

bestemmingsplan
Beekweide II
Gemeente Renswoude

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
management

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0339.BPBeekweideII-vg01

Datum: 2022-02-03

Contactpersoon Buro SRO: dhr. H.J.M. van Arendonk | dhr. T.J. Oostrom

Kenmerk Buro SRO: SR200069

Opdrachtgever: Gemeente Renswoude

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
hoofdstuk 2 Planbeschrijving.....	8
2.1 Huidige situatie.....	8
2.2 Toekomstige situatie	9
hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	18
hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	20
4.1 Milieueffectrapportage.....	20
4.2 Bodem.....	21
4.3 Luchtkwaliteit.....	23
4.4 Geluid	24
4.5 Ecologie.....	25
4.6 Bedrijven en milieuzonering.....	27
4.7 Water.....	29
4.8 Externe veiligheid	32
4.9 Archeologie	35
4.10 Niet-gesprongen explosieven	35
4.11 Verkeer en parkeren	36
4.12 Duurzaamheid	39
hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving.....	41
5.1 Algemeen	41
5.2 Verbeelding.....	41
5.3 Planregels	41
5.4 Wijze van bestemmen	42
hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	45
hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	46
7.1 Algemeen	46
7.2 Inspraak	46
7.3 Zienswijzen	46

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Renswoude is voornemens op een grotendeels onbebouwde locatie in het noorden van het stedelijk gebied van Renswoude een woonbuurt te realiseren. Deze ontwikkeling staat bekend als Beekweide II. Het plan omvat de realisatie van ca. 190 woningen, bestaande uit diverse woningtypen.

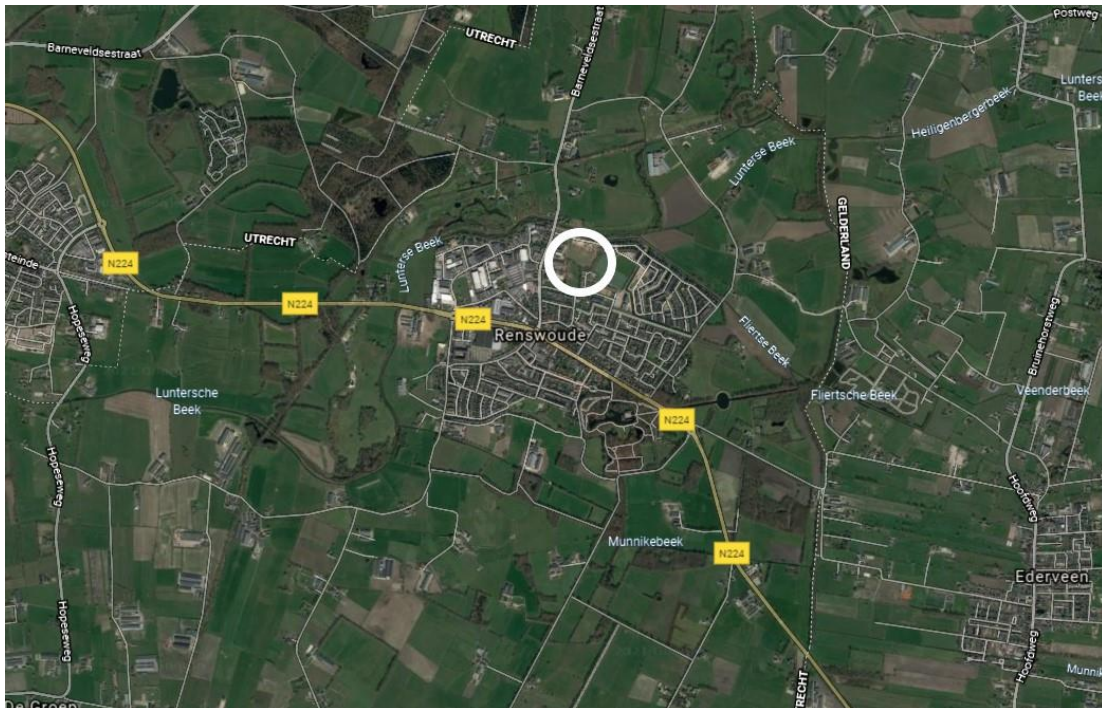
De gemeente Renswoude is in samenwerking met diverse partijen gekomen tot een stedenbouwkundige invulling voor het gebied. Dit stedenbouwkundig plan vormt het uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan. De beoogde sfeer van de woningen en de openbare ruimte wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan.

