

Ruimtelijke Onderbouwing

Groeperweg 19

3927 CR Renswoude



Inhoudsopgave

Omschrijving plan	3
Vigerend beleid.....	8
Verkeer	14
Milieu	14
Watertoets.....	15
Landschappelijke inpassing.....	18
Maatschappelijke haalbaarheid.....	19
Financiële haalbaarheid.....	20

Omschrijving plan

Ligging en bedrijfsactiviteit

Bouwbedrijf Leo Verkerk is gevestigd aan de Groeperweg 19, 3927 CR Renswoude en beslaat de kadastrale percelen Gemeente Renswoude, sectie G nummers 623 en 1182.

De bedrijfsactiviteit (bouwbedrijf) op deze percelen is deels in overeenstemming met de bestemming 'bedrijf' (en nader gespecificeerd als 'bouwbedrijf') en deels in strijd met de bestemming 'agrarisch'.



Huidige situatie

Voor de bedrijfsactiviteiten wordt -binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan- gebruik gemaakt van het perceel 623. Tevens wordt voor de bedrijfsactiviteiten gebruik gemaakt van perceel 1182. Een deel van dit perceel heeft de bestemming 'bedrijf' en een deel heeft de bestemming 'agrarisch' terwijl het volledige perceel momenteel in gebruik is voor de bedrijfsactiviteiten passend in de bestemming 'bedrijf'.

Op perceel 623 is zijn tevens enkele woonvoorzieningen aanwezig alsmede een schuur voor privé-opslag gebruik.



Voorgenomen plan, aanpassen bestemming perceel 1182

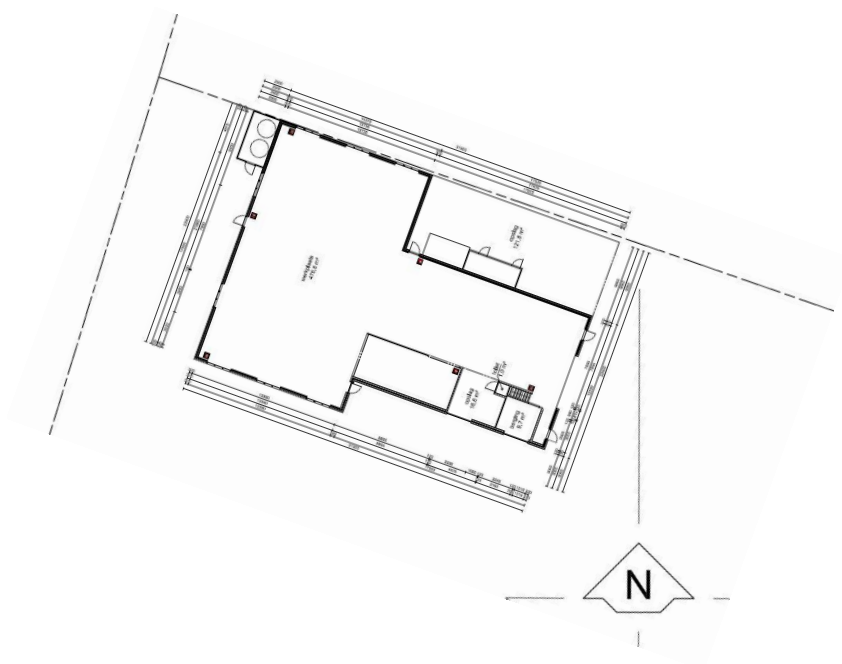
Bouwbedrijf Leo Verkerk heeft de laatste jaren een gestage groei doorgemaakt. Vanuit de bedrijfsactiviteiten is het daarom gewenst dat zij volledig gebruik kan maken van perceel 1182. In praktische zin is dit nu al het geval, maar de juridische grondslag (juiste bestemming) ontbreekt.

Om de huidige situatie te legaliseren is voor een deel van dit perceel een aanpassing van de bestemming 'agrarisch' naar 'bedrijf' gewenst, waarmee het volledige perceel de bestemming 'bedrijf' krijgt.

