

Gemeente Renswoude

Wijzigingsplan Achter Utrechtseweg 24/Groot Overeem

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Februari 2018

Ontwerp

Kenmerk 0339-24-T01

Projectnummer 0339-24

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.3.1.	Bestemmingsplan Bedrijventerrein	1
1.3.2.	Inpassingsplan Grebbelinie landschap	2
2.	Bestaande situatie	5
2.1.	Historie	5
2.2.	Huidige situatie	5
3.	Toekomstige situatie	7
3.1.	Algemeen	7
3.2.	Parkeren	8
4.	Beleidskader	10
4.1.	Rijksbeleid	10
4.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
4.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
4.2.	Provinciaal beleid	11
4.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening	11
4.3.	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1.	Welstandsnota	12
5.	Milieu- en overige aspecten	14
5.1.	Luchtkwaliteit	14
5.2.	Akoestisch onderzoek	15
5.3.	Externe veiligheid	15
5.4.	Elektromagnetische straling	17
5.5.	Bodemkwaliteit	17
5.5.1.	Bodemonderzoek achterzijde	17
5.5.2.	Bodemonderzoek voorzijde	18
5.6.	Natuur	18
5.7.	Water	20
5.8.	Archeologie	21
5.9.	Geurhinder	22
5.10.	Milieuzonering	22
5.11.	Vormvrije mer-beoordeling	24
6.	Juridische planbeschrijving	26

6.1.	Algemeen	26
6.2.	Wijzigingsplan	26
6.3.	Regels	26
7.	Uitvoerbaarheid	28
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	28
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.3.	Ontwerpwijzigingsplan	28

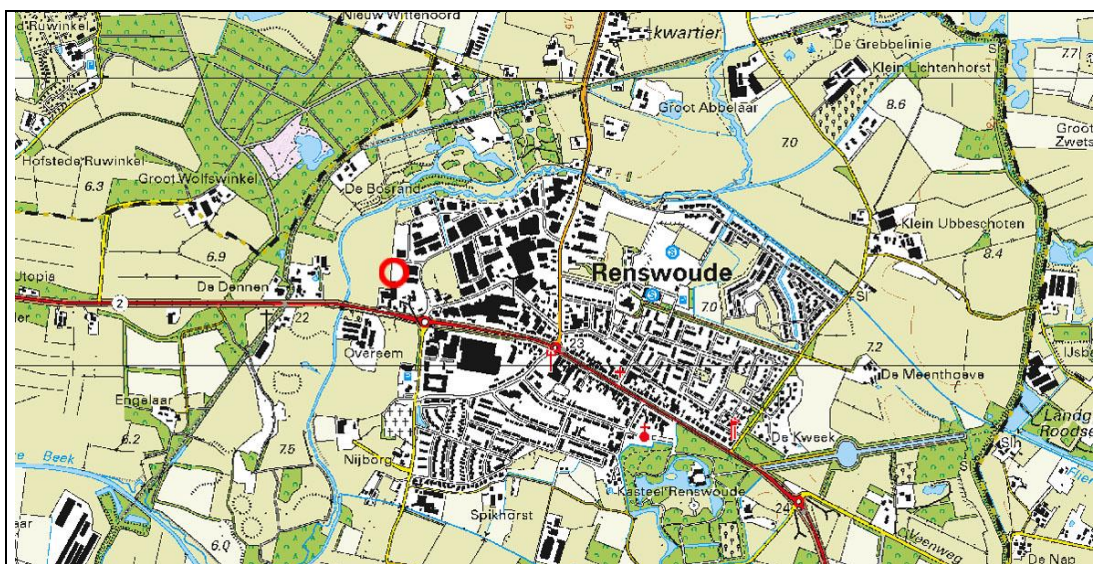
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De achterzijde van het perceel Utrechtseweg 24 grenst aan het bedrijventerrein Groot Overeem aan de gelijknamig straat. De Groot Overeem is een doodlopende weg op dit bedrijventerrein van Renswoude. Op het perceel was een intensieve veehouderij gevestigd. De agrariër heeft een gedeelte aan de noordzijde van het perceel verkocht. De nieuwe eigenaar heeft het voor-nemen om hier een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid die deze ontwikkeling mogelijk maakt.

Het onderhavige wijzigingsplan is het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw. Het omvat een bouwtitel voor de realisatie en geeft richtlijnen voor het beheer.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westkant van de bebouwde kom op het bedrijventerrein Groot Overeem in Renswoude.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

