

Gemeente Renswoude

Bestemmingsplan Barneveldsestraat 39

Toelichting, regels en analoge verbeelding

10 april 2012

Kenmerk 0339-06-T01
Projectnummer 0339-06

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Huidige planologische regelingen	1
1.3.	Procedure	3
2.	Planbeschrijving	6
2.1.	Projectgebied	6
2.2.	Landschap en historie	6
2.3.	Huidige situatie	7
2.4.	Toekomstige situatie	8
3.	Beleidskader	12
3.1.	Provinciaal beleid	12
3.1.1.	Streekplan Provincie Utrecht 2005-2015	12
3.1.2.	Reconstructieplan Gelderse Vallei- Utrecht Oost	13
3.1.3.	Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei	16
3.2.	Gemeentelijk beleid	17
3.2.1.	Bestemmingsplan Buitengebied 2010	17
4.	Toelichting gebiedsontwikkeling	18
4.1.	Realisering agrarische structuurversterking	18
4.2.	Amoveren van meer dan 3.000 m ²	19
4.3.	Amoveren van voersilo's, mestopslag en erfverharding.	19
4.4.	Landschappelijke inpassing op basis van beeldkwaliteitsplan.	20
4.5.	Meandering beek	20
5.	Meerwaarde van gebiedsontwikkeling	21
5.1.	Landschaplijke versterking	21
5.2.	Maatschappelijke meerwaarde	21
5.3.	Duurzame economische winst	21
5.4.	Milieuwinst	22
6.	Milieuaspecten	23
6.1.	Luchtkwaliteit	23
6.2.	Geur	23
6.3.	Akoestisch onderzoek	23
6.4.	Externe veiligheid	24
6.5.	Bodemkwaliteit	25
7.	Natuur	26

8.	Water	28
8.1.	Proces van de watertoets	28
9.	Archeologie	29
10.	Juridische planbeschrijving	30
10.1.	Algemeen	30
10.2.	Bestemmingsplan	30
10.3.	Plansystematiek	30
10.4.	Regels	30
11.	Uitvoerbaarheid	33
11.1.	Financiële consequenties ten gevolge van beëindiging bedrijf	33
11.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
11.2.1.	Provincie Utrecht	33
11.2.2.	Waterschap Vallei& Eem	34
12.	Conclusies	35

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemers hebben een aantal jaren geleden hun activiteiten in het kader van intensieve veehouderij gestaakt en de grond en opstallen verhuurd. Deze opstallen zijn in gebruik ten behoeve van rundveehouderij, varkenshouderij en legpluimveehouderij. De betreffende huurovereenkomsten eindigen dit jaar en zullen naar verwachting niet worden gecontinueerd. Dit is mede afhankelijk van de uitvoeringsmogelijkheden van de voorgenomen plannen. De initiatiefnemers moeten op korte termijn besluiten welke stappen zij voor de toekomst nemen.

Grosso modo zijn er twee mogelijkheden. De eerste mogelijkheid is om het bedrijf inclusief de woning aan een ondernemer te verkopen, die gebruik wil maken van de mogelijkheden die hier geboden worden voor intensieve veehouderij. Mogelijkheden zijn er vooral voor biologische pluimveehouderij. Hiervoor is nieuwbouw van grote en daarom nadrukkelijk in het landschap aanwezige stallen nodig. Daarbij zou de aanwezige landbouwgrond dan voor de uitloop van kippen beschikbaar moeten worden gesteld. Een dergelijke uitbreiding kan binnen de huidige mogelijkheden van het bestemmingsplan worden gerealiseerd. Op 31 maart 2010 is een bedrijfsontwikkelingsplan ingediend om de uitbreiding mogelijk te maken.

De tweede mogelijkheid is gebruik te maken van de regeling "Ruimte voor Ruimte", waarbij bedrijfsopstallen worden geamoveerd, de woning blijft bestaan en nieuwbouw van een drietal woningen mogelijk wordt. De vrijkomende landbouwgrond wordt verpacht ten behoeve van een grondgebonden rundveehouderij.

De tweede mogelijkheid heeft de sterke voorkeur bij de initiatiefnemers en beantwoordt aan de doelstelling voor agrarische structuurversterking binnen dit gebied. Dit plan kan binnen de SVGV-doelstellingen mogelijk worden gemaakt.

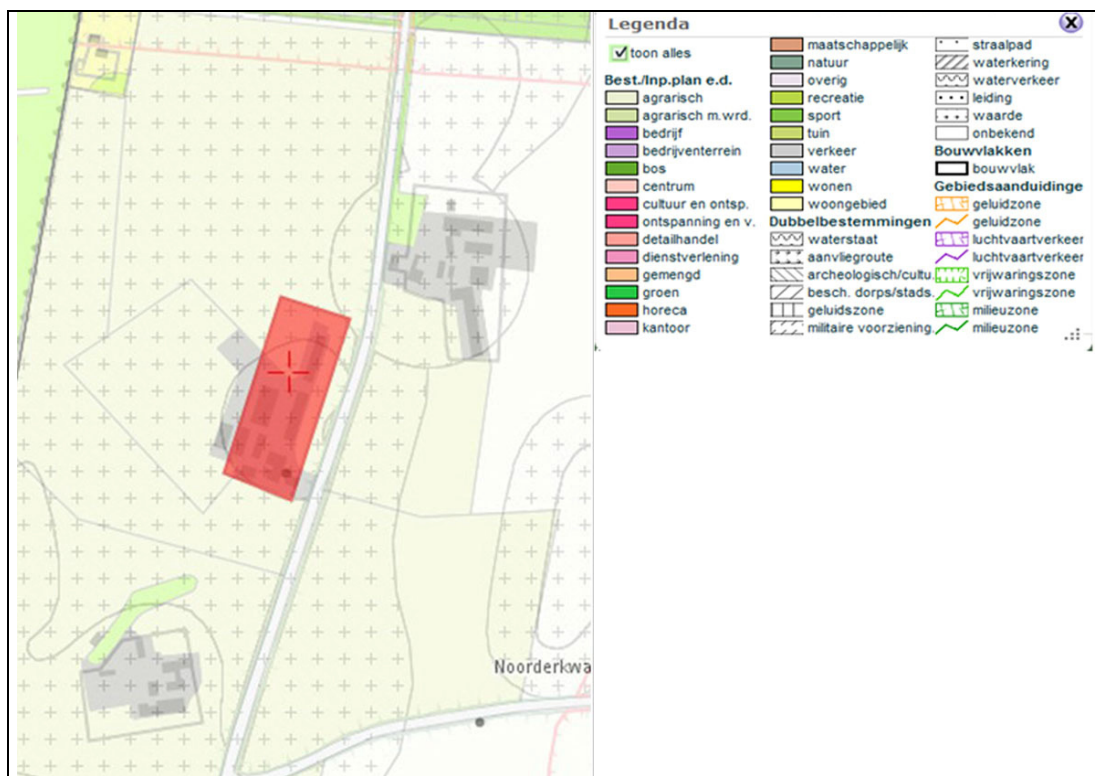
Initiatiefnemers hebben aan de gemeente Renswoude en de provincie Utrecht gevraagd om medewerking te verlenen aan dit voornemen. Destijds is er een principeverzoek ingediend. Hierop is vanuit de gemeente en provincie een welwillende reactie gekomen. Door middel van onderhavig plan kan medewerking verleend worden aan het initiatief. In het voorliggend plan wordt de bestemmingregeling juridisch-planologisch geregeld.

De gedeputeerde Drs. R.W. Krol heeft inmiddels per brief van 16 maart 2011 laten weten positief te staan tegenover de voorgenomen plannen van toepassing van de regeling "Ruimte voor Ruimte".

1.2. Huidige planologische regelingen

Door dit bestemmingsplan wordt afgeweken van het huidige planologische regime. Binnen de voorschriften van de vigerende bestemming is het niet mogelijk om de gewenste activiteiten uit te voeren. Het is derhalve noodzakelijk om over te gaan tot een bestemmingsplanherziening of een planologische afwijking toe te passen.

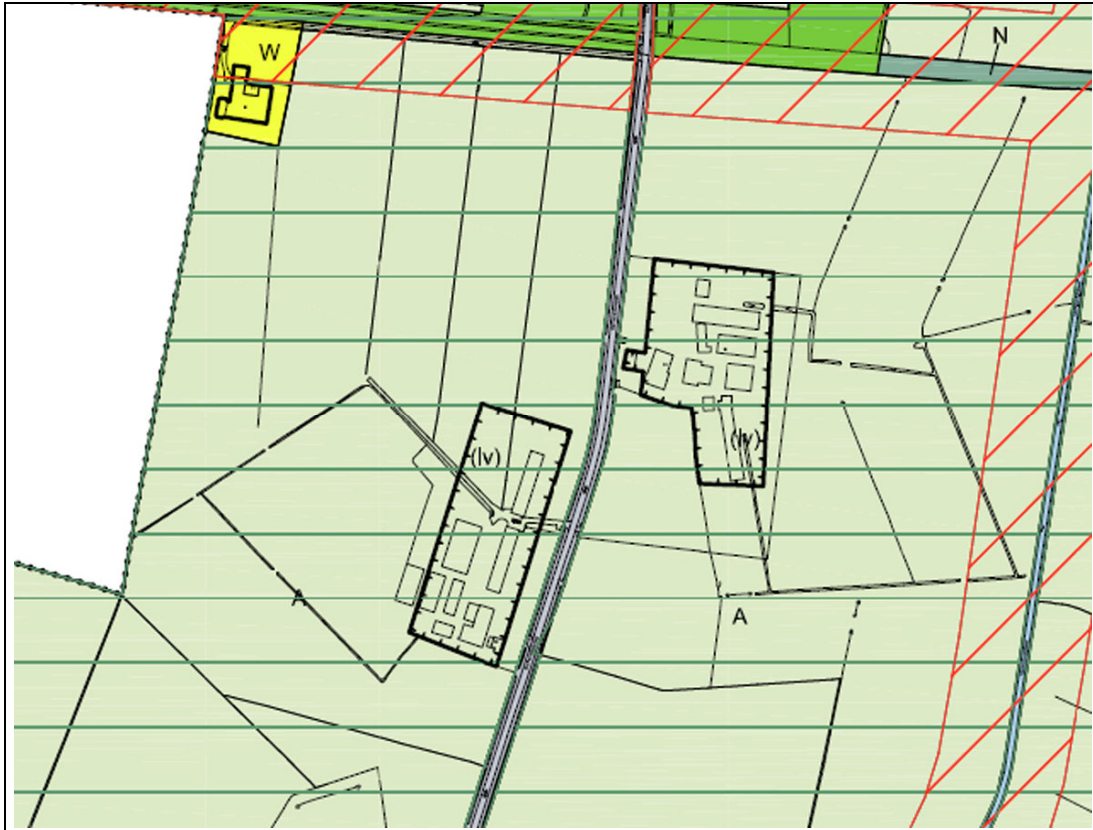
Afbeelding 1: Deelgebied bestemmingsplan met Barneveldsestraat 39, Renswoude.



Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Renswoude. Het perceel heeft de bestemming "Agrarisch". Ter plaatse van het bouwvlak waarbinnen de woning, bedrijfsgebouwen en opstallen zijn gesitueerd is de aanduiding 'intensieve veehouderij' aangegeven. Het bouwvlak heeft de dubbelbestemming "Waarde –Archeologie – 2", de omliggende gronden hebben de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie – 3".

Het plangebied ligt binnen de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone- en verwevingsgebied", als bedoeld in artikel 30 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010".

Afbeelding 2: Situering bouwblok (het totale plangebied bedraagt ruim 16 ha).



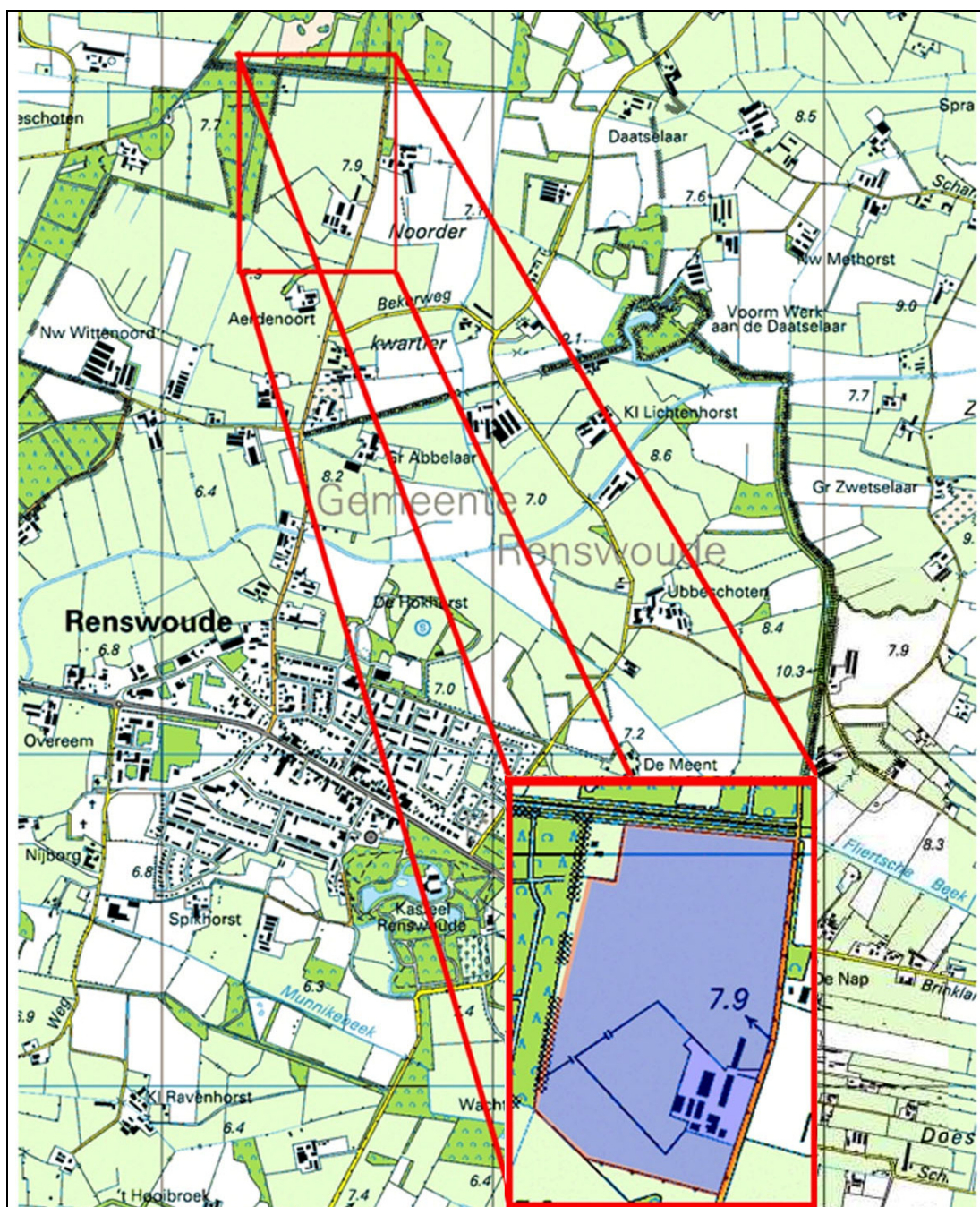
1.3. Procedure

Het huidige bestemmingsplan maakt de beoogde planontwikkeling niet mogelijk. Hiervoor is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, waarbij de huidige bestemming "Agrarisch" van het bouwperceel met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' op het perceel "gemeente Renswoude , sectie C, nummer 2975", wordt vervangen door de bestemming "Wonen".

De ruimtelijke consequenties ten aanzien van het project zijn inzichtelijk gemaakt en is gemotiveerd, dat de plannen van de initiatiefnemer:

- in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening;
- in overeenstemming zijn met het vigerende beleid van zowel Rijk, provincie als gemeente;
- bijdragen aan de gewenste agrarische structuurversterking;
- leiden tot landschappelijke versterking van het gebied door middel van een passende landschappelijke inpassing en het toevoegen van landschapselementen met een relevante natuurwaarde;
- leiden tot duurzame economische winst voor de bedrijven binnen het plangebied;

- bijdragen aan een grote maatschappelijke meerwaarde, zowel voor de omgeving als voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector middels duurzame grondgebonden landbouw in plaats van uitbreiding van intensieve veehouderij.



2. Planbeschrijving

2.1. Projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Barneveldsestraat 39 in Renswoude. Het projectgebied bestaat uit een agrarisch bedrijf met bebouwing en opstallen en de daaromheen gelegen landbouwgrond.

Het perceel is kadastraal bekend onder de gemeente Renswoude, sectie C, nummer 2975. Het perceel heeft een omvang van ruim 16 ha.

2.2. Landschap en historie

Het plangebied ligt in het reconstructiegebied Gelderse Vallei- Utrecht Oost. Het gebied is kleinschalig en overwegend agrarisch. Er is een grote afwisseling van grasland- en akkerpercelen, bosjes, houtwallen en enkele natte natuurgebiedjes en wordt gekenmerkt door dekzandruggen en kronkelende beekjes. Het landschap heeft, door zijn grote variatie en afwisseling in landschapstypen, een grote aantrekkingskracht op recreanten.

De percelen bij Barneveldsestraat 39 worden aan twee zijden begrensd door waardevolle bossen. De gronden hebben de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden" met de nadere aanduiding 'houtwallenlandschap' ("waardevolle en door middel van aanlegvergunning te beschermen aspecten").

Afbeelding 4: Situatie toen (rond 1900) en nu.



Vanouds bestond het gebied uit heidevelden, waar de aan weerszijden van het plangebied staande schaapskooien nog aan herinneren. Beide schaapskooien staan op de gemeentelijke monumentenlijst. In de loop der tijden werden de heidevelden ontgonnen. Van de eerste ontginning, omstreeks 1870, zijn nog steeds de contouren in het landschap zichtbaar. Op de topografische kaart van rond 1900 is deze ontginning goed zichtbaar. Langs een van de toentertijd

aangelegde afwateringssloten is een fraaie houtwal geplant die nog steeds aanwezig is. Bij de nieuwbouw van de woningen zullen deze belangrijke landschappelijk elementen nadrukkelijk ingepast en versterkt worden. De rest van de heide is later ontgonnen. De bedoeling is dat deze gronden voor grondgebonden veehouderij behouden blijven.

Het plangebied vormt sinds de veertiger jaren van de vorige eeuw een zelfstandige agrarische onderneming. Na 1945 werden het huidige hoofdgebouw en het woonhuis gebouwd. In later jaren kwam door uitbreidingen de (intensieve) veehouderij tot ontwikkeling.

2.3. Huidige situatie

Het agrarisch bedrijf ligt aan de Barneveldsestraat 39 in het buitengebied van Renswoude en bestaat uit een niet samenhangend stelsel gebouwen. Het plangebied ligt circa 1 kilometer buiten de dorpsrand van Renswoude ten westen van de verbindingsweg Renswoude-Barneveld.

Afbeelding 5: Plangebied en omgeving (bron: Google Earth).



Enige jaren geleden zijn langs deze weg aan twee zijden fietspaden gerealiseerd waaraan de eigenaren van het plangebied vrijwillig medewerking hebben verleend.

Het noorden van het plangebied wordt begrensd door het kleine bosgebied Gooswilligen en de gronden van Groot Wagensveld. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door het landgoed Breeschoten. Het totale plangebied heeft een omvang van 16 hectare.

2.4. Toekomstige situatie

Afbeelding 6: Bestaande bebouwing (bron: Google Earth).

	Nummer	39
	1	114
	2	605
	3	500
	4	780
	5	216
	6	360
	7	420
	8	160
	9	234 + 330
	Totaal	3719 m ²

Na realisatie van de plannen zal aan de Barneveldsestraat 39 het agrarisch bedrijf zijn verdwenen. Op het perceel wordt de bestaande woning gehandhaafd en worden drie nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Daarnaast zal de positie van de omliggende agrarische bedrijven zijn ver-

sterkt, doordat deze gebruik kunnen maken van de agrarische gronden die nu tot het agrarisch bedrijf aan de Barneveldsestraat 39 behoren.

