximale toegestane oppervlakte van 80m² per woning, en ook met de vergunningsvrije mogelijkheden overschrijden we de maximale oppervlakte van 150m² aan vergunde en vergunningsvrije aan-, uit- en bijgebouwen bij de woning.

De eigenaar van het perceel is aangeschreven door Handhaving van gemeente Renswoude. De illegale situatie dient beëindigd te worden via verwijderen of legaliseren. Middels een vooronderzoek is het een en ander uitgezocht of de geconstateerde overtredingen te legaliseren zijn.

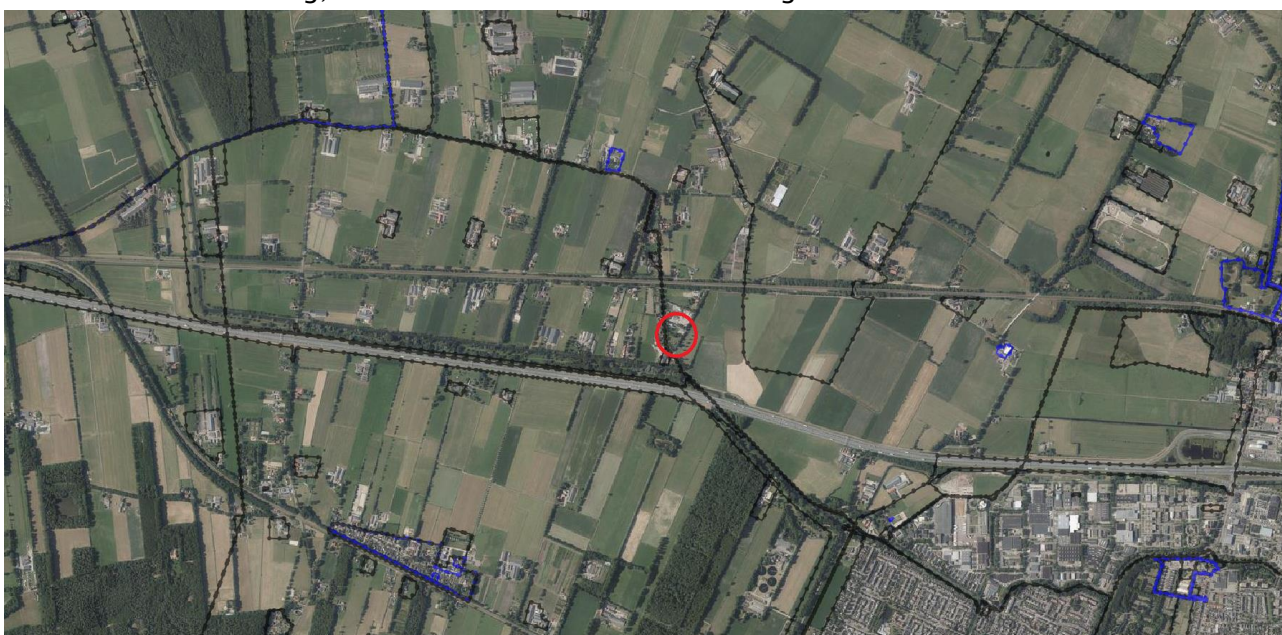
In onderstaande toelichting geven wij onze visie en motivatie om de aanwezige bebouwing te kunnen legaliseren.

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de vorm de bestemming op een perceel aan te passen.

In deze toelichting worden de uitgangspunten en gevolgen van de gewenste bestemmingsplanherziening op de Parallelweg 1 beschreven.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Parallelweg 1 Renswoude ligt in het buitengebied van de gemeente Renswoude, circa 2,6km ten zuidzuidwesten van Renswoude, en circa 1,3km ten noordwesten van Veenendaal. De Parallelweg is de scheiding tussen de gemeenten Renswoude en Utrechtse Heuvelrug. Oostelijk van het perceel ligt de 'Emminkhuizerberg', een open landbouw-enclave zonder bebouwing en begroeiing. De direct omgeving bestaat uit diverse woon- en bedrijfspercelen langs de Parallelweg, omzoomd door bomen en houtsingels.



afb. 1: Luchtfoto omgeving Parallelweg 1 Renswoude (bron: ruimtelijke plannen.nl)



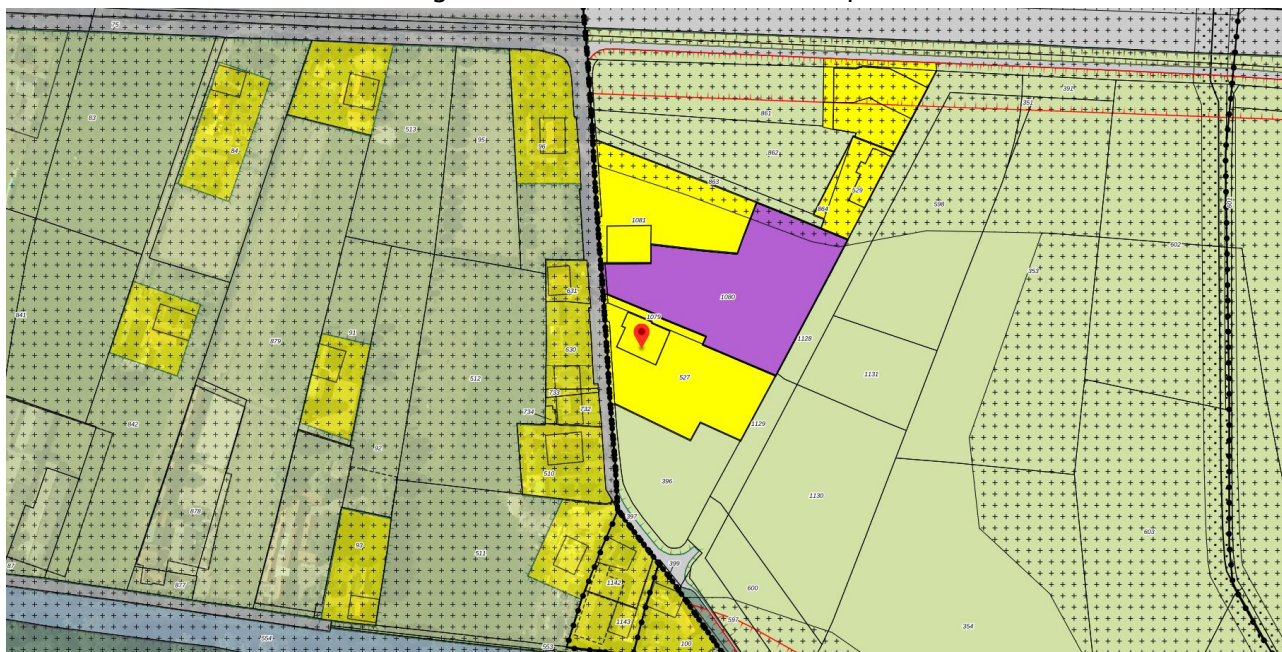
Afb. 2: Situatie Parallelweg 1 Renswoude (bron: ruimtelijke plannen.nl)

1.3. Vigerende bestemming

De vigerende bestemmingsplannen zijn Buitengebied 2010, vastgesteld 2010-10-05, de Buitengebied herziening (vastgesteld 2013-11-12) en provinciaal inpassingsplan Grebbelinielandschap (vastgesteld 201-12-08).