1.3.1. Bestemmingsplan Bedrijventerrein

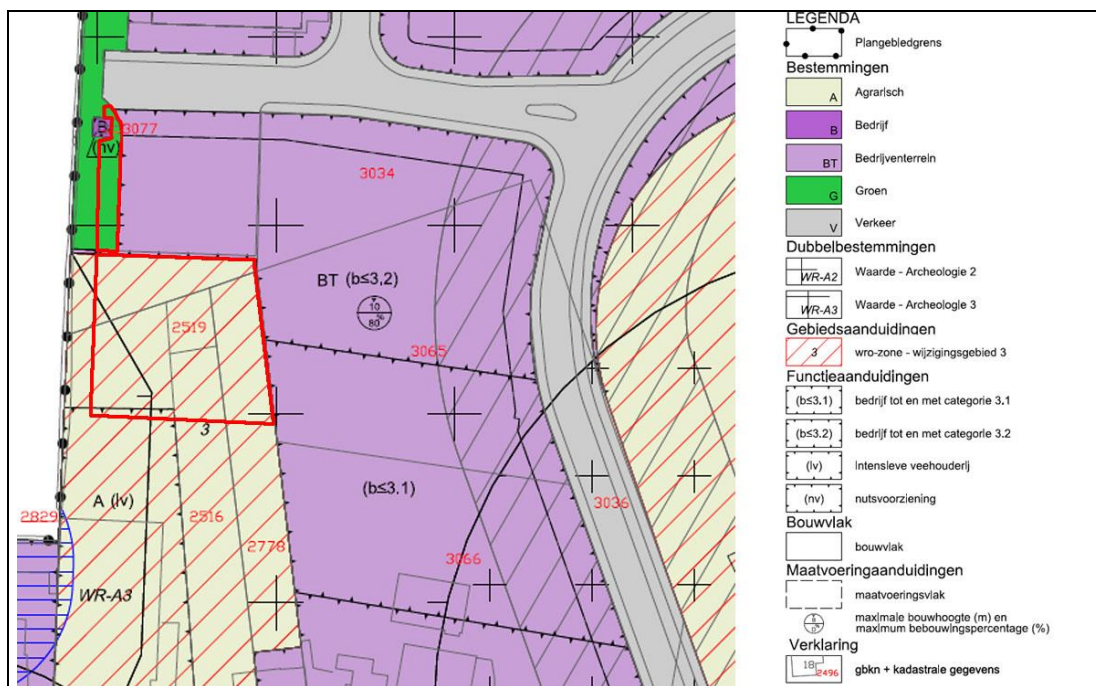
Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan "Bedrijventerrein" dat op 8 oktober 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Renswoude is vastgesteld. Het perceel heeft de bestemmingen "Bedrijventerrein", "Groen" en "Agrarisch". Het bedrijfsverzamelgebouw is gedeeltelijk in de bestemming "Groen" geprojecteerd. Op grond van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 21, lid 21.3 zijn burgemeester en wethouders bevoegd, voor zover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet

schaadt, de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en geen van de grenzen met meer dan 10 meter wordt verschoven. Voor het plandeel op de bestemming "Agrarisch" is het mogelijk om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 3.4.1, die het mogelijk maakt die agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein".

Tussen de bestemmingen "Groen" en "Agrarisch" ligt een smalle strook grond met de bestemming "Bedrijventerrein". Voor deze strook grond is het niet noodzakelijk om de bestemming te wijzigen. Als gevolg daarvan bestaat dit wijzigingsplan uit twee delen.

Het plangebied heeft verder de dubbelbestemmingen "Waarde –Archeologie – 2" en "Waarde - Archeologie – 3". Hiervoor geldt een onderzoeksplicht vanaf respectievelijk 1.000 m² en 10.000 m². Er wordt minder dan 1.000 m² bebouwing in de dubbelbestemming "Waarde –Archeologie – 2" gerealiseerd. Daarom is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan Bedrijventerrein.



1.3.2. Inpassingsplan Grebbelinie landschap

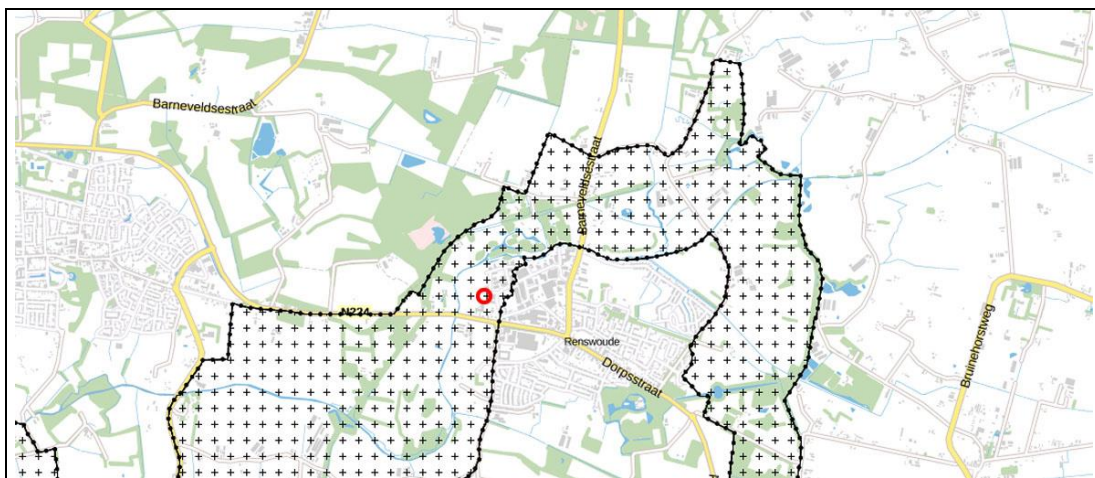
Het Inpassingsplan Grebbelinie landschap is op 8 december 2014 vastgesteld. Een inpassingsplan is een bestemmingsplan dat door de provincie wordt vastgesteld. Het doel van dit Inpassingsplan is het borgen van de waarden van de Grebbelinie bij de toepassing van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden in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

houden met de waarden van de Grebbelinie. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan moet met de regelingen uit het inpassingsplan rekening worden gehouden.

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

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

Afbeelding 3: Inpassingsplan Grebbelinielandschap.



Het plangebied behoort tot het deelgebied 'kleinschalige linie'. De kleinschalige linie bestaat uit de gebieden waar sprake is van een meer organisch, lommerrijk en kleinschalig landschapstype. Het betreft met name het kampenlandschap. De kleinschalige linie wordt gekenmerkt door een rijke hoeveelheid aanwezige landschappelijke beplanting, zoals houtwallen/singels, bomenrijen en boscomplexjes.

Openheid rondom de linie is dan ook alleen aanwezig binnen dit landschappelijke raamwerk en heeft een kleine maat. Voor het zicht vanaf en naar de linie-elementen zijn zichtlijnen uiterst belangrijk. Het doel van de kleinschalige linie is dan ook de ontwikkeling van het erf in te passen in het landschap, met aandacht voor zichtlijnen vanaf en naar de linie-elementen.

