

Gemeente Renswoude

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Schalm 3 Renswoude

Motivering, regels en verbeelding

24 februari 2026

Kenmerk 0339-50-T01

Projectnummer 0339-50

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.	Bestemmingsplan parapluherziening parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur	4
1.3.3.	Inpassingsplan Grebbelinie landschap	4
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	8
2.1.	Geschiedenis	8
2.2.	Huidige situatie	9
2.3.	Toekomstige situatie	9
3.	Beleidskader	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	12
3.2.2.	Omgevingsverordening	13
3.3.	Regionaal beleid	14
3.3.1.	Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)	14
3.3.2.	Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024	15
3.4.	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1.	Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030	16
3.4.2.	Welstandsnota	17
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	21
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	23
4.6.4. Conclusie	24
4.7. Luchtkwaliteit	24
4.8. Geluid	25
4.9. Geur	26
4.10. Milieuzonering	27
4.11. Omgevingsveiligheid	29
4.12. Trilling	31
4.13. Welstand	31
4.14. Archeologie en cultuurhistorie	31
4.14.1. Algemeen	31
4.14.2. Archeologie	32
4.14.3. Cultuurhistorie	32
4.15. Bodem	33
4.16. Weging van het waterbelang	33
4.17. Niet gesprongen explosieven	35
5. Juridische planbeschrijving	36
5.1. Algemeen	36
5.2. Regels	37
6. Uitvoerbaarheid	39
6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.1.1. Bestuurlijk vooroverleg	39
6.1.2. Participatie omgeving	39
6.2. Financiële haalbaarheid	39
6.3. Ontwerp TAM-Omgevingsplan	39

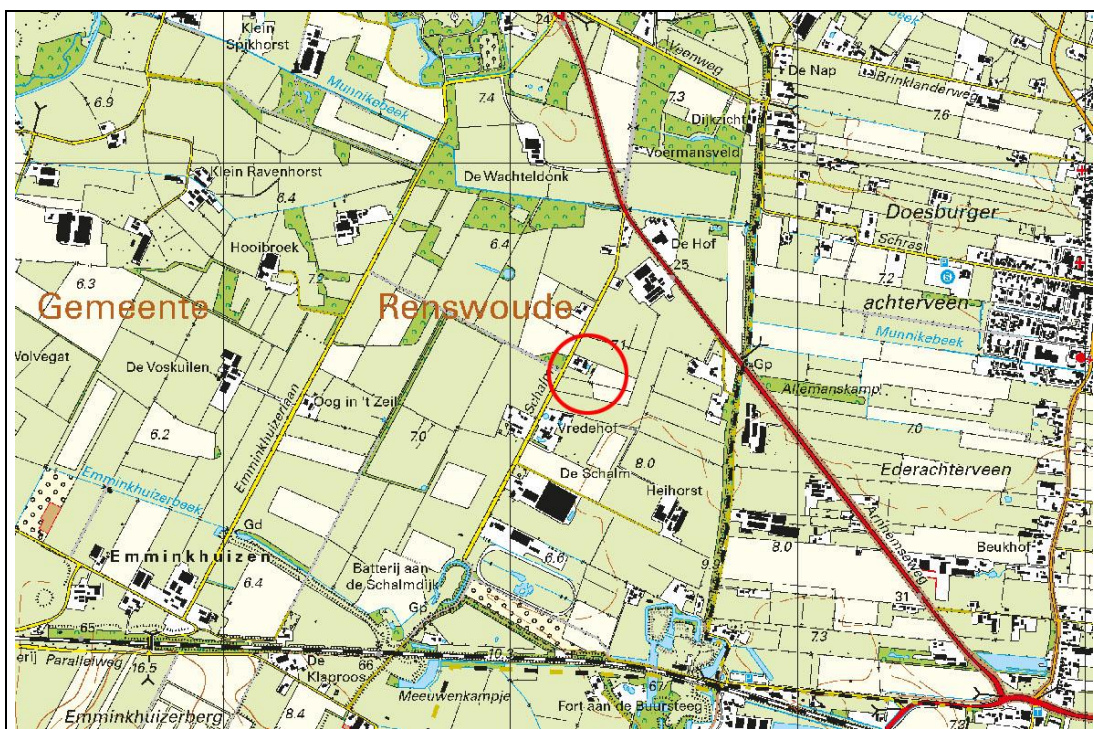
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De agrarische bedrijfsactiviteiten van het agrarisch bedrijf aan de Schalm 3 in Renswoude zijn ruim 20 jaar geleden beëindigd. De eigenaar van het perceel heeft daarom in 2022 een eerste principeverzoek ingediend om in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling de agrarische opstallen te slopen en in plaats daarvan een compensatiewoning te bouwen. In 2024 is een aangepast principeverzoek ingediend. Het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Renswoude, in dit geval het bestemmingsplan Buitengebied 2010, staat dit niet toe.

