

Gemeente Renswoude

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Kooiweg 18 Renswoude

Motivering, regels en verbeelding

12 mei 2026

Kenmerk 0339-52-T01
Projectnummer 0339-52

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	4
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1.	Geschiedenis	7
2.2.	Huidige situatie	8
2.3.	Toekomstige situatie	9
3.	Beleidskader	12
3.1.	Rijksbeleid	12
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	13
3.2.2.	Omgevingsverordening	14
3.3.	Regionaal beleid	15
3.3.1.	Landschapsonwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)	15
3.3.2.	Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024	16
3.4.	Gemeentelijk beleid	17
3.4.1.	Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030	17
3.4.2.	Welstandsnota	18
4.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	19
4.1.	Inleiding	19
4.2.	m.e.r.-beoordeling	19
4.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.4.	Duurzaamheid & gezondheid	20
4.4.1.	Duurzaamheid	20
4.4.2.	Gezondheid	20
4.4.3.	Conclusie	21
4.5.	Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren	21
4.6.	Flora & Fauna	22
4.6.1.	Algemeen	22
4.6.2.	Gebiedsbescherming	22
4.6.3.	Soortenbescherming	24
4.6.4.	Conclusie	25

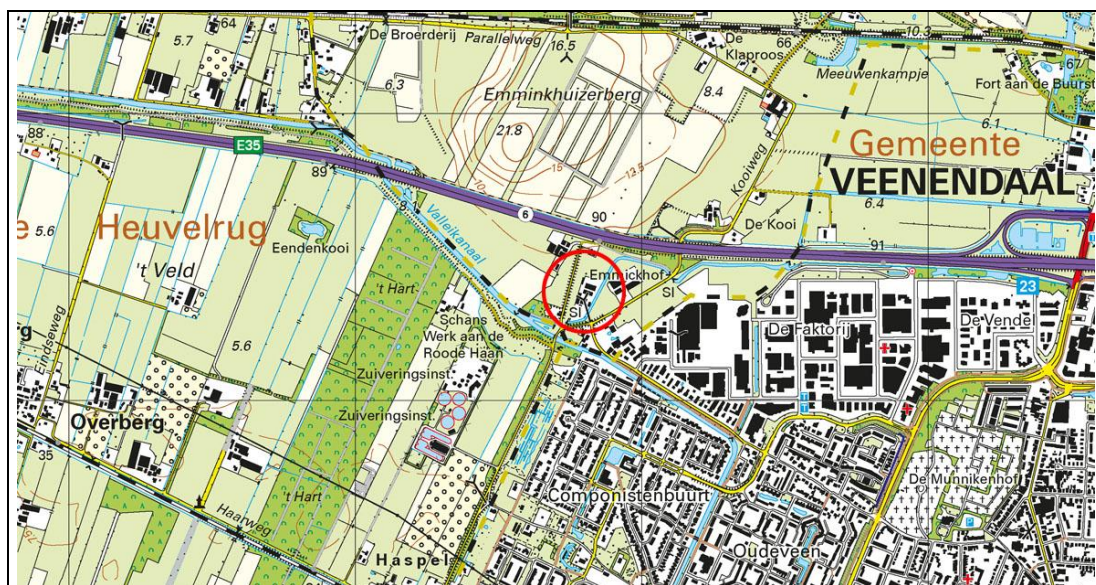
4.7.	Luchtkwaliteit	25
4.8.	Geluid	27
4.9.	Geur	27
4.10.	Milieuzonering	28
4.11.	Omgevingsveiligheid	30
4.12.	Trilling	32
4.13.	Welstand	33
4.14.	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.14.1.	Algemeen	33
4.14.2.	Archeologie	33
4.14.3.	Cultuurhistorie	34
4.15.	Bodem	34
4.16.	Weging van het waterbelang	35
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 intensieve veehouderij aan de Kooiweg 18 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 daarom een verzoek ingediend om in ruil voor de sloop van 2.161 m² aan bedrijfsbebouwing (exclusief bestaande bedrijfswoning en een kapschuur van 127 m²) een transportbedrijf te vestigen met een bedrijfshal van 864 m². Voor deze ontwikkeling wordt geen gebruik gemaakt van het Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 van de regio Foodvalley, omdat de aanvraag om mee te werken al was ingediend voordat dit beleidskader in werking was getreden. Daarnaast is het de bedoeling dat de bestaande nevenactiviteit, een hondentrim-salon, kan worden voortgezet. In een brief van 4 juni 2025 hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leusden toegezegd onder voorwaarden te willen meewerken aan de planontwikkeling.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Om de functieverandering mogelijk te maken, is dit TAM-omgevingsplan¹ 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.

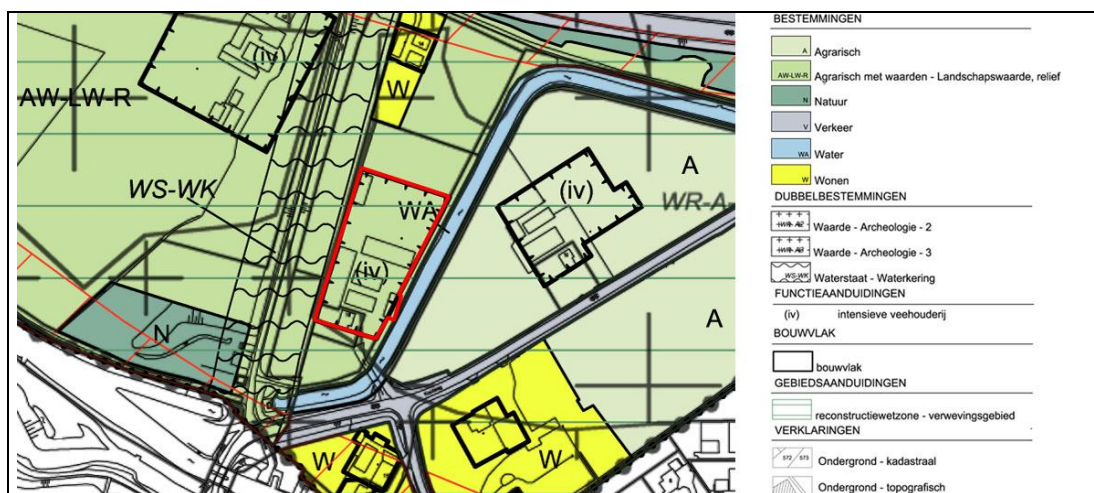
1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de gemeente Renswoude ten zuiden van de A12 aan de noordwestzijde van de Kooiweg.