In de bestemmingsplannen heeft het perceel de volgende bestemming meegekregen:

- Enkelbestemming Wonen
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied
- Dubbelbestemming Waarde - Grebbelinielandschap



Afb 3: Afbeelding vigerend Bestemmingsplan, rode marker is Parallelweg 1 (bron: ruimtelijke plannen.nl)

Het woonbestemmingsvlak grenst noordelijk aan een bedrijfsbestemming, oostelijk en zuidelijk aan agrarische gronden onbebouwd, en westelijk grenst het perceel aan de Parallelweg. De westelijke perceelsgrens is tevens de rand van het

bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Renswoude. Langs de westzijde van de Parallelweg liggen woonbestemmingen.

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk komen de volgende aspecten nog aan bod:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en de nieuwe situatie
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidskaders
- Hoofdstuk 4 hier wordt de uitvoerbaarheid aangetoond
- Hoofdstuk 5 en 6 geeft de juridische planopzet weer, en hoe de publicatie en inspraak is geregeld

2. BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

2.1. Bestaande situatie

2.1.1. Ruimtelijke structuur

Het perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Renswoude, aan de rand van de Emminkhuizerberg. Het omliggende buitengebied bestaat uit een afwisseling van woningen met diverse bijgebouwen, een Bedrijf, en agrarische gronden.

De bebouwing bestaat meest uit 1 laag met een kap. De kaprichting van de hoofdgebouwen is voornamelijk loodrecht op de weg, of evenwijdig aan een zijperceelsgrens. De bijgebouwen volgen meest de kaprichting van het hoofdgebouw.

De percelen worden vaak omzoomd door bomenrijen, hagen en/of heestersingels. Oostelijk van de locatie ligt de Emminkhuizerberg, dit is een open landbouwgebied op de aanwezige heuvel. Langs deze percelen liggen alleen greppels, er zijn nagenoeg geen bomen aanwezig. De verkavelingsstructuur oostelijk van de Parallelweg wordt gevormd door diepe percelen loodrecht op de weg. De westelijke verkavelingsstructuur wordt gevormd door een lappendeken van kavels, meest noord-zuid gericht. De Parallelweg vormt de grens tussen beide verkavelingsstructuren.

De verandering van het aanwezige bestemmingsvlak vindt plaats binnen de huidige perceelsgrenzen, bebouwings- en groenstructuren. De planontwikkeling heeft geen gevolgen voor de bovengenoemde ruimtelijke structuren.



Afb 4: luchtfoto van locatie Parallelweg 1 (bron: StreetSmart)



Afb 5: locatie gezien vanaf de toegang perceel (bron: StreetSmart)



Afb 5: locatie gezien vanaf zuidelijkste punt Parallelweg (bron: StreetSmart)

2.1.2. Functionele structuur perceel

De functionele structuur nabij het perceel is een lint van woonbestemmingen met een enkele bedrijfsbestemming ertussen langs de Parallelweg, en verspreid liggende woonbestemmingen tussen agrarische gronden. Deze gronden hebben de bestemming Agrarisch met de nadere aanduiding Landschapswaarden – Reliëf. Deze bestemming ligt op de eerder genoemde Emminkhuizerberg.

De verkeersstructuur wordt gevormd door de Parallelweg. Dit is een voor gemotoriseerd verkeer doodlopende weg. Langzaamverkeer kan wel doorgaan naar een route zuidelijk langs de Emminkhuizerberg, of een westelijke route langs het

Valleikanaal. In de nabijheid van de locatie ligt ca. 250m zuidelijk de Rijksweg A12 en ca. 250m noordelijk de spoorlijn Utrecht–Arnhem, als twee oost–west gerichte grote verkeersaders. De ontsluiting van het gebied gaat via de Parallelweg welke zuidelijk van de genoemde spoorlijn loopt.



Afb 6: tekening met bestaande situatie Parallelweg 1 (bron: DBL Lunteren BV)

2.1.3. Gebruik bebouwing op perceel

De bebouwing op het perceel bestaat uit 2 gedeeltes. Op het westelijke deel is de woning gelegen, met diverse aan-, uit- en bijgebouwen welke privé in gebruik zijn (garage, berging, overkapping, volière). De bebouwing op het oostelijke deel is in gebruik als stal voor 2 paarden en diverse schapen, hooiopslag, en als stalling voor zijn landbewerkingsmachines, zoals een trekker, shovel, maaier, weiderol, giertank, e.d. Het gebruik van deze 2 gebouwen is gericht op het gebruik en bewerken van de agrarische gronden die de initiatiefnemer bezit.

2.2. Nieuwe situatie

De bestemmingsplanwijziging betreft het verkleinen van de woonbestemming en het toevoegen van de aanduiding 'Agrarisch – hobbybedrijf'. Met deze aanpassingen kan bij de woning de maximale oppervlakte van 150m² aan vergunde en vergunningsvrije aan-, uit- en bijgebouwen geregeld worden, en kunnen met de aanduiding 'Agrarisch hobbybedrijf' twee aanwezige agrarisch gebruikte bijgebouwen gehandhaafd blijven.

2.2.1. Collegebesluit

Het college van B&W heeft op 30 juni 2020 de Parallelweg 1 besproken en een besluit genomen. Daarin wordt aangegeven dat onder voorwaarden aan het plan meegewerkt zou kunnen worden.

Het college heeft besloten om:

- 1. De gelegenheid te geven om sloopmeters in te zetten om de teveel aanwezige bebouwing te compenseren, en;*
- 2. U in de gelegenheid te stellen om een wijzigingsplan op het bestemmingsplan in te dienen binnen 2 maanden, en;*
- 3. Handhavend optreden tegen de teveel aanwezige bebouwing op te schorten totdat er beslist is op de wijziging van het bestemmingsplan, mits het verzoek hiertoe binnen 2 maanden is ingediend en compleet is.*

Door het college wordt u dan ook in de gelegenheid om onderstaande verder (te laten) uitwerken:

- Het perceel splitsen; vooraan de woonbestemming behouden met een achtererfgebied van minimaal 900 m². Als de achterste 2 gebouwen (paardenstal-opslag en werktuigenloods) en de paardenbak buiten de woonbestemming worden gebracht, is het achtererfgebied van de bestemming Wonen nog steeds minimaal 900m². Achterste deel aanduiden als Agrarisch-hobbybedrijf met bouwvlak (of oppervlaktemaat) om het bestaande gebouw t.b.v. opslag/paardenstal en de werktuigenberging te kunnen behouden. Enkel de aanwezige bebouwing t.b.v. het huidige gebruik is hier dan toegestaan;*

In het plan is het woonbestemmingsvlak teruggebracht van ruim 5200m² naar 2000m², met voldoende achtererfgebied voor de vergunningsvrije bouw mogelijkheden. De achterste 2 schuren hebben de aanduiding 'Agrarisch hobbybedrijf' gekregen, met een maximale bebouwingsoppervlakte. Dit aanduidingsvlak is groter aangegeven dan de bebouwing zodat ook de aanwezige erfverharding in dit vlak valt, en de paardenbak aangrenzend aan dit aanduidingsvlak komt te liggen.