De ontwikkelingen passen niet binnen de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Om de beoogde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan ex art. 3.1 Wro opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie bevindt zich in het noorden van het stedelijk gebied van Renswoude, direct ten westen van sportcomplex De Hokhorst. Het valt onder de kadastrale gemeente Renswoude, sectie C, en bestaat uit verschillende percelen. De locatie beslaat een totale oppervlakte van ca. 7,1 ha. Aan de noordzijde eindigt het plangebied ongeveer bij de Lunterse Beek en aan de zuidzijde is het begrensd door de Meidoornlaan, het Ruiterpad en de Hokhorst.

Navolgende afbeeldingen tonen de globale situering van de locatie.



Globale ligging plangebied (witte omcirkeling, bron: Google Earth)



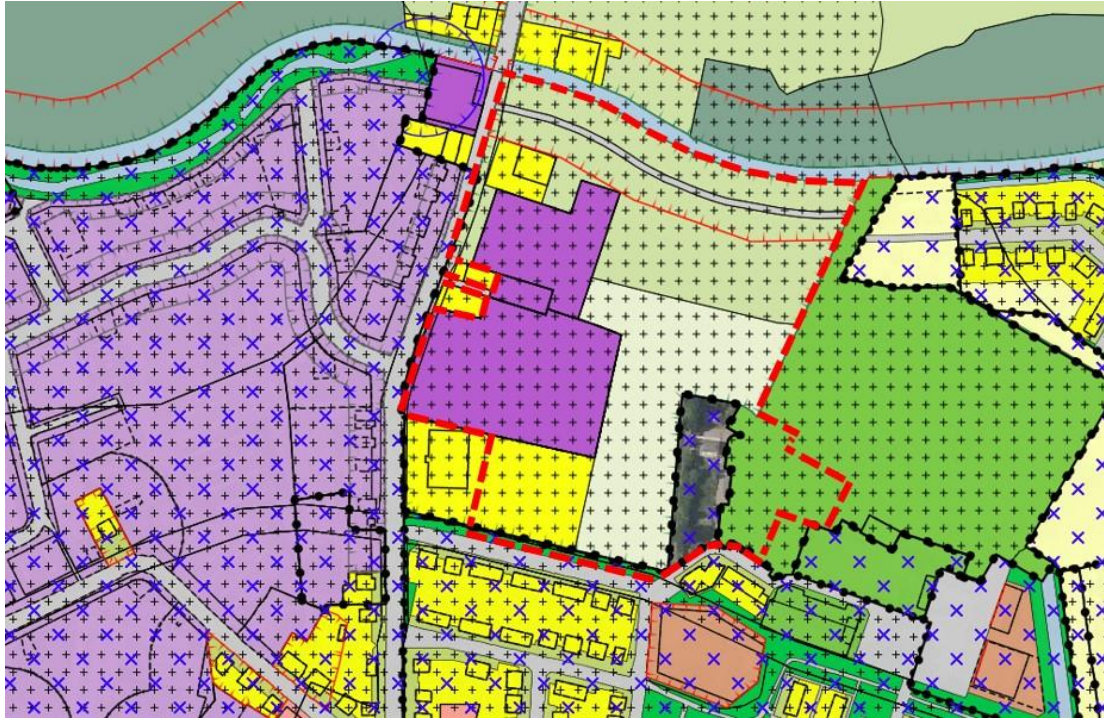
Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt voor het grootste gedeelte binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', vastgesteld op 5 oktober 2010. Ook de gronden direct ten zuiden van de Lunterse Beek maken onderdeel uit van het plangebied, omdat het agrarische gebruik dat ter plaatse is toegestaan niet meer in lijn is met het actuele gebruik. De gronden hebben in het geldende bestemmingsplan hoofdzakelijk de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - Beekdal', 'Agrarisch', 'Bedrijf' en 'Wonen'. Verder is dit plan op onderdelen herzien met het op 12 november 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied herziening'.

Aan de zuidoostzijde vielen zones van het plangebied voorheen in de bestemmingsplannen 'Beekweide plus' (2012). De betreffende gronden zijn voorzien van de bestemmingen 'Groen' en 'Sport'. Daarnaast wordt een strook met de bestemming 'Groen' van het bestemmingsplan 'Dorp' meegenomen en geldt voor een deel in het zuiden het bestemmingsplan 'Noord 2007', waarin de gronden de bestemming 'Gemengde doeleinden' hebben.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede bestemmingsplannen 'Buitengebied 2010', 'Dorp en 'Beekweide plus' (plangebied rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het beoogde initiatief past niet binnen de mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken zullen deze daarom moeten worden herzien.