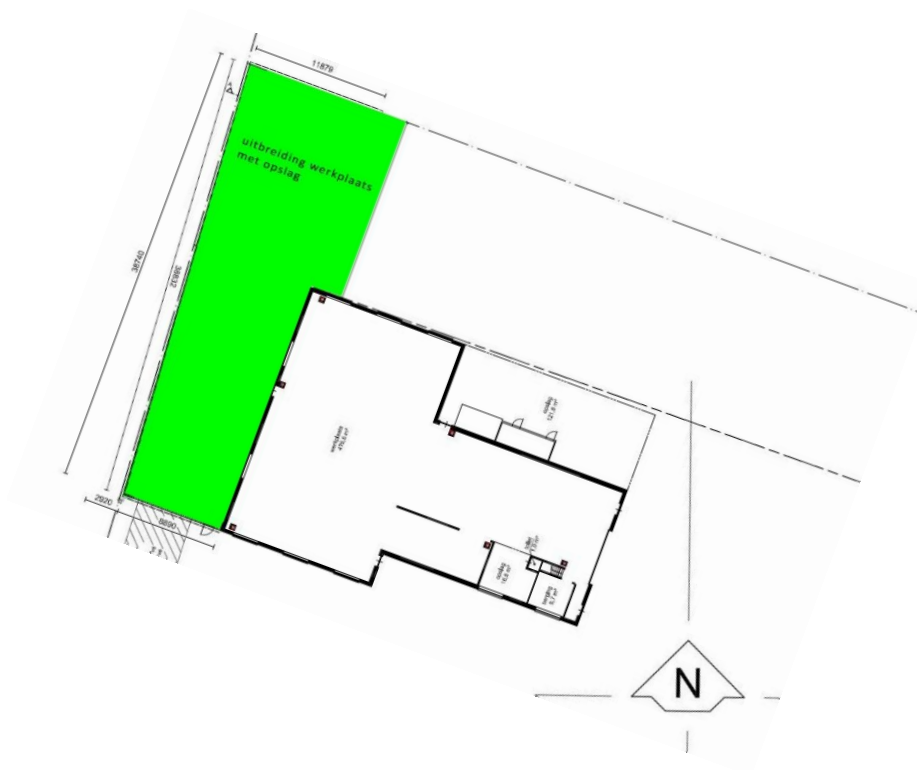


Voorgenomen plan, uitbreiding werkplaats

Bouwbedrijf Leo Verkerk is voornemens om, in het kader van haar bedrijfsactiviteiten, de aanwezige werkplaats uit te breiden met een hal ten behoeve van de opslag van materiaal en materieel, waarmee een uitbreiding van de aanwezige opslagcapaciteit naast de aanwezige werkplaats ontstaat. Deze uitbreiding is voor Bouwbedrijf Verkerk gewenst omdat momenteel de huidige opslag versnippert over de beide kadastrale percelen plaats vindt. De verbouwing zal plaatsvinden op eigen terrein (percelen 623 en 1182), maar deels buiten de grenzen van het huidige bestemmingsvlak (=bebouwingsvlak) en op grond welke hier niet voor bestemd is. Na realisatie van de uitbreiding van de werkplaats zullen enkele reeds aanwezige met golfplaat afgedekte bouwwerken, ten behoeve van de opslag van materiaal, verwijderd worden.



(huidige werkplaats)



(in groen de voorgenomen uitbreiding van de werkplaats met opslagruimte)

Bebouwd oppervlak

Na de realisatie van de uitbreiding zal het met bedrijfsgebouwen bebouwd oppervlak 1.198 m² bedragen. Dit is meer dan de 1.050 m² die het bestemmingsplan nu toe laat. Er is sprake van een overschrijding van $1.198 - 1.050 = 148$ m². Hiervoor biedt artikel 6.3 van het vigerende bestemmings-plan een vrijstellingsbevoegdheid tot maximaal 1.207 m², nadat het besluit genomen is de bestemming op perceel 1182 te wijzigen naar 'bedrijf' (nadere onderbouwing onder kop: Vigerend beleid - Gemeentelijk beleid – bestemmingsplan, zie pagina 11,12).



Van de kant van de burens op nummer 17 bestaat de wens om niet meer op het terrein van initiatiefnemer te kijken en derhalve is de uitbreiding geheel langs de erfgrans met huisnummer 17 gesitueerd, waardoor het beeld vanuit de beleving van deze burens beter wordt. De uitbreiding is qua volume en uitstraling in lijn met de nu al aanwezige hoogtematen, uitstraling en volume. Het uiteindelijke 'beeldresultaat' zal een veel overzichtelijker aanblik geven en minder rommelig ogen. Het functiegebruik c.q. de bedrijfsactiviteit zal niet wijzigen.