In het latere overleg met de provincie is het Woonbestemmingsvlak ook onder de aanduiding 'Agrarisch hobbybedrijf' gelegd, waardoor het woonbestemmingsvlak nu 2680m² groot wordt.

- Maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken binnen de woonbestemming te behouden. De aanwezige bijbehorende bouwwerken die dan onder de woonbestemming zullen vallen bedragen 147m². Hiermee wordt binnen de maximale vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden gebleven binnen de woonbestemming.*

Voor de uitbreiding van de woning en de garage zijn destijds vergunningen verleend. De overige aanwezige bebouwing blijven qua afmetingen binnen de vergunningsvrije bouwregels waardoor hier geen Omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd.

- Dubbele aantal meters van bebouwing dat op bestemming Agrarisch-hobbybedrijf blijft staan moet door sloopmeters worden gecompenseerd. De veldschuren kunnen hierin deels meetellen. De paardenstal meet 69m² en de loods 44m². In totaal komt dit op 113m². Dit betekent dat er 226m² aan sloopmeters van elders moeten worden ingezet. U heeft overeenstemming bereikt over aankoop van 184m² aan sloopmeters op de Bekerweg. De veldschuren die op het perceel ten zuiden van de Parallelweg 1 aanwezig zijn meten 18m² en 34m². Door deze ook te slopen komt u aan 236 m² te slopen bebouwing; meer dan het dubbele van de te behouden bebouwing. Op deze manier ontstaat er minder verstening in het buitengebied en dus kwaliteitswinst.*

Door de aankoop en inzet van de sloopmeters is voldoende gecompenseerd voor de te handhaven agrarische schuren.

- *De reeds aangelegde groenelementen kunnen gelden als een deel van de gewenste landschappelijk inpassing en compensatie. Dit zal nog wel worden voorgelegd uiteindelijk aan een landschapsarchitect. Evenals de poel die wordt aangelegd aan de zuidpunt met diverse struiken en bomen als extra compensatie in het kader van landschappelijke inpassing en duurzaamheid.*

De sloop van de 2 veldschuren en het realiseren van een natuur-biodivers hoekje in het zuidelijke weiland geeft het landschap een positieve impuls.

- *Ten slotte wordt nog verzocht om een maatschappelijke bijdrage van 8% over de bouwkosten conform menukaart regio Food Valley, in te zetten voor bijvoorbeeld duurzaamheid.*

Zie paragraaf 2.3

2.2.2. Inrichtingsplan

De bestemmingsplanaanpassing bestaat uit 2 delen: het verkleinen van het woonbestemmingsvlak en op het oostelijk deel toevoegen van een bouwaanduiding 'Agrarisch hobbybedrijf'.

Vormverandering bestemmingsvlak Wonen:

In het bestemmingsplan uit 2010 heeft het perceel de aanduiding Wonen meegekregen, met een oppervlakte van ca. 5200m². De aanwezige bebouwing en erfverharding liggen binnen dit grote woonbestemmingsvlak. De grootte van het bestemmingsvlak staat in contrast met de (beperkte) bouwmogelijkheden voor bijgebouwen bij een woning, namelijk maar 80m² bij een woning. Middels de landelijke vergunningsvrije regelgeving kan deze oppervlakte uitgebreid worden naar maximaal 150m² aan vergunde en vergunningsvrije aan-, uit- en bijgebouwen bij een woning. In de huidige situatie staat er 194m² aan bebouwing binnen het bestemmingsvlak Wonen, en 52m² aan veldschuren buiten het bestemmingsvlak Wonen. De vergunningsgeschiedenis van de locatie laat een uitbreiding van de woning zien en een bouwvergunning voor de garage bij de woning (gebouw C op de situatieschets). Voor de overige bouwwerken is geen bouw-/omgevingsvergunning afgegeven. De diverse gebouwen zijn allen nog in gebruik als privé bijgebouw, veldschuur, paardenstallen en stalling t.b.v. landbouwwerktuigen.

Al deze bebouwing legaliseren is binnen de huidige regels niet mogelijk: er is maximaal 80m² bijgebouw mogelijk (tot 150m² vergunningsvrij).

Het plan betreft het verkleinen van het bestaande woonbestemmingsvlak naar ca. 2680m² rondom de bestaande bebouwing langs de noordgrens. Hiermee worden de bouwmogelijkheden rondom de woning beperkt, en kunnen de aanwezige aan-, uit- en bijgebouwen worden gelegaliseerd volgens de huidige bestemmingsplanregels en vergunningsvrije bouwmogelijkheden.

Aanduiding 'Agrarisch - hobbybedrijf':

Op het perceel staan twee bijgebouwen welke de eigenaar in gebruik heeft voor zijn agrarische hobby-activiteiten. Het betreft een schuur waarin de paarden hun stallen hebben, met voer-, hooi- en stro-opslag. De andere schuur wordt gebruikt voor het stallen van zijn tractoren en landbouwwerktuigen. Bij de woning ligt ca. 2ha aan

agrarische gronden waar de paarden grazen en een rijbak hebben, graslanden waar vee van derden op graast, en welke de eigenaar bemest, maait, hooit en oogst ten behoeve van zijn hobbydieren. De schuren hebben aan de zuidzijde erfverharding waardoor de grond bij meer intensief gebruik in natte periodes niet veranderd in een modderpoel.

