

Gemeente Renswoude

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Dashorsterweg 2 Renswoude

Motivering, regels en verbeelding

22 september 2026

Kenmerk 0339-51-T01

Projectnummer 0339-51

Motivering

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Toetsing aan omgevingsplan	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Buitengebied 2010/Herziening Buitengebied Renswoude 2010	2
1.3.2.	Inpassingsplan Grebbelinielandschap	3
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Planbeschrijving	6
2.1.	Geschiedenis	6
2.2.	Huidige situatie	7
2.3.	Toekomstige situatie	8
3.	Beleidskader	13
3.1.	Rijksbeleid	13
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.2.	Provinciaal beleid	14
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	14
3.2.2.	Omgevingsverordening	15
3.3.	Regionaal beleid	16
3.3.1.	Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)	16
3.3.2.	Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024	17
3.4.	Gemeentelijk beleid	18
3.4.1.	Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030	18
3.4.2.	Welstandsnota	19
4.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	21
4.1.	Inleiding	21
4.2.	m.e.r.-beoordeling	21
4.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4.4.	Duurzaamheid & gezondheid	22
4.4.1.	Duurzaamheid	22
4.4.2.	Gezondheid	23
4.4.3.	Conclusie	24
4.5.	Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren	24
4.6.	Flora & Fauna	24
4.6.1.	Algemeen	24
4.6.2.	Gebiedsbescherming	25
4.6.3.	Soortenbescherming	26
4.6.4.	Conclusie	27

4.7.	Luchtkwaliteit	28
4.8.	Geluid	28
4.9.	Geur	29
4.10.	Milieuzonering	30
4.11.	Omgevingsveiligheid	32
4.12.	Trilling	33
4.13.	Welstand	34
4.14.	Archeologie en cultuurhistorie	34
4.14.1.	Algemeen	34
4.14.2.	Archeologie	35
4.14.3.	Cultuurhistorie	35
4.15.	Bodem	35
4.16.	Weging van het waterbelang	36
4.17.	Niet gesprongen explosieven	37
5.	Juridische planbeschrijving	38
5.1.	Algemeen	38
5.2.	Regels	39
6.	Uitvoerbaarheid	41
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.1.1.	Bestuurlijk vooroverleg	41
6.1.2.	Participatie omgeving	41
6.2.	Financiële haalbaarheid	41
6.3.	Ontwerp TAM-Omgevingsplan	41

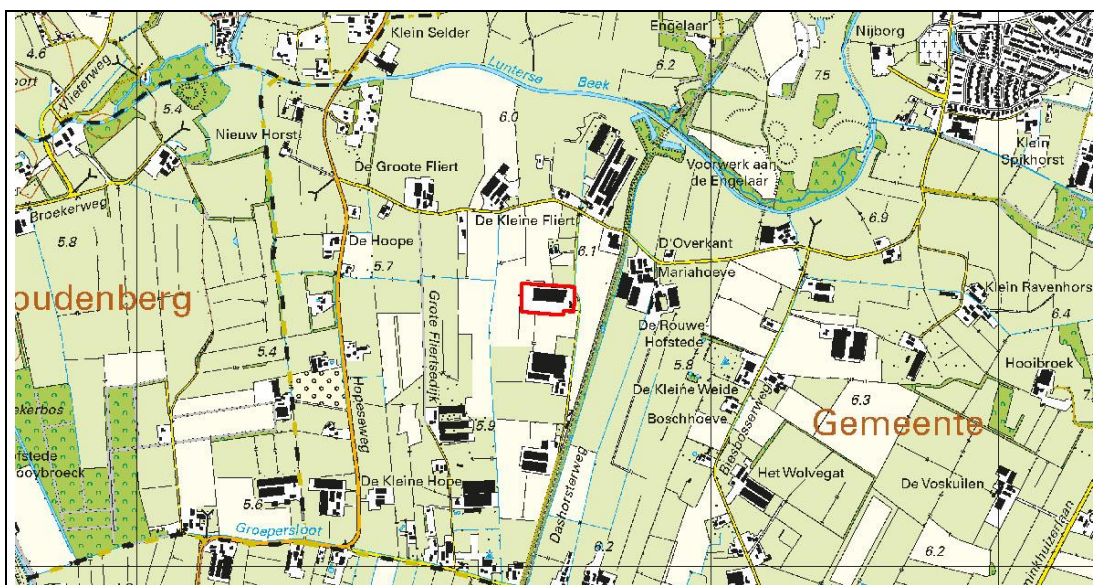
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaar van de vleeskalverhouderij aan de Dashorsterweg 2 in Renswoude heeft zijn bedrijf voor de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV+) aangemeld. In het kader van die subsidieregeling is het noodzakelijk om het bedrijfsmatig houden van dieren op die locatie te beëindigen en de dierenverblijven te slopen. Naast het ontvangen van subsidie voor deze beëindiging en sloop bestaat de mogelijkheid om door middel van een ruimtelijk traject een andere gebruiksfunctie voor dit perceel in het omgevingsplan op te nemen.

De eigenaar heeft het voornemen van deze regeling gebruik te maken. Als alternatief zal het reeds op het perceel aanwezige transportbedrijf in de vorm van een agrarisch hulpbedrijf worden voortgezet. Er is daarom een verzoek ingediend om in ruil voor de sloop van 4.829 m² aan bedrijfsbebouwing (exclusief bestaande bedrijfswoning met bijgebouw en het kantoor van 182 m²), het bestaande agrarische hulpbedrijf aan te passen en daarvoor een bedrijfshal van 1.300 m² te realiseren, inclusief het te handhaven kantoor. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het Afwegingskader functieverandering regio Foodvalley.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Om de functieverandering mogelijk te maken, is dit TAM¹-omgevingsplan vervaardigd. Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat hiervan sprake is, wordt in deze motivering onderbouwd.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestkant van Renswoude aan de westzijde van de Dashorsterweg.

1.3. Toetsing aan omgevingsplan

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vormen alle vigerende bestemmingsplannen van rechtswege het tijdelijk omgevingsplan. Voor het plangebied betreft dit het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied Renswoude 2010". Daarnaast is het Inpassingsplan Grebbelinie van toepassing.

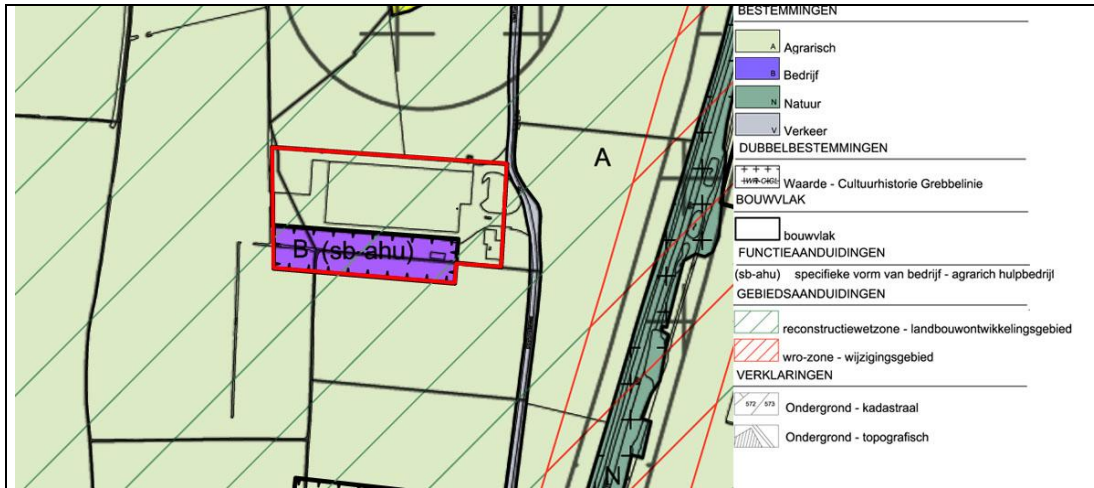
1.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2010/Herziening Buitengebied Renswoude 2010

Het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Op 12 november 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied Renswoude 2010" vastgesteld. Hiermee is het bestemmingsplan uit 2010 op onderdelen aangepast. Voor het voorliggende plangebied is de verbeelding uit 2010 ongewijzigd gebleven. In dit bestemmingsplan heeft het grootste deel van het perceel de bestemming "Agrarisch"; dit perceelsgedeelte is bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en het behoud, herstel en de ontwikkeling van het waterhuishoudkundig systeem en de landschapsstructuur. Binnen die bestemming is geen agrarisch hulpbedrijf toegestaan. Het gedeelte aan de zuidkant van het perceel heeft de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch hulpbedrijf' en staat dit wel toe. Omdat geen maatvoeringsaanduiding 'maximale oppervlakte (bbo)' is aangegeven, mogen er geen bedrijfsgebouwen worden gebouwd in de bestemming "Bedrijf". De bouw van een bedrijfswoning van maximaal 600 m³ is wel toegestaan.

Het plangebied ligt binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone- landbouwontwikkelingsgebied', als bedoeld in artikel 30 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010". In het landbouwontwikkelingsgebied heeft de landbouw in principe het primaat. Op grond hiervan worden nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven in principe beperkt toegelaten. Voorkomen moet worden dat nevenactiviteiten een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van intensieve veehouderijbedrijven.

¹ TAM = Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Het TAM-omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve manier voor gemeenten om hun omgevingsplan aan te passen via de digitale standaard (IMRO) onder de Wet ruimtelijke ordening, omdat de TPOD/STOP-standaard van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) nog onvoldoende functioneert. Tot 1 januari 2026 is het mogelijk om een ontwerp TAM-omgevingsplan ter visie te leggen.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan.



Gelet op deze aanduiding is vanuit het gemeentelijk beleid de omzetting naar niet-agrarische bedrijfsactiviteiten weliswaar niet wenselijk. Het Rijksbeleid dat er echter op gericht is om de stikstofdepositie aanzienlijk te verlagen, prevaleert in dit geval boven het gemeentelijk beleid.

De gronden hebben geen archeologische dubbelbestemming.