Afbeelding 4: BKP Grebbelinie landschap.



In dat Beeldkwaliteitsplan zijn voor de 'kleinschalige linie' de volgende beeldkwaliteitscriteria opgenomen:

- algemeen
 - houd rekening met zichtlijnen richting het linie- element;
 - veranker het erf aan landschapselementen (zoals houtwallen, boscomplexen of wegbeplanting), met behoud van open ruimten;
- uitbreiding van het erf
 - zorg voor een herkenbaar voorerf als een representatieve zijde van het erf;
 - behoud een compacte erfindeling ten behoeve van de openheid rondom het erf;
 - onttrek bedrijfsmatige elementen (zoals silo's en/ of sleufplaten) zoveel mogelijk uit het zicht, door een goede positionering tussen gebouwen of door gebruik van een dichte erfbeplanting;
- functieverandering van het erf
 - plaats het nieuwe gebouw(en) rondom een gemeenschappelijke 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.

Door middel van landschapselementen zal het bedrijfsverzamelgebouw zo goed mogelijk worden ingepast.

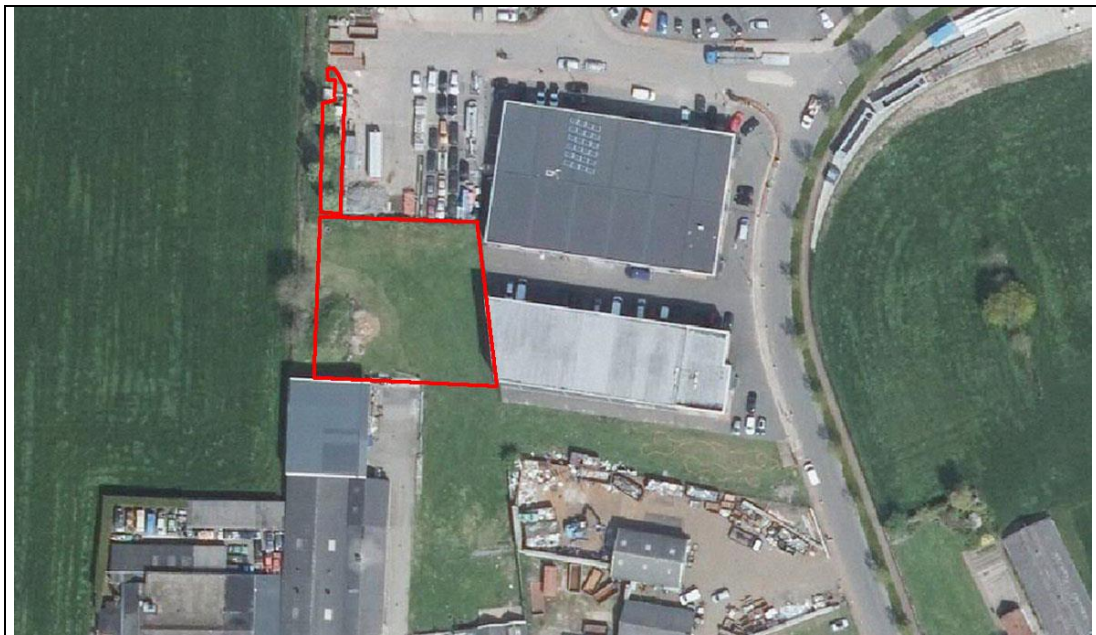
2. Bestaande situatie

2.1. Historie

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 landschapstype rondom Renswoude staat bekend als kampen- of coulissenlandschap. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de kleinschaligheid en de aanwezige houtwallen.

Renswoude is van oorsprong een kasteeldorp met duidelijke identiteitsbepalende landschappelijke structuren. Tot en met de Tweede Wereldoorlog concentreerde de dorpsbebouwing van Renswoude zich grotendeels in het bebouwingslint langs de Dorpsstraat en was het onderhavige plangebied onderdeel van het coulissenlandschap. Het oostelijke deel van Renswoude bestaat vooral uit woonbebouwing en het historische kasteel. Het westelijk deel van Renswoude heeft een meer functie-gemengde invulling gekregen.

Afbeelding 5: Bestaande situatie.



2.2. Huidige situatie

De ontwikkeling van het bedrijventerrein De Hooge Hoek is vanaf het eind van de 20ste eeuw in gang gezet. De Hooge Hoek ligt ten westen van de Barneveldsestraat en ten noorden van de Molenstraat. Dit bedrijventerrein is onder te verdelen in twee gebieden. Het noordelijke deel, grenzend aan de Lunterse Beek, bestaat uit een zone met lichte bedrijvigheid op overwegend kleinschalige kavels. In deze zone bevinden zich, georiënteerd op de Lunterse Beek, enkele bedrijfswoningen. Het zuidelijke deel van De Hooge Hoek bestaat uit zwaardere bedrijvigheid

op grotere kavels. Op dit deel van De Hooge Hoek zijn ook enkele bedrijfswoningen aanwezig. De bouwhoogte op bedrijventerrein De Hooge Hoek varieert van 6 tot 10 meter. Het onderhavige plangebied grenst aan het zuidelijk deel van dit bedrijventerrein.

