Bestemmingsplan Barneveldsestraat 42-42a

GEMEENTE RENSWOUDE

VASTGESTELD

BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Barneveldsestraat 42-42a

V A S T G E S T E L D

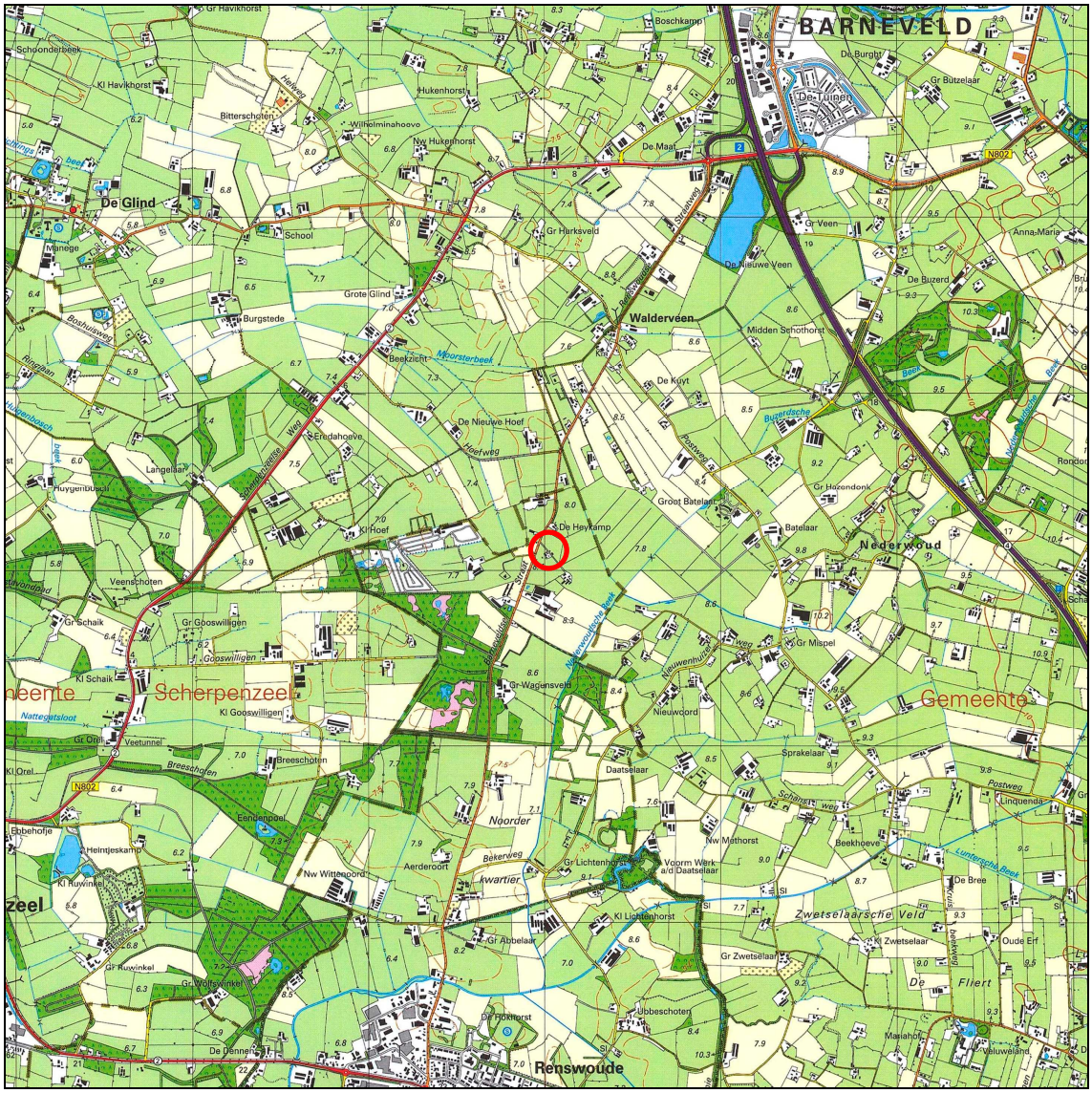
Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

13 oktober 2011
Projectnummer 197.00.02.10.01

Ideeën voor een plek

O v e r z i c h t s k a a r t



T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**		9
2	**Relevant beleid**		11
	2.1	Streekplan Utrecht 2005-2015	11
	2.2	Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost	12
	2.3	Agenda Vitaal Platteland	13
	2.4	Landschapsontwikkelingsplan 'Gelderse Vallei'	13
	2.5	Geldend bestemmingsplan	15
3	**Bestaande en toekomstige situatie**		17
	3.1	Bestaande situatie	17
	3.2	Toekomstige situatie	18
	3.2.1	Inrichtingschets	20
	3.2.2	Verkeer	22
	3.2.3	Groen	22
4	**Uitvoeringsaspecten**		25
	4.1	Archeologie en cultuurhistorie	25
	4.2	Ecologie	28
	4.3	Water	30
	4.4	Verkeer	32
	4.4.1	Verkeersontsluiting	32
	4.4.2	Toename verkeersbewegingen	32
	4.5	Geluid	32
	4.6	Bodemkwaliteit	34
	4.7	Externe veiligheid	36
	4.8	Luchtkwaliteit	36
	4.9	Leidingen en kabels	37
	4.10	Conclusie	37
5	**Juridische aspecten**		39
6	**Economische uitvoerbaarheid**		41
	Bijlagen		

1 Inleiding

Voor de locatie aan de Barneveldsestraat 42-42a is de gemeente Renswoude voornemens het bouwperceel te splitsen ten behoeve van twee woonbestemmingen. De gemeente is eigenaar van deze gronden met een gezamenlijk oppervlak van circa 1,8 ha. Een gedeelte van de gronden is reeds door de gemeente gebruikt om de realisatie van een fietspad en rotonde aan de Barneveldsestraat mogelijk te maken.

Op het huidige perceel bevindt zich een voormalige boerderij met bakhuis. In het huidige bestemmingsplan is slechts een woonbestemming ten behoeve van één woning op het perceel toegestaan. Het bakhuisje heeft echter, op basis van het overgangsrecht, een woonfunctie.

In het onlangs vastgestelde 'Bestemmingsplan Buitengebied Renswoude 2010' heeft het voormalige agrarische bouwperceel al een woonbestemming gekregen. Het huidige bestemmingsplan maakt echter het realiseren van een nieuw bouwperceel ten behoeve van een woonbestemming niet mogelijk. Om de realisatie van een extra bouwperceel met woonbestemming mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Opbouw van de toelichting

Hoofdstuk 2 geeft een korte beschrijving van het relevante ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt per thema ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 komen uitvoeringsaspecten zoals flora en fauna, milieu en externe veiligheid aan bod. In hoofdstuk 5 volgt de juridische uitwerking van het plan. Tenslotte zal in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid aan de orde komen.

Relevant beleid 2

2.1 Streekplan Utrecht 2005-2015

Op 13 december 2004 hebben Provinciale Staten het 'Streekplan 2005-2015' vastgesteld. Het streekplan geeft het provinciaal ruimtelijk beleid weer. Kwaliteit, uitvoering en samenwerking zijn de begrippen die samen de rode draad vormen van het streekplan.

Om de kernkwaliteiten optimaal te benutten en verder te ontwikkelen, wordt in het streekplan het landelijk gebied in vier zones opgedeeld. De zonering is sterk ontwikkelingsgericht en geeft voor iedere zone aan, welke ontwikkelingsrichting is gewenst.

Het plangebied valt in het streekplan in de zone 'Landelijk gebied 3: verweving van functies' (zie kaartje Plankaart Streekplan 2005-2015 Utrecht). 'Landelijk gebied 3' is een afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met verweving van landbouw, natuur, dag- en verblijfsrecreatie, intensief gebruikte militaire terreinen en (in enkele gevallen) bestaande zeer extensieve woonmilieus. De verweving kan zowel betrekking hebben op perceelsniveau als op een mozaiek van gescheiden functies. Verweving van functies is het hoofdthema bij deze categorie van het landelijk gebied.

De belangrijkste beleidsaccenten voor het 'Landelijk gebied 3' zijn:

Landbouw
- versterking van de rol van de agrarische sector in delen met een blijvend agrarisch gebruik;
- verdere ontwikkeling van de agrarische sector als drager van belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden;
- ontwikkeling van intensieve veehouderij binnen milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden;
- geen nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven.