Voorgenomen plannen, herbouw opslag privégebruik

De hierboven vermelde uitbreiding van de werkplaats zal grotendeel plaats vinden op de plek waar zich nu één van de aanwezige privé-opstallen voor opslag bevindt. Hiertoe zal deze privé opslagruimte gesloopt worden en voor een (klein) deel worden herbouwd. Het te herbouwen deel heeft een oppervlakte van 50,8 m², en kan gebouwd worden onder het overgangsrecht (bestemmingsplan artikel 34. Voor nadere motivatie lees onder de kop: Vigerend beleid - Gemeentelijk beleid - bestemmingsplan).



(in blauw de herbouw van een deel van aanwezige privé opslag)

Projectafwijkingsbesluit

Zoals hierboven al geconstateerd voldoet het plan niet aan de huidige bestemmingsplan-kaders. Het huidige gebruik van de percelen is voor een beperkt deel niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, de voorgenomen uitbreiding van de bedrijfsruimte overschrijdt met 148 m² het maximale bebouwbare oppervlak van 1.050 m² en het bouwplan valt deels buiten de huidige bestemming 'bedrijf'. Om de plannen voor de uitbreiding van de bedrijfsruimte en legalisering van het gebruik buiten de bestemming 'bedrijf' te kunnen realiseren zal een projectafwijkingsbesluit genomen dienen te worden waarin volgordelijk besloten dient te worden:

- Akkoord te gaan met de wijziging van de bestemming 'agrarisch' naar 'bedrijf' voor een deel van perceel 1182;
- Akkoord te gaan met de uitbreiding van de m²'s te bebouwen oppervlak ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten, met ontheffing van de bouwregels inzake het te bebouwen oppervlak (binnen de ontheffingsbevoegdheid van maximaal 1.207 m²) conform artikel 6.3 vigerend bestemmingsplan;
- Akkoord te gaan met de herbouw van een deel van de privé-opslag ruimte, onder het overgangsrecht, conform artikel 34 vigerend bestemmingsplan (herziening).

Vigerend beleid

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2011)

In deze structuurvisie worden de ambities van het Rijk tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geschetst voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid. Het Rijk richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en de bescherming van ons werelderfgoed. Het Rijk laat meer over aan provincies en gemeenten. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt leidend. Regels zullen zo veel mogelijk worden beperkt.

Het verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De verruiming van de te bebouwen oppervlakte en uitbreiding van het bouwvlak vallen vanwege de schaal buiten de directe reikwijdte van het Rijksbeleid.

Provinciaal beleid

Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS)

De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld.

De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Dit ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop. De provincie wil het aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren.

De locatie van het plangebied (Groeperweg 19) is gelegen binnen het in de Structuurvisie benoemde 'Landelijk gebied'.

Binnen dit geografisch vastgestelde 'Landelijk gebied' is sprake van een driedeling in de opbouw van de Structuurvisie:

1. Ontwikkeling
2. Beleid
3. Uitvoering.

Het plan is op deze 3 punten getoetst.

Ad. 1 Ontwikkeling (kort samengevat)

- Ontwikkeling van de kwaliteit van het landelijk gebied is gewenst;
- De voorgestane ontwikkeling richt zich op behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Cultuurhistorische kwaliteiten van vooral de landgoederen en buitenplaatsen, het militaire erfgoed en het agrarisch cultuurlandschap behouden, versterken en beleefbaar maken;
- Voor de ontwikkeling van een economisch vitale landbouw wordt ruimte geboden;
- Inzet op het verder ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden;
- In overeenstemming met het Akkoord van Utrecht wordt ingezet om circa 1.500 ha nieuwe natuur te realiseren binnen de EHS;

- Voorzien in de toegenomen behoefte aan recreatiemogelijkheden op korte afstand van de woonomgeving.

In de Structuurvisie wordt bij de gewenste ontwikkelingen niet specifiek gesproken over de uitbreiding van kleinschalige niet agrarische bedrijven. Vanwege de ligging en schaal van het voorgenomen plan vormt dit echter géén belemmering voor de ontwikkelingsaspecten zoals in de Structuur-visie en hierboven puntsgewijs genoemd.

Ad. 2 Beleid

Voor de voorliggende plannen is primair van belang dat de provincie met onderwerpen die niet als provinciaal belang zijn aangemerkt, zich via het ruimtelijk spoor niet zal bezighouden. Het ruimtelijke beleid van de provincie geeft de gemeenten ruimte om zelf beslissingen te nemen.