Het verzoek voldoet, met uitzondering van het vereiste aantal sloopmeters, aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.8 van dat bestemmingsplan Buitengebied 2010. Burgemeester en wethouders hebben echter op 8 mei 2025 onder voorwaarden ingestemd met dit principeverzoek. In de beantwoording van het principeverzoek heeft het college het standpunt ingenomen dat het Afwegingskader functieverandering 2024 niet van toepassing is in verband met de toepassing van het overgangsrecht. Toepassing van het overgangsrecht is door het college in het vooruitzicht gesteld op een aanvraag die voortbouwt op het principeverzoek en inhoudelijk dezelfde strekking heeft. De belangrijkste voorwaarde om - ondanks het tekort aan sloopmeters - in te stemmen met het verzoek, is de toevoeging van extra ruimtelijke kwaliteit die wordt bereikt door de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



In 1988 is een bouwvergunning verleend voor inwoning en is de bestaande bedrijfswoning uitgebreid. Sinds 1989 wordt beide woongedeelten door afzonderlijke huishoudens bewoond. Het bestemmingsplan staat echter uitsluitend toe dat er één afzonderlijk huishouden in de bedrijfswoning woont. Om die inwoning ook planologisch-juridisch te legaliseren kan na inwerkingtreding van dit TAM-Omgevingsplan een afwijkingsprocedure worden doorlopen.

Om zowel het agrarisch bouwvlak te verwijderen en de functie wonen toe te staan, is dit TAM-omgevingsplan¹ vervaardigd. Initiatiefnemer kan, nadat dit TAM-omgevingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek om afwijking indienen om de inwoning om door middel van een omgevingsvergunning de inwoning ook planologisch vast te leggen.

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 zuidoostkant van Renswoude aan de oostzijde van de Schalm.

1.3. Toetsing aan omgevingsplan

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

1.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2010/Herziening Buitengebied Renswoude 2010

Het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Op 12 november 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied Renswoude 2010" vastgesteld. Hiermee is het bestemmingsplan uit 2010 op onderdelen aangepast. Voor het voorliggende plangebied is de verbeelding uit 2010 ongewijzigd gebleven. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch" en is bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en het behoud, herstel en de ontwikkeling van het waterhuishoudkundig systeem en de landschapsstructuur. Binnen die bestemming is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de bebouwing dient te worden gerealiseerd. Wonen is binnen die bestemming alleen toegestaan voor de agrariër, die het bedrijf exploiteert. Burgerwoningen zijn niet toegestaan.

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.

De bestaande woning is echter in 1988 legaal gesplitst, ten behoeve van inwoning door een zogenaamde rustende boer. Op basis van de bestemming "Agrarisch" is inwoning in een bedrijfswoning niet toegestaan, omdat die woning door maximaal één huishouden mag worden bewoond.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan.



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 verband daarmee bevat het bestemmingsplan een aantal wijzigingsbevoegdheden, die niet relevant zijn voor de gevraagde planontwikkeling.

Artikel 3, lid 3.7.8 bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee burgemeester en wethouders onder voorwaarden de bestemming "Agrarisch" ter plaatse van de aanduiding bouwvlak wijzigen in de bestemming "Wonen" met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' en / of in de bestemming "Agrarisch" zonder aanduiding of bouwvlak. In de beantwoording van het principeverzoek heeft het college van burgemeester en wethouders beargumenteerd dat het bouwplan om één compensatiewoning te bouwen aan alle genoemde voorwaarden voldoet met uitzondering van de eis om 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen. Het college heeft toegezegd in principe medewerking te verlenen aan de planontwikkeling als extra ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan.

De gronden hebben daarnaast de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie - 2" (noordwestelijk deel plangebied) "Waarde – Archeologie - 3" (zuidoostelijk deel plangebied) 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 noodza-

kelijk. Voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk omdat die woning wordt gerealiseerd op gronden met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 3".

1.3.2. Bestemmingsplan parapluerziening parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur

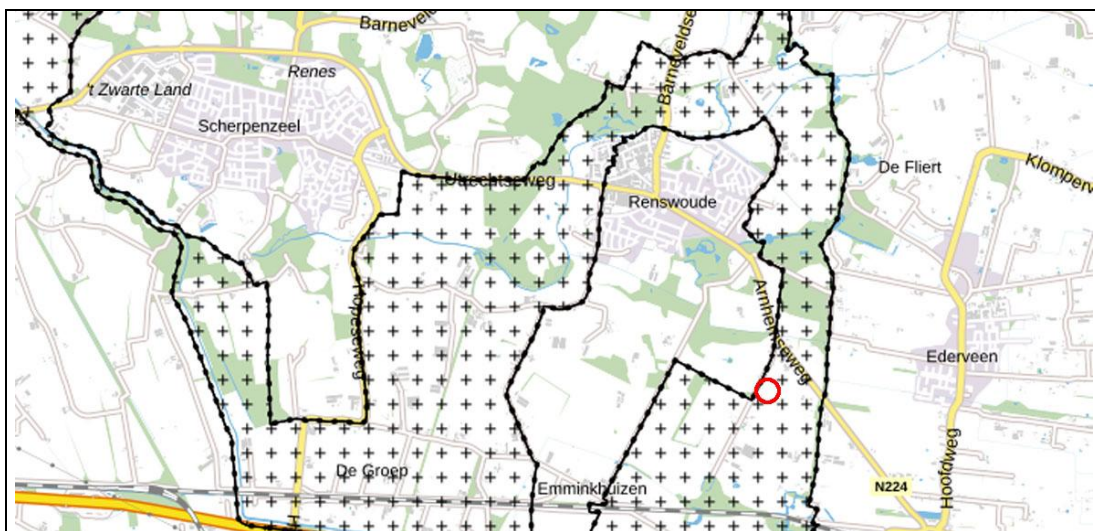
De gemeenteraad van Renswoude heeft op 13 juli 2021 het bestemmingsplan parapluerziening parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur vastgesteld. Zoals de naam van deze parapluerziening aangeeft, zijn hierin uniforme regels opgenomen met betrekking tot parkeren, woningsplitsing en kamerverhuur. Deze parapluerziening is van toepassing op alle op die datum vigerende bestemmingsplannen.

