

Gemeente Renswoude

Wijzigingsplan Utrechtseweg 24

Toelichting, regels en analoge verbeelding

23 juli 2019

Vastgesteld

Kenmerk 0339-30-T01

Projectnummer 0339-30

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Bedrijventerrein	2
1.3.2.	Inpassingsplan Grebbelinie landschap	3
2.	Bestaande situatie	6
2.1.	Historie	6
2.2.	Huidige situatie	6
3.	Toekomstige situatie	8
3.1.	Algemeen	8
3.2.	Parkeren	9
4.	Beleidskader	11
4.1.	Rijksbeleid	11
4.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
4.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
4.2.	Provinciaal beleid	12
4.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening	12
4.3.	Gemeentelijk beleid	13
4.3.1.	Welstandsnota	13
5.	Milieu- en overige aspecten	15
5.1.	Luchtkwaliteit	15
5.2.	Akoestisch onderzoek	16
5.3.	Externe veiligheid	16
5.4.	Elektromagnetische straling	18
5.5.	Bodemkwaliteit	18
5.6.	Natuur	19
5.7.	Water	21
5.8.	Archeologie	23
5.9.	Geurhinder	24
5.10.	Milieuzonering	25
5.11.	Vormvrije mer-beoordeling	27
6.	Juridische planbeschrijving	28
6.1.	Algemeen	28
6.2.	Wijzigingsplan	28

6.3.	Regels	28
7.	Uitvoerbaarheid	29
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	29
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.3.	Ontwerpwijzigingsplan	29

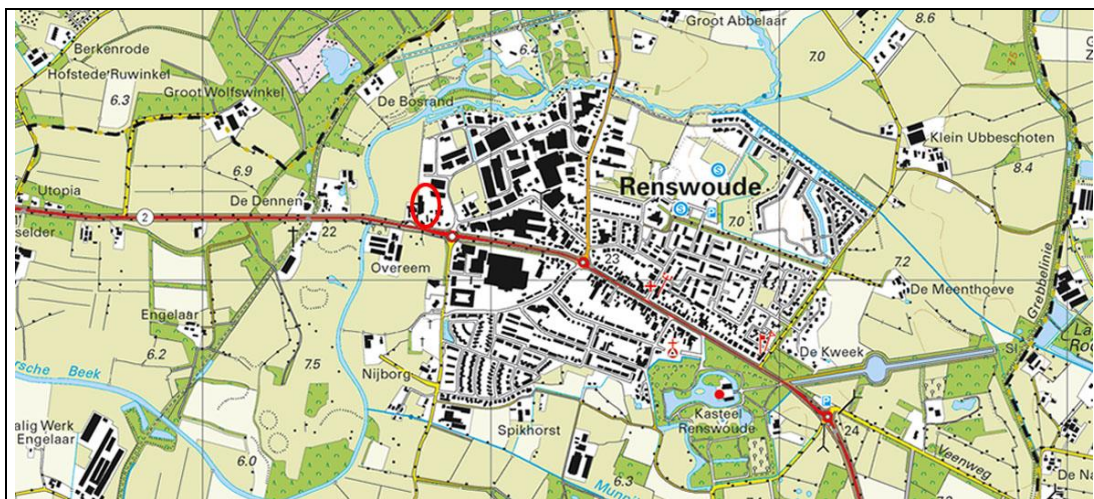
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Utrechtseweg 24 was tot voor kort een agrarisch bedrijf gevestigd, dat zijn bedrijfsactiviteiten wenst te beëindigen. Het perceel grenst aan het bedrijventerrein Groot Overeem aan de gelijknamig straat. Voor het achterste deel van het perceel hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Renswoude al een wijzigingsplan vastgesteld waarbij de agrarische bestemming is gewijzigd in een bedrijfsbestemming. Op dit perceelsgedeelte is in 2018 een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd. Gelet op de ligging van het perceel aan de rand van het bedrijventerrein Groot Overeem is voortzetting van agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Utrechtseweg 24 niet realistisch. Daarom zal ook voor dit perceelsgedeelte de bestemming worden gewijzigd in een bedrijfsbestemming en zal het bedrijfsverzamelgebouw worden vergroot en een bedrijfshal worden gebouwd. De voormalige agrarische bedrijfswoning zal daarna als bedrijfswoning in gebruik worden genomen. Het vigerende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid die deze ontwikkeling mogelijk maakt.