Dit wordt bereikt door:

- a. amoveren van bestaande bebouwing, opstallen en verharding;
- b. beëindiging huidige agrarische bedrijfsvoering;
- c. verpachten vrijkomende landbouwgrond;
- d. nieuwbouw van drie woningen.

Ad a: Amoveren bestaande bebouwing, opstallen en verharding

Het woonhuis (1) en de oude stal (9), die vanuit architectonisch oogpunt één geheel vormen worden gehandhaafd. De oude stal (9) bestaat uit een oorspronkelijk deel met een aanbouw. Het aangebouwde gedeelte, met een oppervlakte van 234 m², zal eveneens worden geamoveerd. De overige bedrijfsgebouwen, landschappelijk storend en cultuurtechnische niet waardevol, worden geamoveerd. Het totale gebouwoppervlak dat wordt geamoveerd zal ongeveer 3.300 m² bedragen. Daarnaast worden in totaal 10 voederopslagsilo's c.q. sleufsilos, die nu verspreid over het gehele bouwblok aanwezig zijn verwijderd. Het totale oppervlak bedraagt circa. 1.000 m². Bovendien wordt circa 3.050 m² erfverharding verwijderd.

Ad b: Beëindiging huidige agrarische bedrijfsvoering

Ondanks dat vanuit de sector aantoonbaar belangstelling bestaat voor het voortzetten van de bedrijfsvoering, kiest de eigenaar voor bedrijfsbeëindiging. Dit houdt tevens in dat de rechtsgeldigheid van de milieuvergunning wordt beëindigd.

Ad c: Verpachten vrijkomende landbouwgrond

De vrijkomende landbouwgrond zal langdurig worden verpacht. Hierdoor wordt een jonge en dynamische ondernemer in de gelegenheid gesteld om de economische basis van zijn grondgebonden veehouderij te versterken. De keuzes van de huidige eigenaar om bedrijfsgebouwen te amoveren en de rechtsgeldigheid van de milieuvergunning te beëindigen heeft tot gevolg, dat:

- kapitaalvernietiging plaatsvindt omdat een agrarisch bedrijf meer waard is dan een woonhuis op die plaats;
- arbeidsinkomsten uit het bedrijf (verhuur) vervallen;
- verminderde inkomsten uit pacht dan bij vrije verkoop van landbouwgrond aan derden;
- de economische positie van een grondgebonden veehouderij wordt versterkt;
- de vestiging van zeer grote stallen voor intensieve veehouderij, die dominant in de omgeving staan, wordt voorkomen omdat de milieu- en bouwrechten niet meer op het perceel aanwezig zijn.

De eigenaar kiest er bewust voor om het agrarisch bedrijf niet als één geheel te verkopen en voorkomt daarmee, dat het bedrijf een geheel andere bestemming krijgt of dat het bedrijf wordt voortgezet, waarbij ook uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk is.

Hierdoor zou de druk op andere agrarische bedrijven niet alleen ten minste op het huidi-

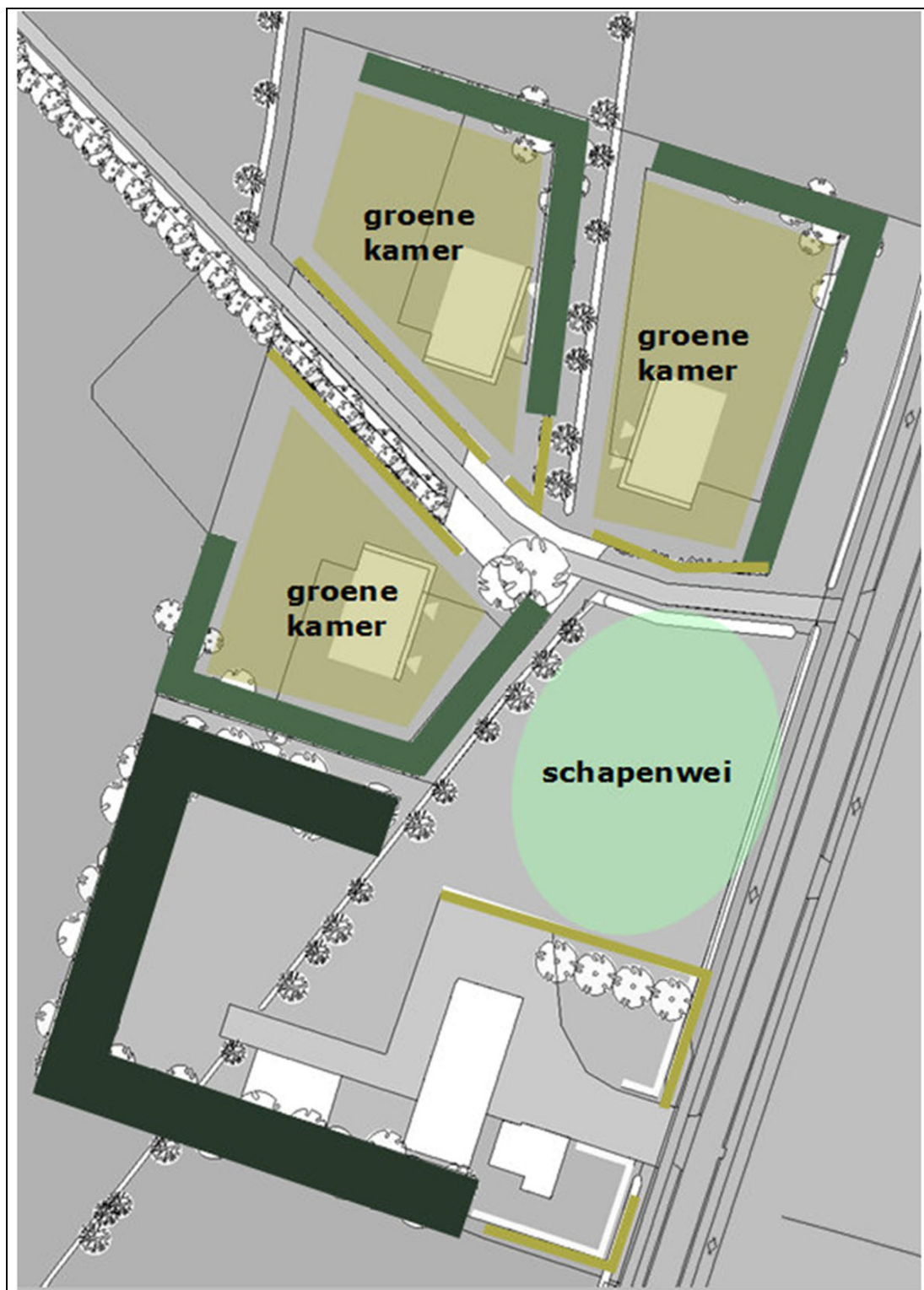
ge niveau blijven, maar bij uitbreiding van het bedrijf ook nog kunnen verzwaren. De verpachting van de vrijkomende landbouwgrond aan een grondgebonden veehouderij versterkt niet alleen de agrarische positie van het betrokken individuele bedrijf, maar ontlast ook de milieudruk op andere agrarische bedrijven en de nabijgelegen gebieden met belangrijke natuurwaarden.

Ad d: Nieuwbouw van drie woningen

Voor de eigenaar betekent de bedrijfsbeëindiging, het amoveren van bedrijfsgebouwen en verpachting van landbouwgrond, echter een verlies aan financiële middelen, zoals blijkt uit de bij dit rapport gevoegde accountantsverklaring. Bovendien moeten financiële middelen beschikbaar worden gemaakt voor het amoveren van de bestaande bebouwing. Omdat de bestaande bedrijfsgebouwen asbest bevatten zijn hier hoge kosten aan verbonden. Compensatie van het verlies aan inkomsten is derhalve noodzakelijk. Dit kan mogelijk worden gemaakt door de bouw van minimaal drie nieuwe woningen op het huidige perceel. De woningen kunnen binnen het huidige bouwblok zorgvuldig worden ingepast in het landschap, zoals aangegeven in het als bijlage toegevoegde beeldkwaliteitsplan, waardoor een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving kan worden gewaarborgd. Aan de hand van onderstaande schets is getracht de wensen van de initiatiefnemers verder te verduidelijken. Het gaat hier om een conceptuele schets. De inrichting zal tijdens de verdere planprocedure verder worden ingevuld en uitgewerkt.

Op grond van het Bestemmingplan Buitengebied van de gemeente Renswoude is de bouw van woningen op het voor agrarische bedrijfsvoering bestemde perceel grond aan de Barneveldsestraat 39 in principe niet toegestaan. Voor de bouw van woningen is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt herzien.

Afbeelding 7: Voorbeeld nieuwbouw van woningen.