1.3.3. Inpassingsplan Grebbelinie landschap

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

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

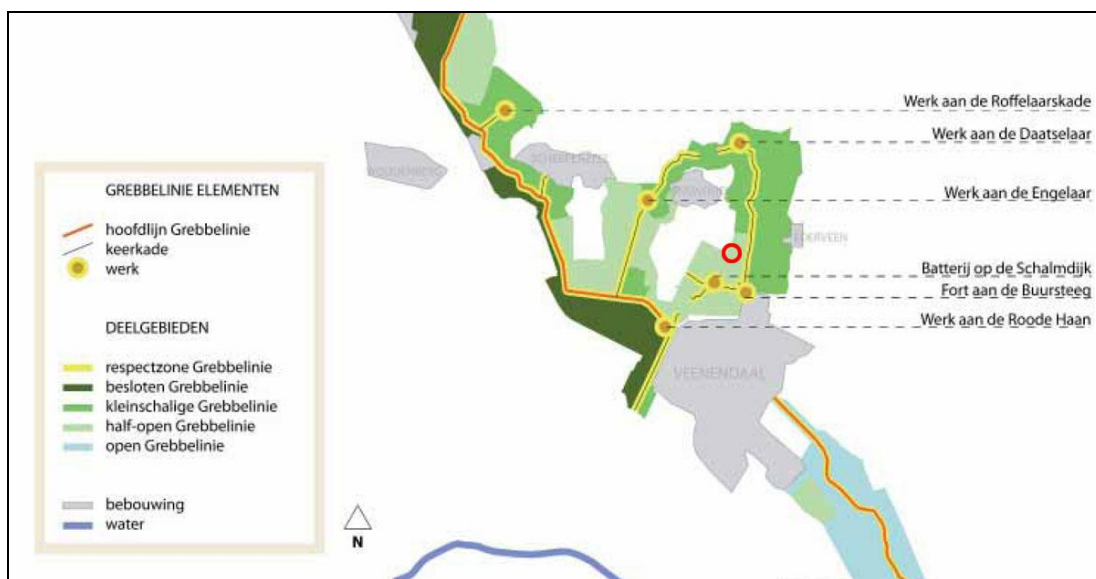
Afbeelding 3: Inpassingsplan Grebbelinie landschap.



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.

Het plangebied behoort tot het deelgebied 'half-open linie'. In de half-open linie staan de openheid en zicht van en naar de linie-elementen centraal. Het gebied wordt gekenmerkt door een verspreide ligging van erven en beplantingen. De ligging van de erven beperkt zich niet alleen tot de kop van het perceel maar zijn vaak ook dieper op het perceel te vinden. Duidelijke structuren die zichtlijnen markeren, zoals houtsingels of bomenrijen, zijn over het algemeen afwezig. Hierdoor is het zicht op de linie-elementen zeer wisselend. Het doel is dan ook het erf een compacte indeling te geven waardoor deze het verlies aan openheid en zicht beperkt.

Afbeelding 4: BKP Grebbelinie-landschap.



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

- algemeen
 - houd rekening met zichtlijnen richting het linie-element;
 - behoud de openheid rondom de Grebbelinie en het erf door een compacte erfindeling,
- uitbreiding van het erf
 - plaats het nieuwe gebouw op een wijze zodat het erf een blokvormige, compacte vorm heeft;
 - plaats het nieuwe gebouw met de kopgevel haaks op het linie-element, indien hiermee een compacte erfvorm te realiseren is;