Natuur
- versterking van natuurwaarden door stimulering van agrarisch natuurbeheer en versterking van actuele en potentiële waarden;
- behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden;
- aanleg van ecologische verbindingszones als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Recreatie

- versterking van recreatief (mede)gebruik en routestructuren;
- nieuwvestiging en uitbreiding van recreatief-toeristische voorzieningen voor zowel dag- als verblijfsrecreatie is mogelijk als onderdeel van een integraal plan, waaruit de ruimtelijke kwaliteitswinst (onder meer voor kernkwaliteit landschap) blijkt.

Water en milieu

- beleid ten aanzien van waterhuishouding en milieukwaliteiten wordt afgestemd op de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met aanwezige waarden;
- waterknelpunten worden opgelost, zonder deze af te wentelen op andere gebieden.

Het streekplan maakt het onder voorwaarden mogelijk om vrijkomende bebouwing te benutten ten behoeve van de woonfunctie of vestiging van niet-agrarische bedrijfsvormen. Landschappelijke inpassing en sloop van overtollige bedrijfsbebouwing zijn hierbij de belangrijkste voorwaarden.

2.2 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

In het Reconstructieplan (13 december 2004 en 10 januari 2005) valt het plangebied onder 'verwevingsgebied'. Verwevingsgebieden zijn die delen van het plangebied, die niet als extensiverings- of landbouwontwikkelingsgebied zijn aangeduid. Zij vormen de overgangsgebieden tussen de extensivering- en landbouwontwikkelingsgebieden, waarin sprake is van een sterke verwevenheid van functies. Bij deze verwevenheid kan sprake zijn van accenten, die liggen op natuur, landschap en/of water, maar steeds in combinatie met landbouw.

Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen, met bijbehorende kwaliteiten.

In het reconstructieplan is het beleid primair gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Voor het toestaan van een extra woonfunctie worden dezelfde voorwaarden gehanteerd die het streekplan hieraan stelt.

Wonen wordt hierbij gezien als een milieuvriendelijke en duurzame gebruiksvorm met weinig groeipotentie en een geringe verkeersaantrekkende werking. Met name in kwetsbare gebieden worden de negatieve effecten van wonen geringer geacht ten opzichte van een nieuwe bedrijfsfunctie.

Op het huidig perceel worden zowel de van oorspong aanwezige bedrijfswoning als het bakhuisje bewoond. Een deel van de aanwezige schuren worden gesloopt. In totaal zal ongeveer 275 m² bedrijfsbebouwing worden verwijderd. Tevens worden er conform de inrichtingsschets landschappelijke elementen aan het terrein toegevoegd.

2.3
Agenda Vitaal Platteland

De Agenda Vitaal Platteland (AVP) is een meerjarenprogramma (2007 - 2013) waarin provincies, gemeenten, boeren en maatschappelijke organisaties, werken aan een krachtig landelijk gebied.

De doelen van het AVP zijn:
- Het scheppen van goede woonomstandigheden;
- Het stimuleren van een levendige sociale structuur;
- Het garanderen van een gezond functionerend ecosysteem;
- Het zorgen voor behoud en ontwikkeling van aantrekkelijke en toegankelijke landschappen.

Het plangebied is gelegen in het AVP-gebied Gelderse Vallei/Eemland.

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST GEBIEDSONTWIKKELING RENSWOUDE

De gemeente Renswoude en de Provincie Utrecht hebben op 6 maart 2007 de 'Samenwerkingsovereenkomst gebiedsontwikkeling Renswoude' getekend. In deze overkomst hebben gemeente en provincie aangegeven zich gezamenlijk in te spannen om de AVP in de komende jaren te realiseren. Als onderdeel van deze overeenkomst heeft de provincie een fietspad langs de zuidzijde van de Barneveldsestraat aangelegd.

Mede om de aanleg mogelijk te maken heeft de gemeente Renswoude het perceel Barneveldsestraat 42-42a aangekocht. In de samenwerkingsovereenkomst is daarom afgesproken dat Gemeente en Provincie samen bezien op welke wijze planologische invulling wordt gegeven aan het perceel. Aangegeven is dat de gemeente streeft naar een splitsing van het perceel waarbij op beide delen één woning mogelijk is.

Voorliggend bestemmingsplan is de planlogische uitwerking van deze afspraak tussen gemeente Renswoude en Provincie Utrecht.

2.4
Landschapsontwikkelingsplan 'Gelderse Vallei'

De acht gemeenten binnen de Gelderse Vallei 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”.

Gebiedsvisie

Het LOP plaatst het gebied rond de Barneveldsestraat binnen de gebiedsvisie van het 'verwevingsgebied in de vallei'. Uitgangspunt is het ontwikkelen van een groen raamwerk ter ondersteuning van een multifunctioneel landschap. Het gaat daarbij vooral om het behouden van de aanwezige cultuurhistorische elementen en structuren.

Daarnaast is er plaats voor ontwikkeling van beek- en watersystemen als drager van het landschap en de ontwikkeling van het kampenlandschap tot een netwerk van beplanting van kavelgrenzen, wegen, erven en bospercelen. Verder is er plaats voor multifunctionele ontwikkeling van het landschap.

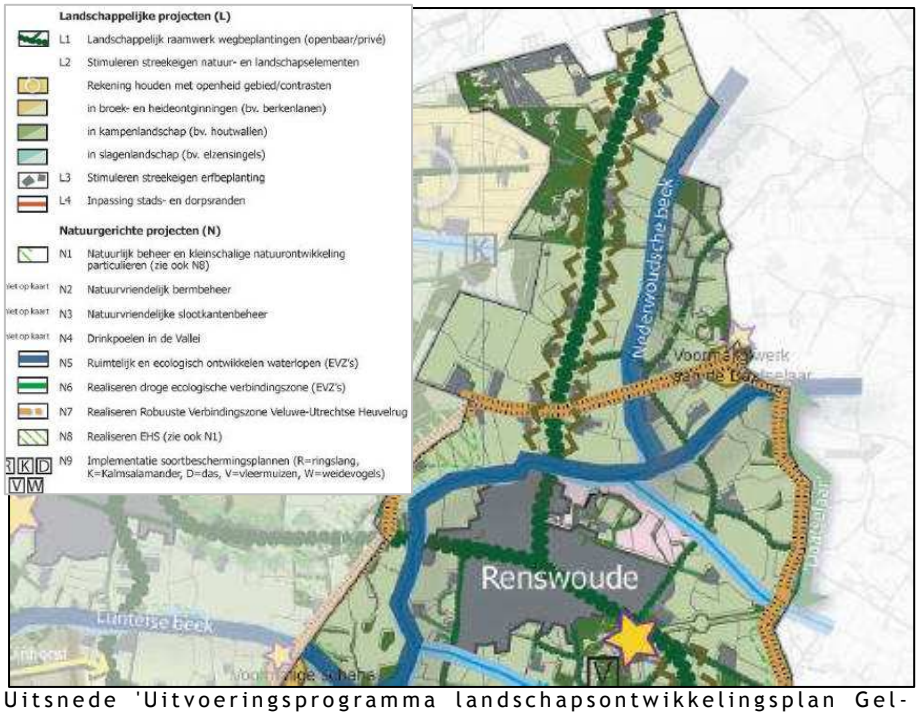
Randvoorwaarden

Vanuit de visie worden ontwerpuitgangspunten gegeven voor de inrichting van erven, landgoederen en beken en een nadere uitwerking van het soortenbeleid.

Uitvoeringsprogramma

Naast het Landschapsontwikkelingsplan is het 'Uitvoeringsprogramma Midden: Leusden, Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg' opgesteld. Het Uitvoeringsprogramma bevat concrete projecten ter uitvoering van de opgestelde

visie. In de kaartuitsnede op de volgende pagina zijn de relevante projecten voor het plangebied en omgeving zichtbaar.



Uitsnede 'Uitvoeringsprogramma landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei '

Het betreft de volgende projecten:

- terugbrengen van laanbeplanting langs de Barneveldsestraat, ter realisatie van een solide publiek raamwerk;
- stimuleren van aanleg en herstel van natuur- en landschapselementen (bijvoorbeeld houtwallen);
- ontwikkelen en versterken van beplanting langs en op boerenerven;
- versterken en ontwikkelen van de waterlopen en ontwikkelen van aangewezen ecologische verbindingszones;
- ontsnippering van het buitengebied door het ontwikkelen van passages bij barrières als provinciale wegen.