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.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan.



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 perceel de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarde - Reliëf". 'De gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven

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.

alsmede voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van het waterhuishoudkundig systeem en voor het behoud, herstel, en ontwikkeling van groot- en kleinschalig reliëf. Omdat de aanduiding 'intensieve veehouderij' op de verbeelding is aangegeven is ter plaatse een intensieve veehouderij toegestaan. Binnen die bestemming is echter geen bedrijfsbebouwing voor een transportbedrijf toegestaan.

Het plangebied ligt binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone- verwevingsgebied', als bedoeld in artikel 30 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010". Verwevingsgebieden zijn ruimtelijk begrensde gedeelten van het reconstructiegebied, gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur, waar uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. In artikel 30, lid 30.3.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om bij een agrarische bedrijfsbeëindiging de bestemming onder voorwaarden te wijzigen inde bestemming "Bedrijf". De belangrijkste voorwaarden daarbij zijn dat:

- de wijziging ten behoeve van de bestemming "Bedrijf" ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak bevat;
- de wijziging slechts wordt toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' ten hoogste 1.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte gehandhaafd mag worden;
- in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- er geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvindt;
- de wijziging slechts wordt toegepast indien:
 - uit een beeldkwaliteitplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 - voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
 - zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
 - een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- wordt voldaan aan de provinciale instructieregels (Omgevingsverordening provincie Utrecht).

De planontwikkeling voldoet aan deze eisen. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 2.3. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet kunnen echter geen wijzigingsplannen meer in procedure worden gebracht. Gelet daarop is ervoor gekozen dit TAM-Omgevingsplan te vervaardigen.

De gronden hebben daarnaast de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie - 2" (uiterste zuidwest punt van het bouwvlak) en "Waarde – Archeologie - 3" en zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden. Bij bodemingrepen

groter is dan respectievelijk 100 m² en 1.000 m², waarbij de grond dieper dan respectievelijk 0,4 meter en 0,5 meter zal worden geroerd, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Voor de realisatie van de bedrijfshal van 864 m² is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk omdat die woning wordt gerealiseerd op gronden met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 3", waarvoor een ondergrens voor archeologisch onderzoek geldt van 1.000 m³.

1.3.2. Inpassingsplan Grebbelinielandschap

Het Inpassingsplan Grebbelinielandschap 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 Grebbelinielandschap. Het beleid is gericht op de bescherming van de kwaliteiten van de Grebbelinie, met name de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de Grebbelinie.

Afbeelding 3: Inpassingsplan Grebbelinielandschap.

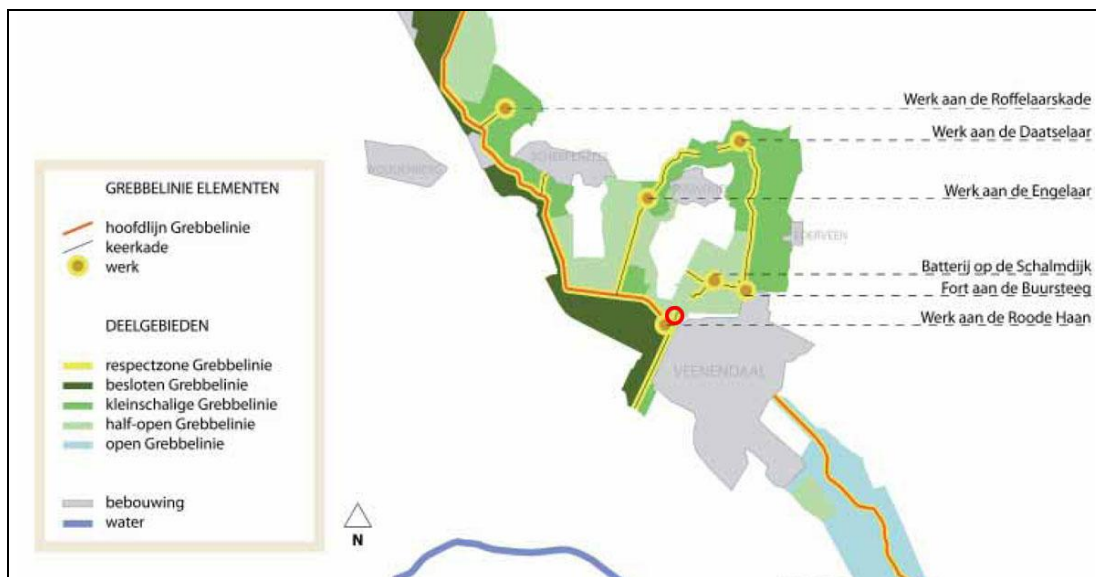


Het plangebied ligt in de zogenaamde respectzone bij het Werk aan de Roode Haan. De respectzone, het gebied dat binnen 100 meter van linie-elementen ligt, is een gebied dat direct grenst aan de zichtbare linie-elementen, zoals de linedijk, werken en keerkades. Deze zone heeft tot doel om de linie-elementen ruimte te geven, waardoor deze zichtbaarder zijn en waar-