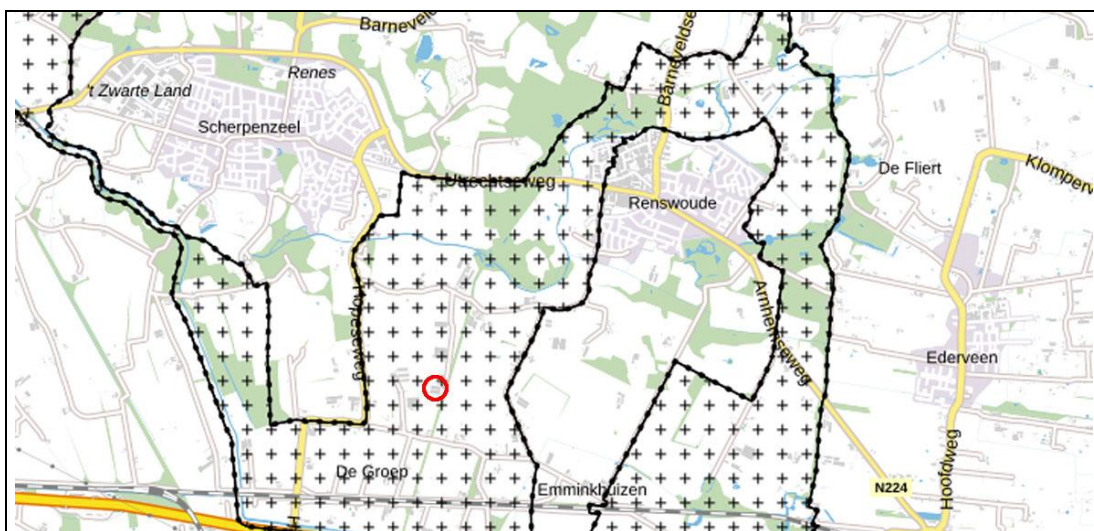
1.3.2. Inpassingsplan Grebbelinie landschap

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

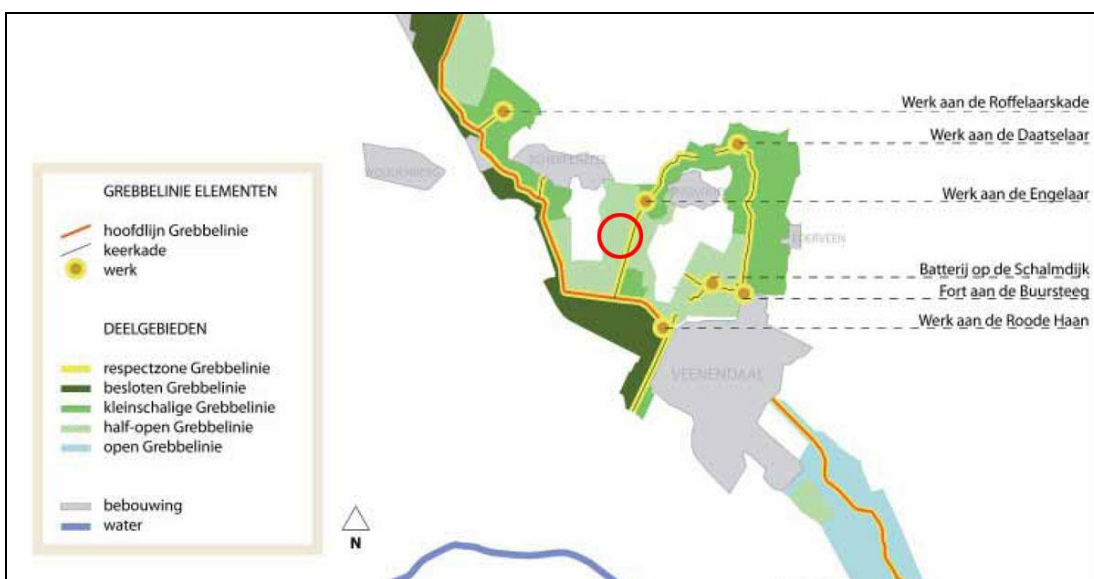
Het inpassingsplan heeft betrekking op het gebied rondom de als rijksmonument aangewezen delen, dat wil zeggen de hoofdverdedigingslijn en de militaire objecten van de Grebbelinie. Deze gebieden liggen ten westen en oosten van de hoofdverdedigingslijn en worden gezien als het Grebbelinie landschap. Het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

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

Afbeelding 3: Inpassingsplan Grebbelinielandschap.



Afbeelding 4: BKP Grebbelinielandschap.



In het Beeldkwaliteitsplan zijn voor de 'halfopen linie' de volgende beeldkwaliteitscriteria opgenomen:

- algemeen
 - houd rekening met zichtlijnen richting het linie-element;
 - behoud de openheid rondom de Grebbelinie en het erf door een compacte erfindeling,
- uitbreiding van het erf

- plaats het nieuwe gebouw op een wijze zodat het erf een blokvormige, compacte vorm heeft;
- plaats het nieuwe gebouw met de kopgevel haaks op het linie-element, indien hiermee een compacte ervvorm te realiseren is;
- onttrek bedrijfsmatige elementen (zoals silo's en/of sleufplaten) zoveel mogelijk uit het zicht, door een goede positionering tussen gebouwen of door gebruik van transparante tot dichte erfbeplanting,
- functieverandering van het erf
 - plaats het nieuwe gebouw(en) rondom een gemeenschappelijk erf, zodat een compacte ervvorm te realiseren is;
 - versterk openheid rondom het linie-element door op vrijkomende grond weinig hoog opgaande elementen te plaatsen (zoals bebouwing en beplanting) en nieuwe bebouwing op afstand van de linie te leggen

In dit geval is sprake van een reductie van bebouwing. Omdat de openheid in de half-open linie hierdoor wordt versterkt, doet de planontwikkeling geen afbreuk aan de beleefbaarheid van de Grebbelinie.

1.4. Leeswijzer

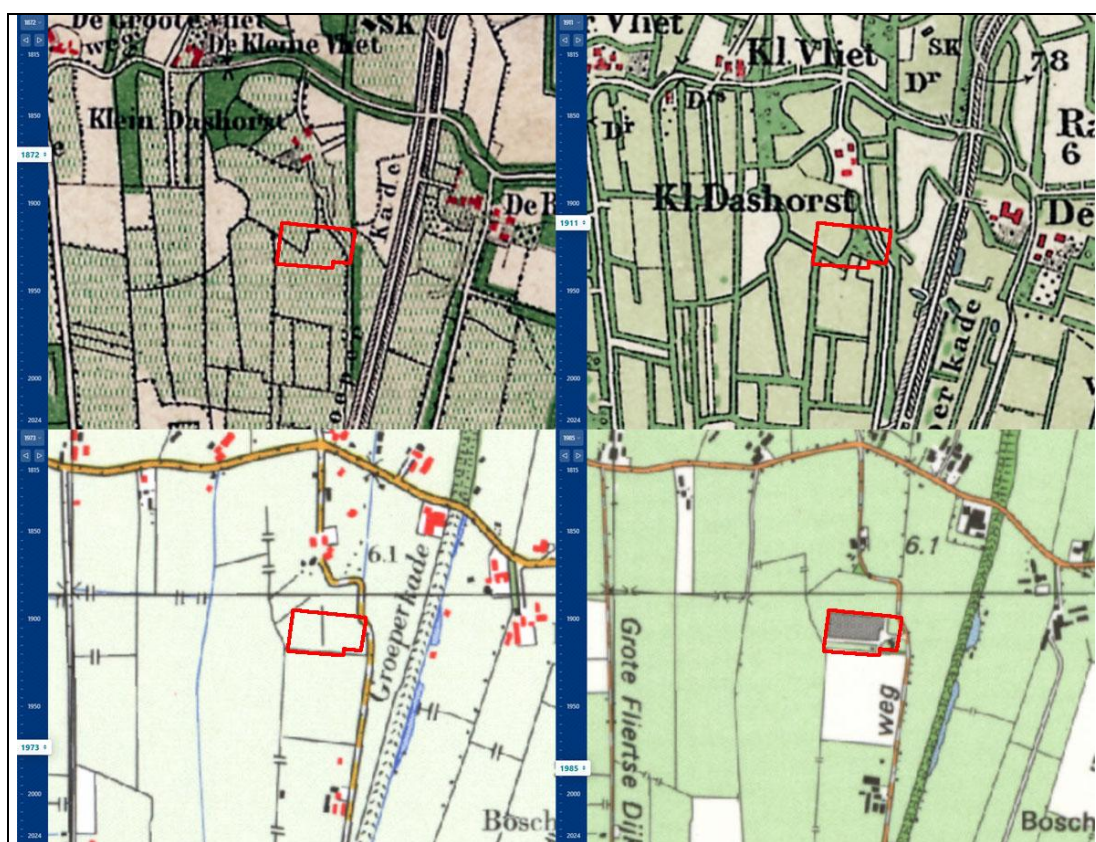
Deze motivering bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven en wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieu. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische regeling. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid en is een samenvatting gegeven waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Planbeschrijving

2.1. Geschiedenis

De Gelderse Vallei kenmerkt zich als een gevarieerd, relatief kleinschalig agrarisch landschap. Er is een grote afwisseling van grasland- en akkerpercelen, bosjes, houtwallen en enkele natte natuurgebiedjes. Het gebied wordt gekenmerkt door dekzandruggen en (van oudsher) kronkelende beken. Het landschap heeft, door zijn grote variatie in landschapstypen, een grote aantrekkingskracht op recreanten.

Afbeelding 5: Historische topografie.



Het landschapstype rondom Renswoude staat bekend als kampen- of coulissenlandschap. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de kleinschaligheid en de aanwezige houtwallen. Het plangebied ligt op de rand van dit kampenlandschap en het broek- en heideontginningslandschap. Dit landschapstype kent een regelmatigere verkavelingspatroon en is grootschaliger en minder besloten.