3. Beleidskader

3.1. Provinciaal beleid

3.1.1. Streekplan Provincie Utrecht 2005-2015

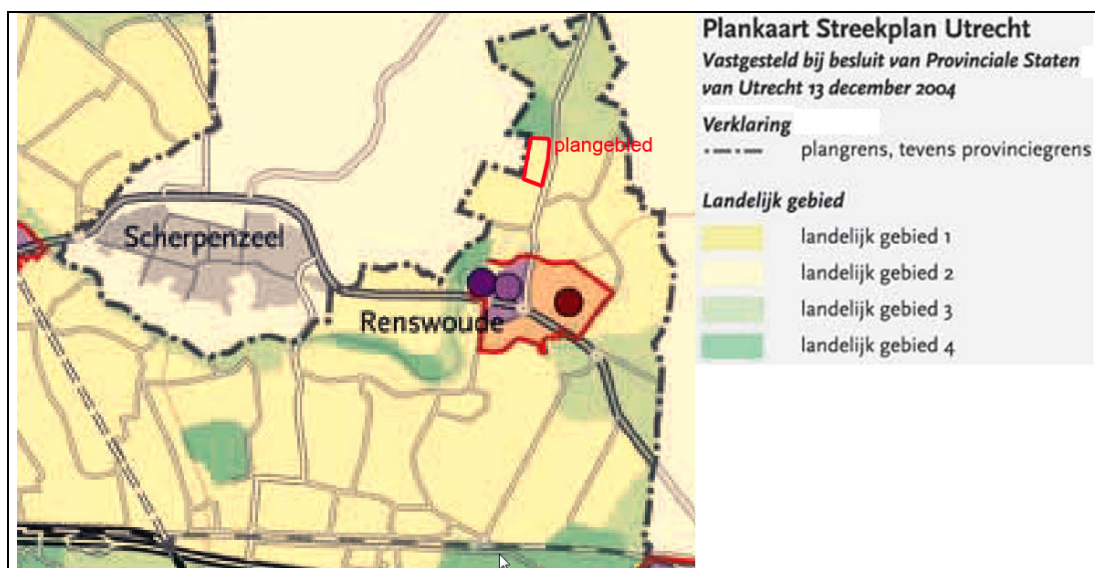
In het Streekplan beschrijft de provincie Utrecht, dat zij haar identiteit wil versterken onder het motto "behoud door ontwikkeling". Deze gedachte is nader uitgewerkt in diverse strategieën voor onder andere de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. De vitaliteit van het landelijke gebied wordt tevens aangeduid als essentieel. De provincie stimuleert dan ook het toepassen van instrumenten als "Ruimte voor Ruimte", "Rood voor Groen" en plattelandsvernieuwing. Daarnaast is er toenemende aandacht voor cultuurhistorie, recreatie en natuurontwikkeling.

In het Streekplan beschrijft de provincie Utrecht, dat zij haar identiteit wil versterken onder het motto "behoud door ontwikkeling". Deze gedachte is nader uitgewerkt in diverse strategieën voor onder andere de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. De vitaliteit van het landelijke gebied wordt tevens aangeduid als essentieel. De provincie streeft naar een vitaal landelijk gebied. Vanwege het belang van het landelijke gebied als uitloopgebied voor de stedeling wordt gekozen voor 'natuur en landschap voor de mens', waarbij water als ordenend principe wordt gezien.

Het plangebied is gelegen in landelijk gebied 2 met Hoofd functie agrarisch. In het Streekplan wordt gebied 2 als volgt omschreven: "Karakteristiek Agrarisch gebied met zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw".

Veel gebieden hebben zowel landschappelijke, als ecologische en cultuurhistorische waarden en worden gekenmerkt door recreatief medegebruik. Binnen deze zone bevinden zich ook kleine recreatie- en natuurgebieden en ecologische verbindingzones."

Afbeelding 8: Uitsnede Streekplankaart.



Het beleid voor vrijkomende bebouwing is primair gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijke gebied via (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, in combinatie met vervangende woningbouw (ruimte voor ruimte) of vestiging van niet agrarische bedrijfstypen.

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd of kunnen zelfs uitbreiden;
- bijbehorende gronden komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied.
- er wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing gesloopt.
- een zorgvuldige landschappelijke inpassing is vereist, waarbij een beeldkwaliteitsrapport een nuttig hulpmiddel kan zijn.

Indien aan de voorwaarden wordt voldaan is bij sloop van bedrijfsgebouwen, met een ondergrens van 1000 m², de bouw extra woningen mogelijk. Daarbij is tevens van belang is dat de nieuw te bouwen woning(en) de kosten voor het slopen moet compenseren. De nieuwe, extra woning(en) kunnen op de oorspronkelijke bedrijfskavel komen.

3.1.2. Reconstructieplan Gelderse Vallei- Utrecht Oost

De ontwikkelingslocatie ligt, zoals eerder in paragraaf 2.2 vermeld, binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei-Utrecht-Oost. Het reconstructieplan kent meerdere zoneringen: landbouwontwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden voor natuur, extensiveringsgebieden voor landbouw en de verwevingsgebieden. Op de kaart "Reconstructie Zonering" wordt het plangebied aangewezen als verwevingsgebied, zie afbeelding 9. Het Reconstructieplan definieert het Verwevingsgebied als volgt: "Ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten."

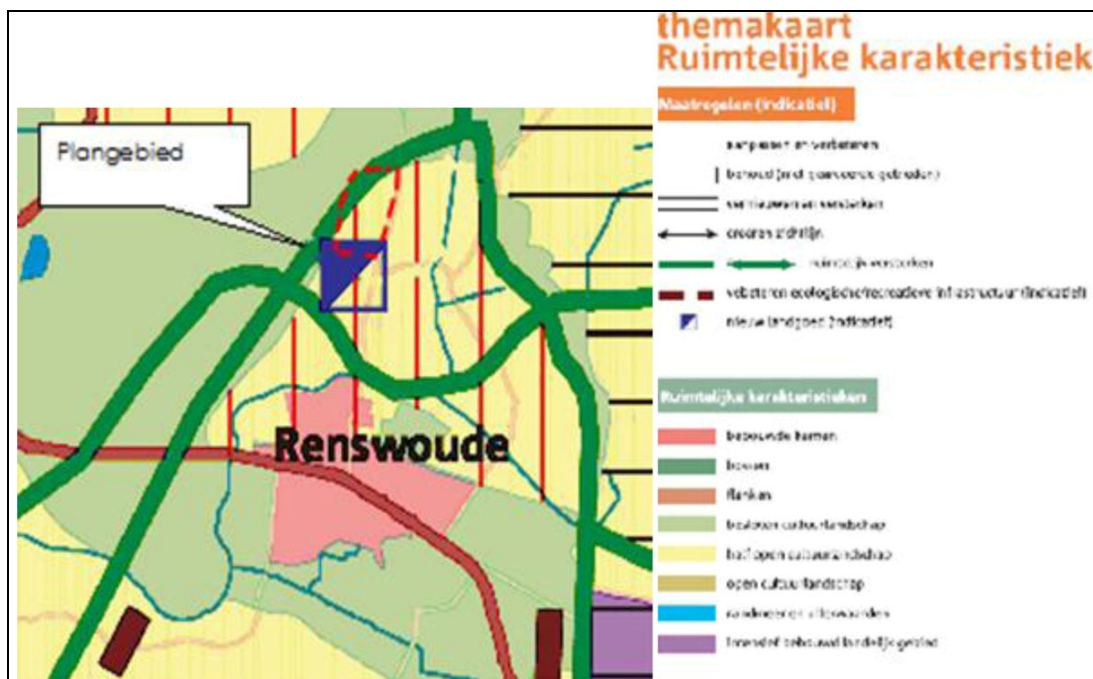
Het plangebied ligt in halfopen cultuurlandschap dat volgens de ruimtelijke karakteristiek van het reconstructiebeleid vraagt om aanpassing en versterking. Daarnaast ligt het langs een Ecologische verbindingszone met zoekgebied voor nieuwe natuur binnen het landschappelijke raamwerk.

Afbeelding 9: Reconstructiezonering.



Nieuwe functies en objecten moeten bijdragen aan het versterken van de identiteit en de kwaliteit van het gebied. In afbeelding 10 is weergegeven dat het Reconstructieplan het buitengebied van Renswoude als waardevol wordt beschouwd en derhalve aangepast en versterkt dient te worden.

Afbeelding 10: Themakaart ruimtelijke karakteristiek.



De waarde, de herkenbaarheid, de duurzaamheid en leefbaarheid van het gebied moeten toenemen. Afwisselingen, overgangen, randen en cultuurhistorische elementen vormen de basis-kwaliteit van het landschap en bepalen de eigen identiteit van elk deelgebied. Deze eigen identiteit moet verder ontwikkeld worden. Dit betekent dat functieveranderingen en nieuwe ontwikkelingen een positieve bijdrage moeten leveren aan de identiteit en de kwaliteit van het landschap. Voorbeelden zijn het herstel van houtwallen en bosjes en beken, het behoud en herstel van cultuurhistorische elementen zoals karakteristieke boerderijen.

De Reconstructiecommissie ziet de initiatieven uit het gebied als een mogelijkheid om tot een krachtige en duurzame gebiedseigen ontwikkeling te komen. Deze initiatieven dienen zoveel als mogelijk de drager te zijn van de vernieuwing. Hierbij moet de kwaliteit en karakter van het gebied gewaarborgd blijven.

Voor de functieverandering van de boerderij en de regeling ruimte voor ruimte worden in provincie Utrecht onder andere de volgende zaken gedifferentieerd:

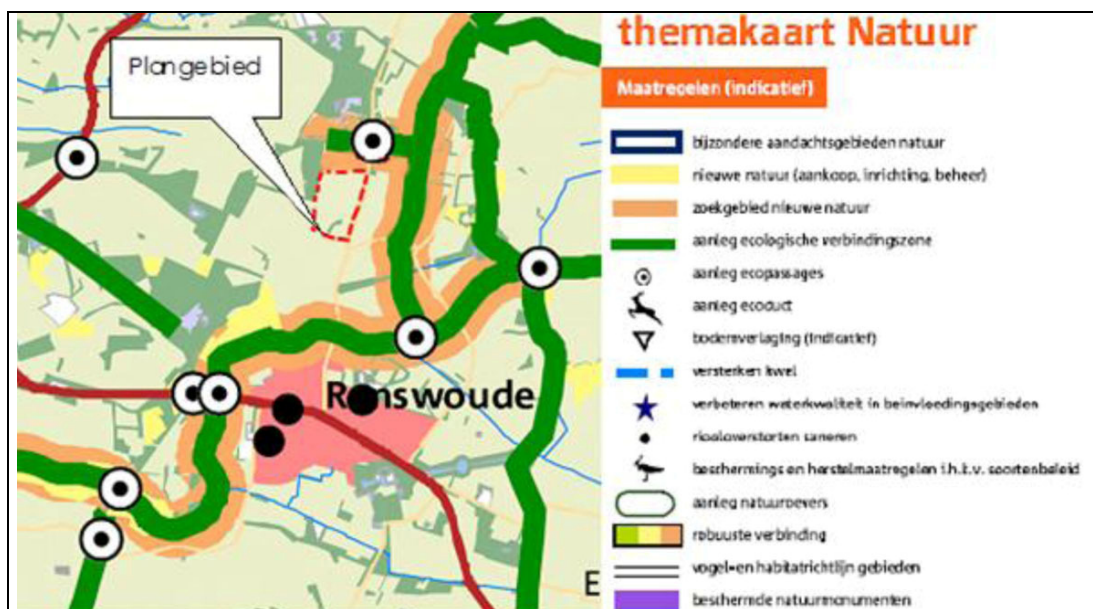
- verbouwing van het oorspronkelijke hoofdgebouw (inclusief voormalig bedrijfsgedeelte) tot meerdere woningen is in beginsel aanvaardbaar. Dit ter behoud van de veelal karakteristieke boerderij. Extra tegenprestatie (bijvoorbeeld sloop) wordt niet verlangd;
- indien alle (niet waardevolle) voormalige bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² wordt gesloopt, kunnen extra woonfuncties worden toegestaan;
- het aantal nieuw te bouwen woningen hangt af van de te slopen oppervlakte;
- momenteel vindt er een evaluatie plaats van de toe te passen regeling, die meer inspeelt op enerzijds de financiële haalbaarheid vanuit de initiatiefnemer en anderzijds vanuit ruimtelijk beleid van de provincie, mede gebaseerd op het nieuwe coalitieakkoord: "oplossingsgericht".