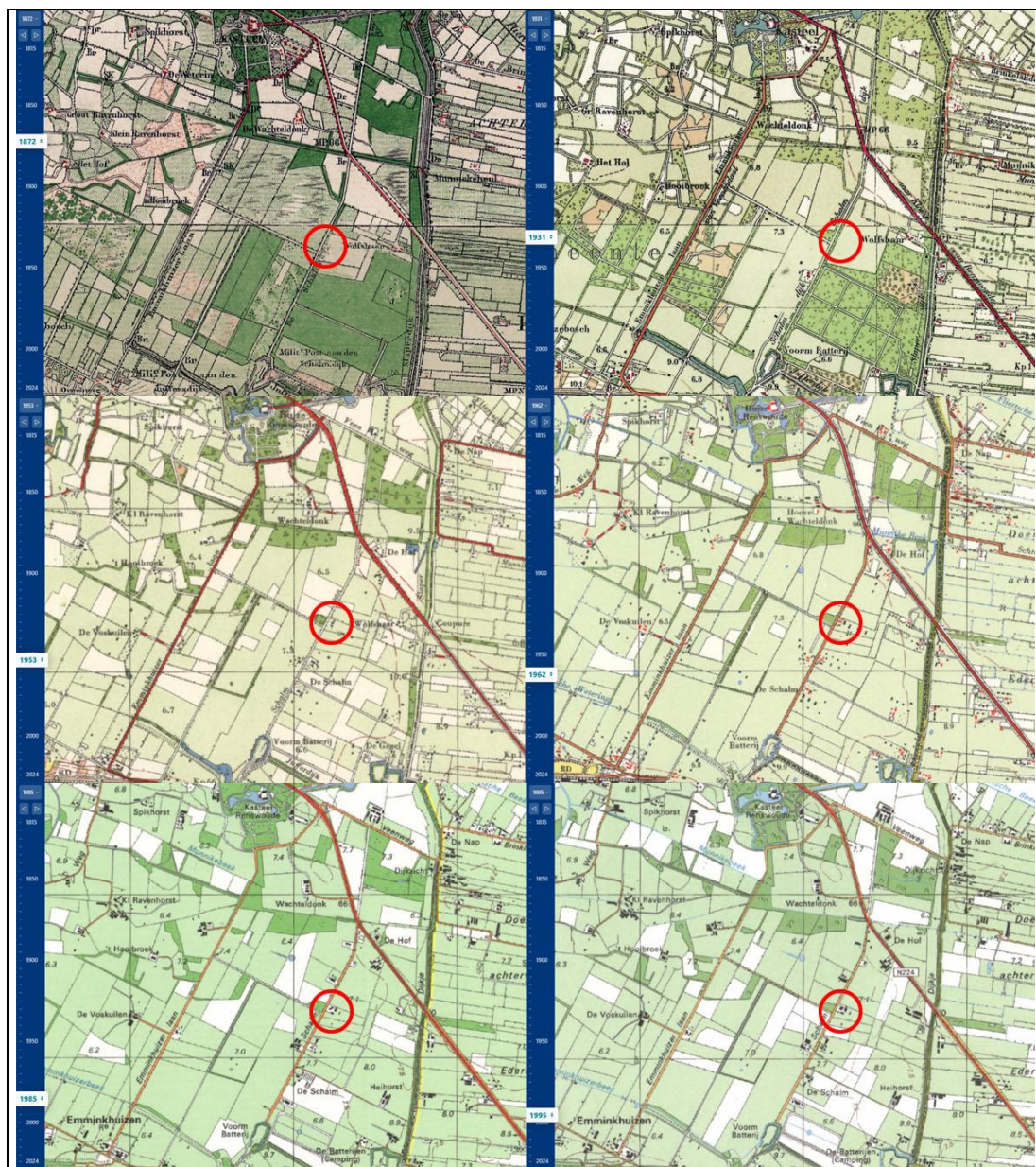
- onttrek bedrijfsmatige elementen (zoals silo's en/of sleufplaten) zoveel mogelijk uit het zicht, door een goede positionering tussen gebouwen of door gebruik van transparante tot dichte erfbeplanting,
- functieverandering van het erf
 - plaats het nieuwe gebouw(en) rondom een gemeenschappelijk erf,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

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

1.4. Leeswijzer

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

Afbeelding 5: Historische topografie.



2. Planbeschrijving

2.1. Geschiedenis

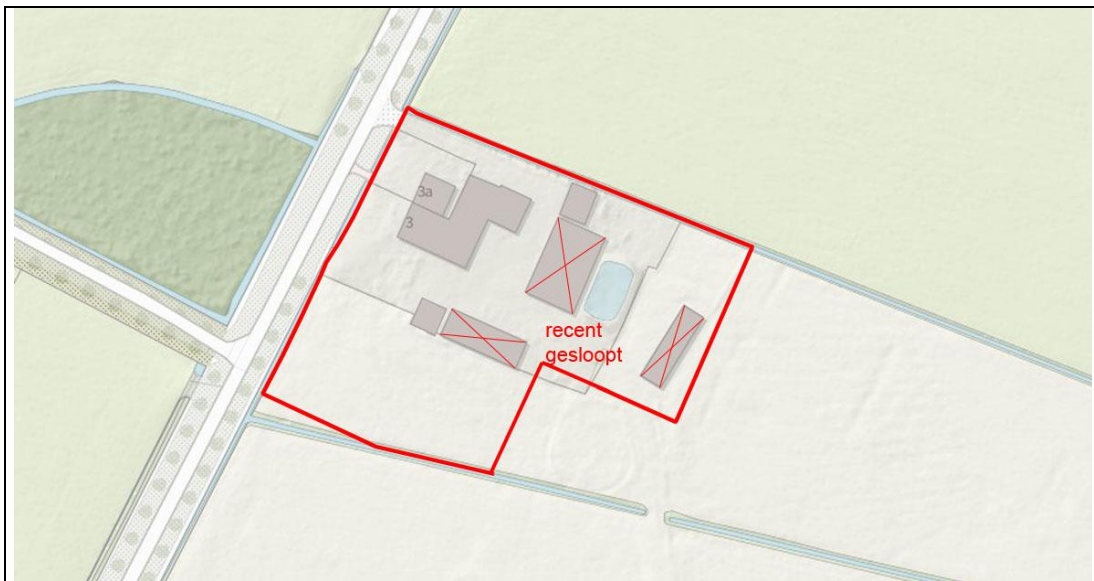
De Gelderse Vallei kenmerkt zich als een gevarieerd, relatief kleinschalig agrarisch landschap. Er is een grote afwisseling van grasland- en akkerpercelen, bosjes, houtwallen en enkele natte natuurgebiedjes. Het gebied wordt gekenmerkt door dekzandruggen en (van oudsher) kronkelende beken. Het landschap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