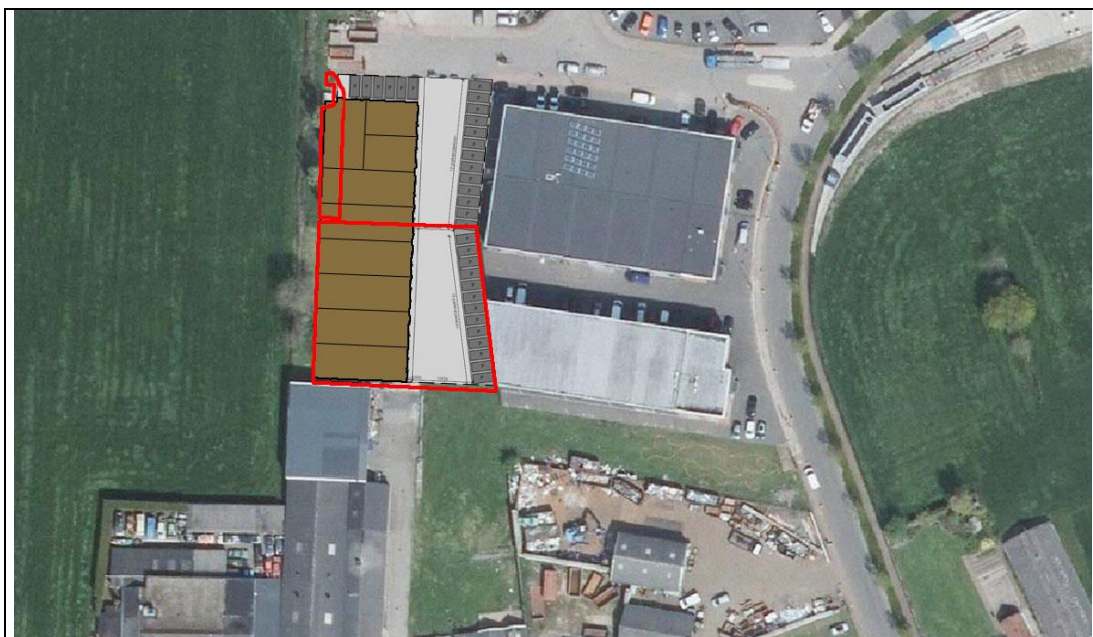
De locatie waar het bedrijfsverzamelgebouw zal worden gebouwd ligt voor een deel buiten het plangebied van dit wijzigingsplan. Dit deel dat al de bestemming "Bedrijventerrein" heeft, is in gebruik als tijdelijk parkeerterrein. In het onderhavige plangebied staan aan de westkant van dit tijdelijke parkeerterrein enkele bomen. Het perceelsgedeelte ten zuiden daarvan grenst aan de bedrijfsbebouwing van het agrarisch bedrijf aan de Utrechtseweg 24 en is in gebruik als weidegrond en als kuilvoeropslag/mestvaalt.

3. Toekomstige situatie

3.1. Algemeen

Het bedrijfsgebouw zal haaks op de Groot Overeem worden gebouwd en bestaan uit 9 individuele bedrijfsunits met een oppervlakte tussen 170 m² en 256 m² BVO. Het pand zal gedeeltelijk op de huidige groenstrook langs de westrand worden gebouwd. Deze groenstrook zal overeenkomstig een daarvoor vervaardigd beplantingsplan¹, vervolgens over de volledige lengte met gebiedseigen beplanting worden ingeplant, zodat het bedrijfsverzamelgebouw, vanuit het landelijk gebied gezien, enigszins aan het zicht wordt onttrokken. Deze groenstrook wordt door in de grondtransactie betrokken en komt in eigendom bij de gemeente. De gemeente zal daardoor zorgdragen voor de instandhouding van die groenstrook. Vooralsnog blijft de agrarische bestemming van deze groenstrook gehandhaafd. Bij een volgende bestemmingsplanherziening zal deze de bestemming "Groen" krijgen.

Afbeelding 6: Toekomstige situatie.



De twee kleinste units bestaan uit een kantoordeel en een 'industrie'deel. De overige units hebben naast het 'industrie'deel een gedeelte dat met name bedoeld is voor opslag.

¹ PTS Midden Nederland, Beplantingsplan bedrijfsverzamelgebouw op bedrijventerrein Groot Overeem, Kootwijkerbroek, 5 september 2017, wijziging 26 oktober 2017

Afbeelding 7: Ruimtelijk functionele indeling bedrijfsunits.

	Industrie/Bedrijfsverzamelgebouw	Opslag	Kantoor	Totaal
1	150 m ²	75 m ²		225 m ²
2	150 m ²	75 m ²		225 m ²
3	150 m ²	75 m ²		225 m ²
4	150 m ²	75 m ²		225 m ²
5	150 m ²	75 m ²		225 m ²
6	150 m ²	75 m ²		225 m ²
7	85 m ²		85 m ²	170 m ²
8	85 m ²		85 m ²	170 m ²
9	128 m ²	128 m ²		256 m ²
Totaal	1.198 m²	578 m²	170 m²	1.946 m²