In 1973 (bron: BAG-viewer) is op het perceel een boerderij gebouwd. Achter de boerderij staat een kalverstal uit hetzelfde jaar. De Dashorsterweg ligt ter hoogte van het perceel op ruim 100 meter afstand van de Groeperkade. Het perceel ligt daardoor buiten de zogenaamde respect-

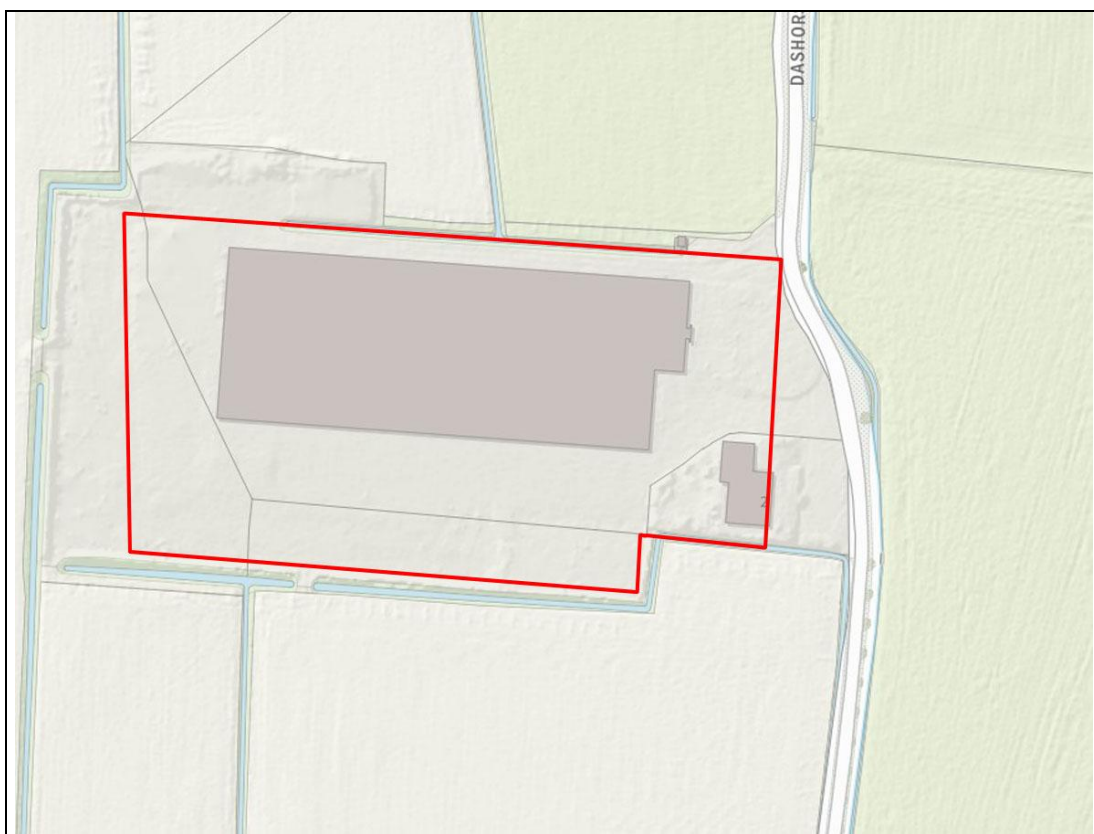
zone van die Groeperkade. De Groeperkade is een keerkade en is onderdeel van de Grebbelinie, een belangrijke verdedigingslinie tijdens de Tweede Wereldoorlog. De Grebbelinie is van belangrijke cultuurhistorische waarde en een belangrijk structurerend element binnen de Gelderse Vallei.

2.2. Huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuidwesten van Renswoude aan de westzijde van de Dashorsterweg. Op het perceel is thans een vleeskalverhouderij gevestigd met een vergunning voor 1.508 vleeskalveren. Het agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van 9.393 m². Het bouwvlak met de bestemming "Bedrijf" heeft een oppervlakte van 3.902 m².

Ten westen van de boerderij staat een kalverstal met een oppervlakte van 4.829 m².

Afbeelding 6: Huidige situatie plangebied.



Op het perceel staat de bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf aan de wegzijde. Daarachter is een kalverstal aanwezig, waarin aan de voorzijde een kantoor is gehuisvest. Naast de vleeskalverhouderij is er tevens een transportbedrijf in de vorm van een agrarisch hulpbedrijf aanwezig. Er mogen echter geen bedrijfsgebouwen voor die functie gerealiseerd worden, wél mag er een bedrijfswoning voor deze bestemming gebouwd worden.

De kalverhouderij is een familiebedrijf dat al meer dan 100 jaar aan de Dashorsterweg staat. De huidige kalverhouderij is in 1973 gebouwd en was op dat moment vooruitstrevend in de kalverensector. Naast de stallen stonden ook de pluimveewagens van de familie geparkeerd. Deze vervoerden het pluimvee naar eigen slachterij en pluimveebedrijven. Hieruit is Mantrans BV, een agrarisch hulpbedrijf in de vorm van een transportbedrijf ontstaan, dat van een transporteur is uitgroeid naar een logistieke dienstverlener in de agrarische sector. Op het bedrijf is een wasinstallatie aanwezig voor vrachtwagen en kratten die in aanraking komen met pluimvee. In de tijd dat er dierziektes zijn, worden er ook vrachtwagens van derden gedesinfecteerd, die bij ontruiming vee hebben afgevoerd.

Mantrans B.V. heeft 23 vrachtwagens vergund. Dit aantal is vastgelegd in de revisievergunning op grond van de Wet milieubeheer uit 2007.

2.3. Toekomstige situatie

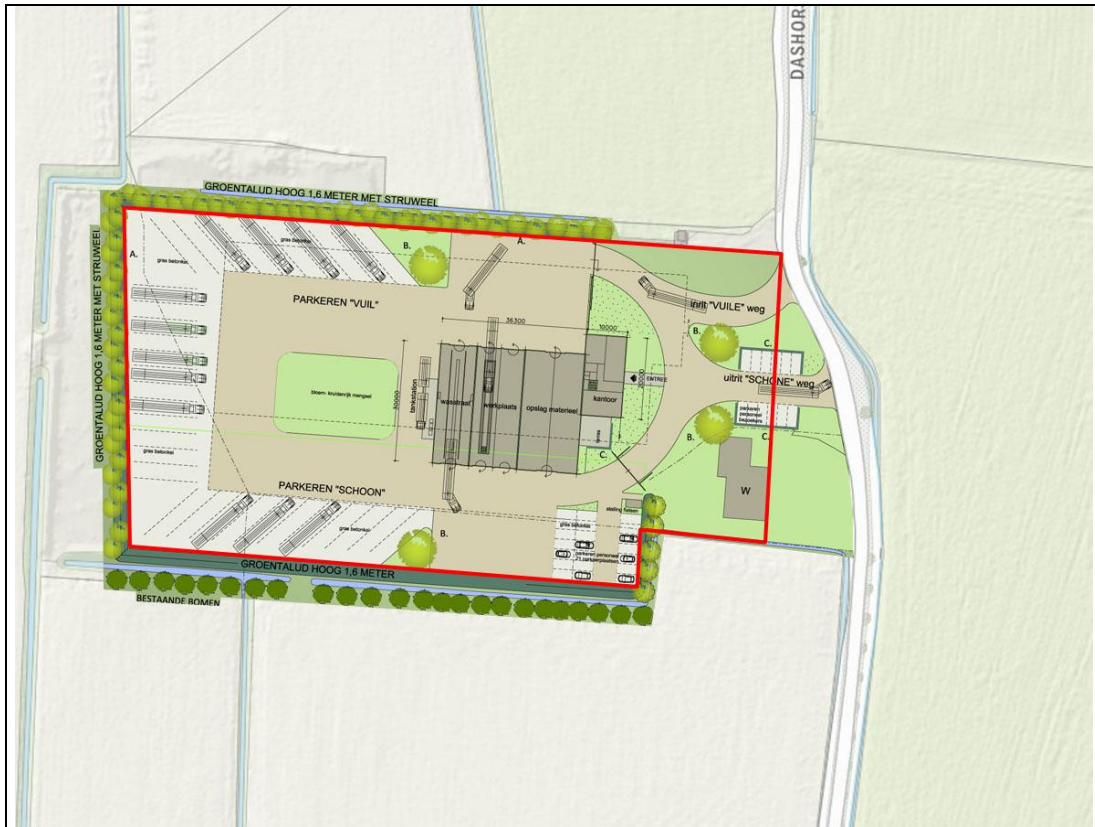
De vleeskalverhouderij zal worden beëindigd en de stal zal worden gesloopt. Daarbij zal gebruik worden gemaakt van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV+). In het kader van die subsidieregeling is het verplicht om het bedrijfsmatig houden van dieren op die locatie te beëindigen en de dierenverblijven te slopen. Naast het ontvangen van subsidie voor deze beëindiging en sloop wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om door middel van een ruimtelijk traject een andere gebruiksfunctie voor het perceel in het omgevingsplan op te nemen.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het agrarisch hulpbedrijf voort te zetten. Vanuit de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA) worden er steeds strengere eisen gesteld aan het wassen en reinigen van de vrachtwagen en kratten die in aanraking komen met pluimvee. Mantrans BV heeft hier een vergunning voor zodat het eigen materiaal gereinigd en ontsmet kan worden. In het geval van dierziektes is Mantrans BV één van de aangewezen wasplaatsen die vrachtwagens, kratten, shovel en andere materialen vergund mag reinigen en ontsmetten. De huidige regelgeving verplicht wel om dit transportmateriaal binnen in een afgesloten hal te reinigen. Tevens dienen deze materialen zoveel mogelijk inpandig te worden opgeslagen om zo de kans op het verspreiden van vogelgriep of andere bacteriën zoveel mogelijk te beperken. Om aan alle nieuwe eisen en wetgeving te kunnen voldoen is het aanvaardbaar om een grotere oppervlakte aan bedrijfsbebouwing toe te staan.

Uitgangspunt is het huidige transportbedrijf. Dit betekent dat de huidige omvang van het bedrijf met de 23 vergunde vrachtwagens uit de revisievergunning uit 2007, uitgangspunt is en dat andere bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan. Een toename van het aantal verkeersbewegingen is dan ook niet aan de orde en de wasplaats staat uitsluitend ten dienste van het eigen transportbedrijf. Alleen in geval van calamiteiten (zoals bijvoorbeeld een vervoersverbod bij vogelgriep waarbij een gecertificeerde wasplaats in de regio nodig is) kan de wasplaats tijdelijk

voor bredere doeleinden worden ingezet. Tevens is er in de beoogde situatie op het perceel geen sprake van buitenopslag anders dan de stalling van vrachtwagens.

Afbeelding 7: Toekomstige situatie.



De sloop van de stallen biedt kansen om de gebiedskarakteristiek te herstellen en wordt de openheid hersteld. Daarnaast vindt er door het beëindigen van het agrarisch bedrijf een aanzienlijke reductie plaats van ammoniak, geur en fijnstof.

Bij de herinrichting is gestreefd naar het behoud van de karakteristieke opzet van een traditioneel boeren erf in het buitengebied. In de nieuwe situatie blijft het voorerf ingericht met de bestaande bedrijfswoning, het bijbehorende bijgebouw en de tuin. De bedrijfsbebouwing en erfverharding zijn gesitueerd op het achtererf.