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

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging plangebied

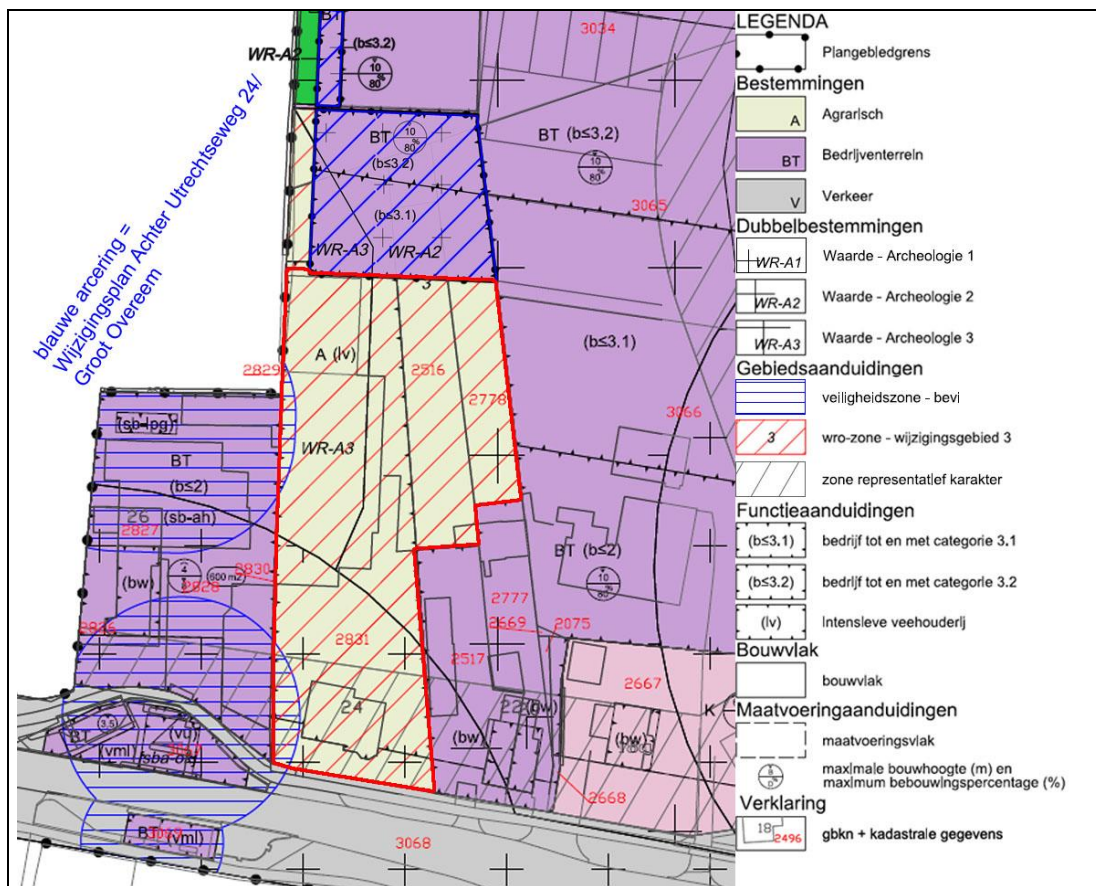
Het plangebied ligt aan de westkant van de bebouwde kom ten zuiden van het bedrijventerrein Groot Overeem in Renswoude.

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 bestemming "Agrarisch". In afbeelding 2 is door middel van een rode lijn in een fragment van de verbeelding de plangrens van onderhavig wijzigingsplan aangegeven. Ten behoeve van de actuele planologische situatie is door middel van een blauwe arcering het wijzigingsplan Achter Utrechtseweg 24/Groot Overeem (vastgesteld op 17 april 2018) ook in deze afbeelding opgenomen.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan Bedrijventerrein .



De wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 3.4.1, maakt het mogelijk die agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein". Voorwaarden daarbij zijn dat:

- bij wijziging het bouwvlak wordt verwijderd en in het nieuwe bestemmingsvlak "Bedrijventerrein" een nieuw bouwvlak wordt aangeduid waarvan de bouwgrenzen:
 - aansluiten op de bouwgrenzen, die zijn aangeduid in het direct aangrenzende bestemmingsvlak "Bedrijventerrein", en

- komen te liggen op dezelfde afstanden tot de Utrechtseweg als de bestaande bouwgronden;
- in het nieuwe bestemmingsvlak "Bedrijventerrein" dezelfde aanduidingen worden aangegeven als aangegeven in het direct aangrenzende bestemmingsvlak "Bedrijventerrein";
- het bepaalde in artikel 5 (Bedrijventerrein) is van toepassing.