door er vanaf de linie meer zicht is op de omgeving. De respectzone is in essentie dus een open strook, waarin geen opgaande elementen, zoals bebouwingen en beplantingen, voorkomen. In het huidige landschap bevinden zich al beplantingen en bebouwing in deze respectzone. De introductie van de respectzone is niet bedoeld als een dwingend instrumentarium om erven te verplaatsen of beplantingen te verwijderen. Het is primair bedoeld om bewustzijn te creëren bij initiatiefnemers, over de aanwezigheid van de Grebbelinie en dat zij invloed hebben op de algehele kwaliteit van de linie. Bij uitbreidingen en functieveranderingen van erven wordt dan ook gevraagd om afstand te houden ten opzichte van de linie en rekening te houden met zichtlijnen. Het toevoegen van extra beplanting, zoals bospercelen, is tevens ongewenst.

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 4: BKP Grebbelinie-landschap.



De respectzone is in essentie dus een open strook, waarin geen opgaande elementen, zoals bebouwingen en beplantingen, voorkomen. In het huidige landschap bevinden zich al beplantingen en bebouwing in deze respectzone. De introductie van de respectzone is niet bedoeld als een dwingend instrumentarium om erven te verplaatsen of beplantingen te verwijderen. Het is primair bedoeld om bewustzijn te creëren bij initiatiefnemers, over de aanwezigheid van de Grebbelinie en dat zij invloed hebben op de algehele kwaliteit van de linie. Bij uitbreidingen en functieveranderingen van erven wordt dan ook gevraagd om afstand te houden ten opzichte van de linie en rekening te houden met zichtlijnen.

Het plangebied ligt in de 'kleinschalige linie'. In dat Beeldkwaliteitsplan zijn voor de 'kleinschalige linie' de volgende beeldkwaliteitscriteria opgenomen:

- algemeen
 - versterk de openheid aangrenzend aan linie-elementen door bebouwing en beplanting op afstand te houden;
 - plaats bebouwing met de kopgevel richting het linie-element zodat het stenige beeld aan de linie beperkt blijft en zicht rondom en over het erf mogelijk blijft;
- uitbreiding van het erf
 - probeer zichtlijnen over het erf intact te laten of te versterken door bebouwing met de kopgevel op de linie te oriënteren en voldoende afstand tussen de bebouwing op het erf te bewaren;
 - onttrek bedrijfsmatige elementen (zoals silo's en/of sleufplaten) zoveel mogelijk aan het zicht, door een goede positionering tussen gebouwen of door gebruik van een dichte erfbeplanting;
- functieverandering van het erf
 - gebruik vrijkomende grond voor het vergroten van de afstand tussen de linie en het erf;
 - plaats het nieuwe gebouw(en) rondom een gemeenschappelijk erf, zodat een compacte erfvorm te realiseren is.

In dit geval is sprake van een reductie van bebouwing. Omdat de openheid in de respectzone 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 plangebied ligt aan net ten noorden van het Werk aan de Rode Haan, aan de voet van de Emminkhuizerberg. Op deze plek is een sluis in de Slaperdijk gemaakt, waardoor het gebied ten noorden daarvan onder water gezet kon worden als onderdeel van de Grebbelinie. De Rode Haan moest de Emminkhuizerberg verdedigen, die niet onder water gezet kon worden.

Het doodlopende deel van de Kooiweg, dat langs de westgrens van het plangebied loopt, is onderdeel van de Slaperdijk. Die Slaperdijk is in 1652 aangelegd tussen de Amerongse Berg en de Emminkhuizerberg, dwars door de Gelderse Vallei. De Slaperdijk werd zo genoemd, omdat ze haar rustende bestaan slechts verloor als de Grebbedijk doorbrak. In de 18de eeuw werd

tussen Rhenen en Amersfoort een verdedigingsstelsel, de Grebbelinie aangelegd. Dankzij de Slaperdijk kon de lager gelegen Gelderse Vallei ten oosten van de linie eenvoudig onder water worden gezet om de vijand tegen te houden. De Slaperdijk is ook nu nog steeds in gebruik als waterkering.