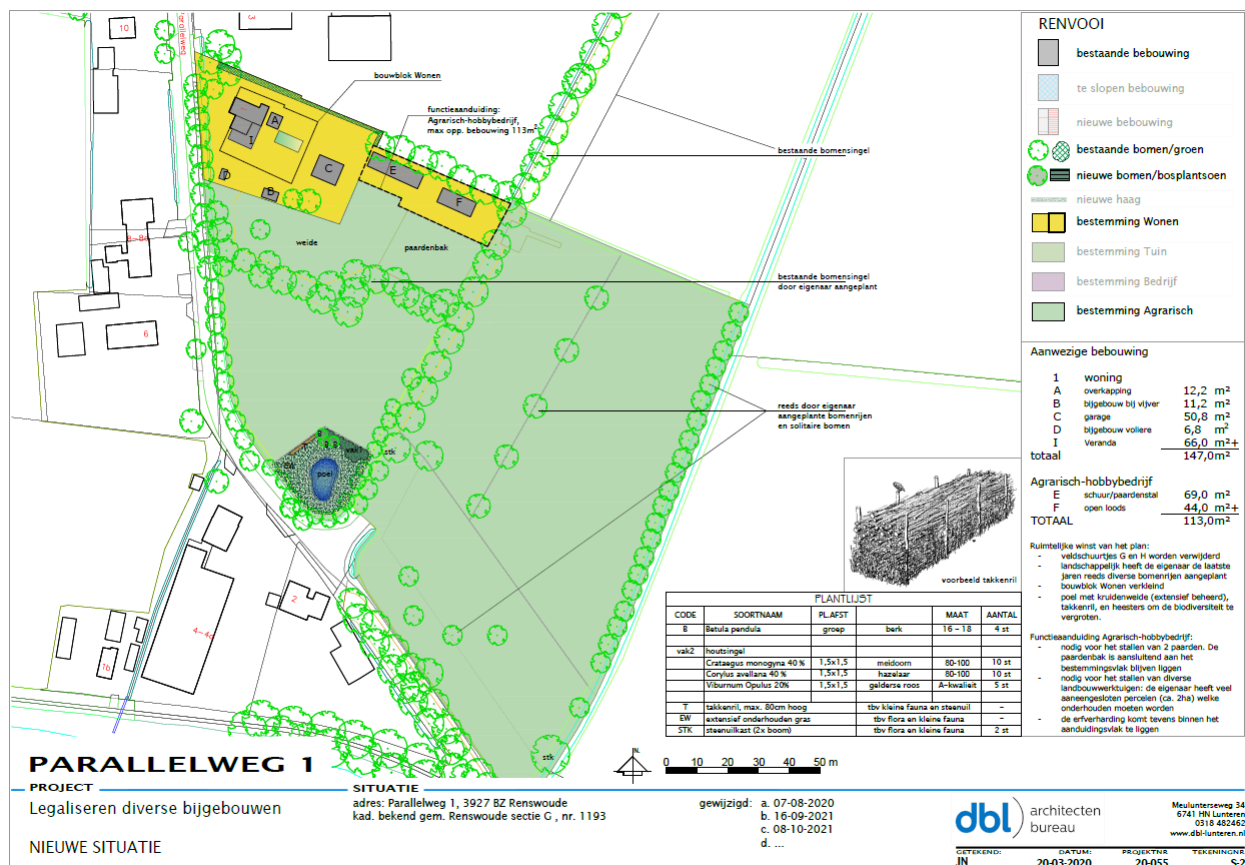
Om deze genoemde schuren en erfverharding te kunnen legaliseren wordt de bestemming op het perceel herzien: de aanduiding 'Agrarisch - hobbybedrijf' wordt middels een bouwblok toegevoegd aan de bestemming Wonen, met een maximum bebouwingsoppervlakte van 113m². De grens van deze aanduiding ligt om de bebouwing en erfverharding, en grenst aan de aanwezige paardenbak.

Erfinrichting:

De ontsluiting van het perceel loopt via de bestaande inrit aan de Parallelweg. Op de locatie worden twee veldschuren gesloopt; verder vinden er geen wijzigingen plaats in de aanwezige bebouwingsstructuur en gebruik van het terrein. Ook worden geen veranderingen aangebracht in de op het terrein aanwezige groenstructuur. Ten behoeve van de biodiversiteit wordt een poel met kruidenweide, takkenril en heesters aangebracht.

Het inrichtingsplan is door de gemeente positief beoordeeld:

Landschappelijk ziet het bestaande erf er goed en verzorgd uit, met veel bomen, houtwallen en solitaire bomen in de weilanden. De inrichting wordt gewaardeerd vanuit de gemeente. De aanvulling van de poel met beplanting, houtril en steenuilenkasten is een prima toevoeging voor de biodiversiteit en is ook in verhouding met de ontwikkeling.



Afb 7: tekening met nieuwe situatie Parallelweg 1 (bron: DBL Lunteren BV)

2.3. Sloopcompensatie en maatschappelijke tegenprestatie

Op het perceel staan twee bijgebouwen welke de eigenaar in gebruik heeft voor zijn agrarische activiteiten. Deze gebouwen krijgen de bestemming 'Agrarisch-hobbybedrijf'. Ter compensatie om de twee gebouwen te kunnen laten staan, sloopt de initiatiefnemer twee veldschuren op zijn perceel (totaal 52m²), en heeft hij 184m² aan sloopmeters gekocht afkomstig van de slooplocatie Bekerweg 2-4 Renswoude. Samen met de aangekochte sloopmeters worden 236m² aan compenserende sloopmeters ingezet om de twee schuren (totaal 113m²) te legaliseren, ruim het dubbele van wat op de locatie blijft staan. Hiermee wordt een ruime kwaliteitswinst behaald voor het buitengebied van Renswoude.

Voor de bestemmingsplanwijziging stelt de gemeente als voorwaarde dat er 8% van de bouwkosten aan 'maatschappelijke tegenprestatie' geïnvesteerd wordt in het plan, volgens de Menukaart Regio Foodvalley. Gedacht kan worden aan extra maatregelen om de biodiversiteit te vergroten of duurzaamheids-investeringen.

Een deel van de tegenprestatie zit in de aankoop van extra sloopmeters voor dit plan. Een ander onderdeel van de maatschappelijke tegenprestatie wordt gevormd door de extra landschappelijke inpassing die de initiatiefnemer op zijn land realiseert. In de zuidhoek van zijn perceel wordt ca. 560m² ingericht als natuur, met een vogelbosje, takkenril, poel en extensief beheerd grasland. De grond wordt schraal gemaakt door de voedselrijke bovenlaag te verwijderen. Om in de poel zoveel mogelijk water vast te houden zal de bodem worden voorzien van een leemlaag; een teveel aan water kan dan 'over de rand' infiltreren in de zandbodem.



Afb 8: uitsnede plan: natuur met poel (bron: DBL Lunteren BV)

3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in Nationale belangen.

In onderstaande lijst zijn deze belangen benoemd:

1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;

12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, dat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen.

Deze nationale belangen moeten worden gerealiseerd en juridisch geborgd. Voor de realisatie van de nationale belangen zijn vier instrumenten voorhanden:

- Kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving)
- Bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld met provincies en gemeenten)
- Financieel (bijvoorbeeld infrastructuurfonds)
- Kennis (bijvoorbeeld inzetten College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen)

In de realisatieparagraaf van het SVIR is per nationaal belang aan de hand van de hierboven genoemde instrumenten aangegeven hoe het belang gerealiseerd zal worden.

(bron: www.rijksoverheid.nl)

Relatie met het plangebied

Door de ligging van de gemeente Renswoude, en daarbij de ligging en de activiteiten van het beoogde plangebied (verkleinen woonbestemmingsvlak, toevoegen aanduiding 'Agrarisch – hobbybedrijf') zijn geen nationale belangen in het geding. Wel is Nationaal belang 13 (zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming) van toepassing.

3.1.2. Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het Barro is 30 december 2011 vastgesteld, en voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het Barro bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Over diverse projecten zijn regels opgenomen in het Barro, o.a. Project Mainportontwikkeling Rotterdam en Waddenzee en waddengebied en diverse andere onderwerpen.

Relatie met het plangebied

Met betrekking tot het plangebied kan worden opgemerkt dat hiervoor geen regels in het Barro zijn opgenomen, waardoor er voor het plangebied geen beperkingen zijn vanuit het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013–2028

De provincie heeft een Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, waarin het provinciaal beleid voor de periode tot 2028 is beschreven. De PRS is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten, en is middels een 1^e partiële herziening (10–03–2014), een 2^e partiële herziening (03–11–2014), en een herijking 2016 (12–12–2016) uitgebreid en aangevuld.