De bedrijfsbebouwing bestaat uit een bestaand kantoorgebouw en een nieuwe aanbouw met onder meer een opslagruimte, werkplaats en wasstraat. Vanwege de noodzakelijke manoeuvreerruimte voor vrachtverkeer is het ruimtelijk niet haalbaar om het nieuwe gebouw in één lijn met het bestaande kantoor te plaatsen. De gekozen situering zorgt er echter voor dat het gebouw deels achter de bedrijfswoning wegvalt, waardoor de bebouwing compact blijft en goed inpasbaar is in de omgeving.

De totale oppervlakte aan gebouwen bedraagt in de gewenste situatie 1.300 m². Daarvan maakt het huidige kantoor van 182 m² onderdeel uit. Het bestaande kantoor en de nieuwe hal zullen in één bedrijfsgebouw worden geacommodeerd. De nieuwe hal zal worden gebruikt voor opslag van kratten, shovels met bijbehorende opzetstukken, washal, enzovoort.

Het bedrijfserf wordt onderverdeeld in een 'vuil' deel (noordzijde erf) en in een 'schoon' deel (zuidzijde erf). Vrachtwagens rijden het perceel op over de 'vuile' weg, de eerste inrit vanaf de Dashorsterweg. Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt centraal op het perceel gesitueerd, zodat de draaicirkel voor aankomende en vertrekkende vrachtwagens voldoende ruimte heeft om door de wasstraat of de werkplaats in het bedrijfsgebouw heen te kunnen rijden. De parkeervoorzieningen aan de noordzijde van het gebouw zijn bedoeld voor 'vuile' vrachtwagens en die aan de zuidzijde voor 'schone' vrachtwagens.

Er is een inpassingsplan² gemaakt om het perceel landschappelijk in te passen. Door de uitvoering van het inrichtingsplan wordt voorzien in een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering op het erf. Daarvoor wordt op de taluds een mix van meidoorn, lijsterbes, veldesdoorn, hondsroos, hazelaar, Gelderse roos en zomereik gebruikt. Het erf wordt daarnaast vergroend. Op vier locaties op het perceel zelf zullen notenbomen worden ingeplant. Daarnaast zal te midden van de parkeerplaatsen een deel worden ingezaaid met een bloem- en kruidenrijk mengsel.

Volgens de Kwaliteitsgids Gelderse Vallei ligt het plangebied binnen het deelgebied Mozaïek. Dit landschap wordt gekenmerkt door een onregelmatige verkaveling, bochtige wegen en voortdurend wisselende perspectieven die samen zorgen voor een grote variatie in beleving. Binnen dit gebied liggen erven en dorpen verspreid, met een fijnmazige afwisseling van oude en nieuwe bebouwing. Het mozaïeklandschap wordt gevormd door een onregelmatig groen raamwerk van houtwallen langs perceelsgrenzen en wegen, met daartussen erven die eveneens door groen worden omzoomd. Op sommige plekken komen kleine bosschages voor. De dichtheid van de beplanting verschilt per omgeving. Ter hoogte van het plangebied zijn relatief weinig perceelgrenzen en wegen beplant.

In de nieuwe situatie sluit de landschappelijke inrichting aan op de bestaande structuur. Bij de planontwikkeling is voor de herinrichting van het erf uitgegaan van het behoud van een agrarische uitstraling. Hierdoor blijft de bebouwing goed inpasbaar op het erf en in het agrarische buitengebied (de omgeving). De huidige kalverstal zal worden gesloopt en vervangen door één compact nieuw bedrijfsgebouw met een moderne landelijke uitstraling. Rondom het erf wordt een groene omzoming gerealiseerd met een talud van circa 1,6 meter hoog, beplant met streekeigen bomen en ondergroei, zodat de bedrijfsactiviteiten van af de landschappelijke zijde aan het zicht worden onttrokken. Hierdoor komt het erf als groen eiland in het mozaïekland-

² Van Westreenen bv, Landschappelijke inpassing Dashorsterweg 2 te Renswoude, OV-Mandersloot, Barneveld, 7 oktober 2025

schap te liggen. Rondom de woning worden enkele solitaire bomen en hagen toegevoegd, waarmee het karakter van een traditioneel woonerf wordt benadrukt. De entree van het erf krijgt een groene aankleding met een siertuin. Dit draagt bij aan een verzorgd en vriendelijk aanzicht vanaf de openbare weg.

Op het achtererf wordt enkel de noodzakelijke verharding toegepast. de parkeerplaatsen voor de vrachtwagens worden uitgevoerd in grasbetonstenen. Door de toevoeging van groenstroken wordt de verharding visueel doorbroken. De centrale groenstrook wordt ingezaaid met een bloemrijk mengsel, wat zorgt voor kleur, variatie en versterking van de biodiversiteit. De beplanting bestaat uit streekeigen soorten zoals zomereik, meidoorn, lijsterbes en veldesdoorn. Hiermee wordt niet alleen de landschappelijke kwaliteit versterkt, maar ook een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit. De variatie in beplanting zorgt bovendien voor een aantrekkelijk beeld gedurende alle seizoenen.

De aan te planten bomen (met onderbegroeiing) op verscheidene plaatsen op het perceel vormen een goede extra schuilplaats voor de voorkomende vogels en zoogdieren. Er is in de bomen en op de bodem ruimte voor verblijf en foerageren. Wellicht zullen ook nog andere nog niet voorkomende soorten door deze nieuwe groenstructuren worden aangetrokken naar het plangebied. De bomen en struiken betreffen streekeigen soorten, waardoor deze goed passend zijn in het gebied.

Op het voorerf wordt rondom de parkeerplaats een haag aangeplant. Kleine zoogdieren zullen de hagen gebruiken als schuilplaats, foerageergebied en als corridor. Ook vogels kunnen zich hier verschuilen en de haag gebruiken als foerageergebied.

Het inzaaien van een bloem- en kruidenrijk grasland op het achtererf heeft een positief effect op de kleine zoogdieren (muizen, egels, konijnen, enzovoort). Het hogere gras zorgt ervoor dat zij beschutting kunnen vinden. Tevens is in deze diversiteit aan grassen een hoop voedsel te vinden. Van de soorten die reeds gebruik maken van de bestaande bomenrij zal het leefgebied worden vergroot, en het bloemrijk grasland zal ook nieuwe soorten aantrekken. Bloemrijk grasland betreft namelijk een van de rijkste voedselbronnen voor onder andere bijen en vlinders. Daarnaast eten de vogels de zaden van kruiden en vinden zij hier veel insecten. Uilen en roofvogels jagen juist weer op de kleine zoogdieren die zich hier verschuilen.

Bij het bepalen van het noodzakelijke areaal sloopmeters is het afwegingskader functieveranderingsbeleid toegepast. Voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijven geldt dat deze qua aard en omvang passend moet zijn voor het buitengebied. Bedrijven tot een oppervlakte van 500 m² worden gezien als passend qua omvang. Met een zwaardere sloopeis zijn bedrijven tot een oppervlakte van 1.000 m² bespreekbaar. Het functieveranderingsbeleid staat in basis niet meer dan 1.000 m² aan niet agrarische bedrijvigheid toe in het buitengebied (artikel 2.9.2 van het beleid). Wanneer bedrijven met een grotere oppervlakte dan 1.000 m² die in het buitengebied gevestigd zijn behoefte hebben aan uitbreiding en aan kunnen tonen dat verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is, kan de gemeente onderzoeken of een maat-

werkoplossing mogelijk is, door toepassing van de menukaart. Dat valt echter buiten de reikwijdte van het functieveranderingsbeleid. Omdat de oppervlakte van 1.300 m² benodigd is om aan alle eisen vanuit de NVWA te kunnen voldoen en het een niet-agrarisch bedrijf betreft dat aan de agrarische sector is gekoppeld (transport in de pluimveesector), is in dit geval -zoals hierboven is gemotiveerd, is maatwerk aanvaardbaar.

Op het perceel is 4.829 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Hiervan is 80 m² in gebruik als bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning. Derhalve resteren 4.749 m² sloopmeters. De bedrijfsbebouwing van het agrarisch hulpbedrijf krijgt een omvang van 1.300 m². Per saldo neemt het bebouwingsareaal derhalve met 3.449 m² af.

Om de oppervlakte aan bebouwing in het landelijk gebied niet toe te laten nemen wordt een afroming toegepast bij het omzetten van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing naar inzetbare sloopmeters. De afroming is afhankelijk van de grootte van de slooplocatie. De regeling voor functieverandering naar werkfuncties ziet er als volgt uit:

Afbeelding 8: Functieverandering naar werkfuncties.

Werkfuncties	Sloopmeters
Bedrijfsrecht	100 m ²
Tot en met 500 m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2 m ²
Vanaf 501 m ² -1.000 m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	3 m ²
Voor het deel tussen 1.000 en 1.300 m ² is eveneens een slooppeis van 3 m ² per m ² uitbreiding gehanteerd.	

Afbeelding 9: Afroming.

Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing	Afomingspercentage	Te slopen	Afroming	Inzetbare sloopmeters
0 - 1.000 m ²	Geen afroming	1.000 m ²	0 m ²	1.000 m ²
1.000 - 2.000 m ²	25%	1.000 m ²	250 m ²	750 m ²
> 2.000 m ²	50%	2.749 m ²	1.375 m ²	1.374 m ²
Totaal		4.829 m ²	1.625 m ²	3.124 m ²

In dit geval is er sprake van een afroming van 1.625 m² en resteren er 3.124 m² inzetbare sloopmeters. De nieuwe bedrijfshal heeft een oppervlakte van 1.300 m². Voor een nieuw bedrijfsrecht is 100 m² nodig. In dit geval is er sprake van een bestaand bedrijf en zijn geen inzetbare sloopmeters nodig voor het bedrijfsrecht. Voor de bouw van de bedrijfshal zelf is 3.400 m² (500*2 m²+800* 3 m²) nodig. Dit betekent een tekort van 376 m² aan sloopmeters. Op het perceel zou echter nog een bedrijfswoning gebouwd mogen worden met een inhoud van 600 m³. Voor een woning met een inhoud van 600 m³ zijn andersom geredeneerd 1.200 m² aan inzetbare sloopmeters vereist. In dit geval vervalt het recht om de woning te realiseren. Gelet daarop is ook voor dit aspect gekozen voor een maatwerkoplossing. Omdat er geen bedrijfswoning wordt gerealiseerd is de initiatiefnemer vrijgesteld om 376 m² sloopmeters aan te kopen.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Planspecifiek

Van de 21 nationale belangen is de opgave om de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. Doordat er de vleeskalverhouderij wordt beëindigd, vindt er een aanzienlijke reductie plaats van ammoniak, geur en fijnstof. De planontwikkeling is verder niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

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

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

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

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Foodvalley. Renswoude behoort tot de regio Foodvalley. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

Het bouwplan wordt gerealiseerd door middel van functieverandering. Door de sloop van niet meer in gebruik zijnde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing vindt een ontstening in het buitengebied van de Regio Food Valley plaats. Het nieuwe bedrijfsperceel wordt door middel van

gebiedseigen beplanting langs de perceelsgrenzen landschappelijk ingepast. Daarmee wordt de landschappelijke waarde van de Regio Food Valley versterkt en wordt een bijdrage aan de vitaliteit van het platteland gegeven. De onderhavige planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Omgevingsverordening

Om de Omgevingsvisie in de praktijk goed te laten werken, zijn op onderdelen regels nodig. Deze regels zijn vastgelegd in één Omgevingsverordening. Deze verordening is op 1 januari 2024 samen met de Omgevingswet in werking getreden. Om de Omgevingsverordening actueel te houden, wordt de verordening regelmatig op onderdelen gewijzigd.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het 'landelijk gebied'. Verstedelijking is in principe alleen mogelijk in het stedelijk gebied. Op grond van artikel 9.3 van de Omgevingsverordening staat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen landelijk gebied geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald. Verstedelijking wordt daarbij gedefinieerd als: 'de vestiging of uitbreiding van al bestaande stedelijke functies. Denk daarbij aan nieuwvestiging of de vergroting van de gebruiksoppervlakte of bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

De LBV+-regeling is nog niet in de Omgevingsverordening verwerkt. Artikel 9.11 van de Omgevingsverordening bepaalt dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied regels kan bevatten die toestaan dat op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een stedelijke functie, niet zijnde wonen, krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een Concentratiegebied glastuinbouw;
- door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken, tenzij:
- het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening; of
- het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve beleving of recreatief gebruik waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;
- het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormen of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn;
- het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied;

- er is sprake van twee of meer bouwpercelen waar de agrarische functie is beëindigd en op de betrokken bouwpercelen gezamenlijk wordt het vereiste sloopperscentage van 50% wel gehaald; of
 - de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager sloopperscentage dan 50% rechtvaardigt;
 - te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind;
 - de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden; en
 - de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
- De motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

De planontwikkeling vindt weliswaar plaats in een landbouwontwikkelingsgebied. De LBV+-regeling is er echter op gericht dat het bedrijfsmatig houden van dieren op die locatie wordt beëindigd. In dit geval neemt het bebouwingsareaal met 3.449 m² af. De nieuwe hal wordt aansluitend op het kantoorgedeelte van de bestaande bebouwing gerealiseerd, zodat de bedrijfsbebouwing compact op het perceel is gesitueerd.

In dit geval wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd doordat het bebouwingsareaal in de nabijheid van de Grebbelinie aanzienlijk gereduceerd. Het verkleinde bouwperceel wordt met gebiedseigen beplanting ingepast, waardoor de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden en versterkt. De belangen van bestaande omringende functies worden door het bouwplan niet onevenredig aangetast.

Uit de Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor de restauratie van een monumentale boerderij en het bouwen van bedrijfsunits gedeeltelijk buiten het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. De Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor de planontwikkeling.

3.3. Regionaal beleid

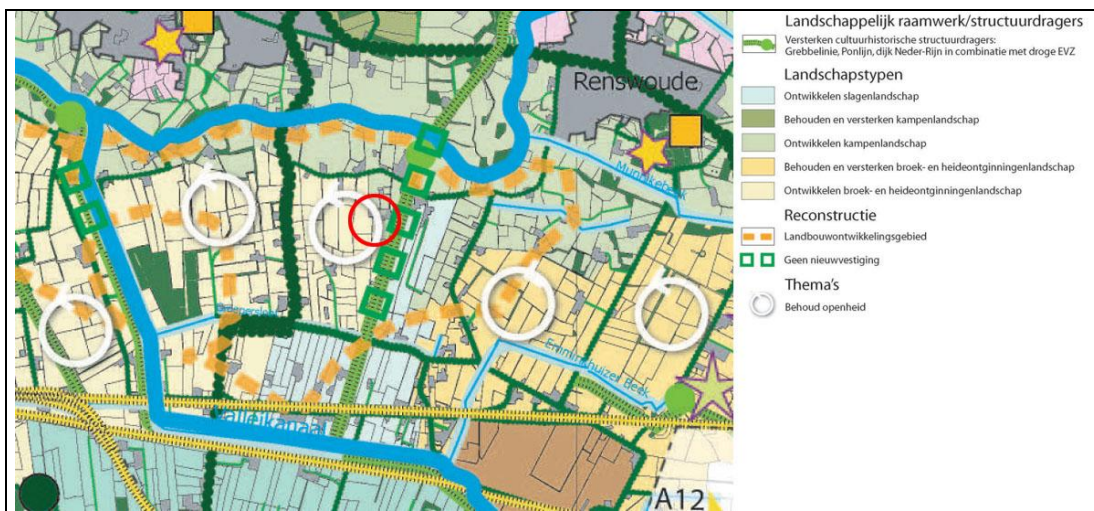
3.3.1. Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)

In het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (LOP) stellen de gemeenten Amerongen, Barneveld, Leersum, Leusden, Maarn, Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg het landschapsbeleid op elkaar af. Het LOP is een uitwerking van het voormalige reconstructieplan en het (oude) streekplan.

Voor de Gelderse Vallei zet het LOP in op het versterken van het landschappelijke raamwerk. Hiervoor worden beplantingen langs wegen aangevuld, bosgebieden versterkt en het bekensysteem verder ontwikkeld. Een verbetering van het recreatief netwerk is een kans die verder uitgewerkt wordt in het LOP. Naast de ruimte voor landgoederen en landelijk wonen wordt bijzondere aandacht besteed aan het behoud van het agrarische karakter en de versterking van

streekeigen landschapselementen, zoals waterlopen en de EVZ en inpassingen van agrarische erven en ook kleinschalige natuurontwikkeling. Het LOP plaatst het gebied rond de Dashorsterweg binnen de gebiedsvisie van het 'landbouwontwikkelingsgebied in de vallei'. Uitgangspunt is het ontwikkelen van een grofmazig groen raamwerk met forse erfbeplantingen en daarmee ruimte bieden voor de ontwikkelingsperspectieven van agrariërs. Daarnaast wordt gestreefd naar het ruimtelijk en ecologisch ontwikkelen beken en wegen.

Afbeelding 10: Landschapsonontwikkelingsplan Gelderse Vallei.



Op de visiekaart van het LOP ligt het plangebied in het gebied dat is aangeduid als 'behouden en versterken van het broek- en heideontginningenlandschap' aan de grens met het gebied 'ontwikkelen kampenlandschap'. Het broek- en heideontginningenlandschap kent grootschalige intensieve (grondgebonden) bedrijven met de daarbij behorende functionele architectuur. De erven zijn ruimer en moderner dan in de oude kampenlandschappen en liggen vooral langs de wegen verspreid. Boerderijen, voormalige boerderijen, woningen en overige bebouwing staan individueel naast elkaar. Het meest voorkomende historische type boerderij is de langhuisboerderij of hallehuis, voorgevels zijn vaak op de weg gericht, de bijgebouwen staan achter het woongedeelte van de boerderij of de woning (ten opzichte van de weg) soms haaks op elkaar. Bij uitbreiding van het erf dient ernaar te worden gestreefd bebouwing compact te clusteren en de typische orthogonale erfopbouw behouden. Voor de situering van de hal is de bestaande verkavelingsrichting als uitgangspunt gebruikt waardoor de orthogonale structuur van het landschap gehandhaafd blijft.

3.3.2. Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024

Op 17 september 2024 heeft de gemeenteraad van Renswoude het regionaal afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 vastgesteld. In dit afwegingskader functieveranderingsbeleid is vastgelegd hoe de deelnemende gemeenten om willen gaan met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze (gedeeltelijk) te beëindigen. Het wijzigen van

de agrarische functie in een andere functie, zoals een woon- of werkfunctie, is de daadwerkelijke functieverandering. Dit leidt op verschillende manieren tot kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Door de sloopverplichting van overtollige bebouwing, landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw voor nieuwe woon- of werkfuncties, en natuurontwikkeling of landschapsverbetering in de ruimere omgeving.

Op de slooplocatie kent de overtollige agrarische bebouwing een waarde. Deze waarde wordt sloopmeters genoemd. Nieuwe functies, zoals wonen, werken, het vergroten van de woninginhoud of oppervlakte aan bijgebouwen worden door de inzet van sloopmeters mogelijk gemaakt. Om de oppervlakte aan bebouwing in het landelijk gebied niet toe te laten nemen werken we met een omrekening van de sloopmeters. Dit betekent dat de vrijkomende sloopmeters niet één op één ingezet kunnen worden voor een nieuwe functie. De sloopmeters zijn door de reikwijdte van het functieveranderingsbeleid tussen de deelnemende gemeenten uitwisselbaar.

In paragraaf 2.3 is een berekening opgenomen hoe in dit geval die sloopmeters zijn toegepast.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030

De Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030 die op 3 juli 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van Renswoude loopt vooruit op de totstandkoming van de Omgevingswet. Het doel van de Omgevingsvisie is het creëren van een strategische visie voor de langere termijn voor de hele fysieke leefomgeving van Renswoude, die antwoord geeft op de vraag: Hoe ziet Renswoude er in 2030 uit?

In de Omgevingsvisie wordt een aantal belangrijke thema's behandeld. Voor dit bestemmingsplan zijn met name de thema's buitengebied en voorzieningen van belang.