Het beleid is gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door onder andere ontstening van het landelijke gebied. Voormalige vrijstaande bedrijfsgebouwen met monumentale waarde worden in stand gehouden en bij voorkeur gebruikt voor woondoeleinden of agrarische nevenactiviteiten.

De reconstructie opgaven op het gebied van natuur en landschap dragen bij tot een aantrekkelijker gebied voor recreanten. Het recreatieve medegebruik van natuur, waterlopen en het op de recreatiebehoefte inspelen door de agrarische sector zijn hierin van belang. Functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen wordt van belang geacht om de veranderingen van het landelijke gebied in de komende jaren vorm te kunnen geven. Het beleid geeft hier ook handreiking in. Zo is in afbeelding 11 te zien dat het gebied grenst aan een ecologische verbindingzone en daarmee een zoekgebied is voor natuur.

Echter de ligging van de huidige landbouwgronden geeft vanwege het verwevingsgebied ook de mogelijkheid om deze te gebruiken voor agrarische structuurversterking, hetgeen ook door de huidige eigenaar/initiatiefnemer wordt nagestreefd door middel van deze planvorming.

Afbeelding 11: Themakaart Natuur.



3.1.3. Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door bosschages die een belangrijke ecologische verbindingzone vormen tussen de Nederwoudsebeek ter plekke van Groot Wagenveld en het landgoed Breeschoten. Met medewerking van de eigenaren is hier enige jaren geleden ook een dassentunnel aangelegd. In het Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei wordt omschreven dat de Nederwoudsebeek de verbinding vormt tussen de Grebbelinie, de Lunterse Beek en de gronden van Daatselaar en Groot Wagenveld.

Afbeelding 12: Kaart natuurgebiedsplan.



3.2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2010

In de nota van uitgangspunten behorend bij het nieuwe 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.

Tevens gaat deze nota in op de tendens van agrariërs die hun bedrijfsactiviteiten beëindigen, omdat de bedrijfsvoering onrendabel is, of omdat er geen opvolger is.

Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing verliest hierdoor haar oorspronkelijke functie. Het beleid is - evenals het provinciale beleid- er daarom op gericht om kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen door onstening van het landelijk gebied. Dit kan door middel van het amoveren van de voormalige bedrijfsgebouwen, waarvoor vervangende woning(en) gebouwd mogen worden.

Hierbij geldt een ondergrens van 1.000 m² te amoveren oppervlakte. Randvoorwaarde is, dat de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd mogen worden en dat vrijkomende gronden worden ingezet voor grondgebonden landbouw, natuur of recreatie (afhankelijk van de gebiedsfunctie). Waardevolle gebouwen op het gebied van cultuur mogen niet gesloopt worden.

4. Toelichting gebiedsontwikkeling

Uitgangspunt bij de ontwikkeling is, dat in afwijking van de meeste tot nu toe toegepaste vormen van "Ruimte voor Ruimte", agrarische structuurversterking mogelijk wordt gemaakt, door alle bij dit project vrijkomende landbouwgronden toe te voegen aan de bedrijfsvoering van een direct aangrenzend agrarisch bedrijf. Hierdoor ontstaat een economisch gezond en duurzaam grondgebonden veehouderij.

Het huidige reconstructieplan vermeldt dat bij de sloop van meer dan 2.000 m² bebouwing volgens "maatwerk" gehandeld kan worden, indien wordt aangetoond dat er sprake is van een duidelijk toegevoegde waarde. Dat moet worden aangetoond en worden voorzien van een duidelijke financiële onderbouwing. Bovendien laat het huidige streekplan van de provincie Utrecht bij sloop van meer dan 2.000 m² meer dan twee woningen voor compensatie toe.

In dit hoofdstuk wordt expliciet toegelicht de noodzaak van minimaal drie woningen, waarbij het gaat om onder andere de volgende argumenten:

- realisering agrarische structuurversterking van aangrenzend agrarisch bedrijf, door middel van verpachting grond;
- slopen van meer dan 3.000 m² bebouwing;
- slopen/amoveren van 1.000 m² voersilo's en mestopslag;
- verwijderen van circa 3.050 m² verharding (in belang van de "watertoets");
- financiële consequenties ten gevolge beëindiging bedrijf, inleveren milieurechten (zie bijlage);
- landschappelijke invulling op basis van een beeldkwaliteitsplan;
- bereidheid van aangrenzend bedrijf voor medewerking aan overleg over meandering beek, mede in relatie verruiming agrarische bedrijfsvoering.

Hieronder worden deze argumenten vervolgens toegelicht.

4.1. Realisering agrarische structuurversterking

Door alle bij dit project vrijkomende landbouwgronden toe te voegen aan de bedrijfsvoering van een direct aangrenzend agrarisch bedrijf, ontstaat een economisch gezond en duurzaam grondgebonden veehouderij. Op deze wijze worden reconstructiedoeleinden zoals agrarische structuurversterking gerealiseerd zonder gebruik te moeten maken van gemeenschapsgelden, hetgeen juist in deze tijd van toenemende bezuinigingen een extra zware opgave dreigt te worden. Deze keuze heeft grote gevolgen voor het financiële eindresultaat voor de huidige bewoner/initiatiefnemer. De financiële gevolgen hebben betrekking op de verminderende opbrengst bij verpacht versus vrije verkoop aan derden.

Bij vrije verkoop van de circa 16 hectare landbouwgrond tegen een gemiddelde prijs van circa € 62.500,- per hectare, levert dat een vermogensrendement op van circa 4% zijnde € 2.500,-/hectare/jaar.

De pachtopbrengst (bij langdurige pacht) is mede afhankelijk van de onderlinge afspraken over toeslagrechten. Bij een pachtopbrengst van € 1500,--/hectare/jaar betekent de keuze voor pacht in plaats van verkoop een verschil van ca. €1.000,--/hectare/jaar. Bij een oppervlakte van 16 hectare, gaat het hier om een jaarlijks bedrag van circa € 16.000,-- per jaar. Over een periode van 6 jaar gaat het dan als snel om bedragen van circa € 100.000,--.

Bij een pacht van € 500,--/hectare/jaar in plaats van verkoop aan derden gaat het om een jaarlijks bedrag van € 32.000,-- per jaar. Over een periode van 6 jaar betekent dit een bedrag van € 200.000,--.

Een dergelijk verminderd opbrengend vermogen dient, in combinatie met de overige nader te benoemen argumenten te worden gefinancierd uit het totaal van minimaal drie woningen.

Het verpachten aan derden gebeurt conform de huidige wettelijke pachtwet, met borging voor continuering voor het gepachte.

4.2. Amoveren van meer dan 3.000 m²

Indien slechts 2.000 m² van de bedrijfsgebouwen wordt geamoveerd, is compensatie evenmin toereikend indien minimaal twee woningen worden gerealiseerd. Echter er wordt meer dan 3.000 m² geamoveerd. Hiertoe behoren ook grote gedeelten waarvoor afgelopen periode fors is geïnvesteerd en dientengevolge voldoen aan de huidige eisen van huisvesting. Deze stallen vertegenwoordigen een hogere economische waarde, die op geen enkele wijze kan worden gecompenseerd door de bouw van maximaal twee woningen.

Door sloop van nagenoeg alle bebouwing ontstaat er een aanzienlijke kwaliteitswinst en wordt een verrommeling van achterblijvende bebouwing voorkomen.

De schuur, direct grenzend aan het huis heeft een zodanige bouwarchitectuur dat er samen met de woning sprake is van een architectonisch geheel en als ensemble dient te worden behouden.

4.3. Amoveren van voersilo's, mestopslag en erfverharding.

De verwijdering van erfverharding, silo's en mestopslag wordt verschillend toegepast bij de argumentatie voor de "Ruimte voor Ruimte" regeling. Momenteel worden veelal ook de mestopslag en silo's op het bouwblok meegenomen bij de berekening van het aantal ter slopen vierkante meters ten behoeve de "Ruimte voor Ruimte" regeling.

Daarnaast wordt bij de beoordeling van de kwaliteitswinst ook de storende en voor de water-toets nadelige erfverharding als toe te passen vierkante meters als argument worden meegerekend. Op deze locatie is er sprake van 1.000 m² silo's en 3.050 m² te verwijderen erfverharding.

4.4. Landschappelijke inpassing op basis van beeldkwaliteitsplan.

De realisatie van drie nieuwbouwwoningen is weergegeven in een beeldkwaliteitsplan, omdat dit zichtbaar maakt op welke wijze een dergelijke bebouwing op een verantwoorde wijze wordt vertaald in het landschap.

In "werkateliers" discussiëren de betrokken partijen zoals Gemeente, Provincie, Commissie Welstand en Monumenten over de plannen en adviseren over de planvorming en is advies uitgebracht over een passende landschappelijke invulling.

De voorgenomen bebouwing kan volledig plaats vinden binnen het huidige bouwblok. Vanwege het open en agrarisch karakter van dit gebied zal er gekozen worden voor een bebouwing die in dit landschap past.