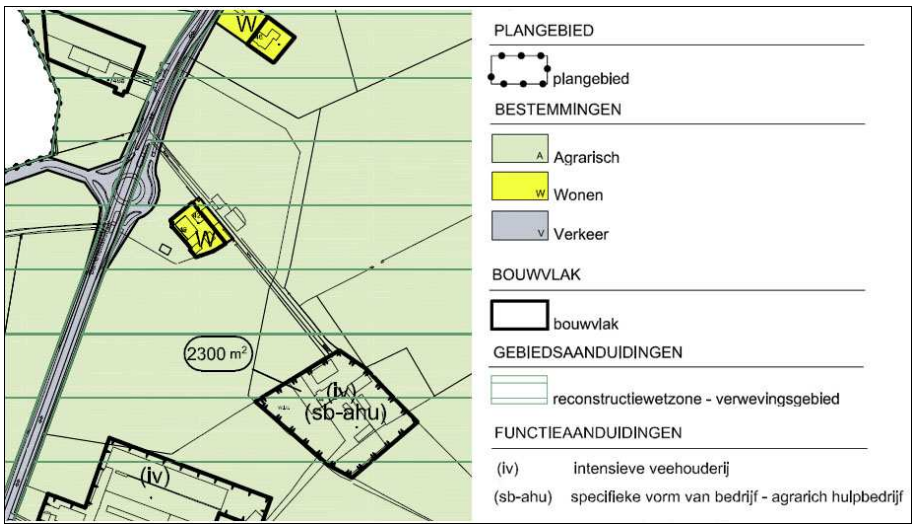
Het voorliggende plan sluit aan bij de uitgangspunten uit het LOP. Bij het ontwerp van de kavelinrichting van de Barneveldsestraat 42 en 42a is nadrukkelijk uitgegaan van deze uitgangspunten. Dit heeft zich eveneens vertaald in voorstellen voor de erfbeplanting.

2.5
Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Renswoude 2010' is op 5 oktober 2010 vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan valt het plangebied in de bestemming 'Agrarisch'. De gronden in deze bestemming zijn hoofdzakelijk be-

stemd voor agrarische bedrijvigheid. Daarnaast zijn behoud, herstel en ontwikkeling van het waterhuishoudkundig systeem en de landschapsstructuur belangrijke doeleinden binnen deze bestemming.

Bebouwing mag enkel worden gebouwd binnen de grenzen van het op de plankaart aangeven bouwperceel. Buiten het bouwperceel mogen beperkt veldschuren behorende bij een agrarisch bedrijf worden gebouwd indien dit is aangegeven.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Renswoude 2010'

De voormalige boerderij (Barneveldsestraat 42) heeft in dit bestemmingsplan reeds een woonbestemming. Binnen deze bestemming is slechts één woning toegestaan. De bewoning van het bakhuis is in het vigerend bestemmingsplan dan ook onder het overgangsrecht geplaatst.

De voormalige boerderij zal in voorliggend plan de woonbestemming behouden. Van het bakhuis zal echter de woonfunctie worden beëindigd waardoor aan de huidige onwenselijke situatie een einde zal komen.

Het initiatief om naast het bouwperceel aan de Barneveldsestraat 42, een nieuw bouwperceel toe te voegen past niet binnen de gebruiksvoorschriften van de agrarische bestemming van het vigerende bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan is dan ook bedoeld om de nieuwe woning planologisch mogelijk te maken.

3 Bestaande en toekomstige situatie

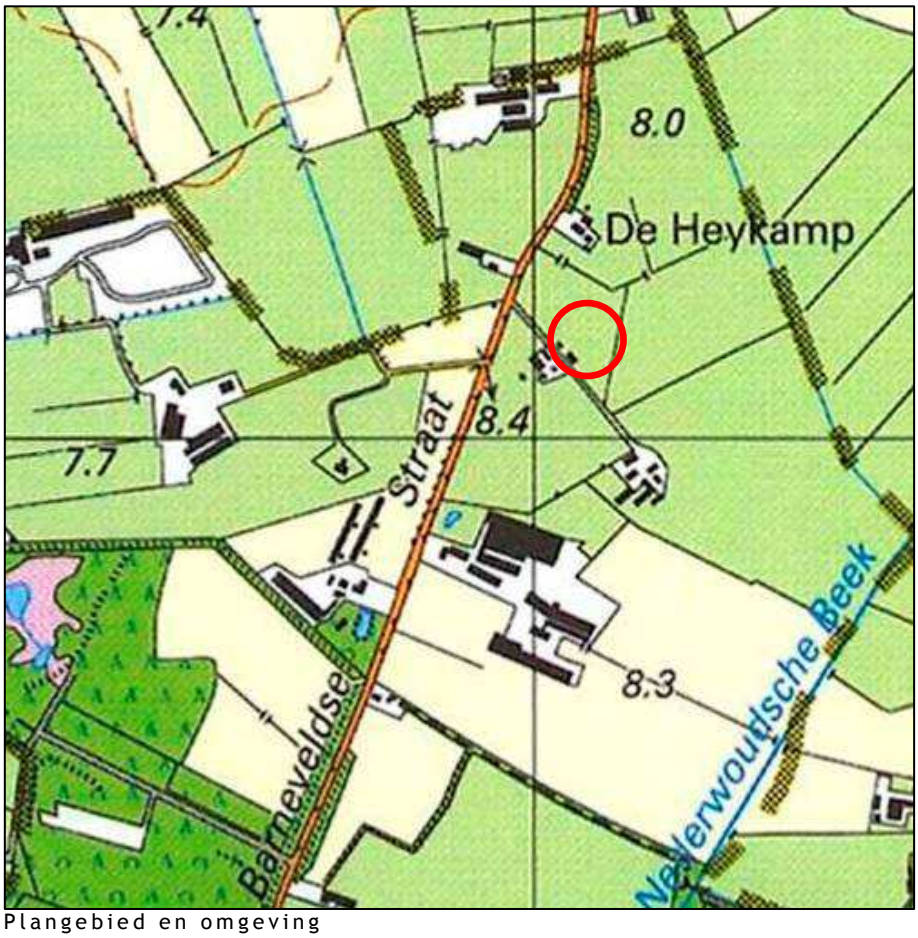
3.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten Noorden van de kern Renswoude en bevindt zich direct ten noorden van het perceel Barneveldsestraat 42/42a aan de overzijde van het voormalige toegangspad voor Barneveldsestraat 44. De planlocatie is momenteel onbebouwd. De oude schuur (op de luchtfoto nog zichtbaar) is inmiddels verwijderd.

De Barneveldsestraat vormt de lokale ontsluitingsweg tussen Barneveld en Renswoude. Recent is de weg gereconstrueerd en is ter hoogte van het plangebied een rotonde gerealiseerd.

Het plangebied ligt in een agrarisch landschap, dat wordt afgewisseld met bos- en natuurpercelen. In de omgeving van de locatie zijn meerdere agrarische bedrijven gevestigd. Verspreid langs de Barneveldsestraat liggen erven met hoofdzakelijk agrarische bedrijven en opgaande beplanting.

Plangebied, gelegen tussen Renswoude en Barneveld



Plangebied en omgeving

3.2
Toekomstige situatie

Voor de aanleg van een rotonde en een vrijliggend fietspad langs de Barneveldsestraat heeft de gemeente Renswoude de planlocatie (1,8 ha), inclusief de panden, aangekocht. Een deel van het perceel is benut om de benodigde ruimte voor deze verkeerskundige aanpassing te verkrijgen. De toegangsweg naar de percelen Barneveldsestraat 42 en 44 is verlegd en sluit aan op de nieuwe rotonde.

Op het perceel Barneveldsestraat 42 zijn momenteel het voormalig agrarisch bouwperceel met boerderij, bakhuis en een aantal opstallen aanwezig. Zowel de boerderij als het bakhuis heeft momenteel een woonfunctie.

De gemeente is voornemens, om deze situatie te wijzigen, door de bewoning van het bakhuis te beëindigen en de realisatie van een nieuwe woning aan de overzijde van de voormalige toegangsweg te realiseren.

Daarnaast wil de gemeente met deze ontwikkeling de landschappelijke situatie, ter plaatse van het plangebied, verbeteren. Hiertoe is een deel van de vervallen opstallen op het voormalige agrarische bouwperceel gesloopt.