Als provinciaal belang wordt in de Structuurvisie aangemerkt:

- inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling;
- versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied.

Het bovenstaande is in de Structuurvisie uitgewerkt in onderstaande tabel

Een duurzame leefomgeving	Vitale dorpen en steden	Landelijk gebied met kwaliteit
1. Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie. 2. Behoud van de strategische watervoorraden. 3. Ruimte voor duurzame energiebronnen. 4. Anticiperen op de langetermijngevolgen van klimaatverandering. 5. Behouden en versterken van de kwaliteit van de cultuurhistorische structuur.	1. Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling. 2. Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden. 3. Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte. 4. Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk- en vrijetijdslocaties.	1. Uitnodigende zones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu. 2. Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap en behoud van aardkundige waarden. 3. Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden. 4. Een economisch vitale en duurzame landbouwsector. 5. Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme). 6. Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

Vanwege de geografische ligging van het plangebied is het provinciaal beleid voor het landelijk gebied van toepassing, dat wordt omschreven als:

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voeren wij een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied

en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar.

Tenslotte vermeld de Structuurvisie, in het beleid voor het landelijk gebied inzake de uitbreiding van niet agrarische bedrijven, het volgende:

Niet-agrarische bedrijven

In het landelijk gebied komen ook niet-agrarische bedrijven voor. Voorkomen moet worden dat deze ruimtelijk zodanig beperkt worden in hun ontwikkeling, dat geen sprake meer kan zijn van voortzetting van de bestaande bedrijfsvoering. Daarom vinden wij 20% uitbreiding van de bebouwing aanvaardbaar. In bijzondere gevallen kan dit niet genoeg zijn voor het voortzetten van de bedrijfsvoering. Mits de noodzaak goed wordt onderbouwd, kan een ruimere uitbreiding dan aanvaardbaar zijn. In alle gevallen moet een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd zijn. Indien niet-agrarische bedrijven stoppen, is vestiging van een ander bedrijf mogelijk, als de verkeersaantrekkende werking en landschappelijke verstoring niet toenemen en zo nodig worden beperkt. Soms kan, om een gewenste sanering mogelijk te maken, vervanging van bedrijfsbebouwing door woningen een optie zijn, maar dat is erg afhankelijk van de plaats in het landschap.

Het maximaal te bebouwen oppervlak bedraagt nu 1.050 m² en na realisatie 1.198 m². Dit is een toename van 14% en valt hiermee ruim binnen de 20% die in de structuurvisie omschreven wordt.

De provincie is terughoudend als het gaat om ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Echter, gezien de schaal, ligging en uitvoering van de voorgenomen plannen zijn deze niet in strijd met de belangen die de provincie in haar structuurvisie weergegeven heeft. Bovendien geeft de provincie aan de uitbreiding van de bebouwing met maximaal 20% aanvaardbaar is.

Ad 3. Uitvoering

Gezien de beperkte schaal en impact van het plan zal de uitvoering, van de onder ad. 1 en ad. 2 genoemde ontwikkeling en beleid, bij de gemeente Renswoude liggen en is er geen (directe) rol voor de provincie.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Renswoude Buitengebied 2010

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Renswoude 2010' vastgesteld 5 oktober 2010 en 'Reparatieherziening Buitengebied Renswoude' vastgesteld 12 november 2013 zijn van kracht.

Zoals in de omschrijving van het plan al geconstateerd is, voldoet het plan niet aan de huidige bestemmingsplankaders.



Het gebruik en de uitbreidingsplannen het plan valt deels buiten de bestemming 'bedrijf'.

Om het huidige gebruik te legaliseren en de uitbouw van de werkplaats mogelijk te maken zal de bestemming 'agrarisch' (weergegeven in lichtpaars) gewijzigd dienen te worden in de bestemming 'bedrijf'. Hiertoe is een projectafwijakingsbesluit noodzakelijk.

Het plan overschrijdt met 148 m² de maximale bebouwingsoppervlakte van 1.050 m².

Op basis van artikel 6.3.1. van het bestemmingsplan kan een ontheffing verleent worden ten behoeve van het vergroten van de maximale bebouwingsoppervlakte met maximaal 15% tot 1.207 m² bebouwd oppervlak.