Het plangebied heeft verder de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie – 1", "Waarde – Archeologie – 2" en "Waarde - Archeologie – 3". Hiervoor geldt een onderzoeksplicht vanaf respectievelijk 100 m², 1.000 m² en 10.000 m². Deze ondergrenzen worden door het bouwplan van de bedrijfsbebouwing niet overschreden.

Afbeelding 3: Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie ter plaatse van bouwplan.



Aan de zuidwestkant van het plangebied zijn nog twee delen van het plangebied met de aanduiding 'Veiligheidszone - bevi'. Ter plaatse van die aanduiding zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan. Deze zone was opgenomen in verband met het benzineservicestation aan de Utrechtseweg 26 waar LPG werd verkocht. In april 2015 is in verband met het buiten gebruik stellen van de LPG-installatie een revisievergunning verleend. Derhalve levert dit aspect geen belemmering op voor de ontwikkeling van het plangebied.

Een zone met een breedte van ongeveer 25 meter langs de Utrechtseweg heeft de aanduiding 'zone representatief karakter'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van deze aanduiding nadere eisen te stellen aan de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Dit om te bewerkstelligen dat de bebouwing en buitenruimte in deze zones aan weerszijden van de bestemming 'Verkeer' een representatief karakter hebben en houden.

1.3.2. Inpassingsplan Grebbelinielandschap

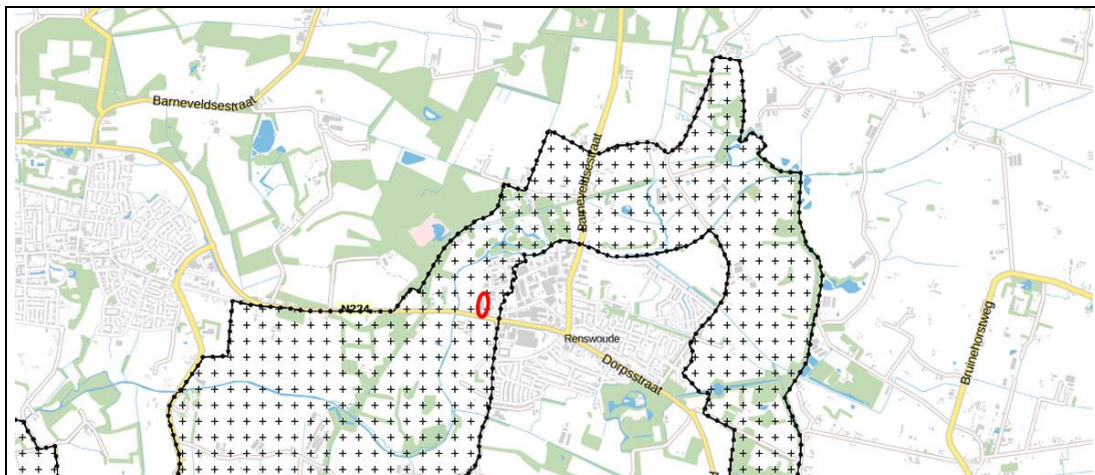
Het Inpassingsplan Grebbelinielandschap is op 8 december 2014 vastgesteld. Een inpassingsplan is een bestemmingsplan dat door de provincie wordt vastgesteld. Het doel van dit Inpas-

singsplan 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 4: 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.

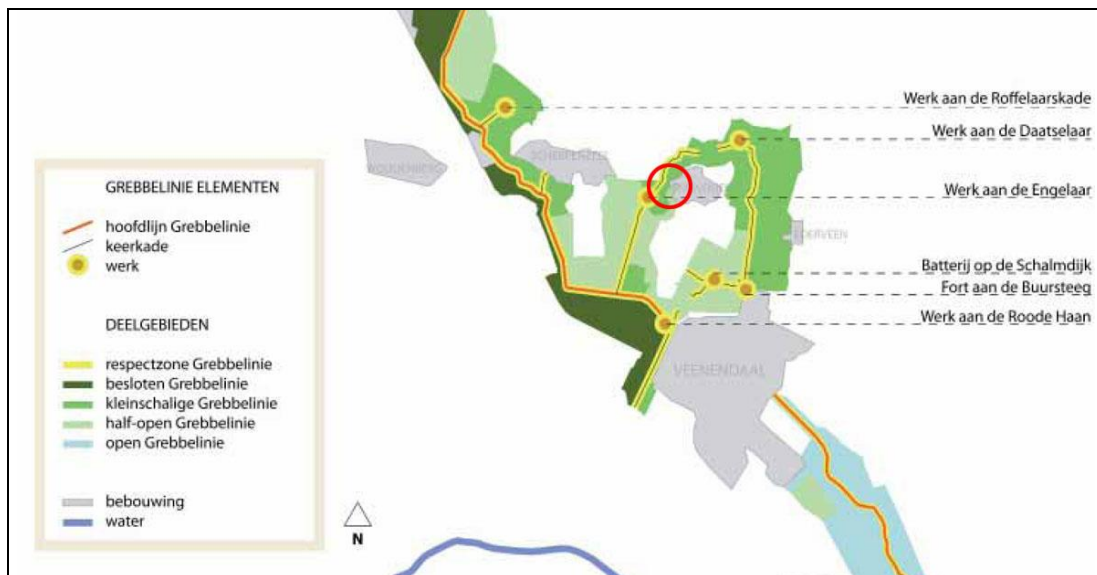
Openheid rondom de linie is dan ook alleen aanwezig binnen dit landschappelijke raamwerk en heeft een kleine maat. Voor het zicht vanaf en naar de linie-elementen zijn zichtlijnen uiterst