Het hoofdgebouw aan de Barneveldsestraat 42 is enkele jaren geleden op de gemeentelijke monumentenlijst gezet. Het betreft een langhuisboerderij uit 1922, waarvan de detaillering gaaf is. De boerderij is een deel van een gegroeide structuur en een restant van een occupatievorm. Door de plaatsing van de boerderij op de gemeentelijke monumentenlijst is er verzekerd dat dit hoofdgebouw met de eveneens monumentale schuurhooiberg in stand blijven.

Zodra de bewoning is beëindigd, zal het bakhuisje, dat al sinds jaar en dag wordt bewoond, eveneens worden afgebroken. Het bakhuisje is zeer dicht bij het hoofdgebouw gesitueerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het dan ook wenselijk en zelfs noodzakelijk de (legale) woonfunctie van het bakhuisje op enige afstand van het hoofdgebouw te situeren. Daarom is gekozen voor de nieuwbouw van een woning aan de overzijde van de oude ontsluitingsweg.

Het hoofdgebouw en de nieuwe woning vormen op deze wijze vanuit landschappelijk oogpunt een mooier ensemble dan de oude situatie. Deze twee gebouwen vormen een functionele eenheid die in het gebied goed tot zijn recht komt. Om verstoring van deze eenheid te voorkomen, is er voor gekozen de nieuwe woning op enige afstand te plaatsen.

Mede door het creëren van deze afstand, kan de nieuwe woning de gebruikelijke inhoudsmaat van 600 m^3 krijgen, zoals voor andere woningen is bepaald in het onlangs vastgestelde bestemmingplan Buitengebied 2010. Indien de ontwikkeling Barneveldsestraat 42 en 42a zou zijn meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, dan zou de beoogde woning ook 600 m^3 zijn. Er is hier gekozen voor het vaststellen van een afzonderlijk bestemmingsplan.

Het realiseren van een kleine woning (vergelijkbaar met het oude bakhuisje en de drie in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied als 'kleine woning' aangeduide woningen) zou de verhoudingen tussen de bebouwing in dat gebied verstoren. Vanuit landschappelijk oogpunt is dat ongewenst. Hierbij geldt ook dat de oude vervallen opstallen (oude schuren), op de plaats waar de nieuwe woning komt, zijn afgebroken. Dat is vanuit de beleving van de omgeving een kwaliteitsimpuls.

Er zal zorgvuldig gekeken worden naar de stedenbouwkundige uitstraling van de nieuwe woning. De nieuwe woning zal zowel op zich zelf als in relatie met de omgeving aan eisen van Welstand moeten voldoen. Ook dat zal een kwaliteitsimpuls voor de omgeving betekenen.

Tenslotte wordt gemeld dat de gehele omgeving van de Barneveldsestraat 42 en 42a door de aanleg van het fietspad, de rotonde ter plaatse en het anders situeren van de toegangsweg naar het achtergelegen bedrijf Barneveldsestraat

44, zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt als ook vanuit het oogpunt van de vergroting van de verkeersveiligheid, een grote stimulans is voor de nu ontstane kwaliteit van het gebied. De beplanting langs de Barneveldsestraat, die moest verdwijnen om de aanleg van het fietspad en de rotonde mogelijk te maken, zal hierbij worden hersteld.

Voor het plan is een aantal inrichtingsschetsen gemaakt, om het plangebied als één geheel landschappelijk in te passen. Hierbij wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht op het 'Uitvoeringsprogramma Leusden, Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg' van het 'Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei +'. De Barneveldsestraat vormt hierin een prominent onderdeel als 'Landschappelijk raamwerk wegbeplanting'.

3.2.1
Inrichtingschets

Voor de landschappelijke inpassing van beide (woning)bouwpercelen is na een landschapsanalyse een verkavelingschets opgesteld. Hierbij vormen de volgende uitgangspunten de basis voor de inpassing van het gewenste programma op het perceel aan de Barneveldsestraat 42/42a:

- de hoofdstructuur wordt gevormd door verspreide bebouwing langs de Barneveldsestraat;
- de Barneveldsestraat vormt de hoofdstructuur voor de occupatiepatronen. De bebouwing is hier veelal opgericht;
- versterking van de cultuurhistorische landschapselementen:
- beken en reliëf zichtbaar maken door het plaatsen van losse begroeiing;
- houtwalstructuur herstellen;
- de laanstructuur langs de Barneveldsestraat; herstellen;
- de ontsluiting begeleiden met laanbeplanting;
- het beekdal is structurerend voor de inrichting van de kavel;
- behouden van zichtlijnen richting het beekdal;
- beperken van de hinder van de ontsluiting van Barneveldsestraat 44;
- zicht op storende elementen zoals schuren en afrasteringen ontnemen;
- behouden van nog zichtbare cultuurhistorische houtopstanden bij Barneveldsestraat 44.

Daarnaast zijn de volgende programmatische uitgangspunten eveneens van toepassing op de inrichtingsschets:

- een goede ontsluiting op Barneveldsestraat;
- een gelijkwaardige kavelverdeling heeft de voorkeur;
- de nieuwe woning dient buiten de 51dB contour van de Barneveldsestraat te blijven;
- er zal rekening gehouden moeten worden met monumentenstatus van de boerderij en hooiberg.

Bij de inrichting wordt (zie afbeelding) gekozen voor een evenwichtige verdeling van de kavel. De woningen worden gegroepeerd waardoor het noordelijk

deel van het plangebied open blijft. De woonpercelen bedragen circa 1000 m². De vorm van de ontsluitingsweg sluit aan bij de organische patronen van het kampenlandschap. Door de ontsluitingsweg zuidelijk in het plangebied te leggen worden de twee percelen ontsloten via de zuidzijde. Zoals veelvuldig te zien is in dit type landschap en slingert de weg tussen de erven door.

ONTSLUITINGSWEG

De weg die zowel het perceel Barneveldsestraat 42 als ook het er achtergelegen perceel (nummer 44) is inmiddels verlegd. De toegangsweg is gelegen langs de zuidzijde van het perceel Barneveldsestraat 42 en sluit direct aan op de rotonde. Ook het nieuwe woonperceel zal via deze weg ontsloten worden. Op deze wijze ontstaat een situatie waarbij de woningen zo weinig mogelijk hinder ondervinden van de verkeersbewegingen van en naar de percelen.

Nieuwe ontsluitingsweg

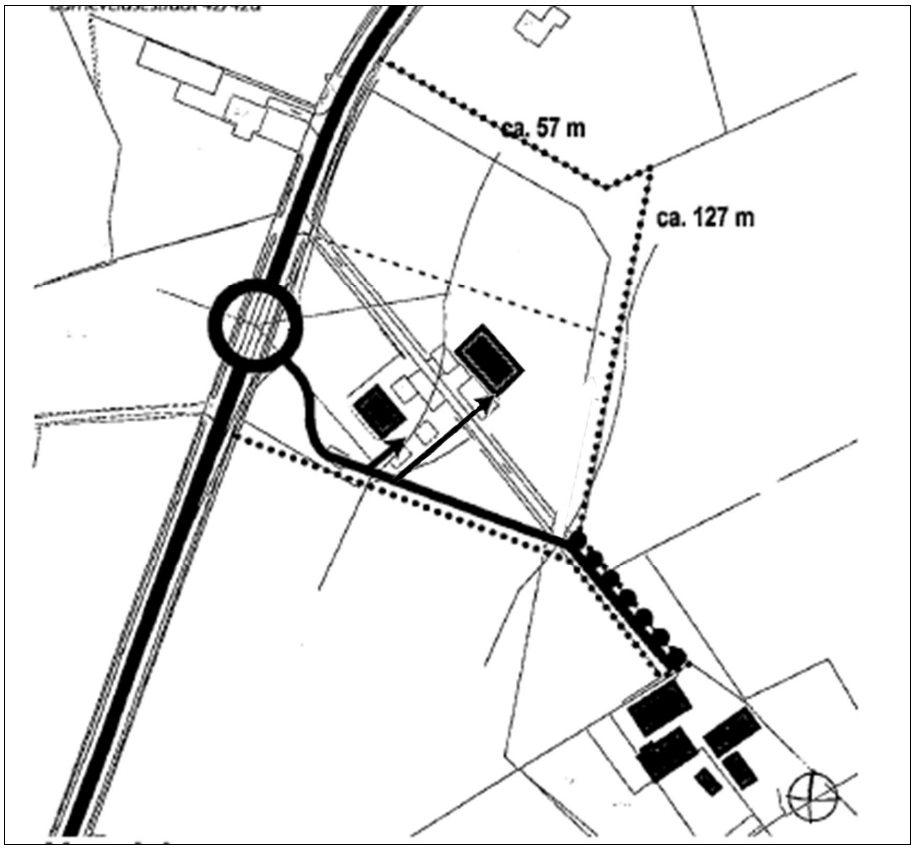
INRICHTING NIEUWE BOUWPERCEEL

Het nieuwe bouwperceel zal op het beekdal van de Nederwoudsche beek gericht worden. Door het plaatsen van opgaande begroeiing zal het reliëf van dit beekdal worden versterkt. Door de nieuwe woning aan sluitend bij het bestaande erf van de voormalige boerderij (nummer 42) te situeren blijft aan de noordzijde van het perceel de zichtlijn in de richting van het beekdal behouden.