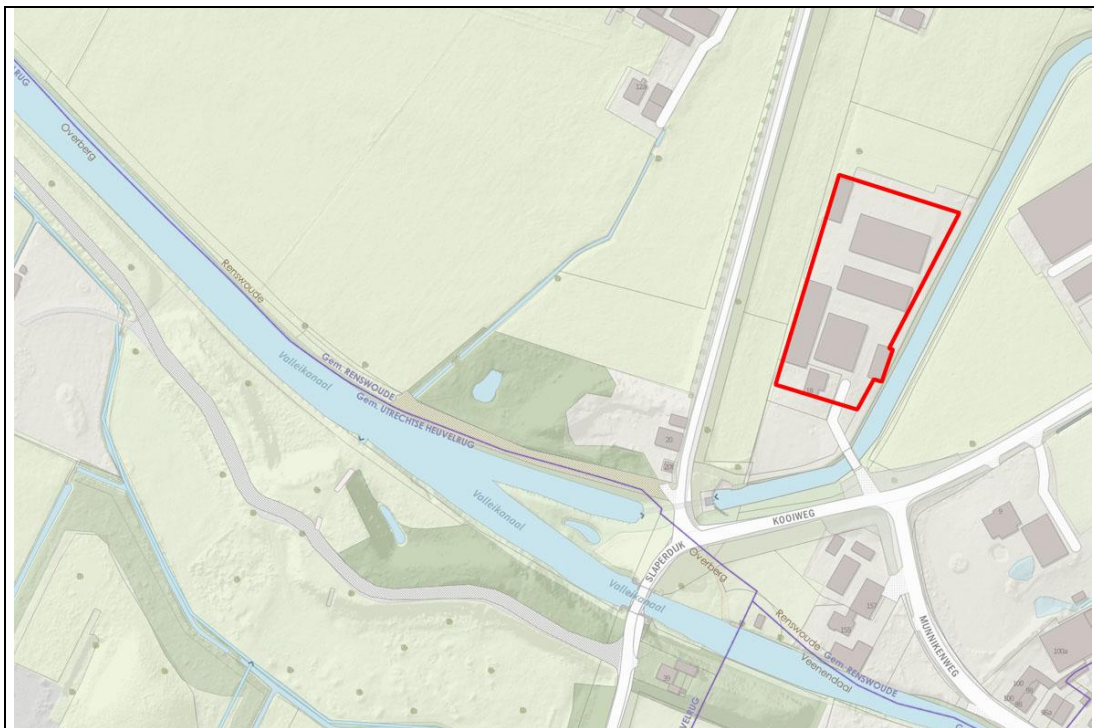
De Kooiweg langs de westgrens van het plangebied loopt licht omhoog richting de A12. Door de aanleg van de A12, waarvan dit tracégedeelte in 1957 werd opengesteld, is de ligging aan de voet van de Emminkhuizerberg minder goed beleefbaar. Het plangebied ligt wel ongeveer 3 meter lager dan de Kooiweg.

Op de topografische kaart uit 1931 is voor het eerst bebouwing zichtbaar in het plangebied. De huidige boerderij dateert echter uit 1965. De agrarische bedrijfsbebouwing, die inmiddels is gesloopt, is daarna gefaseerd achter de boerderij gebouwd.

2.2. Huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van Renswoude op ongeveer 150 meter ten zuiden van de A12. De Kooiweg omsluit het plangebied aan de west en aan de zuidoostzijde. Langs de zuid- en de oostgrens van het plangebied ligt de Zijdewetering, een aftakking van het Valleikanaal. Het perceel is toegankelijk via een brug over die Zijdewetering. Op het perceel was een intensieve veehouderij gevestigd. Het agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van ongeveer 5.900 m².

Afbeelding 6: Huidige situatie plangebied.



De vergunning voor de intensieve veehouderij is inmiddels ingetrokken. De initiatiefnemer heeft daarvoor gebruik 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.

Motivering

Gemeente Renswoude – TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Kooiweg 18 Renswoude

aan een nieuwe loods. In deze loods, die een oppervlakte krijgt van 864 m², zal ook de bestaande nevenactiviteit (hondentrimsalon) worden ondergebracht. De vergaderaccommodatie wordt opgeheven.

Per saldo neemt het bebouwingsareaal hierdoor met 1.297 m² af. De sloop van de stallen biedt kansen om de gebiedskarakteristiek te herstellen. Het plangebied ligt binnen de respectzone van de Grebbelinie, het gebied dat binnen 100 meter van linie-elementen ligt. Deze respectzone is in essentie dus een open strook, waarin geen opgaande elementen, zoals bebouwingen en beplantingen, voorkomen. Door de reductie van de bebouwing wordt de openheid vergroot. Daarnaast vindt er door het beëindigen van het agrarisch bedrijf een aanzienlijke reductie plaats van ammoniak, geur en fijnstof.

Door deze ontwikkeling wordt het huidige agrarisch bouwblok aanzienlijk in oppervlak gereduceerd van 5.978 m² naar een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van 3.047 m².

Wanneer nog gebruik had kunnen worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 30, lid 30.3.2 van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 diende minimaal 50% van het areaal bestaande bedrijfsbebouwing te worden gesloopt tot een maximum van 1.000 m². In dit geval is op het perceel 2.288 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Hiervan is 127 m² in gebruik als bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning. Derhalve resteren 2.161 m² sloopmeters. De nieuwe bedrijfshal (864 m²) en de te behouden kapschuur (127 m²) hebben een oppervlakte van 991 m². Derhalve wordt aan de maatvoeringseisen uit de wijzigingsregels voldaan.

Er is een landschappelijk inpassingsplan² vervaardigd. Op basis van een landschappelijke analyse wordt daarin geconstateerd dat het plangebied aan de zuidzijde van de Emminkhuizerberg ligt, een stuwwal die begin 20e eeuw grotendeels in gebruik was als es. Deze es werd omgeven door een veenontginningslandschap, overgaand in een kampenlandschap rondom Renswoude. Het gebied rond het perceel valt daardoor niet te classificeren binnen een bepaald landschapstype. Kenmerkende beplanting in de drogere delen van het landschap bestaat uit ruwe berk, lijsterbes en zomereik, terwijl in de nattere delen (veenontginningslandschap) gekenmerkt worden door wilgen, essen en zwarte elzen. Als gevolg van de verregaande ontwatering, zijn de oorspronkelijke verschillen in beplanting, vervaagd.

Daarom is de huidige situatie als uitgangspunt gehanteerd. Het erf ligt op enige afstand van de meest nabij gelegen doorgaande weg. De nieuwe schuur is vanaf de dijkweg, ten westen van het erf, nadrukkelijk zichtbaar. Om de schuur enigszins aan het zicht te onttrekken worden 12 hoogstam fruitbomen aangeplant. Ook hebben veel soorten baat bij hoogstam fruitbomen, waaronder steenuil en verschillende soorten insecten en planten in de omgeving. Langs de watergang en aan de noordkant van het erf is ruimte voor de aanplant van knotbomen. Knotbomen

² Natuurbank Overijssel, Erfinpassingsplan Kooiweg 18 Renswoude, 6411 versie 1.2, Lichtenvoorde, 17 november 2025

van onder andere schietwilg zijn vaak kenmerkende bomen in het Nederlandse cultuurlandschap. Ook bieden (oude) knotbomen veel voor soorten als onder andere steenuil en verschillende soorten planten en mossen. Langs de dijkweg aan de noordwest kant van het erf wordt de bomenrij aangeheeld met een zomereik.