Naast voornoemde bestemmingsplannen geldt voor de planlocatie het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur', wat voor het gehele grondgebied van de gemeente Renswoude is vastgesteld op 13 juli 2021. De bepalingen van dit bestemmingsplan dienen overgenomen te worden in voorliggend plan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de plannen beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de projecten inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische haalbaarheid van de plannen. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de plannen, waarbij de uitkomsten van het vooroverleg zijn opgenomen.

hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

De gronden in het plangebied worden in de huidige situatie voor diverse doeleinden gebruikt. Een groot deel van de onbebouwde gronden, centraal in het plangebied, hebben een agrarisch gebruik. Aan de westzijde van het plangebied bevinden zich bedrijfslocaties die met voorliggend plan onderdeel worden van de woonbuurt. De bijbehorende gronden aan de zijde van de Barneveldsestraat, waar zich de bedrijfswoningen bevinden, maken deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Dat geldt niet voor de bestaande woningen aan de Barneveldsestraat; deze maken geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan, aangezien deze reeds een woonbestemming hebben. Verder zijn er in het zuidoosten van het plangebied twee standplaatsen met woonwagens en volkstuinen aanwezig.

De planlocatie en de directe omgeving hebben een goede ruimtelijke kwaliteit. Een van die kwaliteiten is het groen: de natuurzone langs de Lunterse Beek en de bomen en houtwallen. Daarnaast is ook de ligging nabij verschillende voorzieningen, zoals een sportcomplex en een kindcentrum, gunstig. Op navolgende afbeelding is een impressie van het plangebied en omgeving weergegeven.



Lunterse Beek, noordzijde plangebied (bron: BDP)



Barneveldsestraat, westzijde plangebied (bron: BDP)



Meidoornlaan, zuidzijde plangebied (bron: BDP)





De Hokhorst, oostzijde plangebied (bron: BDP)

Context - Renswoude

Renswoude ligt op een strategische plek tussen de Lunterse Beek en de inundatiezone langs het Valleikanaal. De gemeente staat, naast het mooie dorp, met haar cultuurhistorische elementen, zoals het kasteel en de Koepelkerk, bekend om haar mooie en rustgevende buitengebied met de beken, de Grebbelinie in het schilderachtige Kampenlandschap van de Gelderse Vallei. Kenmerkend voor de omgeving is het onregelmatige patroon van akkers, weilanden en houtsingels. Renswoude heeft een goede ligging: goed bereikbaar vanaf de A12 en A30 en, in de luwte van Amersfoort / Ede-Veenendaal, in een aantrekkelijk landschap.

Lange tijd bestond Renswoude uit het kasteel, de Grebbelinie en een woonlint, de Dorpsstraat. Later pas is het dorp uitgebreid met woningen en bedrijvigheid. Recentelijk is de realisatie van Beekweide I, een woonbuurt in het noordoosten van Renswoude, voltooid. De groei van het dorp sluit aan op de kern en houdt rekening met de landschappelijke structuren in de omgeving.

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied wordt getransformeerd naar een aantrekkelijk woongebied. Daarbij wordt nadrukkelijk de relatie gelegd met de woonbuurt Beekweide I. Voor de ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan opgesteld (BDP, d.d. 6 oktober 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1). Daarnaast maken delen van de (voormalige) bedrijfspercelen aan de Barneveldsestraat onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan; deze worden voorzien van de woonbestemming.

Aan twee delen van het plangebied wordt een bestemming 'Wonen - Uit te werken' gegeven, omdat nog geen overeenkomst is bereikt met de betreffende grondeigenaar en/of op hier nog niet de noodzakelijke haalbaarheidsonderzoeken zijn uitgevoerd. Deze gedeeltes worden wel integraal meegenomen in de onderstaande beschrijvingen.

Op navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig plan voor de planlocatie weergegeven.