De nieuwe bebouwing zal aansluiten bij de reeds bestaande woning en zal er een ensemble ontstaan die onder andere door middel van gebruik materialen, kleur enzovoort zeer goed past binnen het agrarisch cultuurlandschap. Referentiebeelden zijn in het gebiedsontwikkelingsplan bijgevoegd.

4.5. Meandering beek

Het Waterschap Vallei & Eem heeft aangegeven op een aantal plaatsen langs de Lunterse en Fliertse Beek meandering en aanleg van natuurvriendelijke oevers te willen realiseren. Om dit mogelijk te maken dient men te kunnen beschikken over de aangrenzende stroken agrarische grond langs de beken.

Het aanleggen van deze elementen is een verplichting vanuit de in EU-verband afgesproken Kader Richtlijn Water vanuit Brussel. Doordat deze agrariër door middel van pacht van de gronden zijn bedrijf kan vergroten is hij bereid in overleg te treden met het Waterschap Vallei & Eem, zodra er concrete plannen voorliggen. Dit gezamenlijk met de eigenaren van aangrenzende percelen om zo in goed overleg tot een totaal plan te komen. Bij het concretiseren van deze plannen zal onder meer aandacht moeten worden geschonken aan het probleem van loslopende honden op de weilanden.

Tevens zou het door deze integrale aanpak mogelijk kunnen worden gemaakt dat door deze agrarische structuurversterking het gewenste bouwblok op Barneveldsestraat 37 kan worden aangepast.

5. Meerwaarde van gebiedsontwikkeling

De huidige plannen voor het amoveren van bestaande bouw en nieuwbouw zijn in strijd met bepalingen in het vigerende bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zal worden aangetoond, dat deze plannen passen binnen het beleid, dat voor dit gebied is geformuleerd. Door maatwerk kan invulling worden gegeven in de voor dit gebied geformuleerde doelstellingen:

- landschappelijke versterking;
- Maatschappelijke meerwaarde;
- Agrarische structuurversterking;
- Duurzame economische winst.

5.1. Landschappelijke versterking

Bij het ontwerp van het plan is gestreefd naar een optimale landschappelijke inpassing in het gebied. De voorgestelde schuurwoningen liggen subtiel ingepast binnen "groene kamers" in het landschap. Dit effect is bereikt door landschaps- en natuurelementen te plaatsen rondom de woningen. Dit is in het bijgevoegde Beeldkwaliteitsplan uitgewerkt.

5.2. Maatschappelijke meerwaarde

Door sloop van bestaande bedrijfsgebouwen wordt verdere verrommeling van het gebied bestreden:

- 3.300 m² bedrijfsgebouwen;
- 1.000 m² met voeder silo's en mestopslag;
- 3.050 m² verharding;

Aangezien de bestaande bebouwing geen bebouwingsensemble vormt, beïnvloedt sloop het beeld in positieve zin.

Beëindiging van intensieve veehouderij.

Vanuit de huidige bestemming is een forse uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk. Hiervoor zal ook de bebouwing moeten worden uitgebreid. Zowel provinciaal als landelijk wordt een discussie wordt gevoerd over oprichting en uitbreiding van grote stallen (al dan niet terecht megastallen genoemd) gevoerd. Met de bedrijfsbeëindiging wordt ook deze discussie voorkomen.

Het huidige bedrijf ligt tegen een natuurzone en dicht tegen de bebouwing van Renswoude. Vanuit het oogpunt van natuurbescherming en leefbaarheid is deze situatie minder gewenst.

5.3. Duurzame economische winst

Deze voorgestelde gebiedsontwikkeling houdt tevens de volgende aspecten van duurzame economische winst in:

- uitgangspunt voor het gehele gebied ten westen van de Barneveldsestraat blijft een duurzaam agrarisch gebruik;
- door deze plannen ontstaat er geen beperking voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven omdat er geen natuurbestemming komt;

- vrijkomende agrarische grond bij deze voorgestelde transformatie komt volledig ten goede aan de agrarische sector en draagt op deze wijze voor 100% bij aan de gewenste agrarische structuurversterking;
- de boerderij wordt niet als bedrijf separaat verkocht, waarmee kan worden voorkomen dat er een groter intensief agrarische bedrijf ontstaat;
- door vrijkomende landbouwgrond tegen een lagere dan marktconforme prijs in pacht te geven, wordt het voor het aangrenzende bedrijf mogelijk om op een financieel verantwoorde wijze het grondgebonden veehouderijbedrijf uit te breiden;
- de bouw van drie woningen wordt gerechtvaardigd doordat het creëren van Ruimte voor Ruimte berust op maatwerk. De bouw van drie woningen is niet alleen uit economisch oogpunt noodzakelijk, maar is ook een vereiste compensatie voor het grote verschil in opbrengst tussen verkoop gehele bedrijf en verpachting van de gronden (zie accountantsrapport);
- de gemeente Renswoude heeft gekozen voor een versterking van de agrarische sector, waarbij men van mening is dat er inmiddels voldoende compensatie in natuur en landschap is gerealiseerd door middel van diverse projecten. Men heeft ook in het bestemmingsplan gekozen voor een agrarische bestemming van de gronden aan de noordwestzijde van de Barneveldsestraat, waarbij de voorkeur uitgaat naar grondgebonden veehouderij, dit in overeenstemming met het reconstructieplan. Deze planontwikkeling past binnen dit beleid;
- door de vrijkomende landbouwgronden toe te voegen aan de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf ontstaat een economisch gezond en duurzaam grondgebonden veehouderij.

5.4. Milieuwinst

Daarnaast levert de voorgestelde gebiedsontwikkeling de volgende milieuwinst op:

- de huidige bebouwing is voorzien van asbesthoudende dakbedekking. Asbesthoudende materialen vormen in het buitengebied een bekend probleem. Bij sloop wordt dit probleem opgelost;
- de bedrijfsvoering met intensieve veehouderij wordt beëindigd en de milieuvergunning verliest zijn geldigheid. De bestemming "intensieve veehouderij" wordt gewijzigd;
- bovendien ontstaat er milieuwinst doordat na de verwijdering van 3.000 m² verharding, hemelwater weer infiltreren kan in de bodem.

Samengevat is aangetoond, dat de bestemmingsplanwijziging en de daaruit voortvloeiende gebiedsontwikkeling en bouw van drie nieuwe woningen voldoende onderbouwd is. Het beoogde plan past zowel binnen de provinciale als de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Daarnaast komt de uitvoerbaarheid van het project niet in het geding van de omgevingsaspecten.

De wijziging naar een woonbestemming voor het perceel is zowel wenselijk als aanvaardbaar. De gehele motivatie in deze onderbouwing in acht te hebben genomen, is er geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan de aanpassing van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Renswoude.

6. Milieuaspecten

6.1. Luchtkwaliteit

In de huidige situatie is aan de Barneveldsestraat 39 een agrarisch bedrijf voor intensieve veehouderij gevestigd. In 1989 is een Hinderwetvergunning verleend voor het houden van onder meer mestvarkens en moederdieren (kippen) en is een stikstofemissie vergund van in totaal 5.075 kg NH₃/jaar. (berekend volgens de destijds geldende berekeningsmethode).

Niet in de vigerende Hinderwetvergunning vermeld, maar wel een gegeven is dat bedrijven in deze branche bijdragen aan de emissie van fijnstof (PM₁₀). In de vigerende Hinderwetvergunning zijn voor deze emissies echter nog geen grenswaarden opgenomen, aangezien dit indertijd geen toetsingscriterium was. De voorgenomen bedrijfsbeëindiging, waarbij de Hinderwetvergunning komt te vervallen, betekent een beëindiging van deze emissies met als resultaat een verbetering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

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

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 3 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Resumerend kan worden gesteld, dat:

- ten gevolge van de bedrijfsbeëindiging de luchtkwaliteit ter plaatse van de Barneveldsestraat zal verbeteren;
- de invloed op de luchtkwaliteit van de geplande nieuwbouw van drie woningen verwaarloosbaar is.

6.2. Geur

Als gevolg van de bedrijfsbeëindiging verdwijnt de geurcirkel, die nu rond het agrarisch bedrijf aanwezig is.

Na realisatie van het project staan op de locatie Barneveldsestraat 4 woningen:

- één bestaande woning;
- drie nieuwe woningen.

Geuremissies ten gevolge van de aanwezigheid van deze woningen is verwaarloosbaar.

6.3. Akoestisch onderzoek

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) artikel 74, lid 1, sub b onder, bevindt zich aan weerszijden van de Barneveldsestraat een geluidzone met een breedte van 250 meter. Het plange-

bied ligt dientengevolge binnen de geluidzone van de Barneveldsestraat. Woningen worden in de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Voor de nieuwbouw woningen mag de geluidsbelasting van de gevel vanwege de weg, ten hoogste 48 dB bedragen (Wgh artikel 82, lid 1).

Volgens artikel 29, lid 4.1 van het "Bestemmingsplan buitengebied 2010" mag de afstand van de nieuwe woningen tot de as van de weg – ter beperking van geluidhinder – in geen geval minder bedragen dan de afstanden die zijn aangegeven in de kolom "48 dB contour" van tabel B4.1 van bijlage 4.

Voor de Barneveldsestraat ligt de 48 dB contour vanwege de weg op een afstand van 36 meter van de as van de weg.

Afbeelding 13: Geluidscontouren wegen.

Weg Wegvakken	van	tot	48 dB Contour	53 dB Contour	58 dB Contour
Barneveldsestraat	De Hooge Hoek	Hoefweg	36 meter	17 meter	7 meter

De afstand van de gevel van de woning tot de as van de weg moet minimaal 36 meter bedragen. De dichtstbijzijnde geplande nieuwbouwwoning ligt is gepland op een afstand van 37 meter van de as van de Barneveldsestraat, waarmee voldaan is aan het afstandscriterium van het bestemmingsplan. De nieuwbouw van drie woningen kan derhalve worden gerealiseerd met inachtneming van de Wet geluidhinder en de regels van artikel 29, lid 4.1 van het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

6.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid is het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De risico's zijn afhankelijk van het type bron. De risico's ten aanzien van externe veiligheid zijn aangegeven op de risicokaart van Nederland.