6.3.1 Vergroten maximale bebouwingsoppervlakte gebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1 onder b voor het vergroten van de maximale bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen met ten hoogste 15% mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;*
- b. de bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;*
- c. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;*
- d. ter plaatse van de gronden met de Wro - zone wijzigingsgebied' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is vergroting met 100 m² of meer slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.*

Vanwege de beperkte schaal van het plan zal het landschap niet onevenredig worden aangetast. De landschappelijke inpassing is gewaarborgd (lees ook kop: Landschappelijke inpassing), en de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen. Het plangebied bevindt zich niet in zone wijzigingsgebied of binnen 50 meter van de begrenzing van de EHS. Hiermee wordt voldaan aan de criteria die artikel 6.3.1. stelt aan de ontheffing.

De herbouw van de privé-opstal kan op basis van het overgangsrecht (artikel 34 van het bestemmingsplan, buitengebied herziening) plaats vinden:

Artikel 34 Overgangsrecht

34.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. *een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:*
 1. *gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;*
 2. *na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;*
- b. *burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;*
- c. *het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.*

34.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. *het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;*
- b. *het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;*
- c. *indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;*
- d. *dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.*

Ten behoeve van de herbouw van de privé-opstal is artikel 34.1 lid a.1 van toepassing. Het bouwwerk was al aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Daarmee voldoet het aan de criteria die gesteld zijn om onder het overgangsrecht te vallen. De overige criteria evenals artikel 34.2 zijn niet van toepassing. Daarmee is de herbouw mogelijk.

Beeldkwaliteit

Welstand heeft een positief pré-advies afgegeven voor de voorgenomen plannen. Hiermee is de beeldkwaliteit van de plannen gewaarborgd.

Conclusie vigerend beleid

Het plan is niet strijdig met het beleid van de overheden. Het wijzigen van de bebouwingsoppervlakte en de te bebouwen oppervlakte past binnen het provinciale en gemeentelijk beleid. Het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' in 'bedrijf' voor een beperkt deel van het plangebied heeft geen nadelige invloed op de beleidsdoelstellingen.

Verkeer

De locatie wordt ontsloten via de Groeperweg. Het voorgenomen bouwplan heeft als doelstelling om de al aanwezige opslag van materiaal en materieel beter te structureren. Er zal geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Daarom zal de verkeersintensiteit niet toenemen. Op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien.

Milieu

Milieuzonering

Tussen milieuhinderlijke en milieugevoelige bestemmingen worden richtafstanden gehanteerd om onderlinge hinder te voorkomen. De richtafstanden zijn afkomstig uit de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering”, editie 2009. Deze publicatie geeft afstanden voor de milieuthema’s geur, stof, geluid en veiligheid naar omgevingstype. De hierin opgenomen richtafstanden gelden als handreiking voor een goede ruimtelijke ordening. Afwijking hiervan is mogelijk, mits nader onderzocht en gemotiveerd. De VNG Publicatie is alleen van toepassing op nieuwbouw, maar wordt in de praktijk vaak toegepast bij ver- en herbouw.

Voor het onderzoek hebben wij gebruik gemaakt van de volgende stukken:

- VNG handreiking “Bedrijven en milieuzonering” editie 2009
- Bestemmingsplan Renswoude Buitengebied 2010
- Informatie van het plan

De richtafstanden volgens de VNG-publicatie gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 april 2014.

Het voorgaande betekent dat moet worden gemeten vanaf de uiterste situering van de gevel van een woning en die uiterste situering moet worden bepaald aan de hand van de mogelijkheden van het bestemmingsplan en de mogelijkheden van het vergunningsvrij uitbreiden van de woning op grond van het Besluit omgevingsrecht.

Inwaartse zonering

De milieubelastende functies in de omgeving, die mogelijk hinder kunnen geven aan de het plan zijn geïnventariseerd. Alle milieubelastende bestemmingen in de omgeving blijken geen hinder te geven aan de voorgestelde positie van de bestemming (Bouw-)‘Bedrijf’ van het bouwplan.

Schoorsteen houtkachel

De huidige schoorsteen ten behoeve van de houtkachel welke gebruikt wordt om de werkplaats te verwarmen zal verwijderd worden. De houtkachel zal verplaatst worden naar één van de woongebouwen. Indien hiervoor een vergunning noodzakelijk is, zal deze worden aangevraagd.

Conclusie

Het voorgenomen bouwplan zal geen negatieve gevolgen hebben voor haar directe omgeving. Er vindt weliswaar een beperkte wijziging plaats van de bestemming en een beperkte uitbreiding van het bouwoppervlak maar deze bevinden zich verder van de woning van de Groeperweg 17 af dan het al aanwezige bouwvlak.