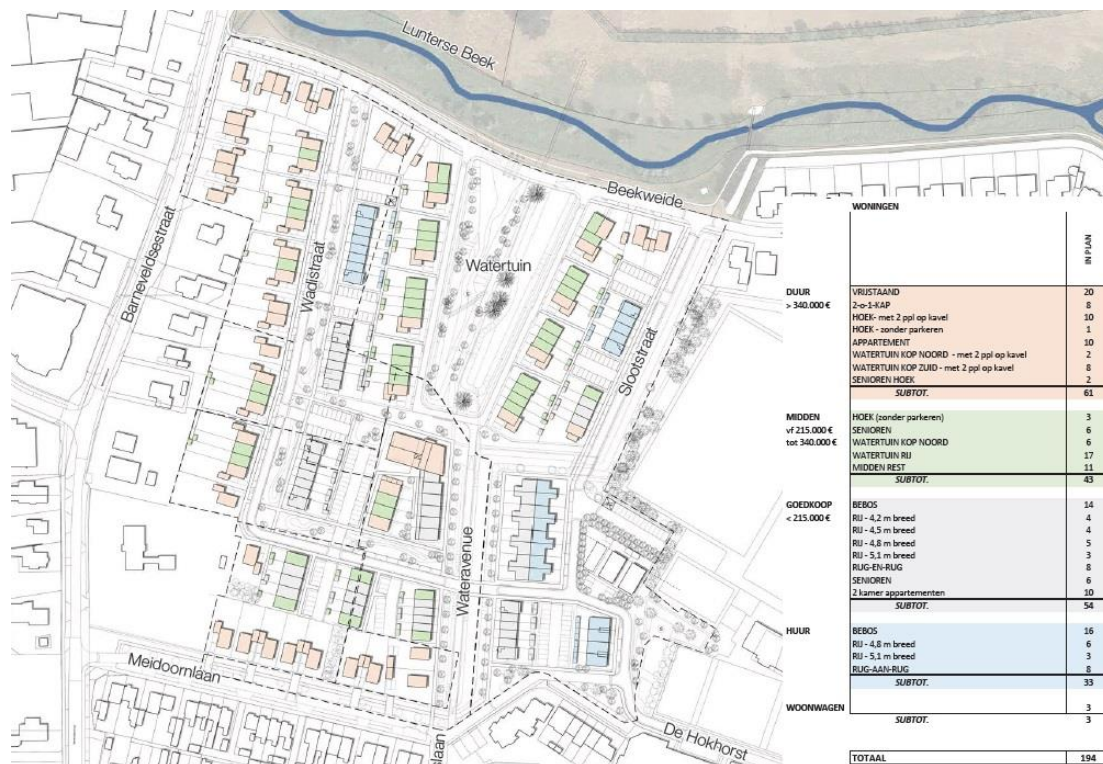


Stedenbouwkundig plan (bron: BDP, d.d. 6 oktober 2021)

De stedenbouwkundige en landschappelijke structuren zijn gebaseerd op het kampenlandschap en op de Lunterse Beek. Met een onregelmatige structuur - knikken in de wegen en in de verkaveling - sluit Beekweide II aan op het eerder gerealiseerde deel van de woonwijk, genaamd Beekweide I. Navolgend wordt kort op de verschillende planonderdelen ingegaan.

Woonprogramma

Er worden in het plangebied ca. 190 woningen gerealiseerd, bestaande uit diverse woningtypes. De bebouwingsdichtheid sluit aan op de bebouwingsdichtheid uit de directe omgeving en is passend in een dorps context. Op navolgende afbeelding staat het woonprogramma weergegeven.



Woonprogramma (bron: BDP, d.d. 6 oktober 2021)

Het woonprogramma kent een gevarieerd woningaanbod. Het hoogsegment bevindt zich hoofdzakelijk tegenover de Lunterse Beek en langs de Barneveldsestraat en Meidoornlaan. Rondom de Watertuin, een groen-waterzone in het noorden van het plangebied, zijn woningen uit het hoog- en middenduur segment beoogd. Het middendure- en goedkope segment wordt langs de hoofdstructuur gerealiseerd. Sociale huur zal verspreid worden over het plangebied. Ook wordt voorzien in ten hoogste drie woonwagens of woningen aan de zuidoostkant van het plangebied. Verder wordt centraal in het plangebied een appartementencomplex gerealiseerd.