Het landschapstype rondom de kern Renswoude staat bekend als kampen- of coulissenlandschap. Het ligt op lange smalle dekzandruggen langs de oost – west gerichte beeklopen. Het is een kleinschalig landschap van individuele ontginningen. Het gebied rondom de Schalm behoort tot het broek- en heideontginningenlandschap. Dit landschapstype kent een regelmatigere verkavelingspatroon en is grootschaliger en minder besloten. Het landschap is meestal arm aan beplanting. Door gelijkmatige verdeling van de bebouwing en het ontbreken van beplanting mist het landschap variatie en geleding. De bebouwing bepaalt het beeld van het landschap.

In 1933 (bron: BAG-viewer) is op het perceel een boerderij gebouwd. Sindsdien zijn er gefaseerd agrarische bijgebouwen bij dit agrarisch bedrijf gebouwd. Het aangebouwde deel waar de inwoning plaatsvindt dateert uit 1989.

Het bedrijfsmatig agrarisch gebruik van het perceel is al meer dan 20 jaar geleden beëindigd. In de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is daarna een installatiebedrijf gehuisvest geweest.

Afbeelding 6: Huidige situatie plangebied.



2.2. Huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuidoosten van Renswoude aan de oostzijde van de Schalm. Op het perceel was een veehouderij gevestigd. Het agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van 3.663 m².

Op het perceel was 866 m² bedrijfsbebouwing aanwezig inclusief de deel van 95 m² die onderdeel uitmaakt van de boerderij. In 1988 is een bouwvergunning verleend voor het vergroten van de bedrijfswoning (inwoning). Het grootste deel van de bedrijfsbebouwing is recent gesloopt.

2.3. Toekomstige situatie

Met uitzondering van de deel is/wordt daarna alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 750 m² gesloopt. Daarnaast wordt meer dan 500 m² bestrating verwijderd.

Afbeelding 7: Toekomstige situatie.



Als compensatie wordt aan de zuidkant van de bestaande woning een nieuwe woning gebouwd. Bij de planopzet is uitgegaan van de één-erf-gedachte. Hierdoor ontstaat een erfstructuur die refereert aan het karakter van een agrarisch erf. De oude boerderij, de representatieve voorzijde, staat op dat erf aan de weg; de overige bebouwing staat achter de boerderij. Het erf is toegankelijk via een nieuwe inrit tussen de bestaande en de nieuwe woning. Deze inrit komt uit op het verharde deel van het erf waaraan alle bebouwing is gesitueerd. Een van die gebouwen is de nieuwe woning die het karakter krijgt van een schuurwoning. Dit is een woning met een eenvoudige hoofdmassa, die bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak. Ook bij de bestaande woning op nummer 3/3a wordt een nieuwe gemeenschappelijke berging gebouwd.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een inpassingsplan² vervaardigd. Het achterste deel van het perceel behoudt daarbij zijn agrarische functie, zonder de huidige bebouwingsopties. Het inpassingsplan draagt bij aan een logische erfstructuur, versterkt belangrijke zichtlijnen, en zorgt voor een betere aansluiting op het omliggende landschap. Deze aanpassing sluit volledig aan op de nieuwe woonfunctie van het perceel en draagt bij aan de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van het perceel binnen de context van de Gelderse Vallei.

De keuze voor de beplanting is zorgvuldig afgestemd op de historische en landschappelijke context van het Utrechtse deel van de Gelderse Vallei. Voor de inpassing van de woonpercelen worden gebiedseigen soorten gebruikt. Als bomen worden walnoten, kastanjes en knotwilgen aangeplant. In de onderbegroeiing wordt een mix van meidoorn, krent, lijsterbes, veldesdoorn, hazelaar en Gelderse roos toegepast. Alle toegepaste soorten dragen bij aan het versterken van de biodiversiteit en het natuurlijke karakter van de omgeving. Door het gebruik van inheemse bomen, struiken en hagen wordt het erf op een harmonieuze manier geïntegreerd in het landschap, terwijl de biodiversiteit wordt verhoogd. Het ontwerp sluit naadloos aan op de richtlijnen van de gemeente en de provincie voor een verantwoorde landschappelijke inpassing.

² Van Westreenen, Functieverandering Schalm 3 te Renswoude, 202409BO-Van-De-Goor, Barneveld, 13 november 2024

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 een agrarisch bedrijf wordt beëindigd, vindt er een reductie plaats van ammoniak, geur en fijnstof. De planontwikkeling is verder niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

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

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

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

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

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

Ook woningbouw is een stedelijke functie. In artikel 9.13 is bepaald dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied regels kan bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
- alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 750 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan;
- de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit; en
- de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al meer dan 20 jaar geleden beëindigd. Hierdoor is bij de vervaardiging van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 een zeer compact bouwblok op de verbeelding opgenomen. Het bouwperceel is hierdoor te klein om een volwaardig agrarisch be-

drijf te vestigen. Gelet op die beperkte omvang van het bouwperceel zou de ruimte-voor-ruimte woning uitsluitend in een tweede rooilijn kunnen worden gebouwd. In stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is dat niet wenselijk. Daarom is gekozen voor een bouwlocatie buiten het bouwperceel. Bij de planopzet is uitgegaan van de één-erf-gedachte. De ruimte-voor-ruimte woning wordt binnen dat concept aan het gezamenlijk erf gebouwd. Hierdoor ontstaat een erfstructuur die refereert aan het karakter van een agrarisch erf. De ruimtelijke kwaliteit wordt daarnaast verhoogd doordat het bebouwingsareaal aanzienlijk wordt gereduceerd. Het verkleinde bouwperceel wordt met gebiedseigen beplanting ingepast, waardoor de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden en versterkt. Door de planontwikkeling worden de belangen van bestaande omringende functies worden door het bouwplan niet onevenredig aangetast.