Afbeelding 8: Inpassingsplan.



Omdat sprake is van een kleinschalig transportbedrijf zal het aantal verkeersbewegingen niet substantieel veranderen. Uit een verkeerskundige analyse blijkt dat een transportbedrijf, dat als een éénmans-onderneming wordt geëxploiteerd een vergelijkbare verkeersaantrekkende werking heeft met het beëindigde agrarisch bedrijf. Gelet op de ontsluiting van het perceel en het feit dat de percelen aan de overzijde van de Kooiweg een woonfunctie hebben, is het niet wenselijk dat het aantal verkeersbewegingen en de daarmee gepaarde hinder substantieel toeneemt. In de regels van dit TAM-Omgevingsplan is daarom het aantal vrachtwagencombinaties beperkt tot twee.

Op de inpasbaarheid binnen de Provinciale Omgevingsverordening is ingegaan in paragraaf 3.2.2. De planontwikkeling voldoet ook aan de andere voorwaarden die het college heeft geformuleerd.

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 intensieveveehouderij 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 vrijkomende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing vindt een ontstening in het buitengebied van de Regio Food Valley plaats. Het bebouwingsareaal neemt per saldo af door de sloop van de

voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van de bedrijfshal. 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 LBV+-regeling is er echter op gericht dat het bedrijfsmatig houden van dieren op die locatie wordt beëindigd. In plaats daarvan wordt er een kleinschalig transportbedrijf gehuisvest. Het bebouwingsareaal wordt met meer 57% gereduceerd. De nieuwe loods staat nabij en de bestaande woning, zodat een compacte erfindeling ontstaat. Het perceel is te klein voor een (nieuwe) grondgebonden veehouderij.

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.

Het plangebied ligt niet in de NNN. Uit de Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor de bouw van de loods. De Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor de planontwikkeling.

3.3. Regionaal beleid

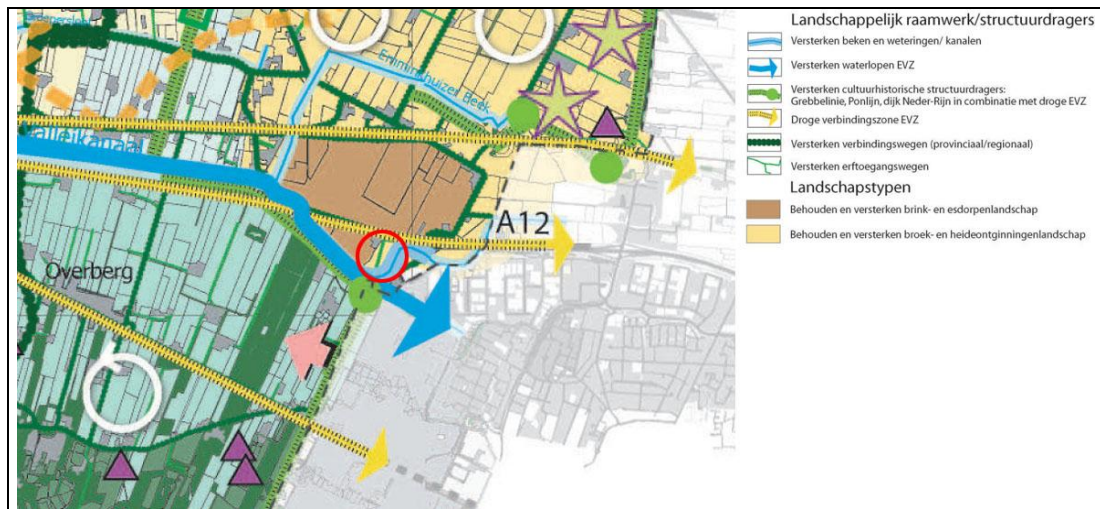
3.3.1. Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)

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.

Afbeelding 9: Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei.



Op de visiekaart van het LOP ligt het plangebied aan de Kooiweg net buiten het gebied 'behouden en versterken van het brink- en esdorpenlandschap' in het gebied dat is aangeduid als 'behouden en versterken van het broek- en heideontginningenlandschap'. 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 er naar te worden gestreefd bebouwing compact te clusteren en de typische orthogonale erfopbouw behouden. In het heideontginningslandschap zijn de erven weinig voorzien van erfbeplanting. Nadruk ligt vooral op functionaliteit.

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 land-

schapsverbetering in de wijdere omgeving.

Op de slooplocatie kent de overvloedige 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.

Omdat de aanvraag om functieverandering is ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van het Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024, is op grond van het overgangsrecht in artikel 3.7.3 het voorgaande functieveranderingsbeleid van toepassing.

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.

In dit geval krijgt het perceel Kooiweg 18 een nieuwe functie: werken. Door de verkleining van het voormalige bouwblok, 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 nieuwe loods krijgt een eenvoudige hoofdvorm. Kleur- en materiaal gebruik zal overeenkomstig de Welstandsnota passen in het landelijk gebied.

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

Door de planontwikkeling neemt het ruimtebeslag af. Niet alleen het bebouwingsareaal wordt aanzienlijk gereduceerd, ook de bebouwingsmogelijkheden worden aanzienlijk ingeperkt doordat het agrarisch bouwvlak in dit TAM-omgevingsplan wordt verwijderd. Door de planontwikkeling nemen verder de geur- en stikstofemissie aanzienlijk af.