Voor het buitengebied wordt geconstateerd dat het prachtige natuurlijke maar ook agrarische buitengebied een van de trekpleisters van de gemeente is. Het is belangrijk dat het buitengebied in balans blijft en dat kansen op het gebied van natuurontwikkeling en vrijkomende agrarische bebouwing worden benut. Daarnaast is het belangrijk dat ook agrariërs de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen. Alle ontwikkelingen in het buitengebied gaan altijd gepaard met het nodige onderzoek vooraf, het blijft immers maatwerk, waarbij nadrukkelijk aandacht geschonken wordt aan de belangen van agrariërs, landschaps- en natuurwaarden en een gezonde leefomgeving. Het doel is om hiertussen te allen tijde de juiste balans te vinden.

Verrommeling van het buitengebied dient te allen tijde voorkomen te worden. Als er agrarische bebouwing vrijkomt, kunnen hieraan uiteraard nieuwe functies worden toegekend zoals wonen of werken, maar er kan ook worden gekozen om bebouwing te slopen en de gronden te gebruiken voor naburige agrariërs die op zoek zijn naar extra gronden of voor natuurontwikkeling. De inpassing in het landschap en bescherming van aanwezige natuurwaarden is daarbij van groot belang, alsmede dat bij vrijkomende agrarische bebouwing alleen bedrijfsactiviteiten mogen

worden ontwikkeld die niet hinderlijk, gevaarlijk en/of schadelijk zijn voor de omgeving of het leefmilieu.

Het agrarisch hulpbedrijf is al op het perceel Dashorsterweg 2 gehuisvest. De bedrijfsactiviteiten zijn derhalve niet vreemd in het gebied en zullen niet worden geïntensiveerd. Door de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan worden de bebouwing en de bedrijfsactiviteiten meer aan het zicht onttrokken dan in de huidige situatie het geval is. Door de herinrichting van het erf en de landschappelijke inpassing, past de planontwikkeling binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.4.2. Welstandsnota

In artikel 4.19 van de Omgevingswet is aangegeven dat 'als in het omgevingsplan regels worden opgenomen over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan uitleg behoeft, (...) de gemeenteraad beleidsregels vast[stelt] voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. Deze beleidsregels zijn zo veel mogelijk toegesneden op de te onderscheiden bouwwerken.' Via dit artikel is vastgelegd dat het welstandstoezicht onder de Omgevingswet loopt via het omgevingsplan. In artikel 4.114 van de Invoeringswet Omgevingswet is overgangsrecht opgenomen waarin een welstandsnota na inwerkingtreding van de Omgevingswet gelijkgesteld wordt aan een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

De gemeenteraad van Renswoude heeft op 22 juni 2004 de Welstandsnota vastgesteld. Het doel van de Welstandsnota is het behouden en waar mogelijk versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In de Welstandsnota van de gemeente Renswoude zijn gebiedsgerichte criteria opgenomen. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

De gemeente Renswoude heeft de welstandscriteria gedifferentieerd naar gebieden. Per gebied zijn specifieke criteria opgesteld. Voor het buitengebied, waartoe het plangebied behoort, zijn aanvullende criteria voor massa en vorm bebouwing en voor detaillering, kleur- en materiaalgebruik geformuleerd.

- Algemeen
 - de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.
- Massa en vorm bebouwing
 - de bebouwing wordt terughoudend vormgegeven;
 - de gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw.
- Detaillering, kleur en materiaalgebruik
 - de hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren.

De uiterlijke vormgeving van de nieuwe bedrijfsbebouwing zal worden de thans aanwezige bebouwing.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1. Inleiding

In het kader van de totstandkoming van dit TAM-omgevingsplan is onderzoek uitgevoerd naar verschillende milieu- en omgevingsaspecten om de uitvoerbaarheid van de planontwikkeling aan te tonen en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf. In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages maken als bijlage deel uit van deze motivering.

4.2. m.e.r.-beoordeling

Algemeen

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de Strategische milieubeoordeling-richtlijn. Onder een plan of programma wordt in ieder geval verstaan: een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er hoeft niet (meer) getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid (meer) gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Toetsing

Het agrarisch hulpbedrijf is ter plaatse al aanwezig en wordt niet geïntensiveerd. Het bebouingsareaal wordt per saldo aanzienlijk gereduceerd en de bebouwingsmogelijkheden worden aanzienlijk ingeperkt doordat het agrarisch bouwvlak in dit TAM-omgevingsplan wordt verwijderd. Gelet hierop is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1) worden aangetoond. Indien die stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2). Het begrip stedelijke ontwikkeling wordt daarbij als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Toetsing

In de overzichtsuitspraak over de ladder (ABRvS 201608869/1/R3) is destijds bepaald dat, wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. In dit geval wordt voor de het agrarisch hulpbedrijf het bestaande kantoor van 182 m² uitgebreid met een bedrijfshal van 1.118 m². De oppervlakte van de uitbreiding is daarmee groter dan 500 m². In dit geval is echter sprake van een bestaand bedrijf op een bestaande locatie. Het betreft een bedrijf dat gelieerd is aan de agrarische sector, dat bovendien bedrijfsactiviteiten heeft, die minder goed passen op een bedrijventerrein. Dit komt met name omdat het bedrijf bij calamiteiten op het gebied van dierziekten dienst zal doen in gevallen waarbij een gecertificeerde wasplaats in de regio nodig is. Door de meer geïsoleerde ligging in het buitengebied wordt kans op verspreiding van ziektekiemen/virussen nog verder gereduceerd.

Gelet daarop is het gebruikmaken van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties elders niet van toepassing. Wellicht ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat door de planontwikkeling het bebouwingsareaal in dit geval aanzienlijk afneemt. De ladder hoeft daarom niet te worden doorlopen.

Conclusie

De planontwikkeling hoeft niet te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.4. Duurzaamheid & gezondheid

4.4.1. Duurzaamheid

De eisen met betrekking tot de milieuprestatie en energiezuinigheid van gebouwen zijn opgenomen in artikel 4.148-4.160 (Duurzaamheid) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierin is onder meer aangegeven dat een bouwwerk bijna energie neutraal (BENG) dient te zijn. Er gelden echter geen eisen voor de gebruiksfuncties 'industriefunctie', 'overige gebruiksfuncties' en 'bouwwerken geen gebouw zijnde'.

Toetsing duurzaamheid

Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt gasloos gebouwd. Het bedrijfsgebouw wordt voorzien van zonnepanelen. Deze worden verwerkt in de vormgeving van het gebouw. Voor de bouw zal

daarnaast gebruik worden gemaakt van duurzame (milieuvriendelijke) materialen die rekening houden met het milieu. Er worden geen uitlogende bouwmaterialen toegepast.

Op het erf zal daarnaast duurzaam worden omgegaan met water. Dit door het water op zoveel mogelijk plekken in de bodem te laten infiltreren en een wadi te realiseren waarin water kan worden opgevangen. Dit is van belang voor het goed kunnen aanvullen van de grondwatervorraden.

Daarnaast is rekening gehouden met klimaatadaptatie. Bij klimaatadaptatie gaat het om onderwerpen als schaduwwerking van gebouwen, aanplant van bomen en overige beplanting, hittestress, overstromingsrisico, regenwaterinfiltratie, waterberging, en dergelijke. In de toekomstige situatie wordt de oppervlakte aan verharding sterk verminderd. De agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende erfverharding worden vervangen door een kleinere oppervlakte aan gebouwen en verhardingen. Het hemelwater van het woonerf is schoon (geen erfafspoeling). Daarom zal bij dit plan het hemelwater worden geïnfiltreerd in de bodem en worden afgevoerd naar de bestaande C-watgangen. De watgangen dragen bij aan een natuurlijkere waterhuishouding en zorgen ervoor dat regenwater blijft waar het valt, ze helpen het grondwaterpeil hoger te houden en ontlasten de riolering.

Als op de juiste manier groen wordt aangelegd, kan dit helpen tegen wateroverlast en hitte. Verder maakt groen een terrein niet alleen klimaatbestendiger, maar ook biodiverser en aantrekkelijker. Het is belangrijk om rekening te houden met schaduw en licht, maar ook met de bodem en ondergrond. Het perceel is reeds voorzien van diverse beplantingsstructuren. Door de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan wordt een aantal extra groenstructuren aangeplant, die voor meer schaduwwerking zal zorgen. Door de aanplant van dit extra groen zal er ook meer water uit de bodem worden opgenomen. Dit extra groen heeft een positieve werking op de gevolgen van extreme weersomstandigheden.

Door toename van dakoppervlak en verharding kan het op een terrein en in gebouwen erg heet worden (hittestress). Hitte kan tegen worden gegaan door lichte kleuren te gebruiken voor daken, gevels, gebouwen en verhardingen. Met de bouw van het nieuwe bedrijfsgebouw zullen materialen worden toegepast die de temperatuur binnen het gebouw lager kunnen houden, denk hierbij aan het toepassen van zonweringen, zonwerende beglazing, en de oriëntatie van de glaspartijen. Er wordt daarnaast gestreefd naar de toepassing van zo min mogelijk dichte verharding (toepassing van grasbetonkeien), waarbij wordt gekozen voor een lichte kleur. Ook dit zal de hittestress beperken.

4.4.2. Gezondheid

Ook de bevordering van gezondheid is een afwegingscriterium bij ruimtelijke ontwikkelingen. In dit hoofdstuk komt een aantal (milieu)aspecten, zoals geluidsoverlast, bodemverontreiniging, externe veiligheid, enzovoort, aan de orde waarbij de gezondheid van de toekomstige bewoners een rol speelt. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen ten aanzien van gezondheid. Daarnaast kan bij grotere planontwikkelingen ook gezondheidsbe-

vordering gestimuleerd worden. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

Toetsing

Door de beëindiging van deze intensieve veehouderij verbetert het woon- en leefklimaat van de directe omgeving. Door de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan wordt de omgeving vergroend en hittestress tegengegaan. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er vanuit het oogpunt van gezondheid geen belemmeringen zijn voor de instandhouding van een goed woon- en leefklimaat. Voor het overige is het onderdeel van het bevorderen van de gezondheid minder relevant, omdat er geen leefomgeving op een groter schaalniveau wordt ingericht.

4.4.3. Conclusie

Het aspect duurzaamheid en gezondheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met verkeersgeneratie en -afwikkeling en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Toetsing

De activiteiten van het agrarisch hulpbedrijf blijven gelijk en worden niet uitgebreid. Zowel voor wat betreft de verkeersgeneratie als voor de verkeersafwikkeling en de parkeerbehoefte zijn er geen veranderingen als gevolg van de planontwikkeling.

Conclusie

Het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Flora & Fauna

4.6.1. Algemeen

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime

vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn(92/43/EEG).

Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het Natuurbeschermingsrecht is ongewijzigd ten opzichte van de Wnb. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom een quickscan natuurwaarden³ uitgevoerd.

4.6.2. Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en wordt in Nederland beschermd door middel van de Omgevingswet. Deze wet biedt een beschermingskader voor de aangewezen beschermde gebieden. Deze gebieden worden beschermd om de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten te behouden en waar nodig te herstellen.

Naast de wettelijke bescherming van de Natura 2000-gebieden heeft Nederland de bescherming van andere gebieden planologisch vastgelegd. Onder de planologische bescherming vallen onder andere weidevogelgebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van het NNN vindt plaats door toetsing van de bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen aan het NNN-beleid. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuur(gebieden). Door verbindingen tussen natuurgebieden te maken, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. De bescherming van het NNN bestaat hieruit (artikel 7.8, lid 2, Bkl): dat geen activiteiten worden mogelijk gemaakt die leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte of samenhang van het NNN.

Toetsing gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Binnenveld, op ongeveer 6,8 km ten zuidoosten van de onderzoekslocatie. Directe effecten op aanwezige kwalificerende habitattypen, habitatrichtlijnsoorten, broedvogels en niet-broedvogels zijn uit te sluiten. De ontwikkeling vindt plaats op een reeds bestaand en bebouwd plangebied buiten Natura 2000-gebied. Ter plaatse zijn geen kwalificerende habitattypen, habitatrichtlijnsoorten, broedvogels en niet-broedvogels aanwezig en kunnen zich er ook niet ontwikkelen. Tijdens de werkzaamheden zal er tijdelijk sprake zijn van geluid, stof, trillingen en mogelijk bemaling. De werkzaamheden zijn van dien aard dat negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

³ Natuurbank Overijssel, QuickScan natuurwaardenonderzoek Dashorsterweg 2 Renswoude, Effectbeoordeling in het kader van de Omgevingswet, Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000, 8155 versie 1.0 Definitief, Lichtenvoorde, 18 november 2025

Er vindt een beëindiging van de vleeskalverhouderij plaats, hetgeen zal leiden tot een vermindering van stikstofdepositie in de omgeving. De werkzaamheden voor wat betreft het slopen van de stallen en het vergroten van de opslag zijn minimaal. In verband met recente jurisprudentie met betrekking op intern salderen is wel een stikstofonderzoek⁴ uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de aanvraag om intrekking van de natuurvergunning. Hieruit blijkt dat er in sloop- en in de gebruiksfase sprake is van een stikstofdepositie op daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden van 0,01 mol/hectare/jaar. In de beoogde situatie blijft het transportbedrijf bestaan. De activiteiten van het transportbedrijf veroorzaken in die opzet een depositie van 0,01 mol. Dit deel van de depositie is ook aanwezig in de huidige situatie. In de gebruiksfase gaat er daarbij om dat een nieuw bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd en de rijroutes op het erf wijzigen. Dat leidt per saldo tot een vergelijkbare depositie als in de huidige situatie voor het agrarisch hulpbedrijf. Omdat intern salderen echter sinds 18 december 2024 vergunningplichtig is, moet ook hiervoor een natuurvergunning worden aangevraagd.

Na intern salderen met de gebruiksfase en de aanlegfase in één jaar en een afroombactor van 85% is er een forse afname van de depositie. De grootste afname bedraagt dan 1,47 mol/ha/jaar. Na intern salderen is externe werking uit te sluiten. Hiervoor is sinds de uitspraak van de RvS uit december 2024 wel een natuurvergunning nodig.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en/of de Groene Contour (GC). Hiervoor geldt geen externe werking. De planontwikkeling heeft daarmee geen negatieve effecten op de natuurwaarden van deze gebieden. Verder onderzoek of een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit zijn niet nodig.

Conclusie

Uit het oogpunt van de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.6.3. Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk.

⁴ Van Westreenen B.V., Toelichting op aanvraag om omgevingsvergunning Natura2000- activiteit ten behoeve van het beëindigen van de vleeskalverhouderij en het verkrijgen van een opvolgfunctie aan de Dashorsterweg 2 te Renswoude, CdR – 14584 – gedeeltelijke intrekking Natura2000 activiteit Definitief, versie 1, Lunteren, 16 september 2025

Toetsing soortenbescherming

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten vormt. Verschillende soorten bezetten mogelijk een voortplantings- en/of rustplaats in de te slopen stallen. Op basis van de uitgevoerde quickscan, kan het effect van de voorgenomen werkzaamheden op beschermde diersoorten niet volledig bepaald worden. Er dient daarom aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de functie van de bebouwing voor huismussen, steenuilen, vleermuizen en steenmarter.

In het kader van de zorgplicht is de initiatiefnemer verplicht om schadelijke gevolgen voor in het wild levende dieren en planten zoveel mogelijk te voorkomen. Voor sommige algemene, veel voorkomende soorten is in de provincie geen omgevingsvergunning vereist en is nader onderzoek niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht. Dit betekent dat er voldoende zorg moet worden gedragen voor eventueel passerende individuen. Bijvoorbeeld door dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied te verplaatsen als ze tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen.

Door de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen van algemeen voorkomende vogelsoorten wordt voorkomen dat broedgevallen van broedvogels worden verstoord. Het broedseizoen vangt aan onder bepaalde klimatologische omstandigheden en betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Voor het broedseizoen wordt echter geen standaardperiode gehanteerd, het gaat erom dat er geen broedende vogels worden verstoord. Het uitvoeren van de werkzaamheden gedurende het broedseizoen is alleen mogelijk wanneer door een ecoloog van tevoren is vastgesteld dat in het plangebied geen broedgevallen aanwezig zijn. Veel algemene en beschermde diersoorten, zoals vleermuizen en uilen, zijn vooral actief tijdens de vroege ochtend, late avond en nacht. Indien extra verlichting wordt gebruikt, moet deze worden afgewend van aanwezige bebouwing en groenstructuren om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen. Het is aan te raden de verlichting tot een minimum te beperken en alleen te plaatsen waar het echt noodzakelijk is. Gebruik naar beneden gerichte lichtbronnen om lichtverstrooiing in de omgeving te voorkomen.

4.6.4. Conclusie

Er dient nader aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de functie van de bebouwing voor huismussen, steenuilen, vleermuizen en steenmarter. Indien één of meer van deze soorten aanwezig zijn, dient te zijner tijd een omgevingsvergunning voor een flora- fauna-activiteit te worden aangevraagd en welke mitigerende en / of compenserende maatregelen in dat verband dienen te worden getroffen. Op voorhand is niet aannemelijk, dat die vergunning niet zou kunnen worden verleend. Het aspect flora en fauna levert daarom geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7. Luchtkwaliteit

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Toetsing

Een toename van verkeersbewegingen is de belangrijkste factor die bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De activiteiten van het agrarisch hulpbedrijf blijven gelijk en worden niet uitgebreid. Daarom neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2023, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (9,9 microgram per m³) en fijn stof (17,6 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,9 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Een gemeente legt in het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vast.

In afdeling 3.5 van het Bkl zijn regels voor belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen opgenomen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen (voor functies zoals wonen, onderwijs of zorg) en locaties nabij een geluidsbron. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) (lokale spoorwegen die zijn aangewezen bij omgevingsverordening, rijkswegen, provinciale wegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen) en bronnen

met een basisgeluidemissie (bge). Voor lokale wegen (een verharde gemeente- of waterschapsweg met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal) en lokale spoorwegen (een spoorweg die niet is aangewezen bij omgevingsverordening). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Binnen het geluidaandachtsgebied is akoestisch onderzoek nodig om een geluidgevoelig gebouw toe te laten.

Afbeelding 11: Standaardwaarden en grenswaarden.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde	Grenswaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den} 40 L _{night}	55 L _{den} 45 L _{night}

Toetsing

Omdat een bedrijfshal geen geluidgevoelige functie is, is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor realisatie van de aanvraag.

4.9. Geur

Algemeen

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen. Conform de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat (BS) bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

Toetsing

Een agrarisch hulpbedrijf is geen geurgevoelige functie. Derhalve is naar dit aspect geen onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geur levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven (of andersom) mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven.

Het begrip 'inrichting' uit de Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer; deze is vervangen door regels voor milieubelastende activiteiten. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Lozingsactiviteiten op oppervlaktewater of een zuiveringsinstallatie of wateronttrekking vallen niet onder de definitie van een 'milieubelastende activiteit'.

Inhoudelijk zijn er weinig veranderingen, wel is de systematiek gewijzigd. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in H3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het Omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing. De gemeente Renswoude heeft in H22, afdeling 22.3 regels opgenomen met betrekking tot milieubelastende activiteiten in relatie tot geluid en geur.

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen, is ook onder de Omgevingswet een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tot milieubelastende activiteiten (tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft in de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) een handreiking⁵ gedaan ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. De afstanden worden gemeten tussen

⁵ In oktober 2024 is de VNG-handreiking *Activiteiten en milieuzonering* gepubliceerd. Deze handreiking is in hoofdzaak bedoeld voor de inrichting van het nieuwe omgevingsplan en niet om te onderzoeken of er bij milieugevoelige functies (zoals woningen) nabij milieubelastende functies een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kunnen worden. De handreiking ziet vooral op het inrichten van een omgevingsplan met milieubelastende functies. Om aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, is de handreiking uit 2009 nog steeds bruikbaar.

enerzijds de grens van de grond die is aangewezen voor de functie bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken. De VNG-publicatie hanteert twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Het uitgangspunt van de VNG- handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Er wordt een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk/buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Afbeelding 12: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Toetsing

De bedrijfsactiviteiten van het agrarisch hulpbedrijf veranderen niet en worden in de toekomst voor een deel in pandig uitgevoerd. Door de beëindiging van de vleeskalverhouderij zal de milieubelasting bovendien aanzienlijk lager zijn dan in de huidige situatie. Daarom is naar dit aspect geen onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit oogpunt van milieuzonering is het plan uitvoerbaar.