3.2. Parkeren

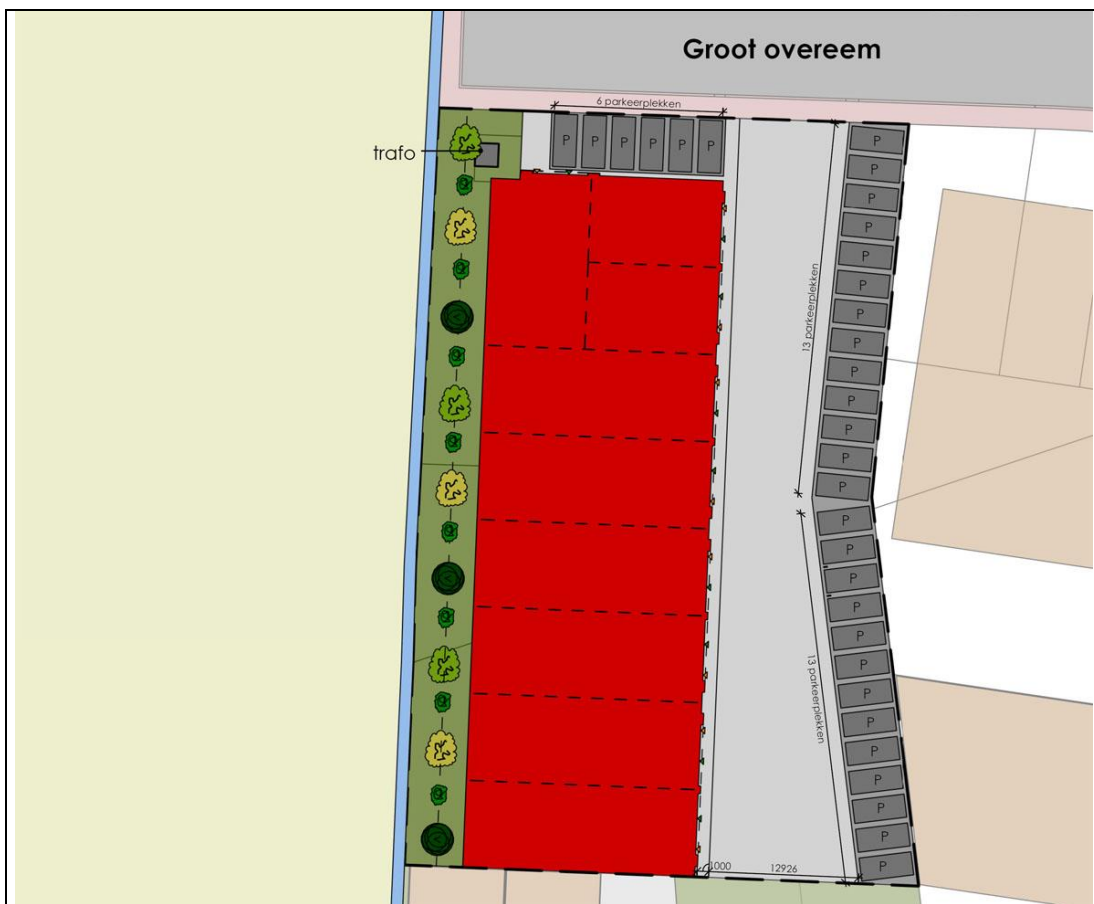
Burgemeester en wethouders van Renswoude hebben op 30 mei 2016 de "Nota parkeernormen gemeente Renswoude" vastgesteld. Op basis van deze nota kan een prognose worden gemaakt van de te verwachten parkeerbehoefte bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Afbeelding 8: Parkeernormen.

Bedrijfsactiviteit	Parkeernorm	Aantal m ² BVO	Parkeerbehoefte
Industrie/bedrijfsverzamelgebouw	1,8/100 m ² BVO	1.198	21,6
Opslag	0,9/100 m ² BVO	578	5,2
Kantoor	2,4/100 m ² BVO	170	4,1
		1.946	30,9

Uit de berekening van de parkeerbehoefte blijkt dat er 31 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Op het perceel zijn in totaal 32 parkeerplaatsen opgenomen. Derhalve wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Afbeelding 9: Parkeren.



4. Beleidskader

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt; mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging inwerking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan (en dus ook bij een wijzigingsplan) dat een nieuwe stedelijk-

ke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve van toepassing op een stedelijke ontwikkeling in de vorm van een uitbreiding van een bedrijventerrein buiten bestaand stedelijk gebied. Op de nu voorliggende ontwikkeling, is de ladder *niet* van toepassing omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. Uit gegevens van de initiatiefnemer blijkt dat er diverse bedrijven hebben aangegeven dat zij behoefte hebben aan een van de units in het bedrijfsverzamelgebouw.

Onderdeel van de wijziging is bovendien het vervallen van de regionale afstemming van de behoefte. Bovenlokale afstemming is van groot belang en het is aan de provincies om de bovenlokale afstemming en samenwerking in het kader van verstedelijking actief te stimuleren. De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het wijzigingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en die sindsdien verschillende malen is herzien. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016. Zoals de naam al aangeeft is in de PRS het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen, projectafwijakingsbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Het provinciale beleid is onder meer gericht op het benutten van de bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren. Het plangebied ligt binnen de rode contour. Uit de verordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor het wijzigingsplan voort. De PRV heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende wijzigingsplan.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Welstandsnota

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 welstandsadvies.

Het bestemmingsplan en de Welstandsnota functioneren naast elkaar. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Datgene wat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De Welstandsnota doet daar uitspraken over. De ruimte die het bestemmingsplan biedt kan door de welstandscriteria gebruikt worden ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Als een bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan, maar het ontwerp te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het gebied, kan een negatief welstandsadvies gegeven worden.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de welstandscriteria voor de Bedrijventerrein De Hooke Hoek van toepassing. In het beeldkwaliteitsplan bij het destijds vigerende bestemmingsplan werd uitgegaan van representatieve bebouwing, waarbij de nadruk ligt op de Barneveldsestraat als één van de toegangswegen van de kern Renswoude en de ontsluitingsweg De Hooke Hoek.

Ook voor de overige delen van het terrein gestreefd naar een verzorgde uitstraling. De representatieve zijde van het gebouw moet daarom naar de openbare weg zijn gekeerd. Er wordt gebruik gemaakt van representatieve materialen zoals baksteen en glas. Bij de panden die niet op de Barneveldsestraat zijn georiënteerd is ook (golf-)plaatmateriaal toegepast in de niet naar de openbare weg toegekeerde gevel.