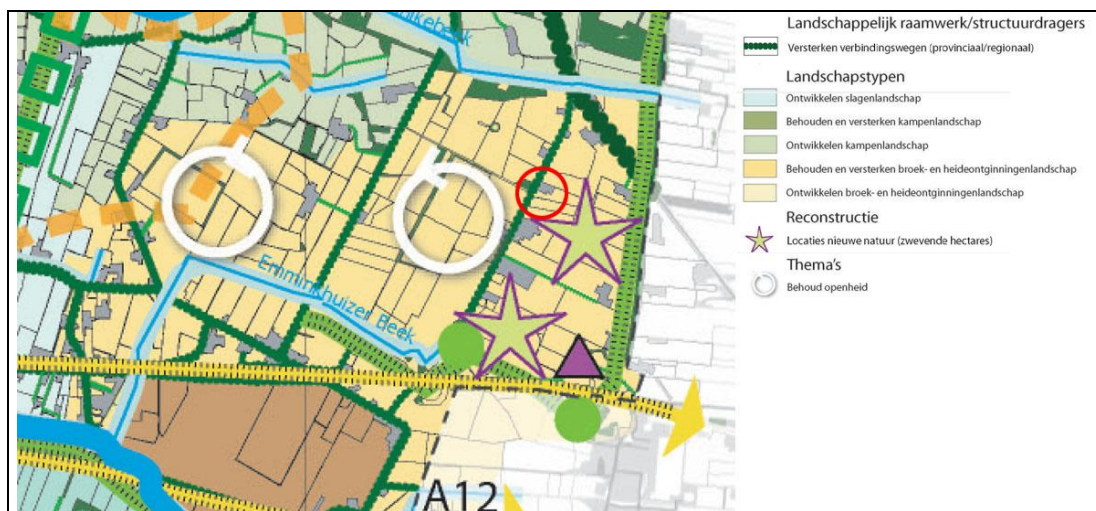
Uit de Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. De Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor de planontwikkeling.

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.

Afbeelding 8: Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei.



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 bijzon-

dere 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.

Op de visiekaart van het LOP ligt het plangebied 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 ernaar 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.

De ruimte-voor-ruimte woning wordt achter de rooilijn van de boerderij geplaatst. Er wordt overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan beperkt erfbeplanting aangeplant, om het nieuwe erf binnen dit landschap in te passen.

3.3.2. Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024

Op 17 september 2024 heeft de gemeenteraad van Renswoude het regionaal afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 vastgesteld. In dit afwegingskader functieveranderingsbeleid is vastgelegd hoe de deelnemende gemeenten om willen gaan met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze (gedeeltelijk) te beëindigen. Het wijzigen van de agrarische functie in een andere functie, zoals een woon- of werkfunctie, is de daadwerkelijke functieverandering. Dit leidt op verschillende manieren tot kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Door de sloopverplichting van overtollige bebouwing, landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw voor nieuwe woon- of werkfuncties, en natuurontwikkeling of landschapsverbetering in de wijdere omgeving.

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

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.

Gelet op eerdere toezeggingen en de lange looptijd van het omgevingsvergunningtraject hebben burgemeester en wethouders in principe toegezegd om onder voorwaarden medewerking aan de planontwikkeling voor wat betreft de functieverandering te verlenen:

- met uitzondering van de oppervlakte van de sloopvereiste, dient te worden voldaan aan de wijzigingsregels uit artikel 3, lid 3.7.8 van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 (zie paragraaf 1.3.1;
- er dient minimaal 750 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te worden gesloopt;
- de te realiseren woning heeft een maximale inhoud van 600m³;
- het nog in te dienen verzoek voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening en de Provincie verzet zich niet tegen het plan.

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

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 gebrui-

ken 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 Schalm 3 een nieuwe functie: wonen. 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 welstandsnota zal te zijner tijd als inspiratie voor het woningontwerp worden gebruikt.

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.

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

Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van drie woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met één toe.

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.

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- **BENG 1**
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- **BENG 2**
Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).
- **BENG 3**
Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

Toetsing duurzaamheid

De nieuwe woning wordt gasloos en voorzien van zonnepanelen. Waar mogelijk zal bij de materialisering gebruik wordt gemaakt van hergebruikte en/of herbruikbare materialen.

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

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er vanuit het oogpunt van gezondheid geen belemmeringen zijn voor de instandhouding van een goed woon- en leefklimaat. Voor het overige is het onderdeel van het bevorderen van de gezondheid minder relevant, omdat er geen leefomgeving op een groter schaalniveau wordt ingericht.