Naast het beekdalpatroon vormt de Barneveldsestraat een belangrijk element in de hoofdstructuur van het occupatiepatronen. Door het terugbrengen van de hoogopgaande laanbeplanting zal deze structuur worden versterkt.

Zowel het bestaande als het nieuwe bouwperceel zal worden aangeplant met streekeigen beplanting, zoals die in het kampenlandschap gebruikelijk is. De beplanting langs de erven zal, door de afwisseling van minder hoogopgaande

begroeien en struiken, een karakter krijgen dat ondergeschikt is aan deze sterke structuur van de laanbeplanting aan de Barneveldsestraat.



Inrichtingsschets

3.2.2
Verkeer

De locatie ligt aan de lokale verbindingsweg van Renswoude naar Barneveld. De ontsluiting van het bestaande en nieuwe perceel zal plaatsvinden via een aansluiting op de onlangs gerealiseerde rotonde. Daarnaast zal ook het ten oosten van het plan gelegen agrarisch dienstverlenend bedrijf, via deze aansluiting ontsloten worden.

De toevoeging van het bouwperceel zal geen significant grotere verkeers- en parkeerbelasting met zich meebrengen. In de huidige situatie wordt zowel de voormalige agrarische bedrijfswoning als het bakhuis bewoond. Hierdoor treden er geen extra verkeerbewegingen op.

3.2.3
Groen

In de huidige situatie is het bestaand bouwperceel nagenoeg niet aangepland met opgaande begroeiing. Het nieuw te realiseren bouwperceel is momenteel in gebruik als weiland. Na het realiseren van de bouwkavel en de bouw van de

woning zal het erf van beide percelen worden voorzien van passende landschapselementen met streekeigen beplanting.

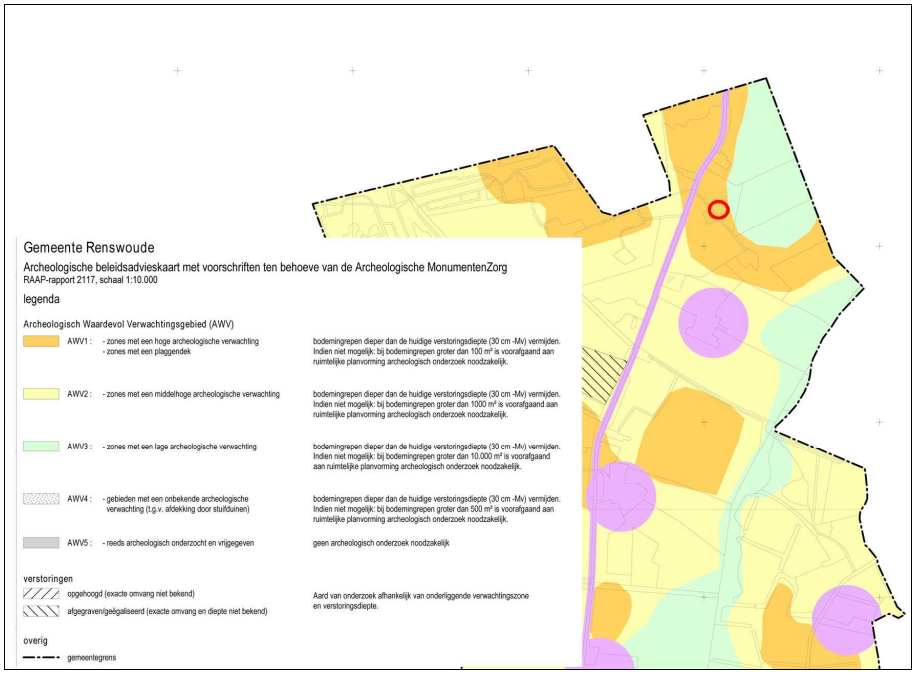
Uitvoeringsaspecten 4

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Renswoude heeft richtlijnen en procedures vastgesteld die ervoor zorgen dat in de praktijk goed met archeologische resten wordt omgegaan. Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) uit 2007.

Op 5 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke Verwachtings- en Beleidsadvieskaart vastgesteld. Op deze kaart staat voor het gehele grondgebied van de gemeente aangegeven hoe er om wordt gegaan met de mogelijk te verwachten archeologische waarden.



Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart (plangebied rood omlijnd).

Op de Archeologische beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied gelegen is in Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1 (AWV 1). In deze gebieden is sprake van een hoge archeologische verwachting.

Het beleidsadvies voor dit gebied is als volgt geformuleerd:

- *Bodemingrepen dieper dan de huidige verstoringsdiepte (30 cm onder maaiveld) dienen zoveel mogelijk worden vermeden.*
- *Indien dit niet mogelijk blijkt is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 100 m², voorafgaand aan ruimtelijke planvorming.*

Voorliggend plan maakt de realisatie mogelijk van een woning met maximaal 80 m² aan bijgebouwen. Voor de bouw van de woning en het bijgebouw zijn grondroerende activiteiten met een diepte van meer dan 30 cm onder maaiveld niet uit te sluiten.

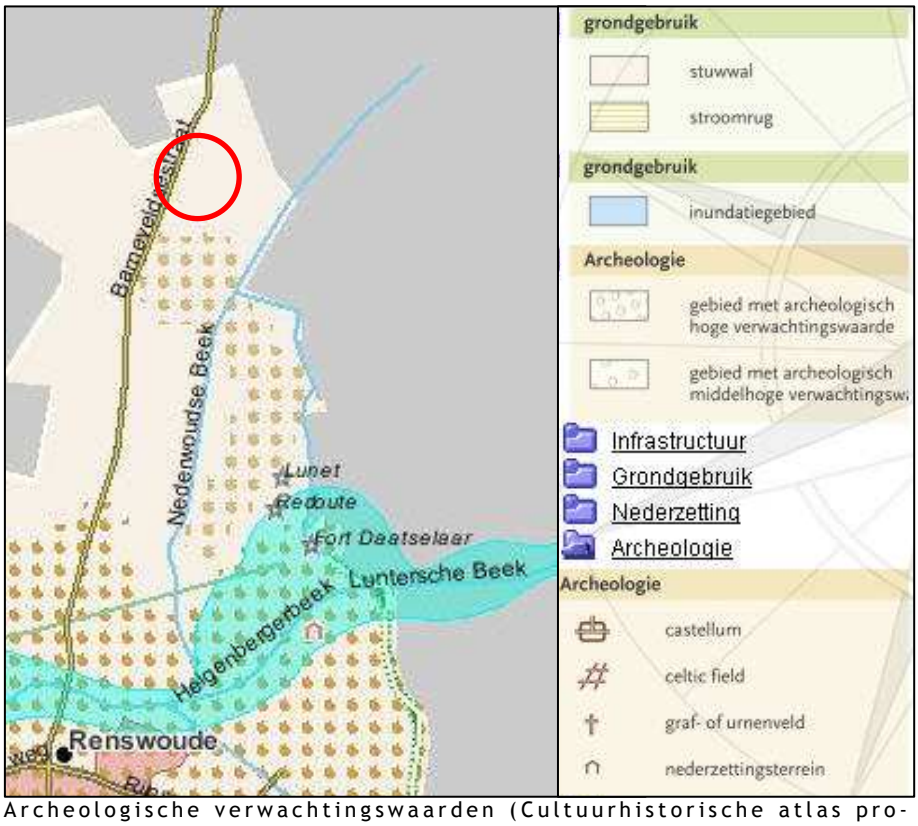
Om vast te stellen welke archeologische waarden er mogelijk in de grond aanwezig zijn, heeft ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied.
Op basis van het bureauonderzoek werden archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Romeinse tijd verwacht. Omdat het plangebied gelegen is op een dekzandrug geldt een hoge kans op archeologische resten. Om deze verwachting te toetsen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd.
Tijdens het booronderzoek is vastgesteld dat de oorspronkelijke A-horizont (vondstniveau) is opgenomen in de 30 à 40 cm dikke bouwvoor. Verwacht wordt dan ook dat wanneer de akker is geploegd, eventuele archeologische resten als vondstconcentraties aan het maaiveld te herkennen zullen zijn. Dit geldt niet voor de locatie van de vroegere bebouwing. Op deze locatie is een ophogingspakket aanwezig waardoor geen vindplaatsen aan het maaiveld te herkennen zullen zijn.
In twee van de vijf boringen is een B-horizont aangetroffen. Op deze locaties kunnen eventuele archeologische grondsporen bewaard zijn gebleven. In het overige deel van het plangebied is de bodem omgewerkt tot in de C-horizont. Ook hier kunnen nog diepere grondsporen aanwezig zijn, maar omdat niet duidelijk is hoeveel van de C-horizont verdwenen is, valt niet te voorspellen hoe goed deze bewaard zijn gebleven.