Vanuit de opstallen zelf zal er geen milieubelasting plaatsvinden, doordat er duurzame materialen gebruikt zullen worden zonder kans op uitloggen van milieubelastende stoffen.

Vanuit de bedrijfsactiviteiten zal er tevens geen risico op een hogere milieubelasting zijn aangezien het een loods voor opslag van materiaal en materieel betreft welke (bestemming) nu ook al op de locatie aanwezig zijn.

Watertoets

Het doel van de watertoets is om alle belanghebbenden tijdig te informeren en om te bepalen welke procedure benodigd is en de daarbij eventueel te treffen maatregelen om te komen tot een hydrologisch neutraal plan.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Vallei en Veluwe. Uit de online watertoets (www.dewatertoets.nl) welke 29-9-2014 uitgevoerd is, komt naar voren dat sprake is van een korte procedure, aangezien het plan geen van de relevante waterthema's raakt.

Het beleidskader

Het beleidskader waarbinnen de watertoets uitgevoerd wordt is hieronder kort weergegeven:

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van

bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

Gemeentelijk Waterplan

De gemeente Renswoude heeft voor haar grondgebied geen Waterplan of Rioleringsplan vastgesteld.

Wateradvies

Naar aanleiding van de uitgevoerde watertoets geeft het Waterschap het onderstaande wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure)

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk,

Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen – afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden op onze website, -link-.

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater.

Conclusie waterbeleid

Voor het plangebied gelden geen water-specifieke thema's. Wel blijft hydrologisch neutraal bouwen het uitgangspunt en is het advies om niet dieper dan de gemiddeld hoogste grondwaterstand te bouwen. Het voorgenomen bouwplan voldoet hieraan.

De bouw van de opstallen zal plaats vinden met niet uitlogende materialen. Hiermee is het voorkomen van eventuele verontreiniging van grond- en oppervlaktewater gewaarborgd.

In het plangebied vallen de grondwaterstanden onder de 'grondwatertrap 2'. Dit betekent concreet dat de hoogste grondwaterstand minder dan 40 cm onder het maaiveld ligt en de laagste grondwaterstand op 50 tot 80 cm onder het maaiveld. Dit maakt de bodem ongeschikt om op een verantwoorde wijze hemelwater via infiltratie in de bodem af te voeren. Het hemelwater zal daarom via de aanwezige riolering afgevoerd worden.

Landschappelijke inpassing

Kader landschappelijke inpassing

Het Gemeentelijk beleid om tot een geschikte landschappelijke inpassing te komen is vastgelegd in de notitie '*Bouwen aan het landschap op de tussenschaal – Bouwstenen voor ruimtelijke kwaliteit in de Gelderse Vallei*'.

Ontginningslandschap

De locatie van de voorgenomen planvorming ligt binnen het zogenaamde 'Ontginningslandschap', zoals in de notitie 'Bouwen aan het landschap op de tussenschaal' aangegeven is.

De karakteristieken van het Ontginningslandschap zijn als volgt weergegeven:

Het ontginningslandschap is een open landschap gevormd door regelmatige relatief recente ontginningen van woeste grond. Het wordt gekenmerkt door rechthoekige rationele kavels met op enkele plekken (broek) bosjes, (restanten van) heidevelden en kwelgebieden. Er is relatief weinig beplanting.

Ontwikkelingen

In het Ontginningslandschap speelt de ontwikkeling naar verdichting die leidt tot versnippering van het landschap. Door toename van (grote) bebouwing (woningen, boerderijen, schuren) en toename van erfbeplanting is er een ontwikkeling van groene clusters in de ruimte naar een kleinschaliger landschap. Op veel plaatsen is het ontginningslandschap niet meer herkenbaar, het contrast met aangrenzende landschappen is vervaagd.