Een representatieve uitstraling langs de Barneveldsestraat en de dorpsranden is van belang, in aansluiting op de bepalingen in het beeldkwaliteitsplan voor De Hooke Hoek. Hierin worden langs de Barneveldsestraat en de hoofdontsluitingsweg De Hooke Hoek extra eisen gesteld ten aanzien van de verschijningsvorm. Voorts worden ook aan de andere delen van het bedrijven-

terrein eisen gesteld, waarbij de vormgeving en materiaalkeuze een verzorgde uitstraling dienen te hebben. De eisen zoals die in het beeldkwaliteitsplan gesteld worden voor de panden die zichtbaar zijn vanaf de Barneveldsestraat en de hoofdontsluitingsweg De Hooge Hoek, zijn in de welstandscriteria overgenomen.

Welstandscriteria Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- met representatieve zijde (kantoorgedeelte, entree) naar de openbare wegen en de openbare buitenranden; - representatieve zijde staat in de voorgevellijn.

Massa en vorm

- heldere eenduidige hoofdvormen;
- gebouwen staan vrij in de ruimte;
- panden hebben een individuele uitstraling;
- per cluster eenheid in massaopbouw van het hoofdgebouw;
- bebouwing heeft een hiërarchische gevelindeling;
- voor grootschalige bouwwerken wordt een verticale geleding van de gevel toegepast.

Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- de hoofdmaterialen van het representatieve deel zijn baksteen en glas;
- bij bedrijfshallen en -loodsen het gebruik van gedekte en donkere kleuren en een zichtbare gemetselde plint.

De welstandsnota is als inspiratiekader voor het ontwerp van het bedrijfsverzamelgebouw gebruikt.

5. Milieu- en overige aspecten

5.1. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Bedrijfsgebouwen zijn niet in het NIBM opgenomen. Op landelijk niveau leveren fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) knelpunten op. De overige stoffen waaraan getoetst moet worden volgens Wet Luchtkwaliteit voldoen normaliter aan de grenswaarden. De emissie van NO₂ wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door de industrie (verbranding). Voor het bedrijfsverzamelgebouw geldt dat enkel de verwarmingsinstallatie en het een emissie van NO₂ veroorzaakt. Deze emissies is echter te verwaarlozen.

Afbeelding 10: Berekening NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		105
Aandeel vrachtverkeer		50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,62
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

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 is uitgegaan van een worst case situatie waarbij voor het bedrijfsverzamelgebouw gerekend is met de hoogste verkeersaantrekkende werking (ASVV2012, paragraaf 6.3.3.3). Deze bedraagt 8,7 motorvoertuigen per 100 m². Het bedrijfsverzamelgebouw heeft een oppervlakte van 1.200 m² BVO. Dat betekent dat per weekdag 105 verkeersbewegingen. In de berekening is vervolgens uitgegaan van 50%

vrachtverkeer. Uit deze berekening met de NIBM-tool mei 2017 (zie afbeelding 10) blijkt dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

In aanvulling hierop blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse als relatief goed kan worden gekwalificeerd vanwege de afwezigheid van wegen met een relatief hoge verkeersintensiteit in de nabijheid van het plangebied. Derhalve is het niet noodzakelijk in het kader van het wijzigingsplan de concentraties van de luchtkwaliteitrelevante stoffen NO₂ en PM₁₀ in kaart te brengen.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen knelpunt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

5.2. Akoestisch onderzoek

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn bedrijfsactiviteiten geen geluidgevoelige bestemming. Derhalve is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

5.3. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

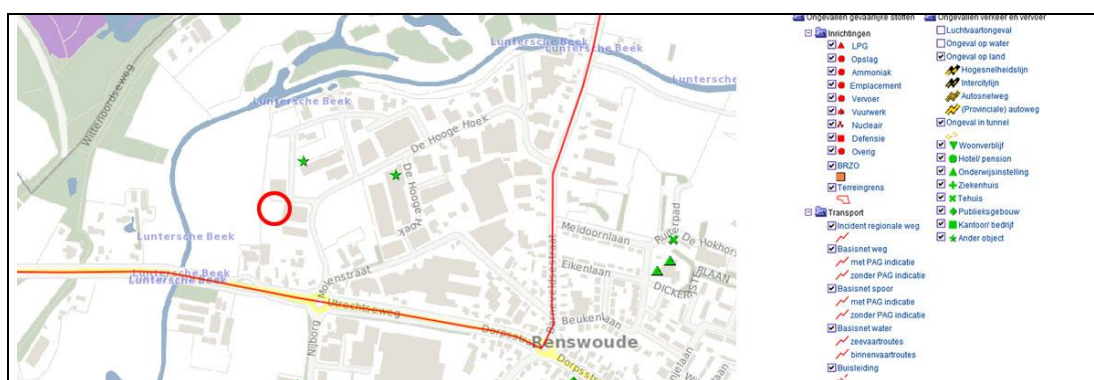
- **Plaatsgebonden risico (PR):** Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid.

Afbeelding 11: Fragment risicokaart.



De N224 en de Barneveldsestraat zijn aangewezen als route gevaarlijke stoffen. Uit een rapportage² van de provincie Gelderland blijkt dat de N224, waar deze route onderdeel van uitmaakt, geen 10^{-6} -contour heeft en dat de 10^{-8} -contour op 97 meter van de as van de weg ligt. Het plangebied ligt op 115 meter vanaf de as van die weg. Derhalve is er geen sprake van een stijging van het groepsrisico.

In april 2015 is in verband met het buiten gebruik stellen van de LPG-installatie van het benzinestation aan de Utrechtseweg 2b een revisievergunning verleend. Derhalve levert dit aspect geen belemmering op voor de ontwikkeling van het plangebied.