ADC ArcheoProjecten adviseert daarom om in het gehele plangebied, met uitzondering van de locaties van de vroegere bebouwing, een oppervlaktekartering uit te voeren. Een oppervlaktekartering is echter alleen mogelijk indien het perceel van tevoren geploegd is.

Een dergelijk aanvullend onderzoek zal moeten plaatsvinden voordat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning kan worden verleend. De gevonden aanwezige archeologische resten kunnen dan op tijd worden veiliggesteld. Het karterend onderzoek staat de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan in dat geval niet in de weg.

Cultuurhistorie

Het beleid van de provincie Utrecht ten aanzien van cultureel erfgoed is erop gericht, om cultuurhistorische waarden als essentieel onderdeel van de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit te beschermen en te versterken. In 2005 is de Cultuurhistorische Atlas van Utrecht 'Tastbare Tijd' verschenen. Deze atlas is een belangrijk document, dat inzicht geeft in de aanwezige bovenlokale, samenhangende, cultuurhistorische waarden. Bij cultuurhistorische waarden gaat het om het geheel van en de mogelijke samenhang tussen archeologie, historische geografie, historische bouwkunde en historische stedenbouw.



Archeologische verwachtingswaarden (Cultuurhistorische atlas provincie Utrecht)

Op de kaart van de cultuurhistorische atlas staan voor onderhavig plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen vermeld.

Monumenten

In het plangebied komen geen rijksmonumenten voor. De woning en de hooiberg op het perceel Barneveldsestraat 42 zijn aangewezen als gemeentelijk monument.

4.2
Ecologie

In verband met de voorgenomen herinrichting heeft CSO, adviesbureau voor milieu, ruimte en water, een quickscan 'Natuurwetgeving' uitgevoerd voor het plangebied. Het doel van het onderzoek is een inschatting te maken of de geplande ontwikkelingen strijdig zijn met de soortbescherming van de Flora- en faunawet (2005) en de gebiedsbescherming van de Natuurbeschermingswet 1998.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bestaat uit opstallen, klinkerverharding, een kavelpad grasland en/of ruigte.
Een deel van het perceel is gebruikt als tijdelijke opslag van gebroken asfaltverharding in verband met de aanleg van de rotonde. Ten noorden van het kavelpad is bouwland gesitueerd. Ten behoeve van de wateraanvoer en/of afvoer liggen om dit bouwlandperceel sloten. Deze zijn niet het gehele jaar watervoerend. De omgeving van het plangebied betreft voornamelijk agrarisch gebied.

Kaart Ecologische verbindingszone

Het plangebied heeft geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn). Op ruime afstand van het plangebied liggen enkele elementen van de Ecologische Hoofdstructuur

(EHS). De Nederwoudschebeek is aangewezen als ecologische verbindingszone. Deze ligt op een afstand van 500 m van het plangebied. Daarnaast is het nabijgelegen landgoed 'Wagensveld/Daatselaar' aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Er worden geen externe effecten verwacht van het plangebied op deze elementen. De quickscan heeft zich derhalve verder beperkt tot de Flora- en faunawet.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten. De wet bepaalt, dat er geen schade aan beschermde planten en dieren mag worden toegebracht tenzij er uitdrukkelijk toestemming voor verleend is (het 'nee, tenzij' beginsel). Daarnaast erkent de wet, dat alle dieren van onvervangbare waarde zijn en daarom geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in, dat iedereen `voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en hun leefomgeving.

Samengevat kan worden gesteld, dat alle vogels, zoogdieren, amfibieën en reptielen en een aantal, meest zeldzame planten, vlinders, libellen, vissen en ongewervelden beschermd zijn. In de praktijk betekent dit, dat bepaalde handelingen ten aanzien van dieren en planten slechts onder strikte voorwaarden mogelijk zijn. De Flora- en faunawet heeft in die zin dan ook de nodige consequenties bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden, dat binnen het plangebied geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen zijn.

Verder kan geconcludeerd worden dat binnen het plangebied mogelijk beschermde soorten aanwezig zijn. Het gaat dan om algemeen voorkomende soorten (soorten uit tabel 1 bijlage 1 AMvB 501). Voor deze soorten geldt een vrijstelling op de ontheffingsplicht, wanneer er in het geval van een ruimtelijk ontwikkeling, zorgvuldig te werk wordt gegaan ten aanzien van flora en fauna (conform algemene zorgplicht).

Volgens het literatuuronderzoek kunnen de volgende beschermde soorten (tabel 2 en 3 soorten) in de omgeving voor komen:

1. zoogdieren: das, boommarter en eekhoorn;
2. vleermuizen: gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis en watervleermuis;
3. reptielen: hazelworm, levendbarende hagedis en ringslang.

Het plangebied is echter niet geschikt als verblijfsbiotoop of foerageergebied voor de boommarter, de das en de eekhoorn. In verband met de afwezigheid van bebost gebied en/of heggen en houtwallen in kleinschalig landschap wordt het voorkomen van de eekhoorn en de boommarter op het plangebied uitgesloten. In de omgeving van het plangebied komen dassen voor. Incidenteel kan

het voorkomen dat deze soort het plangebied zal betreden. Deze soort komt in het algemeen voor in gebieden met voldoende dekking en weinig verstoring. Door de recente werkzaamheden rondom het plangebied is de kans hierop dan ook nihil.

De geplande ontwikkeling zal, naar verwachting, eveneens geen effect hebben op het gebruik van het plangebied als foerageergebied door de verschillende vleermuissoorten. Hoewel er volgens de eigenaar ter plaatse van het plangebied nooit vleermuizen aanwezig zijn geweest, zal, bij de sloop van het voormalige bakhuisje, echter wel onderzoek gedaan moeten worden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen.

Er kan gesteld worden dat door het intensieve agrarische karakter van het plangebied, deze niet geschikt is als verblijfsbiotoop of foerageergebied voor de hazelworm, levendbarende hagedis en ringslang. De eerste twee zijn tevens soorten die afhankelijk zijn van beschoeiingen met warme vochtige plekken. De ringslang komt voor in waterrijk gebied (of bosranden, heide en sloten van extensief agrarisch gebied).

Tenslotte is het niet ondenkbaar, dat binnen de terreingrenzen van het plangebied vogels broeden en/of verblijven (in bomen, struiken, opstallen en in het veld).

Indien de nieuwe eigenaar het bakhuisje afbreekt, wordt aanbevolen, nader onderzoek uit te voeren naar mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen.. Eveneens zal bij sloop ,gecontroleerd moeten worden naar in gebruik zijnde schuil-, verblijfs- en broedplaatsen van vogels.

In het kader van de flora- en faunawet kan geconcludeerd worden, dat de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve invloed zullen hebben op de omgeving. Opgemerkt moet hierbij worden, dat de quickscan geen inventarisatie is en dus geen inzicht geeft in de daadwerkelijke aanwezigheid en verspreiding van beschermde soorten.

4.3
Water

Het Rijk heeft met het waterbeleid van de 21e eeuw twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:
- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in, dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in een stroomgebied wordt vastgehouden. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden

en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Schoon en vuil water worden zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, verankerd in het 'Besluit ruimtelijke ordening'. Sindsdien is een 'watertoets' verplicht gesteld bij de ruimtelijke planvorming.

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s). De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.
Het Waterschap Vallei & Eem stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing in het buitengebied. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil), door de planuitvoering niet verslechteren. Het hemelwater dat van de bebouwing komt, zal binnen het plangebied niet afgevoerd worden naar de riolering, maar naar de omliggende sloten.