De provincie wil de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizier is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in vier pijlers:

- een duurzame leefomgeving
- beschermen kwaliteiten
- vitale dorpen en steden
- dynamisch landelijk gebied

De pijlers ‘duurzame leefomgeving’ en ‘beschermen kwaliteiten’ leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de ‘vitale dorpen en steden’ en het ‘dynamisch landelijk gebied’ plaats kunnen vinden. Het samenspel tussen deze pijlers leidt tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

– *Accent op de binnenstedelijke opgave*

De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag naar (woningen in) stedelijke woonmilieus, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en winkelpanden en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

– *Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied*

De provincie heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit moet behouden en versterkt worden, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw.

Relatie met het plangebied

Op het perceel wordt een woonbestemmingsvlak verkleint en een aanduiding ‘Agrarisch – hobbybedrijf’ toegevoegd. Hiermee kan de aanwezige bebouwing meest gehandhaafd blijven. Ter compensatie wordt elders extra bebouwing gesaneerd. Doordat de eigenaar grote delen van het omliggende land beheert en onderhoudt blijft dit deel van het buitengebied aantrekkelijk voor recreatie. Met name fietsers

komen veel langs het perceel. Het beheer en onderhoud houdt mede het agrarisch gebied levendig, en door een goede landschappelijke inpassing van het perceel blijft het agrarisch landschap aantrekkelijk als recreatieruimte.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

De opgaven vanuit de Omgevingsvisie zijn door vertaald in de “Interim omgevingsverordening (IOV) provincie Utrecht”. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt (volgens de huidige planning op 1 juli 2022) kan deze Interim verordening vrij eenvoudig omgezet worden naar de definitieve Omgevingsverordening.

De IOV, vastgesteld op 10 maart 2021, betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. Deze Interim verordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie provincie Utrecht en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

Relatie met het plangebied

De IOV bevat direct werkende regels waaraan gemeenten, waterschappen, bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers zich moeten houden bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de provincie Utrecht.

Voor de bestemmingsplanwijziging aan de Parallelweg 1 zijn de volgende artikelen relevant:

In Hoofdstuk 9 Wonen, werken, recreëren, paragraaf 9.1 ‘Stedelijke functies in landelijk gebied’, paragraaf 9.1.1. ‘Bestaande en nieuwe stedelijke functies landelijk gebied’ worden de mogelijkheden voor het landelijk gebied behandeld.

In de verordening staan geen regels die direct betrekking hebben op de situatie aan de Parallelweg 1. Artikel 9.3 ‘Instructieregel legalisatie van bestaand gebruik en bebouwing bij stedelijke functies’ komt het meest in de buurt:

Artikel 9.3 Legalisatie van bestaand gebruik en bebouwing bij stedelijke functies

*1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Landelijk gebied** kan voorzien in legalisatie van het bestaand gebruik van en bestaande bebouwing voor stedelijke activiteiten, indien voldaan is aan de volgende voorwaarde:*

- a. er is gemotiveerd dat tegen dit gebruik en tegen deze bebouwing redelijkerwijs niet meer juridisch kan worden opgetreden; en*
- b. de legalisatie heeft, op de schaal van het gehele buitengebied van een gemeente, slechts betrekking op enkele gevallen.*

2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

De schuren en diverse bijgebouwen op de locatie staan er reeds lange tijd, en worden hobbymatig agrarisch gebruikt. Door een specifieke aanduiding ‘Agrarisch-hobbybedrijf’ rond deze schuren aan te geven wordt het gebruik van de schuren bepaald en de omvang van dit gebruik beperkt. Als ruimtelijke winst wordt het

aanwezige bestemmingsvlak Wonen verkleind van 5200m² naar ca. 2680m² waarmee ook hier de bouwmogelijkheden worden beperkt. De vrijgekomen gronden krijgen de bestemming Agrarisch, waarmee hier geen bebouwing mogelijk meer is. Verdere ruimtelijke winst wordt gevonden in de sloop van twee aanwezige, buiten het bestemmingsvlak gelegen veldschuren, en de sloop van voormalige agrarische schuren elders in de gemeente.

3.2.3. Provinciaal Inpassingsplan Grebbelinie

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. Vanaf de 16e eeuw tot halverwege de 20e eeuw is aan de linie gebouwd.

Op 18 april 2011 is de Grebbelinie aangewezen als rijksmonument. Deze monumentstatus betreft de Grebbeliniekade met keerkades en de daaraan gekoppelde gebouwde werken, zoals forten, schansen, kazematten en sluizen en dergelijke. De al bestaande rivierdijk langs de Eem valt daar niet onder.

Naast deze (gebouwde) elementen is ook het gebied rondom de Grebbelinie van belang. Het gaat dan om de relatief open inundatiezijde (voor het zien van de vijand) en de meer beschutte verdedigingszijde (waar men zich verschoolt). Deze gebieden bepalen voor een groot deel het zicht op en het zicht vanaf de Grebbelinie en zijn daarmee van groot belang voor de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van deze linie. Deze gebieden zijn echter niet aangewezen als rijksmonument. Om ook deze waarden te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat handvatten aanreikt en regels stelt ten aanzien van bebouwing en beplanting in deze gebieden.

Waar aan de oostzijde de openheid en zichtlijnen leidend zijn, wordt in de besloten linie ingezet op meer groen. In de respectzone dienen erven/bebouwingen op afstand gehouden te worden. In de besloten linie is het gewenst dat de erven een rijke hoeveelheid erfbeplanting hebben, waardoor deze qua uitstraling aansluiten op de rijk beplante liniedijk.

Naast het versterken van het contrast tussen west en oost, zoekt de besloten linie naar meer samenhang tussen het zuiden en noorden van de Grebbelinie. De besloten linie draagt hieraan bij door de realisatie van veel erfbeplanting, waardoor de Grebbelinie sterker herkenbaar is als één doorgaande (groene) verdedigingslijn. De uitstraling van de linie is hier leidend en het landschapstype ondergeschikt. Binnen de besloten linie wordt dan ook geen onderscheid gemaakt naar landschapstypen.