Met behulp van de risicokaart zijn bronnen voor externe veiligheid in de omgeving van het plangebied in beeld gebracht. Als mogelijke bronnen zijn onderzocht:

- transport via de weg;
- transport van aardgas via buisleidingen;
- opslag van gevaarlijke stoffen;
- LPG stations.

Uit de risicokaart blijkt, dat binnen een afstand van 800 meter van het plangebied geen bronnen voor externe veiligheid aanwezig zijn. Het plangebied ligt zodoende buiten het invloedsgebied van bronnen voor externe veiligheid.

Afbeelding 14: Fragment risicokaart Nederland.



6.5. Bodemkwaliteit

Op 12 juli 2011 is door het bureau RPS een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het vooronderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de norm NEN 5725. Het bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de norm NEN 5740.

Op basis van het veld- en laboratoriumonderzoek is geconcludeerd dat de bodem op de locatie Barneveldsestraat 39 in Renswoude niet noemenswaardig is verontreinigd. De aangetoonde verhoogde concentraties aan barium en nikkel in het grondwater kunnen worden beschouwd als regionaal verhoogde achtergrondconcentraties. Een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. De resultaten van het onderzoek staan de voorgenomen bouwactiviteiten niet in de weg. De rapportage is als bijlage bijgevoegd.

7. Natuur

In verband met het voornemen tot ontwikkeling van het plangebied aan de Barneveldsestraat 39 te Renswoude, is een quickscan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd door Taken, adviseurs en ingenieurs BV. Het doel van het onderzoek is na te gaan welke natuurwaarden binnen en in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn en welke vervolgstappen eventueel nodig zijn in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet.

Ten behoeve van het onderzoek is zowel archief- als veldonderzoek uitgevoerd. Het archiefonderzoek betreft een analyse van in het verleden verzamelde gegevens over flora en fauna in het plangebied en in de directe omgeving daarvan. Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden op 28 juni 2011 en bestond uit een quickscan. Bij de quickscan zijn de koeienstal en de open schuur aan binnen- en buitenzijde onderzocht. De overige gebouwen zijn alleen beoordeeld aan de buitenzijde. Alle beschermde en bijzondere natuurwaarden, die ten tijde van het onderzoek zijn waargenomen, zijn genoteerd. Tevens is een inschatting gemaakt van de potentiële natuurwaarden.

De conclusies van het quickscan onderzoek zijn:

- het onderzoek naar verblijfplaatsen van beschermde soorten, met name van vleermuizen, das, steenmarter, eekhoorn en broedvogels met een jaarrond beschermde nestplaats heeft aanwijzingen opgeleverd, dat er mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Er zijn met zekerheid nestlocaties aangetroffen van de huismus.
- gezien de ruimtelijke ontwikkelingen zijn er negatieve effecten te verwachten voor boerenzwaluw en huismus. Omdat de open schuur en koeienschuur worden gesloopt en overhoekjes en struiken verdwijnen zal er schade optreden aan de nesten en het foerageergebied van beide soorten.
- wanneer de koeienstal verdwijnt biedt de open schuur een uitwijkplaats voor de nesten van de boerenzwaluw.
- potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden zich niet in de gebouwen die op de nominatie staan om te worden geamoveerd.

Conclusies inzake de ontheffingsplicht

De open schuur wordt niet gehandhaafd en biedt derhalve geen uitwijkplaats voor de nesten van boerenzwaluwen. Het verlies van de verblijfplaats van de boerenzwaluw kan worden gemitigeerd door het ophangen van kunstnesten in de te handhaven schuur, waarbij dan wel een invliegopening moet worden gemaakt. Het verlies van de verblijfplaatsen (open schuur) en ook de schuilplaatsen (struiken) van de huismus kan niet worden gemitigeerd. Hiervoor moet compensatie plaatsvinden, zoals het ophangen van nestkasten voor huismussen of het aanbrengen van een dakgootconstructie in de nieuw te bouwen woningen, waardoor de goot geschikt is als nestplaats voor de huismus. Hierbij wordt ingezet op een goedkeuring van de maatregelen en

op een positieve afwijzing¹ van de ontheffingsaanvraag (geen overtreding van de Flora- en faunawet).

¹ Een positieve afwijzing houdt in dat bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit een ontheffingsaanvraag is ingediend. Deze ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet kan niet worden verleend, omdat er geen sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Dit houdt in dat het is toegestaan de voorgenomen werkzaamheden zonder ontheffing uit te voeren, mits de in het compensatieplan genoemde maatregelen worden uitgevoerd.

8. Water

8.1. Proces van de watertoets

Wijzigingen in de omvang van het verharde oppervlak, leiden tot wijzigingen in de afwatering van oppervlaktewater. Als gevolg van de sloop van schuren en het verwijderen van verharding vermindert het verharde oppervlak circa 6.300 m². Ten gevolge van de nieuwbouw van drie woningen en de daarbij horende nieuw aan te leggen verharding neemt het verhard oppervlak naar verwachting met circa 3.000 m² toe. Dit leidt tot een netto afname van het verhard oppervlak van circa 3.300 m².

Binnen het plangebied wordt de droogweerafvoer van afvalwater verzorgd door middel van een hogedruk rioolleidingstelsel. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem en afgevoerd naar het oppervlaktewater.

In overleg met het Waterschap Vallei en Eem zijn de gevolgen van het voorliggende wijzigingsplan in de door het Waterschap Vallei en Eem gehanteerde Watertoets in beeld gebracht. Hierover heeft overleg met het Waterschap plaatsgevonden. De Watertoets en het overleg, vastgelegd in een mailbericht, zijn als bijlage bij deze rapportage bijgevoegd.

Het Waterschap heeft ingestemd met de voorgenomen wijzigingen.

9. Archeologie

ADC ArcheoProjecten heeft een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Barneveldsestraat 39 in Renswoude. Het onderzoek had tot doel om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat, dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast. Op basis van het bureauonderzoek werden op of on de top van het dekzand archeologische resten van jagers-verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum en Neolithicum verwacht.

Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een verkennend en deels karterend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is in een boring een (deels) intacte bodem aangetroffen met een zogeheten ABC-profiel. Rondom deze boring zijn vervolgens twee karterende boringen gezet en is het potentiële vondstniveau gezeefd. Hierbij zijn puinresten, een stukje baksteen en een fragment van een pijpensteel aangetroffen. Deze vondsten uit de moderne tijd en de 19e eeuw zijn geïnterpreteerd als toeval vondsten en vormen geen aanwijzing voor archeologische resten in de bodem. In het grootste deel van het plangebied is een bodem met een AC-profiel aangetroffen. Hoewel hier nog diepere grondsporen in de ondergrond aanwezig kunnen zijn, is de verwachting hiervoor laag, omdat in de omgeving van het plangebied geen vondsten bekend zijn.

ADC ArcheoProjecten adviseert daarom het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten, dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op zijn plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

In tegenstelling tot het bestemmingsplan Buitengebied Renswoude 2010 is derhalve geen dubbelbestemming voor archeologie opgenomen.

10. Juridische planbeschrijving

10.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Onderdeel van deze regelingen vormt de verplichting om de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) toe te passen bij het opstellen van de plankaarten en planregels. Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010 is de redactie van de regels aangepast.

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

10.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Barneveldsestraat 39 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0339.BPBarn39-va01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

De digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge verbeelding formeel niet meer. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad, genummerd NL.IMRO.0339.BPBarn39.va01. De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

10.3. Plansystematiek

De ontwikkeling van het bestemmingsplan is een gedetailleerde plansystematiek toegepast, waarbij aan het plangebied een eigen plantitel is toegekend. In de regels is een afwegingskader geformuleerd voor onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Burgemeester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij de omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

10.4. Regels

De regels van het plan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

In artikel 1 van de Inleidende regels zijn de begrippen beschreven. Deze zijn afgestemd met Bor. In Bor wordt een nieuwe term "bijbehorend bouwwerk" geïntroduceerd, waar uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen. Onder dit begrip vallen ook overkappingen en andere bouwwerken met een dak, die door een te geringe stahoogte niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. De begrippen aanbouw, uitbouw en bijgebouw zijn gehandhaafd, omdat deze in de juridische praktijk bruikbaar kunnen zijn.

In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

Woningen en de bijbehorende percelen met erven en tuinen zijn bestemd voor "Wonen". Binnen het bestemmingsvlak zijn vier bouwvlakken aangegeven. Per bouwvlak mag een woning met een maximale inhoud van 600 m³ worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan door een omgevingsvergunning worden afgeweken van het plan om de inhoudsmaat van de woningen te vergroten tot een maximum van 800 m³. De voorwaarden hebben betrekking op de landschappelijke inpassing in de omgeving. Bij de woningen zijn bijgebouwen toegestaan tot een maximumoppervlakte van 80 m². Deze maat is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010. De uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle schuren bij de bestaand boerderij mag worden gehandhaafd. Deze schuur voldoet niet aan de maatvoeringseisen (oppervlakte en hoogte) zoals die voor de nieuw te bouwen woningen geldt. In de algemene bouwregels (artikel 5) zijn regels opgenomen voor de handhaving hiervan.

Een aan huis-gebonden beroep of aan huis-gebonden bedrijf is rechtstreeks toegestaan, tot een maximaal oppervlak van 50 m². Met een omgevingsvergunning is het mogelijk om af te wijken van de gebruiksregels om mantelzorg te verlenen in een bijgebouw of tijdelijke woonunit. De maximale oppervlakte bedraagt 80 m² binnen de algemene oppervlaktematen voorbijgebouwen (dus geen extra bouwmogelijkheden).

Algemene regels

In de algemene regels is een dubbeltellingregeling (artikel 4) opgenomen, waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. De algemene bouwregels in artikel 5 regels over ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen wordt beperkt tot het bouwvlak en 4 meter diepte. Aanvullend is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen tot 10 meter diepte. Met de bepaling over bestaande maten (lid 5.2) wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen. Overschrijding bouwgrenzen met ondergeschikte bouwdelen is mogelijk gemaakt in lid 5.3. Lid 5.4 sluit voor een aantal onderdelen de Bouwverordening uit.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 6 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen te ge-

bruiken. Het gemeentebestuur is van mening dat ter plaatse seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.