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, dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. De bebouwing op het perceel wordt met 1.297 m² gereduceerd. Door de planontwikkeling neemt het bebouwingsareaal derhalve aanzienlijk af. De initiatiefnemer is de voormalige agrariër die al jaren op het perceel woont en werkt. Gelet daarop is het gebruikmaken van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties elders niet van toepassing. 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

Ten aanzien van de duurzaamheid gelden er geen eisen op grond van het Bbl.

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 gezondheidsbevordering 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 aan de rand van de bebouwde kom van Veenendaal, verbetert het woon- en leefklimaat aanzienlijk. 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

In de ASVV2021 wordt voor arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijvigheid in het buitengebied uitgegaan van een verkeersaantrekkende werking van 3,9-5,7 autobewegingen per etmaal per 100 m² BVO. Bij een bedrijfsloods van 864 m² zou dit betekenen dat er 33,7-49,2 autobewegingen per etmaal worden gegenereerd. Het kleinschalige transportbedrijf zal echter als een éénmans-onderneming worden geëxploiteerd. De verkeersintensiteit zal daarvoor vergelijkbaar zijn met de verkeersintensiteit van het beëindigde agrarisch bedrijf.

Het verkeer dat gepaard ging met de exploitatie van dit agrarisch bedrijf bedroeg op jaarbasis:

- zwaar vrachtverkeer (inclusief trekker) 800 bewegingen;
- lichte voertuigen 3.603 bewegingen.

Deze verkeersbewegingen bestonden uit de aan- en afvoer van grondstoffen, voer, dieren en meststoffen. Het aantal verkeersbewegingen met zwaar verkeer neemt in de nieuwe situatie toe naar 1.124 per jaar. Dit betekent een toename van 324 bewegingen op jaarbasis. Dat zijn 3 extra transportbewegingen per week. De verkeersbewegingen met licht verkeer blijven gelijk. Het omliggende wegennet kan deze toename zonder meer verwerken.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar de bedrijfswoning en de hondentrimsalon verandert niet door de functieverandering van agrarisch bedrijf naar kleinschalig transportbedrijf.

Burgemeester en wethouders van Renswoude hebben op 30 mei 2016 de "Nota parkeernormen gemeente Renswoude" vastgesteld. Op basis van deze nota kan een prognose worden gemaakt van de te verwachten parkeerbehoefte bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor opslag draagt de parkeernorm 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Derhalve zijn voor 864 m² BVO 8

parkeerplaatsen noodzakelijk. Ook hiervoor geldt dat dit aantal voor een éénmans-onderneming te hoog is. De nieuwe schuur wordt gebruikt voor het binnen parkeren van de vrachtauto en een aantal trailers voor verschillende vormen van transport. Op eigen terrein is overigens voldoende ruimte om die parkeerbehoefte te realiseren.

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 ecologie³ 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.

³ Natuurbank Overijssel, QuickScan natuurwaardenonderzoek Kooiweg 18 – Renswoude, Effectbeoordeling in het kader van de Omgevingswet, Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000, 6411 versie 1.0, Lichtenvoorde, 18 april 2024

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 4 km ten zuidoosten van de onderzoekslocatie. Directe effecten op aanwezige kwalificerende habitattypen, habitatrictlijnsoorten, 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, habitatrictlijnsoorten, 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.

Er vindt een beëindiging van de intensieve veehouderij plaats, hetgeen zal leiden tot een vermindering van stikstofdepositie in de omgeving. De voormalige agrarische bedrijfsopstallen zijn inmiddels op één na gesloopt. Werkzaamheden voor wat betreft het slopen van de stallen en het vergroten van de opslag zijn minimaal.

De initiatiefnemer heeft inmiddels een aanvraag voor het intrekken van de geldende natuurvergunning voor de varkens- en vleeskalverhouderij bij de Provincie Utrecht ingediend in verband met de deelname aan de Lbv+. Voor het slopen van de stallen geldt geen vergunningplicht voor de Natura 2000-activiteit omdat deze activiteit geen significante gevolgen heeft voor de omliggende Natura 2000-gebieden. Ook voor de nieuwe activiteiten na beëindiging van de veehouderijactiviteiten, inclusief de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw, geldt geen vergunningplicht voor de Natura 2000-activiteit. Dit omdat de depositie lager is dan 0,05 mol.

In verband met deelname aan de LBV+-regeling is het toegestaan dat ten hoogste 15% van de stikstofemissie, die nu is toegestaan vanuit de natuurvergunning, wordt gebruikt voor nieuwe activiteiten. Uit berekeningen⁴ met de Aeriusscalculator blijkt dat er in de aanleg- en de gebruiksfase geen sprake is van stikstofemissies groter dan 0,00 mol/hectare/jaar.

⁴ Rombou bv, Aeriusberekeningen Kooiweg 18 Renswoude, Zwolle, 29 mei 2025

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.

Toetsing soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk en bezetten grondgebonden zoogdieren en vleermuizen er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Het plangebied wordt door vogels uitsluitend benut als foerageergebied en wordt niet als functioneel leefgebied van amfibieën beschouwd.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen of vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood.

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van de schuren op het erf wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust-

en voortplantingsplaats beschadigd of vernield. Er is daarom nader onderzoek⁵ conform het vleermuisprotocol uitgevoerd om de functie van de bebouwing vast te kunnen stellen. In de periode van juni tot september 2024 is de bebouwing in het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld in het onderzoeksgebied. Het uitvoeren van de voorgenomen sloopwerkzaamheden heeft geen effect op verblijfplaatsen van beschermde dieren. Daarom was voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk.