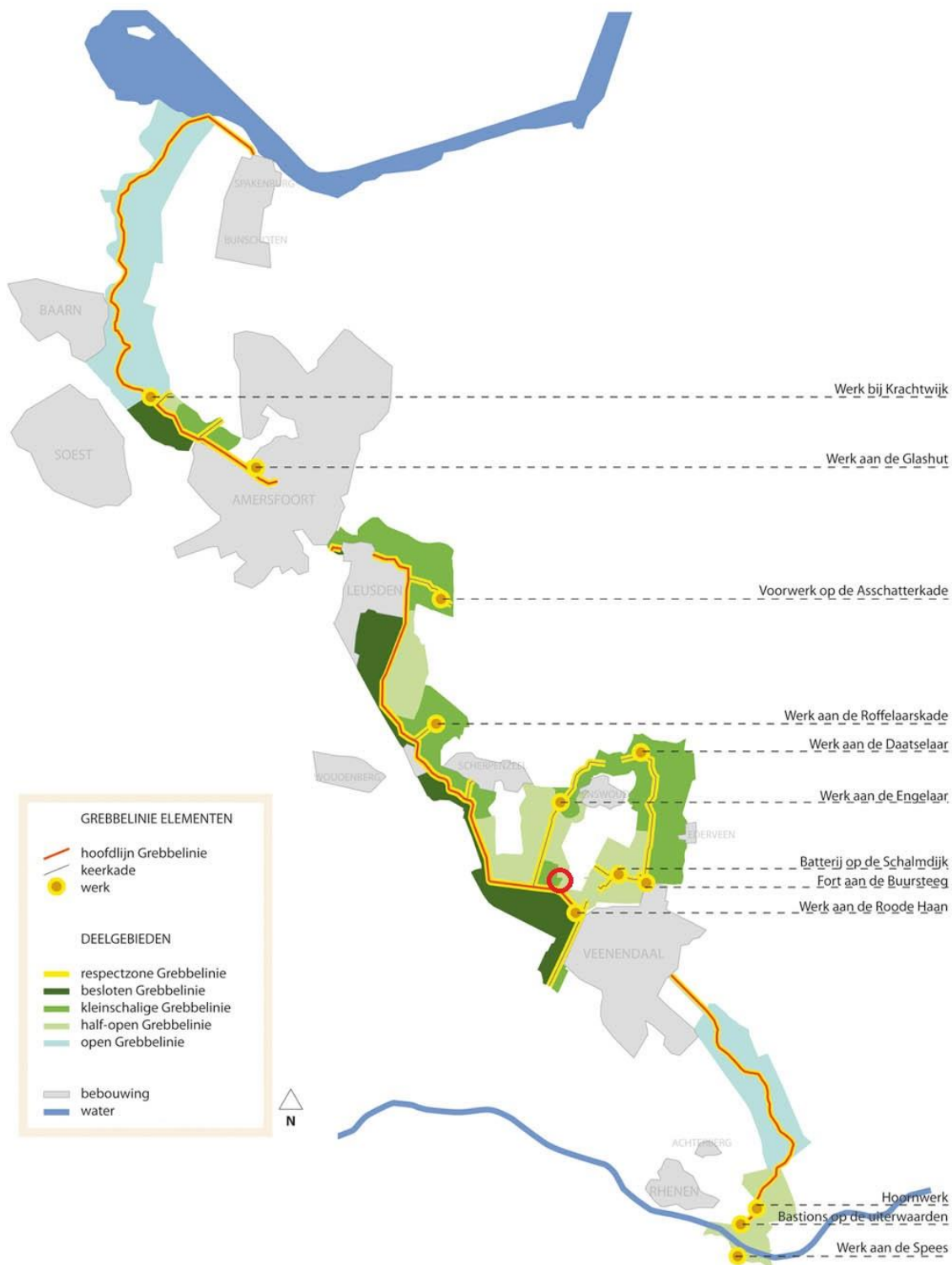
Volgens het Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie valt de locatie in het deelgebied 'kleinschalige Grebbelinie', grenzend aan de 'half-open linie' (oostelijk).

Omschrijving Kleinschalige linie:

De kleinschalige linie bestaat uit de gebieden waar sprake is van een meer organisch, lommerrijk en kleinschalig landschapstype. Het betreft met name het

kampenlandschap. De kleinschalige linie wordt gekenmerkt door een rijke hoeveelheid aanwezige landschappelijke beplanting, zoals houtwallen/singels, bomenrijen en boscomplexjes.

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



Relatie met het plangebied

Het perceel heeft een ruime groene omkadering door bomenrijen, houtwal en heestersingel, passend binnen de omschrijving van De kleinschalige linie. De groenstructuur wordt niet aangepast, het bouwblok wordt verkleint wat de openheid binnen de groenstructuur meer waarborgt. De aanwezige bebouwing en de als 'agrarisch hobbybedrijf' aan te duiden bebouwing staat direct naast de groenstructuur waardoor de openheid op het perceel in stand blijft.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. 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 verschillende thema's is de visie voor de komende jaren uiteengezet.

Voor de aanpassingen op de locatie is met name het thema Buitengebied van belang. Het prachtige natuurlijke maar ook agrarische buitengebied is een van de trekpleisters van de gemeente. De gemeente vindt het 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 de 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 de agrariërs, landschaps- en natuurwaarden en een gezonde leefomgeving.

Ruimtelijk gezien vraagt het buitengebied voornamelijk om een beheersituatie waar vanuit naast de agrarische belangen ook zeker gekeken wordt naar verdere versterking van de karakteristieke natuurwaarden. Het Kampenlandschap vormt hierbij de natuurlijke structuur die als leidraad kan worden gebruikt. Verrommeling van het buitengebied dient te allen tijde voorkomen te worden; de rust, de natuur en het Kampenlandschap worden gekoesterd!

Relatie met het plangebied

Om het plan te realiseren worden verschillende (voormalige) agrarische gebouwen gesloopt wat de verrommeling van het buitengebied tegengaat. Door het kleinere woonbestemmingsvlak is de mogelijkheid voor aanleggen van erfverharding verkleint, waarmee het potentieel opslaan/stallen van producten/machines in de buitenruimte wordt verkleint. Verder wordt door de toevoeging van de aanduiding 'Agrarisch hobbybedrijf' ruimte gemaakt voor de initiatiefnemer om zijn agrarische gronden goed te kunnen beheren, wat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied ten goede komt.

3.3.2. Bestemmingsplan Buitengebied 2010

In de nota van uitgangspunten behorend bij het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Renswoude wordt ingegaan op Groenblauwe diensten en verbrede landbouw. Hierbij is het beleid gericht op een vitaal platteland waarbij duurzame landbouw centraal moet staan.

Voor de aanpassingen op de locatie is geen passend beleid binnen het bestemmingsplan, dus is maatwerk nodig.

De vitaliteit en het onderhouden van het agrarisch gebied wordt door het toevoegen van de aanduiding 'Agrarisch hobbybedrijf' rond deze locatie gewaarborgd. De dieren in de weides, en de machines voor het onderhouden van de diverse weilanden vinden onderdak in deze aanduiding.

Verdere ruimtelijke kwaliteitswinst wordt gehaald door extra gebouwen in het buitengebied te slopen waardoor de verstening wordt verminderd.

3.3.3. Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Acht gemeenten binnen de Gelderse Vallei, waar onder Renswoude, hebben in 2005 gezamenlijk een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld voor de gehele Vallei. Het LOP stemt het beleid van de verschillende gemeenten onderling met elkaar af. Het LOP geeft de kaders voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, om zo de landschappelijke identiteit en de groenblauwe structuur te behouden en te versterken. Het vastgestelde LOP vormt een toetsingskader voor ontwikkelingen en functieverandering. Bij wijziging of vrijstelling van een bestemmingsplan, geeft het LOP de randvoorwaarden aan.