De algemene afwijkingsregels (artikel 7) hebben betrekking op een aantal ondergeschikte afwijkingen. In artikel 8.1 is een wijzigingsregel opgenomen, die het mogelijk maakt om bestemmingsgrenzen in het belang van een goede ruimtelijke ordening aan te kunnen passen, met dien verstande, dat de bij de wijziging betrokken bestemmingen met niet meer dan 10% worden verkleind of vergroot. In artikel 9 is geregeld dat de procedure uit artikel 3.9A van de Wro zal worden gebruikt bij toepassing van wijzigingsbevoegdheden.

In artikel 11 is bepaald dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 11). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

11. Uitvoerbaarheid

11.1. Financiële consequenties ten gevolge van beëindiging bedrijf

Het amoveren van alle stallen en schuren heeft ten gevolge dat er geen bedrijfsvoering meer mogelijk is met alle financiële gevolgen van dien. In totaal worden bedrijfsgebouwen geamoveerd met een totaaloppervlak van 3.000 m². Aanvullend wordt nog 1.000 m² geamoveerd aan mestopslagen en voedersilo's. Tevens wordt de verharding met een oppervlak van circa 3.050 m² verwijderd.

Als gevolg van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en het totaaloppervlak van de bedrijfsgebouwen zijn aan de sloop hoge kosten verbonden. Deze beëindiging van de bedrijfsvoering en het amoveren van alle stallen en schuren, betekent dat er geen arbeidsinkomen meer kan worden gehaald uit het bedrijf.

Tevens wordt de milieuvergunning ingeleverd, waardoor het bedrijf niet meer kan worden voortgezet als agrarisch bedrijf en dientengevolge er ook geen andere agrarische activiteiten meer kunnen/mogen worden uitgevoerd. Dit veroorzaakt een waardeverlies van de grond.

Deze financiële gevolgen kunnen onmogelijk voldoende worden gecompenseerd door de bouw van slechts een tweetal woningen. In het huidige plan is om die reden de bouw van drie nieuwe woningen opgenomen. De bouw van drie woningen is niet alleen uit economisch oogpunt noodzakelijk, maar is ook een vereiste compensatie voor het grote verschil in opbrengst tussen verkoop gehele bedrijf en verpachting van de gronden. (zie accountantsrapport)

De initiatiefnemers hebben aan het onafhankelijk Accountants en adviesbureau voor de agrarische sector Alfa gevraagd deze gevolgen financieel te vertalen.

Het bijgesloten rapport (bijlage 1) en paragraaf 4.1 geeft duidelijk weer de financiële gevolgen van deze bedrijfsbeëindiging.

11.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerp-bestemmingsplan gepubliceerd in de Heraut van 19 september 2011 en heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen. Binnen diezelfde termijn is het voorontwerpplan ter kennis gebracht van een aantal overleginstanties ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er zijn uitsluitend overlegreacties binnengekomen. Daarop wordt in deze paragraaf ingaan.

11.2.1. Provincie Utrecht

De provincie gaat in op de voorgeschiedenis en refereert aan diverse overleggen op ambtelijk en bestuurlijk niveau tussen de gemeente, de provincie Utrecht en de initiatiefnemer, de heer J.T. Wolleswinkel, en diens adviseurs) over een passende en voor alle partijen aanvaardbare (maatwerk)toepassing van de zogenoemde ruimte voor ruimte regeling op de locatie Barneveldsestraat 39 te Renswoude.

Ter rechtvaardiging van het aantal voorgestane extra woningen is in dat kader bij herhaling aangedrongen op het realiseren van voldoende extra ruimtelijke kwaliteit door onder meer toevoeging van substantiële landschappelijke kwaliteit en een compacte en verantwoorde situering en (architectonisch hoogwaardige) vormgeving van de nieuwe (woon)bebouwing. Vastgesteld moet worden dat aan deze suggesties en aanbevelingen over het geheel genomen slechts in beperkte mate tegemoet is gekomen. Tegen de hiervoor geschetste achtergrond is er alles overwegende in dit specifieke geval onvoldoende aanleiding om het voorgestane aantal van drie extra woningen vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening als pertinent onaanvaardbaar aan te merken, indien tenminste bij de nadere uitwerking van de planvorming in het ontwerpbestemmingsplan in voldoende mate nog voldaan zal worden aan enkele belangrijke voorwaarden en aandachtspunten, zoals deze ambtelijk tussen gemeente en provincie zijn besproken op 22 juni 2011.

Het beeldkwaliteitplan is op een aantal punten meer afgestemd op hetgeen in de overleggen is besproken. Daarnaast zullen de gemaakte afspraken over de inrichting van het perceel in een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding met alle toekomstige kopers worden geborgd.

Planregels

De planregels en de verbeelding zijn niet met elkaar en met het beeldkwaliteitsplan in overeenstemming.

Met name de verbeelding is aangepast. Hierop zijn bouwvlakken aangegeven en zijn delen van het bestemmingsvlak aangegeven waar bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. Daarnaast is een aanduiding opgenomen voor de te handhaven schuren.

11.2.2. Waterschap Vallei & Eem

In paragraaf 4.5 "Meandering beek" wordt ingegaan op de aanleg van natuurvriendelijke oevers langs de Lunterse beek, Fliertsebeek en Nederwoudsebeek. In het verleden is hierover vanuit het waterschap overleg geweest met de betrokkenen. Vanuit de Provincie zijn geen EVZ doelstellingen meer gedefinieerd voor de Nederwoudsebeek. Wanneer er vanuit de streek initiatief genomen wordt om invulling te geven aan oeverstroken ten behoeve van meandering en natuurvriendelijke oevers zijn wij vanzelfsprekend bereid mee te denken in de mogelijkheden.

Paragraaf 4.5 is naar aanleiding van deze opmerking aangepast.

12. Conclusies

Op korte termijn staan de initiatiefnemers voor de keuze of zij grond en opstallen gaan verkopen met als uitgangspunt verdere uitbreiding van intensieve veehouderij of gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling. De tweede optie, gebruik maken van de regeling "Ruimte voor Ruimte" heeft de voorkeur, maar moet ook vanuit financieel oogpunt mogelijk zijn.

Gezien het beleid als verwoord in hoofdstuk 3 en 5, passen de voorgestane ontwikkelingen voor het plangebied binnen de wensen van de overheid (provincie, SVGV en gemeente). Sterker nog: het initiatief verwezenlijkt de doelen uit het beleid.

Initiatiefnemers overwegen om de intensieve veehouderij op deze locatie op deze wijze definitief te beëindigen. In dat geval zal de bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik worden genomen. De open schuur, direct grenzend aan het huis heeft een zodanige bouwarchitectuur dat er samen met de woning sprake is van een architectonisch geheel en zal als ensemble worden behouden. Bovendien is het behoud van de open schuur vanuit het oogpunt van natuurbehoud noodzakelijk in verband met het behoud van nesten en foerageergebied van boerenzwaluwen en huismussen. Een aantal bedrijfsgebouwen komen bij de bedrijfsbeëindiging vrij van functie en worden geamoveerd. De vrijkomende landbouwgronden worden verpacht en maken de ontwikkeling van een ander agrarisch bedrijf tot een duurzaam en economisch verantwoord grondgebonden veehouderij mogelijk.

Dit initiatief kent grote meerwaarde voor zijn omgeving. Allereerst draagt het initiatief bij aan de verdere ontstening van het buitengebied. Mede vanwege deze ontstening willen de initiatiefnemers de compenserende woningen realiseren. De stankcirkel van het bedrijf zal verdwijnen en de milieuvergunning zal worden ingeleverd. De milieubelasting van het gebied vermindert en andere nog aanwezige agrarische bedrijven krijgen de mogelijkheid zicht te ontwikkelen. Het effect hiervan is, dat de agrarische structuur in dit gebied wordt versterkt. Door de vrijkomende landbouwgrond gronden te verpachten wordt een bijdrage geleverd aan versterking en verduurzaming van agrarische bedrijven in de omgeving. De voorgestelde gebiedsontwikkeling is mede gericht op agrarische structuurversterking.

Als gevolg van de hoge kosten voor sloop van de bedrijfsgebouwen, kapitaalvernietiging en het wegvallen van inkomen uit het bedrijf, is de ontwikkeling van dit plan alleen mogelijk bij bouw van drie nieuwe woningen. De bouw van drie nieuwe woningen kan worden ingepast aangezien zowel in de regeling "Ruimte voor Ruimte" en in het Streekplan is opgenomen, dat bij sloop van meer dan 2.000 m² bedrijfsgebouwen volgens "maatwerk" kan worden gehandeld. Bovendien laat het Streekplan, bij sloop van meer dan 2.000 m² bedrijfsgebouwen, de bouw van meer dan twee woningen toe. De bouw van drie woningen wordt gerechtvaardigd doordat het creëren van Ruimte voor Ruimte berust op maatwerk.

De nieuwbouw van woningen kan worden gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak in de huidige bestemming: "agrarisch, intensieve veehouderij".

Voor realisatie van het plan is aanpassing van de bestemming van het bouwvlak in "Wonen" noodzakelijk.

Bij een bestemmingsplanherziening naar "Wonen" zal worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het agrarisch bedrijf wordt aantoonbaar beëindigd;
- er is geen sprake van een sterlocatie, aangezien de gronden zijn gelegen in het verwevingsgebied van de reconstructiezone;
- de wijziging naar de bestemming "Wonen" betreft ook de bestaande bedrijfswoning binnen het bouwvlak;
- het oppervlak van de te slopen bedrijfsbebouwing omvat 3.300 m², hetgeen meer is dan 1.000 m²;
- er wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt;
- de wijziging wordt enkel de omvang van het bouwvlak wordt, aan de overige gronden is reeds de bestemming "Agrarisch" zonder bouwvlak toegekend;
- wijziging van artikel 29.2 is niet van toepassing;
- de wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van ontwikkelings- en gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen, aangezien de afstand van de (nieuw)bouw woningen tot de dichtstbijzijnde bedrijf meer dan 50 meter bedraagt.