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 tot en met 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 ecooloog van tevoren is vastgesteld dat in het plangebied geen broedgevallen aanwezig zijn.

4.6.4. Conclusie

De planontwikkeling heeft geen wezenlijke invloed op de gunstige instandhouding van beschermde soorten en/of gebieden. Het aspect flora en fauna levert 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.

⁵ Natuurbank Overijssel, Nader onderzoek vleermuizen Kooiweg 18 Renswoude, 6411 versie 1.0, Lichtenvoorde, 27 september 2024

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

Met behulp van de NIBM-tool is bepaald of het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Daarbij zijn is de toename van de verkeersintensiteit uit paragraaf 4.5 gebruikt (6,2 vrachtwagenbewegingen/week). Per werkdag is er sprake van een toename met 1,2 verkeersbewegingen. In de berekening is vervolgens uitgegaan van 100% vrachtverkeer (grote campers). Uit deze berekening met de NIBM-tool van 24 april 2024 (zie afbeelding 10) blijkt dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

Afbeelding 10: Berekening NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024		
Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1,2
Aandeel vrachtverkeer		100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2023, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (12,3 microgram per m³) en fijn stof (15,9 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,7 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.

Abbeelding 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 transportbedrijf 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 handreiking⁶ 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 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 afstands-stap 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.

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

⁶ 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.

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

Toetsing

Door de ligging nabij de A12 is er sprake van een gemengd gebied. Goederenwegvervoerbedrijven zonder schoonmaken tanks met een bedrijfsoppervlakte kleiner dan 1.000 m² behoren tot milieucategorie 3.1 en hebben in gemengd gebied een richtafstand van 30 meter. Binnen die richtafstand zijn geen woningen van derden aanwezig. De bestaande bedrijfswoning houdt een functionele binding met het bedrijf in het plangebied. De bedrijfswoning wordt daarom niet beschermd tegen milieu-effecten van het eigen bedrijf.

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 om-

gevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

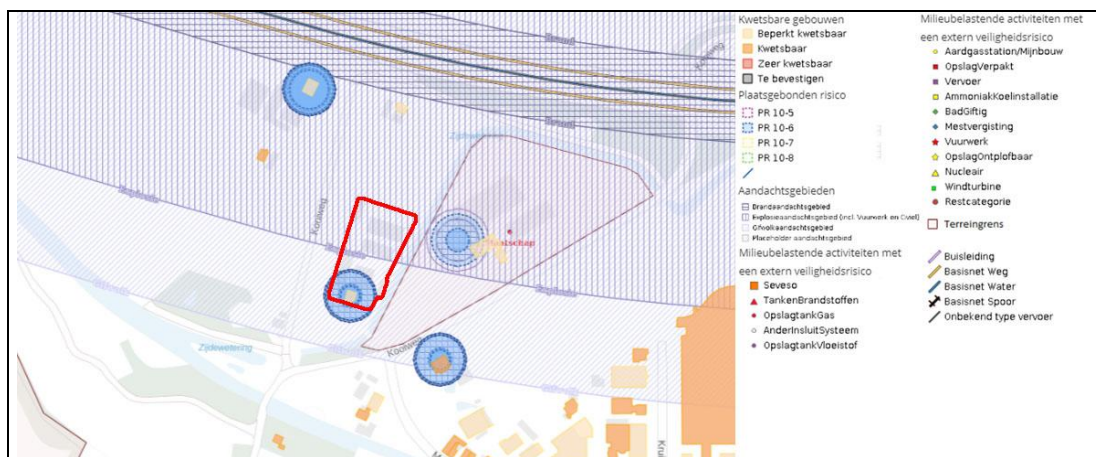
Groepsrisico

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

Het plangebied ligt binnen het gifwolkaandachtsgebied en deels binnen het explosieaandachtsgebied van de A12. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied risicocontouren van een propaantank bij de bestaande bedrijfswoning.

Afbeelding 13: Fragment risicokaart



De Odru heeft een Gezamenlijke Beleidsnotitie Externe Veiligheid ODRU-gemeenten Omgevingsdienst Regio Utrecht vervaardigd. Hierin is een stappenplan opgenomen dat moet worden doorlopen. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met eventuele nieuwe gevaarbronnen van het transportbedrijf, zoals brandstofopslag, en de bijbehorende veiligheidsafstanden.

Stap 1 – Inventarisatie risicobronnen

- Bevi-inrichtingen
 - Er zijn in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen aanwezig waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is.
- Buisleidingen (Bevb)
 - Er liggen in of nabij het plangebied geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.
- Transportroutes gevaarlijke stoffen (Basisnet)
 - Het plangebied ligt binnen het explosieaandachtsgebied van de rijksweg A12. Dit betekent dat zich in zeer uitzonderlijke gevallen een explosie kan voordoen als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Er is geen sprake van een nieuwe of gevoelige functie, en het verblijfskarakter wijzigt niet. Ten opzichte van het gebruik van de locatie als agrarisch bedrijf neemt het aantal personen dat op de locatie verblijft niet toe. Het transportbedrijf wordt ook als eenmanszaak gerund. Ook worden in de nieuw te bouwen loods geen gevaarlijke stoffen opgeslagen.

Op het terrein bevindt zich een bestaande propaantank. Deze werd ook al gebruikt bij de voormalige agrarische functie. De opslaghoeveelheid blijft gelijk, en de tank wordt niet verplaatst of vergroot. Het aantal aanwezige personen blijft gelijk. Ten opzichte van de bestaande stallen, komt de nieuwe loods op grotere afstand uit de propaantank te liggen. De afstand tot omliggende objecten blijft ongewijzigd. Omdat er sprake is van gelijkblijvend gebruik, heeft het planvoornemen geen gevolgen voor het plaatsgebonden of het groepsrisico.