Visie

Renswoude valt binnen het deelgebied 'Gelderse Vallei' van het Landschapsontwikkelingsplan. Voor dit deelgebied is de volgende visie opgesteld: "De belangrijkste ontwikkeling die het LOP in de Vallei inzet, is het versterken van het landschappelijk raamwerk. Hiervoor worden beplantingen langs wegen aangevuld, bosgebieden versterkt en het bekensysteem verder ontwikkeld. Binnen het raamwerk wordt ruimte geboden aan een keur van functies tot een dynamisch multifunctioneel landschap. Naast ruimte voor (nieuwe) landgoederen en landelijk wonen, wordt bijzondere aandacht besteed aan behoud van het agrarische karakter en de versterking van de streekeigen landschapselementen en ook kleinschalige natuurontwikkeling. Het LOP zet in op de realisering van de robuuste verbinding door ook hier de landschapspatronen en de ecologische waarden te versterken in coalitie met extensieve landbouw en nieuwe (laagdynamische) functies zoals extensief landelijk wonen en extensieve (verblijfs)recreatie. Daarbij worden de beekdalen ontwikkeld en is er extra aandacht voor erfbeplantingen".

Relatie met het plangebied

Het plan geeft ruimtelijk geen grote wijzigingen; er worden twee kleine veldschuurtjes gesloopt, de overige bebouwing blijft gehandhaafd op een bestemmingsplantechnisch beperkter oppervlakte. De bestaande groenstructuren worden niet gewijzigd, er is een kleinschalige natuurontwikkeling door het aanleggen van een poel, het agrarisch karakter blijft gehandhaafd.

3.3.4. Menukaart Regio Foodvalley

De Menukaart is een werkwijze die ontwikkeling mogelijk maakt voor ondernemers in het buitengebied en tegelijk de kwaliteit leefomgeving versterkt. De Menukaart maakt het mogelijk om in de nabije toekomst op basis van lokaal maatwerk extra ontwikkelingsruimte te geven aan ondernemers in het buitengebied en tegelijk de kwaliteit van de leefomgeving te versterken. De Menukaart heeft als doel economische ontwikkeling te stimuleren en tegelijk de leefomgevingskwaliteit van de Regio FoodValley te behouden en te versterken. Het is dus een instrument voor een zorgvuldige economische ontwikkeling. De Menukaart is een werkwijze voor uitbreiding van alle typen bedrijven in het buitengebied van de regio. Het gaat uitsluitend om uitbreidingen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan, maatwerk zijn of onder condities zijn toegestaan in de provinciale verordening. Om deze ruimte te kunnen benutten voor een uitbreiding wordt van de ondernemer verwacht dat hij/zij in overleg met de buurt maatschappelijke tegenprestaties levert als compensatie voor de uitbreiding. Deze tegenprestaties zijn altijd aanvullende maatregelen.

Voor ontwikkelingen van (agrarische) bedrijven in het buitengebied die mogelijk kunnen worden gemaakt met de Menukaart gelden randvoorwaarden. Hierbij wordt met name gekeken naar agrarische bedrijven (intensieve of grondgebonden veehouderij) en niet-agrarische bedrijven. Deze randvoorwaarden, naast de reguliere landschappelijke inpassing, kunnen zijn:

- bijdrage van een bedrag /m² uitbreiding
- maatschappelijke tegenprestatie van 8% van de bouwkosten

De maatschappelijke tegenprestatie bij agrarische bedrijven kan gezocht worden in:

- Ruimtelijke kwaliteit: landschapselementen, natuurwaarden, beeldkwaliteit, architectuur
- Milieu en Water: maatregelen tegen verdroging, infiltratie, lucht- en geluidkwaliteit
- Dierenwelzijn: extra ruimte en maatregelen voor dieren
- Volksgezondheid

Relatie met het plangebied

Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan, en de gemeente heeft geen vastgelegd beleid omtrent het omgaan met gevallen zoals de Parallelweg 1. Om een en ander ruimtelijk te kunnen regelen is altijd maatwerk nodig. Een handvat bij het bepalen van de voorwaarden vormt de Menukaart regio Foodvalley.

De Menukaart is met name gericht op bedrijven; op de locatie Parallelweg 1 betreft het een woonbestemming waar hobbymatig agrarisch bedrijvigheid wordt bestemd. In de menukaart kijken we daarom naar de voorwaarden voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. De menukaart stelt daar als voorwaarde bij dat er een maatschappelijke tegenprestatie wordt geleverd van 8% van de bouwkosten. Zoals omschreven in paragraaf 2.3 wordt deze tegenprestatie gezocht in de Ruimtelijke kwaliteit door de extra aanleg van natuur met een poel en beplanting. Tevens wordt deze natuur aangelegd langs de Parallelweg, een (toeristische) fietsroute van en naar de Emminkhuizerberg en het Valleikanaal, waardoor de belevingswaarde van het gebied wordt opgewaardeerd.

4. UITVOERBAARHEID

4.1. Milieuaspecten

4.1.1. Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In deze paragraaf worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Ook is een paragraaf gewijd aan het al dan niet noodzakelijk zijn van een milieueffectrapportage of milieueffectbeoordeling.

4.1.2. Bodem

Het plan betreft een verkleining van het huidige bestemmingsvlak Wonen, en het toevoegen van een aanduiding 'Agrarisch - hobbybedrijf' bij Wonen. Door de verkleining van het bestemmingsvlak komen gronden, waarop in het huidige bestemming gebouwd zou mogen worden ten behoeve van Wonen, buiten het bestemmingsvlak te liggen, en krijgen de bestemming Agrarisch. Op deze gronden komen geen gevoelige verblijfsactiviteiten waardoor een bodemrapport niet noodzakelijk is.

De aanduiding 'Agrarisch - hobbybedrijf' komt te liggen op een gedeelte waar nu nog de bestemming Wonen ligt. De bebouwing en het gebruik wijzigt niet, en er worden geen gevoelige verblijfsgebieden gecreëerd. Hierdoor is geen bodemonderzoek noodzakelijk

4.1.3. Geur, milieuzonering

Voor deelgebied Geur heeft het plan geen gevolgen voor de omgeving. Het betreft een bestaande ongewijzigde situatie die bestemmingsplan-technisch in een juist jasje wordt gegoten. De aanwezige geurgevoelige objecten op het perceel (woning met bijgebouwen) blijft ongewijzigd waardoor geen nadelige belemmering ontstaan voor omliggende bedrijven. De aanduiding 'Agrarisch - hobbybedrijf' geeft aan dat er alleen hobbymatig agrarische activiteiten plaatsvinden. Hiervoor is geen milieumelding/-vergunning noodzakelijk, en is er geen milieuzone rondom de hobbymatige agrarische activiteiten.

Voor wat betreft geur en milieuzonering geeft het plan geen belemmeringen.

Hobbymatige agrarische activiteiten

De vraag is waar de grens van hobbymatig agrarisch gebruik ligt en wanneer dit als bedrijfsactiviteit moet worden gezien.

Op het perceel zijn 2 paarden aanwezig, en een tiental schapen. De dieren hebben hun stal in één van de oostelijke schuren. Hier is ook voer- en hooiopslag, tuigage

voor de paarden, en stro-opslag voor de stallen. In de andere oostelijke schuur worden de landbewerkingsmachines gestald welke de initiatiefnemer gebruikt om zelf zijn agrarische gronden te bewerken en te oogsten.