Wateroverleg

Uit het overleg met het waterschap Vallei & Eem en de provincie Utrecht van 18 december 2007 blijkt, dat voor onderhavig plan geen aanvullende maatregelen ten aanzien van water genomen hoeven te worden. Het Waterschap Eem & Vallei hanteert als stelregel dat, wanneer er meer als 1.000 m^2 verhard oppervlak wordt toegevoegd, er aanvullende maatregelen voor waterberging genomen dienen te worden. Onderhavig plan maakt de toename van verhard oppervlak mogelijk, echter, de in de stelregel gehanteerde aantallen vierkante meters zullen hierbij niet worden overschreden.

Daarnaast zijn er in het kader van het grondwater geen relevante aspecten, die een belemmering vormen voor of belemmerd worden door voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie waterparagraaf

Binnen het plangebied zal het principe van duurzaam bouwen worden gehanteerd. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, die niet uitlogen. Het hemelwater zal via de bestaande sloten en greppels worden afgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat, ten aanzien van de watertoets, voor onderhavig plan geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

4.4
Verkeer

4.4.1
Verkeersontsluiting

De verkeersontsluiting vindt plaats via de Barneveldsestraat. De weg heeft een snelheidsregime van 80 km/uur kent. De weg leidt langs bestaande agrarische bedrijven en bevat zowel doorgaand als bestemmingsverkeer. De gezamenlijke toegangsweg van Barneveldsestraat 42, 42a en 44 is in 2010 verplaatst in zuidelijke richting en aangesloten op de rotonde in de Barneveldsestraat. Het (eventuele extra) parkeren vindt plaats op eigen erf.

4.4.2
Toename verkeersbewegingen

Het aantal voertuigen dat nu reeds bij de twee woningen komt, zal door de splitsing van de kavel niet of nauwelijks stijgen. De bestaande vervoersbewegingen van bewoners van de woningen aan de Barnevelsestraat 42 en 42a zullen slechts worden gesplitst. Er kan derhalve niet gesproken worden over een significante toename voor verkeer als gevolg van onderhavig plan.

4.5
Geluid

De nieuw te bouwen woning is een geluidsgevoelige bestemming. Het plangebied ligt niet in de geluidszone van de omliggende (agrarische) bedrijven. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor de activiteiten 'houden en fokken van (pluim)vee' voor alle categorieën een richtafstand van 50 m gesteld. Voor dienstverlenende bedrijven, zoals het loonbedrijf ten oosten van het plangebied, geldt een maximale richtafstand van 50 m. De omliggende (agrarische) bedrijven liggen op minimaal 100 m afstand van het plangebied. Er kan derhalve worden gesteld, dat de woningen zich op voldoende afstand van deze geluidsbronnen bevinden.

Door Alcedo bv Adviseurs voor milieu, akoestiek, trillingen en bouwfysica is op 29 november 2007 een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de geluidsbelasting ten aanzien van wegverkeerslawaai van de Barneveldsestraat. In dit onderzoek wordt de geluidsbelasting gepresenteerd ten gevolge van voor het maatgevende jaar 2017.

De exacte ligging van de te bouwen woning was ten tijde van dit onderzoek vooralsnog niet bekend. Derhalve is de afstand tussen de as van de weg en de geluidscontour met maximaal te ontheffen geluidsniveau en de geluidscontour met de voorkeursgrenswaarde van 48 dB onderzocht.

Uitgangspunt voor het geluidsonderzoek zijn de verkeersgegevens, zoals verkregen door de gemeente Renswoude voor het jaar 2017. De etmaalintensiteit bedraagt voor peiljaar 2017 maximaal 5.845 mvt/etmaal. Het snelheidsregime bedraagt 80 km/uur.

Normering

Met het inwerking treden van de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen een zone, met een uitzondering voor wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. Voor de buitenstedelijk gelegen Barneveldsestraat geldt een zone van 250 m. De te bouwen woning ligt binnen deze geluidszone.

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen, die liggen binnen de geluidszone van een weg. Overeenkomstig artikel 82 lid 1 van de Wgh geldt, voor woningen binnen een geluidszone van een weg, de zogenaamde 'voorkeursgrenswaarde' van ten hoogste 48 dB.

Voor de ter plaatse geldende hoogst toelaatbare geluidsbelasting, kunnen burgemeester en wethouders, op basis van het 'Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen', een hogere grenswaarde vaststellen.

Uitgangspunt voor het vaststellen van een hogere waarde is dat maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting van de gevel ten gevolge van de weg, tot 48 dB onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Op grond van de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen, mogen de berekende geluidsbelastingen op de gevels conform artikel 110g van de Wgh worden gereduceerd met 2 dB bij wegen met een rijsnelheid van 70 km/h en hoger.

Uit de berekeningen blijkt, dat de afstand tussen de as van de weg en de geluidscontour voor maximaal te ontheffen geluidsbelasting van 53 dB, inclusief de eerdergenoemde correctie van 2 dB, 55 m bedraagt. De afstand tussen de as van de weg en de geluidscontour voor de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, inclusief de correctie van 2 dB, bedraagt 127 m. In de bijlage worden de berekende geluidsbelastingen gepresenteerd.

Geconcludeerd kan worden dat:

- in het gebied tussen de weg en 57 m uit de as van de weg geen woningbouw mogelijk is;
- in het gebied tussen de 57 en 127 m uit de as van de weg voor de woning een hogere grenswaardeprocedure dient te worden opgestart. Bij de bouwaanvraag dient aanvullend aangetoond te worden, dat voldaan

wordt aan een binnenniveau van 33 dB door middel van de bepaling van de geluidswering van de gevel;
- in het gebied verder gelegen dan 127 m uit de as van de weg, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De achtergrens van het plangebied bevindt zich op 130 m gemeten vanaf de kant van de weg. De nieuwe woning zal dan ook tussen de 57 en 127 m gebouwd worden. Door het college van Burgemeester en Wethouders is inmiddels een hogere grenswaarde verleend om de realisatie van de woning mogelijk te maken.

4.6
Bodemkwaliteit

Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient, in verband met de uitvoerbaarheid, onderzoek te worden verricht naar eventuele verontreinigingen van gronden waaraan een nieuwe bestemming wordt gegeven. Het doel van een dergelijk onderzoek is het beoordelen van de mate waarin verontreiniging aanwezig is, zodat beoordeeld kan worden of, en zo ja welke, kosten gemoeid zijn met het verwijderen of verminderen van die verontreiniging, zodat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving.

Vink Milieutechnisch Adviesbureau B.V. heeft in opdracht van de gemeente Renswoude een verkennend bodemonderzoek (Projectnummer M06-307) uitgevoerd op de planlocatie.

Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie onderverdeeld in twee deellocaties, te weten de asfaltweg met funderingslaag (deellocatie A) en de onverdachte locatie (deellocatie B).

Deellocatie A: asfaltweg met funderingslaag
Het asfalt is onderzocht op teerhoudendheid en het puin van de funderingslaag is onderzocht op de aanwezigheid van asbest.
Twee representatief genomen asfaltmonsters van de toegangsweg zijn onderzocht op teerhoudendheid. Uit de beoordeling blijkt het asfalt niet teerhoudend te zijn.

Onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in het puin van de funderingslaag is gebaseerd op de NEN 5897. Het onderzoek heeft bestaan uit het graven van 11 inspectiesleuven. In vijf van de 11 inspectiegaten is asbesthoudend materiaal aangetroffen. De asbesthoudende materialen bestaan uit 12,5 % m/m chrystiel in hechtgebonden toestand. In de vijf inspectiesleuven is asbest aangetroffen in een indicatieve concentratie beneden de restconcentratienorm van 100 mg/kg d.s. (gewogen).

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat het asfalt niet teerhoudend is. Het indicatieve asbestgehalte in de funderingslaag vormt geen belemmering voor hergebruik. Van de funderingslaag wordt geen noemenswaardige nadelige invloed verwacht op de onderliggende bodem.

Deellocatie B: onverdachte locatie

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat voor de onderzoekslocatie de hypothese 'onverdachte locatie' geldt.
De humeuze bovengrond op de onderzoekslocatie heeft op meerdere plaatsen een dikte van meer dan 0,5 m. Verwacht wordt dat de bovengrond over de gehele dikte een vergelijkbare bodemkwaliteit heeft. De humeuze bovengrond is niet opgemengd met humusarme ondergrond.
Tijdens de veldwerkzaamheden is op één plaats een mogelijke brandplaats aangetroffen, hier zijn tevens zwakke bijmengingen met puin in de bovengrond waargenomen. Op een andere plaats is (mogelijk) opgebrachte grond met brokken puin waargenomen. Op beide plaatsen is één boring verricht. De grond uit deze boringen is samengesteld tot één mengmonster.