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.

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 ervorm 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.

Afbeelding 5: BKP Grebbelinielandschap.



Door middel van landschapselementen zullen de randen van het plangebied die grenzen aan het buitengebied te zijner tijd zo goed mogelijk worden ingepast.

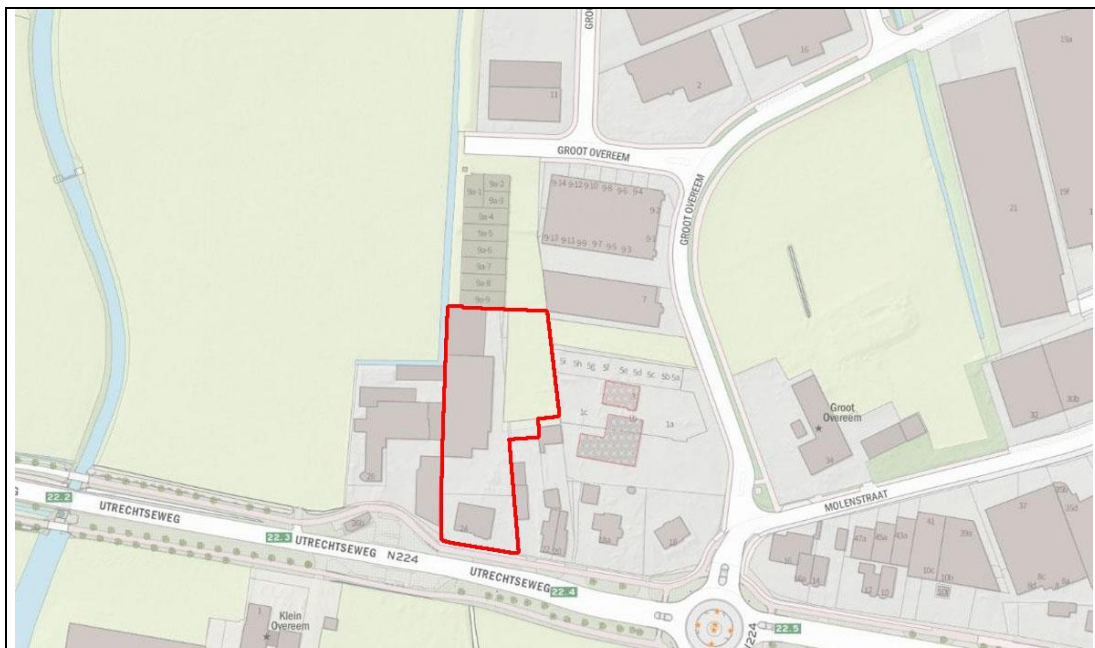
2. Bestaande situatie

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 6: Bestaande situatie.



2.2. Huidige situatie

Het bedrijventerrein Groot Overeem is een uitbreiding van het bedrijventerrein De Hooge Hoek ten westen van de gelijknamige weg Groot Overeem. De ontwikkeling van het bedrijventerrein De Hooge Hoek is vanaf het eind van de 20ste eeuw in gang gezet; vanaf 2005 is de ontwikkeling van Groot Overeem gestart. De Hooge Hoek/Groot Overeem 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 zuidwestelijk deel van dit bedrijventerrein.

Bij de ruimtelijke opzet voor Groot Overeem is aangesloten bij De Hooge Hoek. Ook hier bevinden zich langs de Luntersebeek met name bedrijven op kleinschalige kavels met de mogelijkheid om bedrijfswoningen te realiseren. Het middengedeelte van Groot Overeem bestaat uit ruimere bedrijfskavels met grote volumes aan bedrijfsbebouwing. Qua bouwhoogte is eveneens aansluiting gezocht bij De Hooge Hoek.