Houden van dieren:

Door de jaren heen is er jurisprudentie opgebouwd over bij hoeveel dieren van een soort een inrichting Wm nodig is. De grens ligt o.a. bij 5 of meer paarden en bij 30 of meer schapen. Deze aantallen zijn niet vast, en zijn afhankelijk van o.a. stalinrichting, soort paarden (bedrijfsmatig of niet), enz.

Op het perceel zijn 2 paarden aanwezig, hobbymatig, en een tiental schapen. Volgens de jurisprudentie kunnen we uitgaan dat er geen inrichting Wm nodig is, en dat hiermee sprake is van hobbymatig vee houden.

Bewerken landbouwgronden:

Volgens artikel 1.1 lid 1 Wet milieubeheer is een inrichting "*elke door de mens bedrijfsmatige of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht,*" en "*Er moet een categorie uit bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor) van toepassing zijn. (art. 1.1, vierde lid, Wet milieubeheer).*"

De landbewerkingswerktuigen zijn een hobby van de initiatiefnemer, en leveren geen winst op uit het gebruik. Het gebruik beperkt zich tot zijn eigen gronden. Het bewerken van landbouwgronden valt niet binnen een categorie in de bovengenoemde bijlage I van de Bor.

Derhalve is de te bestemmen agrarische activiteit geen inrichting, en voldoet het aan het hobbymatige karakter die bestemd wordt.

4.1.4. Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM10.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden, tenzij het project is gelegen in een aangewezen gebied of behoort tot een bepaalde broncategorie.

Relatie met het plangebied

Voor het plangebied geldt dat er geen nieuwe woningen wordt gerealiseerd. Het plan betreft in feite het legaliseren van reeds aanwezig bebouwing en aanpassen van een bestemmingsvlak Wonen. Met andere woorden, het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden in dit verband niet nodig.

4.2. Waterparagraaf

Op het perceel wordt qua bebouwing en erfverharding niets gewijzigd, alleen de intekening in het bestemmingsplan wordt aangepast. Voor het onderdeel water veranderd daardoor ook niets: vuilwater wordt afgevoerd via de bestaande aansluiting op de riolering, en het hemelwater wordt stroomt af naar het onverhard terrein waar het kan infiltreren in de bodem. Op 30-11-2021 is een vergunningscheck de digitale Watertoets doorlopen voor de onderzoekslocatie. Het resultaat van de toets is dat er geen waterbelang is voor deze ruimtelijke activiteit.

4.3. Ecologie

Nieuwe bestemmingsplannen mogen geen nadelige gevolgen hebben voor de eventueel aanwezige beschermde flora en fauna op de percelen. Op het perceel is een groot Woonbestemmingsvlak aangegeven. In het nieuwe plan wordt dit vlak verkleind en wordt een aanduiding 'Agrarisch – hobbybedrijf' toegevoegd. De vrijkomende gronden krijgen de Agrarische bestemming. Het aandeel 'groen' op het perceel wordt hiermee vergroot. In eerste instantie lijkt dit geen gevolgen te hebben voor de aanwezige flora en fauna.

Op het perceel worden twee veldschuren gesloopt, en ter compensatie voor de bebouwing van het agrarische hobbybedrijf worden sloopmeters aangekocht. Voor de aangekochte sloopmeters is reeds een quickscan flora-fauna uitgevoerd.

Voor de twee te slopen veldschuren is door Blom ecologie een quickscan flora-fauna uitgevoerd. Conclusie:

Samenvatting

(a) Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

(b) Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

(c) Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen kapwerkzaamheden beoogd. Een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming is niet van toepassing. Het perceel ligt niet in of naast een Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland – gebied. De bestemmingsplanaanpassing heeft geen invloed op de genoemde natuurgebieden. Het aspect Ecologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.4. Archeologie

Volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart ligt het plangebied in archeologisch waardevol gebied met een lage verwachtingswaarde. Vanaf bepaalde ondergrenzen dient hier bij bodemingrepen eerst archeologisch onderzoek te worden verricht. In het plangebied worden echter geen bodemingrepen voorzien.

Voor het onderdeel archeologie zijn geen belemmeringen te verwachten.

5. JURIDISCHE OPZET

In dit hoofdstuk worden de juridische aspecten van het aangepaste bestemmingsplan geregeld. Voor de regels van dit plan zijn de regels uit het geldende bestemmingsplan als basis gebruikt. Die regels zijn vervolgens ontdaan van overbodige elementen, geactualiseerd op gewijzigde wetgeving en op onderdelen aangepast in verband met de beoogde situatie in het plangebied. De gegeven bestemmingen worden hierna kort besproken.

5.1. Wonen

De bestemming Wonen ligt reeds op het plangebied, echter wordt het bestemmingsvlak verkleind tot ca. 2680m². Binnen het bestemmingsvlak Wonen is een bouwvlak aangegeven waar de woning gerealiseerd kan worden. Buiten het bouwvlak, maar binnen het woonbestemmingsvlak, kunnen diverse bijgebouwen bij de woning gerealiseerd worden.

5.2. Functieaanduiding agrarisch hobbybedrijf

Voor de twee oostelijk op het perceel staande schuren wordt aan de bestemming Wonen de specifieke functieaanduiding 'agrarisch hobbybedrijf' in het bestemmingsplan opgenomen. Met deze aanduiding wordt een maximale oppervlakte aan bebouwing aangegeven ten behoeve van het uitvoeren van agrarisch hobbymatige bedrijfsactiviteiten.

5.3. Agrarisch

De vrijkomende gronden door de verkleining van het bestemmingsvlak Wonen krijgen de bestemming Agrarisch. Op deze gronden kan zonder specifieke aanduiding niet gebouwd worden. Het gebruik wordt beperkt voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid, beweiden van dieren voor recreatieve of hobbydoeleinden.

6. INSPRAAK EN OVERLEG

6.1. Inlichten omgeving

De initiatiefnemer heeft het plan besproken met de naaste burens. Hierbij hebben deze burens aangegeven zich te kunnen vinden in de voorgestelde plannen.

6.2. Vooroverleg

Het concept van dit bestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Utrecht en het waterschap Vallei & Veluwe in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie Provincie:

Vanuit de provincie kwam de opmerking dat het agrarisch hobbybedrijf niet op de bestemming Agrarisch kan komen maar dat deze aanduiding op de bestemming Wonen moet komen te liggen. Het bestemmingsvlak Wonen is hierop aangepast: deze ligt nu ook onder de aanduiding 'Agrarisch hobbybedrijf'.

Qua landschappelijke inrichting gaf de provincie aan dat het voorgestelde bosje en de takkenril bij de aan te leggen poel omgedraaid moesten worden; de groenstructuur in een oost-westrichting, en de takkenril als element in noord-zuidrichting. De takkenril krijgt een maximale hoogte van 80cm.

Vanuit het Waterschap Vallei & Veluwe zijn geen opmerkingen geplaatst.

Het concept van dit bestemmingsplan is niet toegezonden aan het Rijk. Met dit plan zijn geen nationale belangen in het geding zijn.

6.3. Ontwerp

Van 09-03-2022 tot en met 19-04-2022 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage gelegen. Toen zijn er geen zienswijzen ingediend.