In de bovengrond van de onderzoekslocatie zijn lichte verhogingen aan PAK (10 VROM) aangetroffen. In de ondergrond is geen van de geanalyseerde parameters boven de streefwaarde aangetroffen.

In het grondwater zijn lichte verhogingen aan arseen, cadmium, chroom en zink aangetroffen. Nikkel is in één peilbuis matig verhoogd aangetroffen. Deze verhoging is met een herbemonstering bevestigd. De verhogingen aan zware metalen in het grondwater zijn waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong. Geen van de overige geanalyseerde parameters is boven de streefwaarde aangetroffen.

De aangetroffen verhogingen zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader onderzoek. Ondanks het aantreffen van een matige verhoging aan nikkel in het grondwater blijft de hypothese 'onverdachte locatie' gehandhaafd, waar van nature tot en met matige verhogingen aan nikkel kunnen worden aangetroffen.

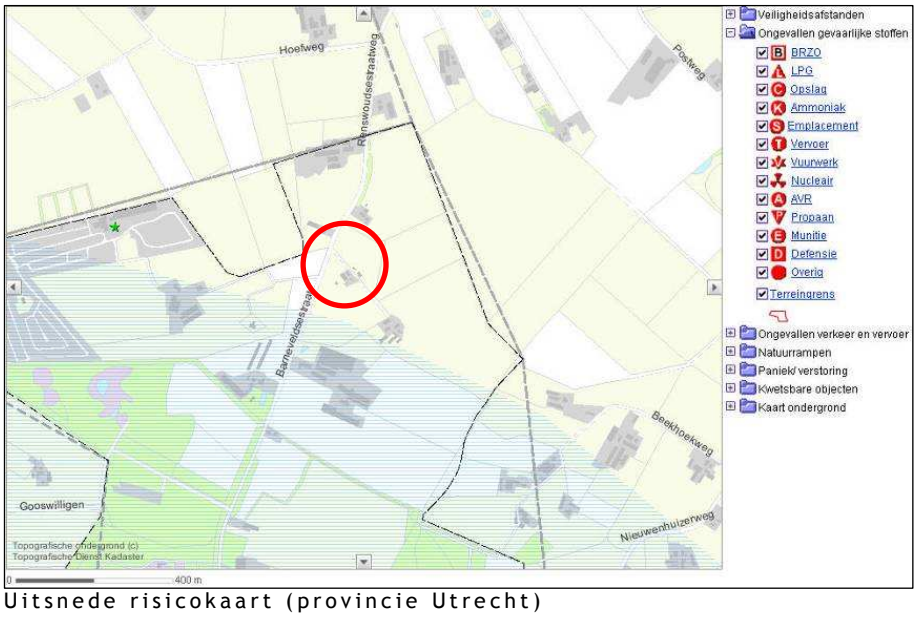
Algemene conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat op de onderzoekslocatie plaatselijk matige verhogingen aan nikkel kunnen worden aangetroffen. Onder de asfaltweg is asbesthoudend verhardingsmateriaal aanwezig, welke op basis van de huidige gegevens geschikt is voor hergebruik. De bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor het gebruik van de onderzoekslocatie.

De informatiekwaliteit van dit verkennend bodemonderzoek is in dit stadium voldoende ter minimalisering van risico's die eventuele bodemverontreiniging met zich meebrengt.

4.7
Externe veiligheid

Naar aanleiding van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 moet het plan getoetst worden. De provincie Utrecht heeft op haar website de risicokaart gepubliceerd. Uit deze kaart blijkt dat zich in de omgeving geen inrichtingen bevinden, die een belemmering vormen voor, of belemmerd zullen worden door de ontwikkeling van het bouwplan. Het Bevi is daarom niet van toepassing op de voorgestelde ontwikkeling.



Uitsnede risicokaart (provincie Utrecht)

4.8
Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu g/m^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Zoals reeds is vastgesteld zal het aantal voertuigbewegingen als gevolg van voorliggend plan niet of nauwelijks toenemen. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.9
Leidingen en kabels

Binnen het plangebied liggen geen regionale en hoofdleidingen en -kabels die beperkingen opleggen ten aanzien van de voorziene ontwikkelingen. Dit heeft verder geen gevolgen.

4.10
Conclusie

Aangetoond is dat de in dit hoofdstuk besproken aspecten geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Er is aangetoond dat het voorgenomen plan geen problemen zal opleveren op het gebied van water, verkeer, geluid, bodemkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit en kabels en leidingen.

Wel is bij de bouw van de woning een actualisatie van het ecologisch onderzoek noodzakelijk, om aan te tonen dat er geen schade aan beschermde planten en dieren zal worden toegebracht.

5 Juridische aspecten

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die gelden sinds 1 juli 2008. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2008 (hierna: SVBP2008). De SVBP2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP2008 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Voorts zijn de regels in overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Om rechtsongelijkheid zoveel mogelijk te voorkomen heeft de gemeente er voor gekozen om de regels van voorliggend bestemmingsplan volledig af te stemmen op de regels uit het op 5 oktober 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Renswoude 2010'.

Inleidende regels

In hoofdstuk 1 van de regels behorend bij het bestemmingsplan zijn de inleidende regels beschreven. Dit zijn de artikelen omtrent ‘begrippen’ en ‘wijze van meten’. In artikel 1 ‘begrippen’ zijn de begrippen welke voorkomen in het plan gedefinieerd. In de ‘wijze van meten’ word beschreven hoe met de maatvoering van de verschillende bouwwerken omgegaan moet worden.

Bestemmingsregels

In het bestemmingsplan komt enkel de woonbestemming voor. In artikel 3 is de bestemming ‘Wonen’ opgenomen. Binnen de bestemming ‘Wonen’ kunnen de twee woningen gerealiseerd worden. Bij de woningen zijn aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan tot een maximale oppervlakte van 50 m^2.

Er zijn bouwregels opgenomen ten behoeve van de woningen. Een woning inclusief aan- en uitbouwen dient in het bouwvlak te worden gebouwd. Ook de maatvoering van de woningen is geregeld. De inhoud van de woning mag niet meer dan 600 m^3 bedragen, de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.

Algemene regels

In het hoofdstuk 'Algemene regels' zijn regels opgenomen die gelden voor het gehele bestemmingsplan. Onder andere de anti-dubbeltelbepaling welke verplicht is gesteld in het Bro is opgenomen in het plan. Daarnaast zijn ook algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels opgesteld. Deze zijn allemaal opgesteld conform het bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Renswoude.

Overgangs- en slotregels

Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de overgangsregels en de slotregel opgenomen. Het overgangsrecht is opgesteld conform het Bro. De slotregel is opgesteld conform de SVBP2008.

Uitvoerbaarheid 6

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt uitgevoerd in opdracht van de gemeente. De gemeente is sinds 1 januari 2008 officieel eigenaar van het perceel aan de Barneveldsestraat. Na de splitsing zullen de twee kavels verkocht worden. De gemeente Renswoude blijft tot die tijd verantwoordelijk voor de financiële uitvoerbaarheid.

Exploitatieplan

Voorliggend bestemmingsplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien de bouw van één of meer woningen als een grondexploitatieplanplichtig bouwplan gezien wordt (ex. art. 6.12 lid 1 Wro jo. art. 6.2.1 onder a Bro). De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De betrokken gronden zijn momenteel in eigendom bij de gemeente maar zullen worden door verkocht. Naast de grondprijs zullen de kosten die gepaard gaan met deze herziening en de kosten voor inrichting van het plangebied worden doorberekend aan de nieuwe koper. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat voor onderhavig bestemmingsplan et kostenverhaal anderszins is verzekerd en dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Planschade

Er is geen aanleiding om te vermoeden dat er omwonenden worden benadeeld door de uitvoering van onderhavig plan. Een risicoanalyse van de mogelijke planschade lijkt dan ook niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Barneveldsestraat 42-42a’ vanaf 9 augustus 2011 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis.

Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen.

B i j l a g e n

Bijlage 1: Onderzoek natuurwaarden

Bijlage 2: Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijage 4: Archeologisch bureauonderzoek en Inventarise-rend Veldonderzoek