4.11. Omgevingsveiligheid

Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

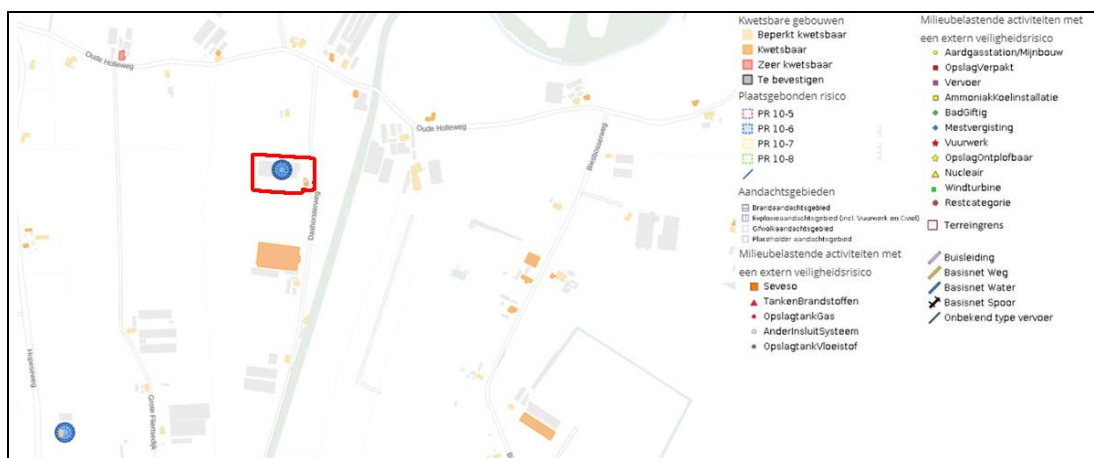
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Een aandachtsgebied geldt van rechtswege, en is een gebied rond activiteiten met gevaarlijke stoffen dat zichtbaar maakt waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of

een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel.

Toetsing

Op het perceel is een propaantank aanwezig met de daarbij behorende risicocontouren. Omdat de activiteiten van de kalverhouderij worden beëindigd en die van het agrarisch hulpbedrijf onveranderd worden voortgezet, is dit niet van invloed op het aspect omgevingsveiligheid. Uit de risicokaart blijkt dat op het perceel een propaantank aanwezig is. Na de beëindiging van de kalverhouderij zal deze worden verwijderd. Voor het overige geldt dat het plaatsgebonden risico van de relevante risicobronnen geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief.

Afbeelding 13: Fragment risicokaart



Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12. Trilling

Algemeen

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden

maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn er geen activiteiten die trillingshinder veroorzaken.

Conclusie

Het aspect trilling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13. Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot:

- repressief welstand (artikel 22.7), oftewel de excessenregeling, en
- beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (artikel 22.29).

Als een gemeente geen welstandsnota en ook een beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken heeft, dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De bruidsschat geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

Toetsing

Achter het bestaande kantoor zal de bestaande bedrijfsloods worden verlengd. De uiterlijke vormgeving van het nieuwe gedeelte zal worden afgestemd op het bestaande deel.

Conclusie

De bouwplannen zullen te zijner tijd worden getoetst aan de welstandsnota.

4.14. Archeologie en cultuurhistorie

4.14.1. Algemeen

In de Omgevingswet wordt onder cultuur erfgoed verstaan monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

In artikel 5.130 Bkl zijn bepalingen opgenomen om in het omgevingsplan cultureel erfgoed te beschermen. Daarnaast staan in afdeling 8.8 van het Bkl regels voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.14.2. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Artikel 5.130, lid 3 Bkl bepaalt dat in het omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over de uitvoering van onderzoek bij activiteiten die een te verwachten archeologisch monument kunnen verstoren. Voor projecten kleiner dan 100 m² mag geen archeologisch onderzoek gevraagd worden, tenzij in het omgevingsplan anders is bepaald.

Toetsing

Uit het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) blijkt dat voor het perceel geen archeologische verwachtingswaarde is aangegeven. Gelet hierop is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Indien tijdens de werkzaamheden resten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze resten van cultuurhistorische waarde zijn, geldt een wettelijke meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het aspect archeologie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling. De gronden in dit TAM-omgevingsplan zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan aangewezen voor een functie voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

4.14.3. Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. De aanpassingen vinden plaats binnen het agrarisch bouwvlak. Het agrarisch cultuurlandschap blijft onaangevoerd.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.15. Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor het aspect bodem instructieregels in het opgenomen. Er worden

drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Het wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Artikel 5.89g, lid 1 Bkl maakt een uitzondering voor gebouwen waarvoor aannemelijk is dat personen er minder dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Gelet op de bedrijfsactiviteiten in de bedrijfshal is het aannemelijk dat personen minder dan twee uur per dag zich in de bedrijfshal zullen bevinden en is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Conclusie

De milieukundige bodemgesteldheid is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.16. Weging van het waterbelang

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op grond van artikel 5.37 Bkl rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken. Dit betekent dat een zogenaamde 'weging van het waterbelang' (voorheen: watertoets) dient plaats te vinden.

Toetsing

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Ten behoeve van de planontwikkeling is op 30 september 2025 de digitale watertoets⁶ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat rondom het perceel A- of B-watergangen zouden liggen. Uit kaartmateriaal bij de waterschapsverordening blijkt echter dat dit C-watergangen betreft. Aan die watergangen vinden overigens geen ingrepen plaats.

⁶ buRO – bureau voor ruimtelijke ordening, Digitale watertoets Dashorsterweg 2, Amersfoort, 30 september 2025

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat zo veel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet of niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) worden 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. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). 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. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Conclusie

Het aspect weging van het waterbelang levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.17. Niet gesprongen explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Renswoude gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor mogelijk ontplofbare oorlogsresten (OO) in de bodem kunnen zijn achtergebleven. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn op basis van de CE bodembelastingkaart van gemeente Renswoude niet verdacht op conventionele explosieven. Er is derhalve geen aanvullend onderzoek naar Ontplofbare Oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog nodig.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Dit TAM-Omgevingsplan besluit vormt een alternatieve mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer dit nog niet via de nieuwe standaard kan worden gedaan. Het doel van dit TAM-Omgevingsplan besluit is om te voorkomen dat planvorming onaanvaardbare vertraging oploopt onder de Omgevingswet.

Het TAM-Omgevingsplan is met de techniek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld, maar wel conform de inhoudelijke eisen van de Omgevingswet. Daardoor zijn de IMRO-standaarden gebruikt. Met dit TAM-Omgevingsplan besluit worden zoveel mogelijk de regels uit het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard in het omgevingsplan (via dit TAM-Omgevingsplan besluit). Wel zijn aanvullende regels nodig om te zorgen dat wordt voldaan aan de Omgevingswet. Het bestemmingsplan voldoet immers niet geheel aan de Omgevingswet.

Het juridische deel van dit TAM-omgevingsplan bestaat uit regels en een verbeelding waarop de toegelaten functies zijn aangegeven. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet. Om duidelijk te maken hoe een TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden:

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Dashorsterweg 2 in Renswoude en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22e) van het omgevingsplan van de gemeente Renswoude. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22e

van het omgevingsplan van de gemeente Renswoude. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22e' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22e' gelezen worden.

5.2. Regels

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit 4 hoofdstukken. In de benaming is daarbij zo dicht mogelijk bij de IMRO-standaarden gebleven:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten (voorheen: bestemmingsregels)
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangsregels (voorheen: overgangs- en slotregels).

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In artikel 1 is het toepassingsbereik van het TAM-omgevingsplan aangegeven. Hiermee wordt voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden.

De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet c.a. zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (artikel 1.1 Omgevingswet) en dus ook op TAM-omgevingsplannen. Voor zover de begripsbepalingen (artikel 2) en de wijze van meten (artikel 4) van het Omgevingsplan van de gemeente Renswoude en van de Omgevingswet en de bijbehorende besluiten (Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling) afwijken van de bepalingen uit hoofdstuk 1 van dit TAM-omgevingsplan, dan gaat dit hoofdstuk voor. In artikel 3 zijn aanvullende begripsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

In het plangebied komt uitsluitend de functie (voorheen: bestemming) "Bedrijf" voor. Artikel 5 bevat beoordelingsregels voor bouwen en specifieke functieregels. Inhoudelijk zijn deze beoordelingsregels zoveel als mogelijk overgenomen uit het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied 2010/Herziening Buitengebied Renswoude 2010.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In artikel 6 zijn de zogenaamde aanvraagvereisten opgenomen. In paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (onder andere binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten die in een TAM-omgevingsplan worden opgenomen. Het TAM-omgevingsplan is immers onderdeel van het nieuwe deel van het omgevingsplan van de gemeente Renswoude.

De anti-dubbeltelregel in artikel 7 is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De algemene bouwregels (artikel 8), algemene gebruiksregels (artikel 9) en de algemene afwijkingsregels (artikel 10) zijn voor zover relevant overgenomen uit het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied 2010/Herziening Buitengebied Renswoude 2010.

Op de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone- landbouwontwikkelingsgebied' niet opgenomen. De regelgeving die hieraan is gekoppeld heeft uitsluitend betrekking op agrarische bouwvlakken. Het onderhavige plangebied omvat geen agrarische bouwvlakken.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Hoofdstuk 4 bevat alleen nog overgangsregel in artikel 11. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Deze worden opgenomen conform het voormalige Besluit ruimtelijke ordening. Hoofdstuk 23 van het omgevingsplan van de gemeente Renswoude bevat slotbepalingen met een artikel genaamd citeertitel: Dit omgevingsplan wordt aangehaald als: Omgevingsplan gemeente Renswoude. Aangezien het TAM-omgevingsplan juridisch onderdeel wordt van dit, voor heel Renswoude geldende, omgevingsplan wordt geen slotbepaling opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1. Bestuurlijk vooroverleg

Het initiatief is voorgelegd aan de provincie Utrecht. Door de provincie is geconcludeerd dat het plan past binnen de provinciale Omgevingsverordening.

6.1.2. Participatie omgeving

De initiatiefnemer heeft omwonenden persoonlijk geïnformeerd over de beoogde planontwikkeling. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

In het kader van de tervisielegging van het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan is deze versie weer aan omwonenden voorgelegd.

6.2. Financiële haalbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door de initiatiefnemer. Deze initiatiefnemer is ook de eigenaar van de gronden. De financiering van alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling van de bebouwing komt voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente aan het bouwplan verbonden. Dit is tussen de gemeente en initiatiefnemer met een nadeelcompensatieovereenkomst/antérieure overeenkomst vastgelegd.

6.3. Ontwerp TAM-Omgevingsplan

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Heraut en is vanaf 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026 gedurende 6 weken ter visie gelegd. In die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.