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

De nieuwe loods krijgt een eenvoudige hoofdvorm. Kleur- en materiaal gebruik zal overeenkomstig de Welstandsnota passen in het landelijk gebied.

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 archeologisch onderzoek nodig is indien bodemingrepen plaatsvinden die respectievelijk groter zijn dan 1.000 m² en dieper dan 50 centimeter. Die ondergrens wordt door de bouwplannen niet overschreden.

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.

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 opslagfunctie van de loods is het aannemelijk dat personen minder dan twee uur per dag zich in de bedrijfshal zullen bevinden en is hiervoor geen bodemonderzoek noodzakelijk. Omdat bij de trimsalon wel een hogere aanwezigheid is, is een historisch bodemonderzoek⁷ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen verdachte locaties of activiteiten op of binnen 25 meter van de het gebouw waar de trimsalon is gevestigd.

Uit asbestonderzoek⁸ ter plaatse van twee verdachte druiplijnen blijkt dat voor één druiplijn, een asbestgehalte is aangetoond dat de interventiewaarde niet overschrijdt. Ter plaatse van de andere druiplijn is geen asbest aangetoond.

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 26 september 2025 de digitale watertoets⁹ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de normale procedure van toepassing is, enerzijds omdat de Zijdewetering een A-watengang is. Bij de planontwikkeling worden er geen werkzaamheden op- of aan deze water-

⁷ Grondslag Bodemkwaliteitsbureau, Rapport historisch onderzoek Kooiweg 18 te Renswoude, 41772, Kamerik, 7 januari 2026

⁸ Grondslag Bodemkwaliteitsbureau, Verkennend en nader asbestonderzoek Kooiweg 18 te Renswoude, 41772, Kamerik, 7 januari 2026

⁹ buRO – bureau voor ruimtelijke ordening, Digitale watertoets Kooiweg 18, Amersfoort, 26 september 2025

gang uitgevoerd. Het plangebied ligt anderzijds ook in de beschermingszone B van de Slaperdijk ten westen van het plangebied. Gelet hierop is onder meer het aanplanten van hoogopgaande (> 1,8 meter) beplanting en het ontgraven als het ontgravingsniveau beneden de denkbeeldige lijn die vanuit de buitengrens van de reserveringszone met een hoek van 1:5 uit de richting van de waterkering daalt, vergunningplichtig.

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. Als gevolg van de afname van de oppervlakte aan verharding vanwege de sloop van de stallen, is er als gevolg van de planontwikkeling meer ruimte voor het vasthouden van water.

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 Waterschap Vallei en Veluwe heeft op 8 oktober 2025 per e-mail gereageerd naar aanleiding van het ingediende digitale wateradvies. Daarbij is aangegeven dat het waterschap geen belemmeringen voor onderhavig plan ziet. Het waterschap suggereert om het hemelwater van het dak van de beoogde transporthal te laten infiltreren in de bodem aan de west- en noordzijde van de hal bijvoorbeeld door middel van zakslootjes.

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 huidige eigenaren wonen al diverse generaties in het plangebied. Uit informatie van die eigenaren is af te leiden dat er op het bouwperceel geen niet ontplofbare oorlogsresten aanwezig zijn. Bovendien is de bodem bij de sloop en realisatie van diverse gebouwen op het perceel verschillend malen geroerd. Hierdoor is de kans op ontplofbare oorlogsresten niet aanwezig. Er is derhalve geen aanvullend onderzoek naar Ontplofbare Oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog nodig.

Bij grondwerkzaamheden binnen het plangebied is het in dit geval verstandig om het Protocol Toevalstreffer te hanteren. In het protocol staat kort beschreven wat er moet gebeuren als er onverhoopt iets verdachts wordt aangetroffen. Het Protocol Toevalstreffer moet voorafgaand aan de grondwerkzaamheden door de opdrachtgever kenbaar worden gemaakt aan de aannemer grondwerken, zodat deze zijn personeel in het veld kan informeren.

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 Kooiweg 18 in Renswoude en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22f) 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 22f

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 '22f' 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 '22f' 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 komen aantal functies (voorheen: bestemmingen) voor: "Agrarisch" en "Bedrijf". Deze bevatten beoordelingsregels voor bouwen en specifieke functieregels. Inhoudelijk zijn deze beoordelingsregels zoveel als mogelijk overgenomen uit het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied 2010/Herziening Buitengebied Renswoude 2010. Daarnaast hebben de gronden de functie "Waarde – Archeologie - 2" of "Waarde – Archeologie - 3" overeenkomstig dat bestemmingsplan. Deze gronden hebben hierdoor ook een functie voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

De gronden buiten het perceelsgedeelte dat voor de functie "Bedrijf" is aangegeven behouden de functie "Agrarisch". Ten opzichte van het tijdelijk deel van het omgevingsplan is alleen het bouwvlak niet meer op de verbeelding opgenomen. Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn door middel van aanduidingen de toegelaten bedrijfsactiviteiten bepaald. In de begrippen is daartoe een omschrijving voor een kleinschalig transportbedrijf opgenomen om te waarborgen dat het

bedrijf uitsluitend als éénmans-onderneming kan worden geëxploiteerd. Zowel uit verkeerskundig oogpunt als met oog op milieuhinder is het namelijk ongewenst dat het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie van het agrarisch bedrijf substantieel toeneemt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In artikel 9 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 10 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 11), algemene gebruiksregels (artikel 12) en de algemene afwijkingsregels (artikel 13) zijn voor zover relevant overgenomen uit het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied 2010/Herziening Buitengebied Renswoude 2010.

Op de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone- verwevingsgebied' 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 14. 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 zal deze versie weer aan omwonenden worden 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 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.