Op het noordelijk deel van het voormalig agrarische bouwperceel is in 2018 een bedrijfsverzamelgebouw (buiten het onderhavige plangebied) gebouwd. Op de locatie waar de nieuwe bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd, staan de opstallen (1.240 m²) van het agrarisch bedrijf en worden de overige gronden gebruikt als kuilvoeropslag/mestopslag en als rijverharding.

3. Toekomstige situatie

3.1. Algemeen

Met uitzondering van de agrarische bedrijfswoning wordt alle voormalige agrarische (bedrijfs)bebouwing op het perceel gesloopt.

Afbeelding 7: Toekomstige situatie (rode lijn is plangrens wijzigingsplan).



Het nieuwe bouwplan bestaat uit 3 delen (rood omlijnd, zie afbeelding 8) en heeft een vloeroppervlak van ongeveer 1.660 m². Het voorste deel is een bedrijfsruimte, die in eigendom zal blijven bij de eigenaar van Utrechtseweg 24. Deze heeft het voornemen die bedrijfshal te gebruiken als stalling voor landbouwvoertuigen. Hierbij behoort de voormalige agrarische bedrijfswoning die in de toekomst als bedrijfswoning zal fungeren.

Aan de zijde van de Utrechtseweg 26 zal een bedrijfshal worden verkocht aan de eigenaar van dat perceel.

Achter die beide bedrijfshallen wordt een vergroting van het bestaande bedrijfsverzamelgebouw met 6 extra units gerealiseerd. Deze units krijgen een hoogte van ongeveer 8 meter en hebben voor ongeveer de helft een verdiepingsvloer.

Afbeelding 8: Toekomstige situatie (eigendomsverhoudingen)



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 9: Parkeren.

Activiteit	Parkeernorm	Oppervlak / Aantal	Parkeer-behoefte	Locatie
Industrie/bedrijfsverzamelgebouw				Oostzijde bedrijfsverza- melgebouw
▪ bestaand	1,8/100 m² BVO	2.020 m² BVO	36,4	
▪ nieuw	1,8/100 m² BVO	1.425 m² BVO	25,7	
Utrechtseweg 24				8 parkeerplaatsen tussen bedrijfswoning en –hal, 3 parkeerplaatsen naast bedrijfsverzamelgebouw
▪ bedrijfshal	1,8/100 m² BVO	500 m² BVO	9,0	
▪ bedrijfswoning	2,2/100 m² BVO	1	2,2	
Utrechtseweg 26	1,8/100 m² BVO	375 m² BVO	6,8	eigen terrein
Totaal			80,1	

Uit de berekening van de parkeerbehoefte blijkt dat er voor het bedrijfsverzamelgebouw (bestaand en nieuw) 62 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Voor de bedrijfswoning (parkeernorm 2,2 parkeerplaatsen per vrijstaande woning) en de bedrijfshal van 500 m² BVO (parkeernorm 1,8 parkeerplaatsen /100 m² BVO) aan de Utrechtseweg 24 van 500 m² BVO zijn in totaal 11 parkeerplaatsen noodzakelijk. In totaal zijn voor het bedrijfsverzamelgebouw en de bedrijfshal en –woning aan de Utrechtseweg 24 derhalve 73 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Op het perceel zijn aan de oostzijde van het bestaande bedrijfsverzamelgebouw wordt de parkeerplaats heringericht en uitgebreid zodat hier in totaal 65 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. In aanvulling daarop worden tussen de bedrijfswoning en de bedrijfshal 8 parkeerplaatsen aangelegd. In totaal zijn er derhalve 73 parkeerplaatsen beschikbaar en wordt voldaan aan de parkeernorm.

De parkeervoorziening van het perceel Utrechtseweg 26 staan op zichzelf. De eigenaar van dit perceel dient voor de bedrijfshal van 375 m² BVO (parkeernorm 1,8 parkeerplaatsen /100 m² BVO) 7 parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Deze vallen echter buiten het plangebied van het onderhavige wijzigingsplan.

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.

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, projectafwijkingbesluiten 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 bouwmogelijkheden 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.