4.4.3. Conclusie

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

4.5. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

Algemeen

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

Toetsing

De woningen worden ontsloten via de Schalm. Voor autoverkeer is de Schalm een doodlopende weg. Uit de ASVV2021 blijkt dat vrijstaande-woningen in het landelijk gebied 7,8 tot 8,6 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor één extra vrijstaande woning, bij een spitsuurintensiteit van 10%, 0,86 auto's op het drukste uur van de dag. De verkeersaantrekkende werking van het huidige agrarisch bedrijf is hoger. Per saldo is er daardoor sprake van een afname van de verkeersgeneratie.

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 vrijstaande woningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein is ruim voldoende capaciteit om aan de parkeernormering te voldoen.

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.

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

³ Hopman en Peters, Ecologische QuickScan Schalm 3 Renswoude, P2500481, Renswoude, 25 september 2025

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 4,5 km ten zuidoosten van de onderzoekslocatie. Directe effecten op aanwezige kwalificerende habitattypen, habitatrichtlijnsoorten, broedvogels en niet-broedvogels zijn uit te sluiten. De ontwikkeling vindt plaats op een reeds bestaand en bebouwd plangebied buiten Natura 2000-gebied. Ter plaatse zijn geen kwalificerende habitattypen, habitatrichtlijnsoorten, broedvogels en niet-broedvogels aanwezig en kunnen zich er ook niet ontwikkelen. Tijdens de werkzaamheden zal er tijdelijk sprake zijn van geluid, stof, trillingen en mogelijk bemaling. De werkzaamheden zijn van dien aard dat negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Een berekening ten aanzien van stikstof voor de aanlegfase en gebruiksfase is niet noodzakelijk. Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde voor stikstofgevoelige Natura2000-gebied is het uit te sluiten dat de stikstofdepositie hoger is dan 0,00 mol/hectare/jaar.

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

Het grootste deel van de voormalige agrarische bebouwing is inmiddels gesloopt. Uit de ecologische quickscan blijkt dat de planontwikkeling geen invloed heeft op beschermde soorten. De te slopen bebouwing is niet geschikt als habitat voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen en andere soorten. Naar aanleiding van opmerkingen van de ODRU ten aanzien van de uitge-

voerde quickscan is in een aanvulling⁴ hierop onderbouwd, dat nader onderzoek in verband met de soortenbescherming niet noodzakelijk is.

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. Veel algemene en beschermde diersoorten, zoals vleermuizen en uilen, zijn vooral actief tijdens de vroege ochtend, late avond en nacht. Indien extra verlichting wordt gebruikt, moet deze worden afgewend van aanwezige bebouwing en groenstructuren om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen. Het is aan te raden de verlichting tot een minimum te beperken en alleen te plaatsen waar het echt noodzakelijk is. Gebruik naar beneden gerichte lichtbronnen om lichtverstrooiing in de omgeving te voorkomen.

4.6.4. Conclusie

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.

⁴ Hopman en Peters, Aanvullende notitie – Ecologische QuickScan Schalm 3, Renswoude (P2500481) Ten behoeve van ODRU – verduidelijking beoordeling bijgebouwen, P2500481, Renswoude, 12 november 2025

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. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Toetsing

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 1 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat de planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2023, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (10,8 microgram per m³) en fijn stof (16,2 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.

Afbeelding 9: 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

De Schalm heeft geen verkeersfunctie voor doorgaand verkeer. De verkeersintensiteiten zijn gezien het doodlopende karakter van de weg en het beperkte aantal woningen en overige functies langs de weg als zeer laag in te schatten. De ondergrens van 1.000 motorvoertuigen per etmaal wordt niet overschreden. Daarom is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaai 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 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.

De geurverordening maakt geen onderdeel meer uit van de regelgeving in de Omgevingswet. Regels voor geur dienen te worden opgenomen in het Omgevingsplan. Bestaande gemeentelijke geurverordeningen zijn onderdeel van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Renswoude ligt in een concentratiegebied geurhinder en veehouderij. In artikel 22.98 BS is bepaald dat de geurnorm voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom in dat geval 14,0 OU_E/m³ bedraagt.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven aanwezig. In alle gevallen staan er bestaande woningen tussen de nieuw te bouwen woning op het perceel Schalm 3 en die (intensieve) veehouderijen in de omgeving. De bouw van een extra woning vormt daarom geen belemmering voor de uitbreidingsmogelijkheden van die bedrijven. Het dichtstbij gesitueerde intensieve agrarische bedrijf is gevestigd aan de Arnhemseweg 6. Uit een bijlage bij het hiervoor vastgestelde wijzigingsplan Arnhemseweg 6 (vastgesteld 13 september 2021) blijkt dat dit bedrijf voor geur een milieucirkel heeft van 200 meter. Het plangebied aan de Schalm ligt op ongeveer 280 meter afstand van dit bedrijf.

Conclusie

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

4.10. Milieuzonering

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

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

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

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

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

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

Afbeelding 10: 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

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

Toetsing

Uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Renswoude blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven zijn waarvan de richtafstand tot het plangebied reikt.

Conclusie

Vanuit oogpunt van milieuzonering is het plan uitvoerbaar.