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

² Arcadis, Externe veiligheid risico's op provinciale wegen in Gelderland, Rapport Provincie Gelderland, januari 2011

5.4. Elektromagnetische straling

Het plangebied ligt niet in een indicatieve zone van een hoogspanningslijn. Er zijn evenmin zendmasten in of nabij het plangebied aanwezig, die eventueel een overschrijding van een blootstellingslimiet zouden kunnen veroorzaken. Het aspect elektromagnetische straling vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van de planontwikkeling.

5.5. Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het wijzigingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Om te bepalen of de bodem uit milieuhygiënisch oogpunt dat geschikt is voor bedrijfsbebouwing, zijn in verband met de verschillen in eigendomssituatie op het perceel 2 bodemonderzoeken^{3,4} uitgevoerd om de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel te bepalen.

5.5.1. Bodemonderzoek achterzijde

Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie is uitgegaan van de onderzoekshypothese 'onverdacht' en is het onderzoek uitgevoerd conform paragraaf 5.1 van de NEN 5740. Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond geen afwijkingen gevonden die wijzen op het voorkomen van een potentiële verontreiniging in de bodem van de onderzoekslocatie. In de monsters van de boven- en de ondergrond zijn analytisch geen verontreinigingen voor de onderzochte parameters aangetroffen. In het grondwatermonster afkomstig uit één peilbuis zijn voor barium, cadmium, zink en naftaleen licht verhoogde concentraties aangetoond. Van barium is bekend dat dit in verhoogde concentraties in het grondwater wordt gemeten zonder dat er een bron bekend is. Waarschijnlijk betreft het een van nature verhoogde waarde. De gemeten concentraties behoeven geen verdere aandacht.

Aangezien in het grondwater voor enkele parameters gehalten boven de streefwaarden zijn aangetoond, dient de in aanvang gestelde hypothese 'onverdachte locatie' te worden verworpen. Op basis van de beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek echter niet noodzakelijk geacht. Geconcludeerd wordt dat voor het onderzochte terrein geen noemenswaardige bodemverontreiniging is vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen voorgenomen bebouwing van de onderzochte locatie.

Uit de historische informatie blijkt dat op enige afstand een tankstation aanwezig is met een restverontreiniging. Een beïnvloeding van het grondwater op de huidige onderzoekslocatie is niet aangetoond. Indien op de ontwikkelingslocatie grondwater onttrokken/verplaatst moet worden, is het nodig dat voorafgaand contact met de RUD Utrecht wordt opgenomen.

³ Hopman en Peters Holding B.V., Verkennend bodemonderzoek (V2) Utrechtseweg 24(achterzijde) Renswoude, 16-P-325-A, Zeist, 19 december 2017

⁴ Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., Verkennend bodemonderzoek en indicatief onderzoek gronddepot; Groot Overeem naast 9 te Renswoude, P16M0182, Barneveld, 11 januari 2017

Zoals uit de veldinspectie bleek is op de onderzoekslocatie een gronddepot aanwezig. Omdat het op de locatie aanwezig gronddepot afkomstig is van een ander perceel kan deze grond niet zonder voorafgaand een melding Besluit bodemkwaliteit te doen, worden hergebruikt op het perceel.

5.5.2. Bodemonderzoek voorzijde

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem van de onderzoekslocatie niet of nauwelijks is aangetast en derhalve de hypothese 'onverdacht' geldt. Uit de resultaten van het verkennend onderzoek blijkt het volgende:

- op locatie is asfalt (laagdikte circa 15 cm) en onderliggend recyclinggranulaat (circa 35 cm) aanwezig. Vervolgens is tot op de maximale boordiepte van 3 m-mv zwak siltig, uiterst fijn zand aanwezig. Het grondwater bevindt zich op globaal 1,3 m-mv;
- tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen kenmerken waargenomen, die duiden op een mogelijke verontreiniging. Eén boring is gestaakt in de grond onder de fundering. Het obstakel is niet bekend; mogelijk betreft het een leiding (bijvoorbeeld hemelwaterafvoer). Een andere boring is gestaakt in de (zeer harde) fundering;
- in de grond is geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde;
- in het grondwater zijn gehalten aan barium, zink en naftaleen aangetoond boven de streefwaarde.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdacht' stand houdt. De aangetoonde lichte verontreinigingen in het grondwater zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend.

Het indicatief gekeurde gronddepot (circa 75 m³) voldoet aan de achtergrondwaarden. Opgemerkt wordt dat er wel puin, grind en afval (plastic e.d.) in de grond zit. Geadviseerd wordt het materiaal aan een groundbank aan te bieden, waar het materiaal eventueel wordt gezeefd voor hergebruik.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor verlening van een omgevingsvergunning (bouwen). Voor de grond geldt dat deze mag worden hergebruikt op het perceel. Buiten het perceel gelden samenstellingseisen met betrekking tot verschillende mogelijkheden voor hergebruik conform het Besluit bodemkwaliteit en de regionale Nota Bodembeheer.

5.6. Natuur

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Neder-

land (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen 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 herontwikkeling van het plangebied is een quick scan flora en fauna⁵ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied".

Op voorhand is uit te sluiten dat de voorgenomen activiteiten negatieve effecten hebben op 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS, Ecologische Hoofdstructuur). De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden is het Binnenveld (op circa 6 km afstand). Invloeden (ook van buitenaf) mogen de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000 gebied niet in gevaar brengen. Dat is gezien de afstand tot het plangebied en de aard van de activiteiten ook niet aan de orde. Aanvullend onderzoek in het kader van de gebiedsbescherming is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Vleermuizen maken mogelijk opportunistisch gebruik van de locatie en de directe om-

⁵ Blom ecologie, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Groot Overeem 9t te Renswoude, BE/2017/261/r, Waardenburg, 4 juli 2017

geving tijdens het foerageren en migreren. Daarom wordt aanbevolen de planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal te verlichten en een vleermuis-vriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts, geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uit te voeren (buiten schemerperiodes). De locatie maakt onderdeel uit van het leefgebied van algemene amfibieën en zoogdieren. Binnen het plangebied zijn geschikte nestlocaties voor algemene broedvogels aanwezig. De werkzaamheden dienen bij voorkeur te worden opgestart/uitgevoerd buiten het broedseizoen (medio maart tot en met medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Conclusie

De realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, algemene vissen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen in het kader van de zorgplicht (beperken verlichting, werkzaamheden uitvoeren buiten broedseizoen, enzovoort) eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, artikel 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit). De realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw op het perceel Groot Overeem 9T te Renswoude is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

5.7. Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Algemeen

Op 27 juni 2017 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in

benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 27 juni 2017 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. Daarin wordt geconstateerd dat er geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen liggen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

5.8. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta 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".