Volgens de kaarten van de Welstandsnota uit 2004 behoort het onderhavige plangebied tot het buitengebied. In het kader van het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein zijn echter de welstandscriteria voor deelgebied "Bedrijventerrein West" van toepassing verklaard omdat dit het bedrijventerrein is aan weerszijden van de Utrechtseweg. Daarbij is aangegeven dat een representatieve uitstraling langs de Utrechtseweg, de Oude Holleweg en de dorpsranden wenselijk is. Deze panden zijn beeldbepalend voor de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in de welstandscriteria. Hierin worden langs de Utrechtseweg extra eisen gesteld ten aanzien van de verschijningsvorm. Deze weg fungeert als een van de toegangswegen van de kern Renswoude. Er wordt gestreefd naar een representatief karakter. Voor het terrein geldt dat de bebouwing wat betreft vormgeving en materiaal keuze een verzorgde uitstraling dienen te hebben.

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, kleuren en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- met representatieve zijde (kantoorgedeelte, entree) naar de openbare weg, de Utrechtseweg en de dorpsranden;
- representatieve zijde staat in de voorgevellijn (B);.

Massa en vorm

- gebouwen staan vrij in de ruimte;
- heldere eenduidige hoofdvormen;
- 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.

Detailtering, kleur en materiaalgebruik

- langs de openbare buitenranden is representativiteit een voorwaarde;
- het representatieve deel wordt uitgevoerd in baksteen en glas;
- bij bedrijfshallen en -loodsen het gebruik van gedekte en donkere kleuren en een zichtbare gemetselde plint.

Aanvullende criteria voor de panden die zijn gelegen aan de Utrechtseweg, De Oude Holleweg en de dorpsranden

- - de voorgevel van gebouwen mag geen gesloten karakter hebben, blinde voorgevels zijn niet toegestaan;
- - in de voorgevel dienen bij voorkeur representatieve functies te worden gevestigd, zoals het kantoor.

De welstandsnota is als inspiratiekader voor de te realiseren bedrijfsbebouwing 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 bedrijfsbebouwing gold dat enkel de verwarmingsinstallatie een emissie van NO₂ veroorzaakte. Sinds 1 juli 2018 geldt een verplichting om gasloos te bouwen, waardoor deze emissie is komen te vervallen.

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			2019
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			200
Aandeel vrachtverkeer			50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		1,00
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

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. De bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van 2.300 m² BVO. Dat betekent dat per weekdag 200 verkeersbewegingen. In de berekening is vervolgens uitgegaan van 50% vrachtverkeer. Uit deze berekening met de NIBM-tool mei 2018 (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 luchtkwaliteitsrelevante 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.

Bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen, zoals de huidige bedrijfswoning, hoeven op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. 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 voldoen de 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.

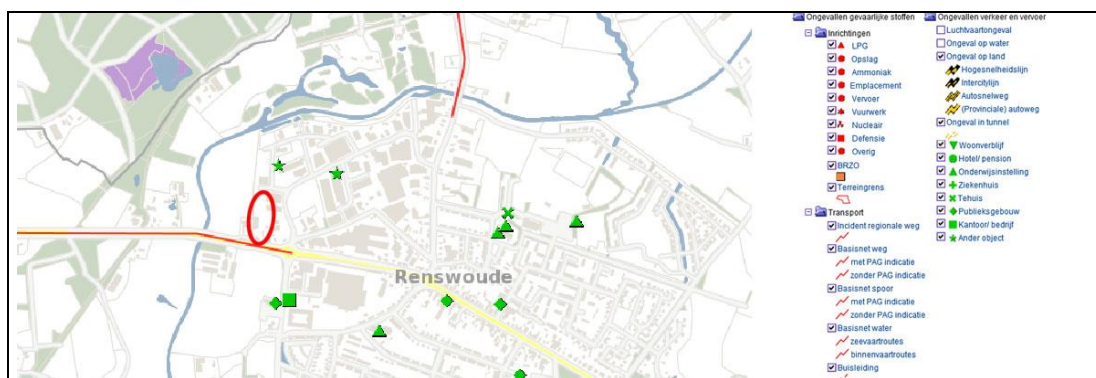
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke 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 ongewoon 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.

Afbeelding 11: Fragment risicokaart.



Op basis van www.risicokaart.nl blijkt dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. In april 2015 is in verband met het buiten gebruik stellen van de LPG-installatie van het benzineservicestation aan de Utrechtseweg 26 een revisievergunning verleend. Derhalve levert dit aspect geen belemmering op voor de ontwikkeling van het plangebied. Evenmin is er sprake van buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

De N224 is tot aan het tankstation bij de Utrechtseweg 26 aangewezen als route gevaarlijke stoffen. Uit informatie van de ODRU blijkt dat er sinds het buiten gebruik stellen van de LPG installatie geen LPG (klasse GF3) meer over de route wordt vervoerd, maar nog wel benzine en diesel (klasse LF1 en LF2). Omdat het plangebied binnen 200 meter van de route gevaarlijke stoffen ligt zou in principe een kwantitatieve risicoanalyse noodzakelijk zijn. Volgens de vuistregels uit de Handleiding risicoberekeningen transport is er in dit geval (geen GF3, alleen LF1 en

2) geen overschrijding van de oriëntatiewaarde en geen toename van 10% van het groepsrisico (GR). Derhalve is op grond van artikel 8, lid 2, onder b van het Bevt geen berekening nodig.