4.11. Omgevingsveiligheid

Algemeen

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

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

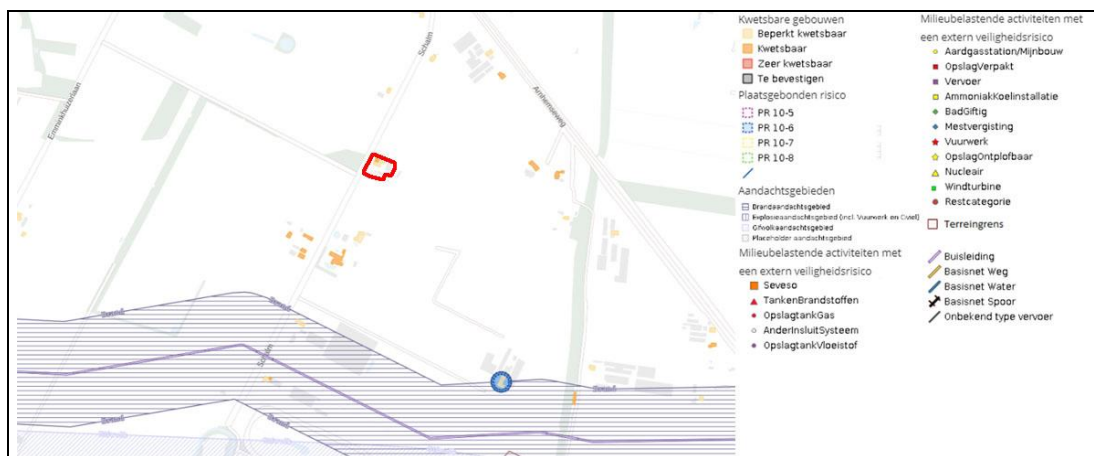
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een om-

gevingsplan 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 voorschriftgebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftgebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftgebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftgebied, 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 voorschriftgebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftgebied 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

Uit de risicokaart blijkt dat het plaatsgebonden risico van de relevante risicobronnen geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief.

Afbeelding 11: Fragment risicokaart



Conclusie

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

4.12. Trilling

Algemeen

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling-gevoelige 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

Er is nog geen woningontwerp. Een toetsing aan de welstandsnota kan nog niet worden uitgevoerd.

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 rijks-monumentenactiviteit 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 ter plaatse van de nieuwe woning 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 zijn in dit TAM-omgevingsplan 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

In het najaar van 2025 is verkennend bodem- en asbestonderzoek⁶ uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekshypothese 'verdacht' gebruikt voor het bodemonderzoek. Die hypothese is bevestigd, gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond. De licht verhoogde gehalten aan PCB, zink en PAK in het bovengrondmonster zijn niet duidelijk verklaarbaar, maar zijn van zodanige aard dat deze geen verdere aandacht vereisen. De licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwatermonster is niet duidelijk verklaarbaar. De concentratie is echter van zodanige aard dat deze geen verdere aandacht vereist.

Ook voor het asbestonderzoek is de onderzoekshypothese 'verdacht' gebruikt. Er is echter zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest op of in de bodem aangetroffen. Dat betekent dat deze hypothese dient te worden verworpen.

Conclusie

De milieukundige bodemgesteldheid is wel 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 be-

⁶ Hopman en Peters, Verkennend bodem- en asbestonderzoek NEN 5740 & NEN 5707 Schalm 3 Renswoude, P2500477, Renswoude, 2 oktober 2025

palen 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 29 augustus 2025 de digitale watertoets⁷ uitgevoerd. Omdat langs de noordgrens van het perceel een B-watergang ligt, is de normale procedure van toepassing. Aan die watergang vinden echter geen ingrepen plaats.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Conclusie

Op 9 september 2025 heeft het Waterschap Vallei en Veluwe aangegeven dat er geen aandachtspunten voor de weging van het waterbelang zijn.

⁷ buRO – bureau voor ruimtelijke ordening, Digitale watertoets Schalm 3, Amersfoort, 29 augustus 2025

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 diverse gebouwen hebben gestaan en dat gronden als gevolg van agrarische activiteiten diverse malen zijn 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 Schalm 3 in Renswoude en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22c) 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 22c

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 '22c' 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 '22a' 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 "Wonen". 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 functies "Waarde – Archeologie - 2" en "Waarde – Archeologie - 3" overeenkomstig dat bestemmingsplan. Deze gronden hebben hierdoor ok een functie voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

De gronden buiten het perceelsgedeelte dat voor de functie "Wonen" 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. In de functie "Wonen" is de regelgeving uit de bestemmingsplan parapluperziening parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur voor wat betreft woningsplitsing en kamerverhuur overgenomen.

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

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Hoofdstuk 4 bevat alleen nog overgangsregel in artikel 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. Volgens deze verordening is sloop van 750 m² aan bedrijfsgebouwen toereikend voor de toevoeging van één woning.

6.1.2. Participatie omgeving

De initiatiefnemer heeft omwonenden 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.

In het ontwerpplan wordt ten aanzien van woningsplitsing (artikel 6.6.2, lid I) de menukaart Foodvalley van toepassing verklaard. Inmiddels is echter het afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 vastgesteld, waarin expliciet voor woningsplitsing een compensatieregeling is vastgesteld. In verband hiermee is het plan gewijzigd vastgesteld.