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.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein de dubbelbestemmingen "Waarde –Archeologie – 2" en "Waarde - Archeologie – 3". Hiervoor geldt een onderzoeksplicht vanaf respectievelijk 1.000 m² en 10.000 m². Er wordt minder dan 983 m² bebouwing in

de dubbelbestemming "Waarde –Archeologie – 2" gerealiseerd. Daarom is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

5.9. Geurhinder

Het bedrijfsverzamelgebouw wordt aangrenzend aan het agrarisch bedrijf aan de Utrechtseweg 24 gerealiseerd. De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Woningen zijn aan te merken als geurgevoelig objecten.

De betreffende normen worden uitgedrukt in odour units (OU_E). De door de wet vastgestelde geurnormen zijn $3,0 OU_E / m^3$ lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en $14,0 OU_E / m^3$ lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen binnen bepaalde grenzen van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd met een ruimtelijke visie. In deze ruimtelijke visie moet een relatie worden gelegd met de bestaande en toekomstige geurbelasting.

In de "Gebiedsvisie ten behoeve van verordening geurhinder en veehouderij voor de gemeente Renswoude" wordt geconstateerd dat er bij een geurnorm van $6-8 OU_E / m^3$ sprake is van een acceptabel leefklimaat op een industrieterrein.

Indien de uitmondingen van 6 ventilatoren worden verhoogd tot 9 meter vanaf maaiveld en de uitstroomrichting verticaal is, dan bedraagt de geurbelasting ter plaatse van het plangebied Groot Overeem $6,6 OU_E / m^3$. Door deze maatregelen toe te passen wordt derhalve voldaan aan de geldende gemeentelijke norm van $8 OU_E / m^3$. Gelet op andere geurgevoelige functies in de omgeving beschikt het agrarisch bedrijf aan de Utrechtseweg 24 al niet meer over uitbreidingsmogelijkheden.

Ten behoeve van bovengenoemde technische maatregelen dient een melding Activiteitenbesluit en een aanvraag OBM (omgevingsvergunning beperkte milieutoets) gedaan te worden.

Indien deze maatregelen worden uitgevoerd, staat de Wet geurhinder en veehouderij onderhavige ontwikkeling niet in de weg.

5.10. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In de Wet ruimtelijke ordening staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een

goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit wijzigingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevings-typen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

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

Situatie in en om het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein De Hooge Hoek. Op de aangrenzende gronden zijn bedrijven uit de categorieën 3.1 en 3.2 toegelaten. Op grond van de wijzigingsregels van het bestemmingsplan dienen in het wijzigingsplan dezelfde aanduidingen te worden aangegeven als aangegeven in het direct aangrenzende bestemmingsvlak "Bedrijventerrein". Bij het bepalen van de milieucategorieën in het vigerende bestemmingsplan is destijds rekening gehouden met de bestaande woningbouw in en nabij het plangebied. Door dit principe door te zetten in het onderhavige wijzigingsplan wordt rekening gehouden met de vereiste richtafstanden ten opzichte van de woningen in de omgeving. Vanuit het oogpunt van milieuzonerings is er derhalve geen knelpunt voor het planvoornemen.

5.11. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan/wijzigingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Dit wijzigingsplan past binnen die standaard.

6.2. Wijzigingsplan

Het digitale wijzigingsplan Achter Utrechtseweg 24/Groot Overeem is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0339.WZ2017Utrechtsew24-ow01) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge verbeelding formeel niet meer. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad, genummerd 0339-24-P01. De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan.

Alle gronden in het plangebied hebben de bestemming "Bedrijventerrein". Daarnaast hebben de gronden respectievelijk de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 3".

6.3. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein' en het wijzigingsplan Achter Utrechtseweg 24/Groot Overeem wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen het bestemmingsplan Bedrijventerrein en het wijzigingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein zijn onverminderd van toepassing voor dit wijzigingsplan.

Aan de bestemming "Bedrijventerrein" zijn gebruiksregels met een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die bepaalt dat het gebruik van de gronden conform de bestemming alleen dan is toegestaan indien de geurbelasting niet meer bedraagt dan $8 \text{ OU}_E / \text{m}^3$. Dit kan doordat de maatregelen worden getroffen zoals genoemd in paragraaf 5.9, maar ook doordat het agrarisch bedrijf zijn activiteiten beëindigt.

In de regels van het wijzigingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het op-

nemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van later datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het bouwplan komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hieraan zijn voor de gemeente Renswoude geen kosten verbonden. De plankosten worden verdisconteerd in de koopovereenkomst voor de grond. Om eventuele planschade voor de gemeente te voorkomen, zal de gemeente Renswoude met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afsluiten.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer van dit wijzigingsplan zal de eigenaren van de omliggende percelen informeren over de planontwikkeling. In het kader van de tervisielegging van het ontwerpwijzigingsplan kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen.

7.3. Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en de Heraut en wordt gedurende zes weken ter visie gelegd. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.