Het invloedsgebied van vervoer van benzine en diesel (klasse LF1 en LF2) is 45 meter. Aangezien het plangebied binnen dit invloedsgebied is gesitueerd is een beperkte verantwoording van het GR noodzakelijk, waarbij aandacht dient besteed aan de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Hiervoor zal advies aan de regionale brandweer (artikel 7 en artikel 9, Bevt) worden gevraagd.

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

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, is bodemonderzoek¹ uitgevoerd om de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel te bepalen.

Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als 'verdacht' aangemerkt en als zodanig onderzocht NEN 5740. Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond afwijkingen gevonden die wijzen op het voorkomen van een potentiële verontreiniging in de bodem van de onderzoekslocatie. Het betreft een lokale afwijking in de bodem met menggranulaat. In de bovengrond teelaarde (2x) en de bovengrond vulzand zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarden aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en nikkel vastgesteld. Gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'verdachte locatie' in de zin van de NEN 5740 aangenomen dient te worden. De licht verhoogde gehalten aan barium en nikkel in het grondwatermonster is niet eenduidig te verklaren, de concentratie is echter van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeft. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn om de locatie te bouwen.

Het onderzoek heeft niet de status heeft van een partijkeuring. Indien men de bij eventuele graafwerkzaamheden vrijkomende grond elders (op een ander perceel) wil toepassen dan is het

¹ Hopman en Peters, Verkennend bodemonderzoek Utrechtseweg 24 te Renswoude, P1900022, Zeist, 14 februari 2019

Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Door middel van het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model. De resultaten van onderhavig onderzoek zijn indicatief getoetst aan de toetsingscriteria van het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de boven- en ondergrond voldoet indicatief aan bodemkwaliteitsklasse 'achtergrondwaarde' (altijd toepasbaar).

5.6. Natuur

Per 1 januari 2017 is de 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 Nederland (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 fauna² 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

² Blom ecologie, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Utrechtseweg 24 te Renswoude, BE/2019/050/r, Waardenburg, 20 februari 2019

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). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden is de Veluwe (op circa 6,7 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.

De beoogde ontwikkeling betreft het saneren van twee (voormalige) stallen en een overkapping ten behoeve van een loods. De werkzaamheden zullen waarschijnlijk leiden tot een tijdelijke en beperkte toename in stikstofdepositie (projecteffect). In de toekomst zal sprake zijn van een lagere uitstoot door de afwezigheid van vee en ontbreken van een verwarmingsinstallatie. Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Doordat de planlocatie naast een industrieterrein ligt zal het projecteffect verwaarloosbaar zijn en onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare blijven. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is.

De planlocatie ligt op een afstand van circa 130 meter ten oosten van het Natuurnetwerk Nederland. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Aanvullend onderzoek in het kader van de gebiedsbescherming is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De stallen en overkapping hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. De werkzaamheden leiden niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, artikel 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Te treffen maatregelen

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

De planlocatie wordt tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden worden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd (buiten schemerperiodes).

Het heeft de voorkeur de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels (medio maart tot en met medio juli) op te starten/uit te voeren. 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. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Conclusie

De beoogde sanering van (voormalige)stallen en overkapping en realisatie van de nieuwe bedrijfsbebouwing aan de Utrechtseweg 24 te Renswoude leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkelingen aan de Utrechtseweg 24 te Renswoude uitvoerbaar is zoals bepaald 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 7 februari 2019 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. Omdat er minder dan 1.500 m² extra verhard oppervlak wordt gerealiseerd, is geen watercompensatie noodzakelijk.

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. Het waterschap vraagt 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 7 februari 2019 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

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.

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 plangebied heeft verder de dubbelbestemmingen "Waarde –Archeologie – 1", "Waarde – Archeologie – 2" en "Waarde - Archeologie – 3". Hiervoor geldt een onderzoeksplicht vanaf respectievelijk 100 m², 1.000 m² en 10.000 m². Deze ondergrenzen worden door het bouwplan van de bedrijfsbebouwing niet overschreden.