Koers

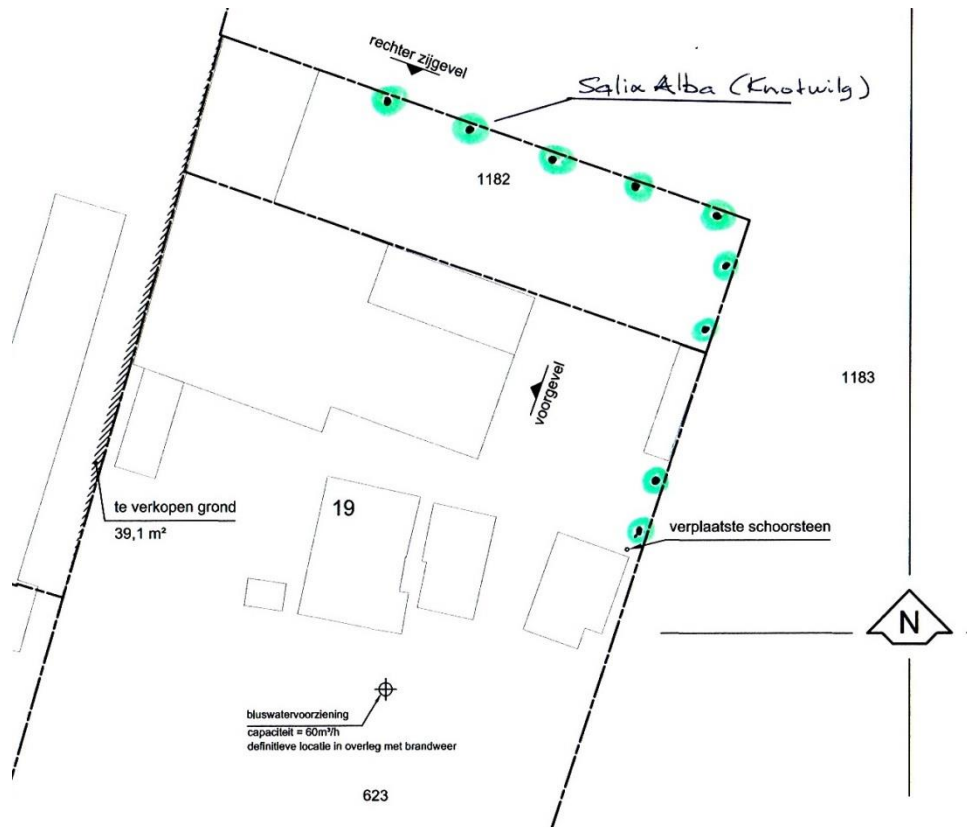
Het streven is om de grootschaligheid en de rationele, orthogonale kavelstructuur sterker beleefbaar te maken. Daarbij wordt ingezet op het verstevigen van het raamwerk van de beplante randen van de ontginningseenheid. Soms kan dat door een oud landschapselement dat op de grens licht, bijvoorbeeld een oude kade, stevig te beplanten. Vaak gaat het om het aanvullen en stevig beplanten van de hoofdwegen. Bosjes en huiskavels liggen daarbij als groene eilanden in het landschap.

Op de kavel

Het erf omzoomen door singelbeplanting zodat een compacte groene cluster ontstaat. Daarnaast eventueel de kavelgrenzen beplanten (eiken, wilgen en elzen) op basis van het orthogonale verkavelingspatroon. Daarbij aansluiten op bestaande soorten. Eventueel bosjes planten.

Inpassing

Aangezien de voorgenomen planvorming op een relatief klein perceel (eigen terrein) plaats vindt, beperken de mogelijkheden van een landschappelijk inpassing zich slechts tot de het eigen terrein. Om tegemoet te komen aan de uitgezette 'koers' op het kavelniveau van het plangebied, zal de achtererfgrens en een deel van de zijerfgrens beplant worden (op de grens van de locatie en de



aangrenzende ontginningseenheid aan de noord- en oostzijde van de kavel). Op deze grens wil initiatiefnemer knotwilgen planten, welke aansluiten bij de overige begroeiing op het perceel en in de directe omgeving, en de aard van de vochtige bodem (hoge grondwaterstanden).

Maatschappelijke haalbaarheid

Het plan is voorgelegd aan de direct omwonenden (Groeperweg 17), waarbij een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en de direct omwonenden gesloten is, waarin omwonenden akkoord gaat met het voorgenomen plan.

In het kader van de ruimtelijke procedure wegen reacties mee bij de besluitvorming, waaruit de maatschappelijke uitvoerbaarheid zal blijken.

Financiële haalbaarheid

De gronden en de bebouwing zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten en risico van de planvorming en de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De financiële haalbaarheid/investering wordt door de initiatiefnemer gegarandeerd. Ten behoeve van eventuele planschade is tussen initiatiefnemer en gemeente een planschadeovereenkomst gesloten.