5.9. Geurhinder

Door de bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf aan de Utrechtseweg 24, is de dichtstbijzijnde veehouderij, de veehouderij aan de Utrechtseweg 1. Het agrarisch bouwblok van deze veehouderij ligt op 56 meter van de plangrens en op 87 meter van de nieuw te realiseren bedrijfsbebouwing. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) 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 geurgevoelige objecten. In dit geval is er sprake van een bestaande agrarische bedrijfswoning die door middel van dit wijzigingsplan wordt omgezet in een 'normale' bedrijfswoning. Voor de omzetting van de woning heeft de geurregelgeving geen gevolgen. De bedrijfsruimten zijn echter nieuw en dienen daarom wel getoetst te worden aan deze regelgeving.

De Wgv/Activiteitenbesluit maakt onderscheid in dieren met een minimale vaste afstand en dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Op het agrarisch bedrijf aan de Utrechtseweg 1 zijn zowel dieren met vaste afstand als dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld aanwezig.

Voor zogenaamde 'vaste afstandsdiere' gelden minimum afstandseisen:

- voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Als uitgangspunt wordt de grens van het bouwvlak van de veehouderij genomen, ervan uitgaande dat binnen het gehele bouwvlak de veehouder stallen kan realiseren. De veehouderij kan in zijn belangen worden geschaad als binnen 50/100 meter van de grens van zijn bouwvlak een geurgevoelig object wordt opgericht. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Het plangebied ligt binnen de genoemde afstand van 100 meter zodat in een deel van het plangebied in principe geen nieuwe geurgevoelige objecten mogen worden opgericht, omdat de veehouderij in zijn uitbreidingsmogelijkheden zou worden beperkt. De nieuwe bedrijfsruimten zijn op 87 meter afstand van het hoekpunt van het bouwvlak geprojecteerd. Gelet op de inrichting van het perceel is het echter niet reëel dat er nieuwe stallen naast de boerderij aan de wegzijde van het bouwvlak worden gerealiseerd. Bovendien staat de bestaande woning aan de Utrechtseweg 22 op vergelijkbare afstand. Deze woning is daarmee bepalend voor de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf de wegzijde (Utrechtseweg). Gelet hierop is de bouw van de bedrijfsruimten met het oog op de afstandsnorm voor 'vaste afstandsdiere' aanvaardbaar.

Op het bedrijf zijn ook dieren met een geuremissiefactor aanwezig. De geuremissie van de veehouderij is berekend, uitgaande van de vergunde situatie. 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 $14,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ 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 $6-8 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ sprake is van een acceptabel leefklimaat op een industrieterrein. Uit het ROM integraal advies Utrechtseweg 1 Renswoude (ODRU, 13 april 2017, Z-2017-44907/48015) blijkt dat de $8 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ contour niet tot het plangebied reikt. Derhalve is er voor wat betreft dieren met een geuremissiefactor sprake van een acceptabel leefklimaat in de nieuw te realiseren bedrijfsruimten.

Gelet op andere geurgevoelige functies in de omgeving beschikt het agrarisch bedrijf aan de Utrechtseweg 1 al niet meer over uitbreidingsmogelijkheden.

De Wet geurhinder en veehouderij staat de 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.

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

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.

Situatie in en om het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Groot Overeem. Op de aangrenzende gronden zijn bedrijven uit de categorieën 2 en 3.1 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 (bedrijfs)woningen in en nabij het plangebied. Door dit principe door te zetten in het onderhavige wijzigingsplan wordt op vergelijkbare wijze rekening

gehouden met de vereiste richtafstanden ten opzichte van de (bedrijfs)woningen in de omgeving. Net als elders binnen het plangebied van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen zijn de bedrijfswoningen gesitueerd binnen het gebied dat is aangeduid voor bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor deze bedrijfswoningen staat het woon- en leefklimaat niet ter discussie. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er ook voor de bedrijfswoning in het onderhavig plangebied en voor de bedrijfswoning op het perceel Utrechtseweg 22 geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat door de aanwezigheid van bedrijven op aangrenzende percelen. Vanuit het oogpunt van milieuzonering 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 Utrechtseweg 24 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0339.WZ2019Utrechtsew24-vg01) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden 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 0339-30-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 1", "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 Utrechtseweg 24 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.

In de regels van het wijzigingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 3) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 4). Het opnemen 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 5.

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. Om eventuele planschade voor de gemeente te voorkomen, heeft de gemeente Renswoude met de initiatiefnemer op 10 juli 2019 een anterieure overeenkomst afgesloten.

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 is gepubliceerd in de Staatscourant en de Heraut en is vanaf 6 mei 2019 gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.