Groen, landschap en openbare ruimte

De in het plangebied aanwezige houtwallen en greppels worden waar mogelijk de ruimtelijke dragers van het plan waaraan ook de wegenstructuur is gekoppeld. De Watertuin maakt de Lunterse Beek nog beter beleefbaar vanuit de wijk. Woningen zijn op de groene en waterrijke ruimtes georiënteerd. Hierdoor is de landschapsbeleving vanuit de woningen en in de buitenruimte optimaal. Bijzondere aandacht is er voor de vormgeving van de erfafscheidingen, die worden beschouwd als landschappelijke overgang naar de openbare ruimte. Op navolgende afbeelding is de beoogde groenstructuur in het plan weergegeven. Daarbij dient vermeld te worden dat de groenstructuren die buiten het plangebied van voorliggend plan vallen indicatief zijn.



Groenstructuur (bron: BDP, d.d. 6 oktober 2021)

Verkeer en parkeren

Vanaf de Beekweide, Meidoornlaan en de Hokhorst is het nieuwe woongebied te bereiken. Er is sprake van een ordening in wegen binnen het gebied. De hoofdwegen lopen langs de ruimtelijke dragers en andere wegen haken daarop aan. Voetpaden en fietspaden doorkruisen de ruimtes en/of maken hier deel van uit. Op navolgende afbeelding is de beoogde ontsluitingsstructuur in het plangebied weergegeven.



Beoogde ontsluitingsstructuur; links hoofdontsluiting, rechts langzaamverkeer (bron: BDP, d.d. 6 oktober 2021)

Niet alle woningen zullen beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein. Daarom wordt 75% van het parkeren opgelost in het openbaar gebied, waarvan het grootste gedeelte in parkeerkoffers wordt gerealiseerd. Hiermee wordt een autovrij straatbeeld bewerkstelligd. Het bezoekersparkeren is groen ingericht aan een zijde van de hoofdstructuur.

hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

Planspecifiek

Het plan is lokaal van aard, waardoor het geen landelijke impact heeft. Wel wordt rekening gehouden met de ambities die de Rijksoverheid heeft met betrekking tot duurzame ontwikkeling en een goede fysieke leefomgeving, doordat de woningen duurzaam van aard worden en voorzien wordt in klimaatadaptatieve maatregelen, zoals groene parkeerkoffers. Daarnaast voorzien de woningen in een behoefte, zoals blijkt uit [toelichting paragraaf 3.3.2](#), wat aansluit op de ambitie van het Rijk te voorzien in een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Het plan is in lijn met de ambities die geformuleerd zijn in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief raakt niet aan één van de 14 in het Barro geformuleerde rijksbelangen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe

stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvrage of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Gezien de beoogde ontwikkeling in ca. 190 woningen voorziet wordt het project aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve worden hieronder de 'treden' van de ladder doorlopen.

Behoeft

In [toelichting paragraaf 3.3.2](#) is een samenvatting opgenomen van de Woningmarkt verkenning gemeente Renswoude 2019-2035. Hieruit blijkt dat er in de kern Renswoude een kwantitatieve woningbehoefte bestaat, met name in de koopsector. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van woningen evenredig aan de vrage. Daarmee is het in lijn met de woningbehoefte in de gemeente Renswoude.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is op de kaart behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangegeven als 'stedelijk gebied', ook wel bekend als 'rode contour'. De provincie kent deze aanduiding toe aan het stedelijk gebied, waarmee aangetoond is dat het plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vrage naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: '*hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We moeten keuzes maken*'. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren. Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Slim combineren

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

De vraagstukken waar we voor staan kunnen de provincie niet alleen oplossen. Samenwerking met met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie en medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

Planspecifiek

Voorliggend plan raakt aan het vierde beleidsthema van de omgevingsvisie: vitale dorpen en steden. Er wordt gestreefd naar een provincie waar ruimte is voor goed wonen, werken en natuur. Onderhavig plan is in lijn met de ambitie die de provincie heeft voor vitale dorpen en steden. De ontwikkeling voorziet immers in de transitie van een binnenstedelijke locatie in Renswoude, waarmee het stedelijk gebied beter wordt benut. Dit is onder andere wenselijk omdat zo ruimteclaims op landelijk gebied kunnen worden voorkomen. De planlocatie bestaat grotendeels uit onbebouwde gronden. De beoogde ontwikkeling maakt kwalitatief hoogwaardige woonpercelen mogelijk, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de plancapaciteit in de regio en gemeente. Verder blijkt uit toelichting paragraaf 2.2 dat het plan een goede leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit borgt.

Ander belangrijk beleidsthema in de omgevingsvisie is een duurzame, gezonde en veilige leefomgeving. De provincie streeft ernaar dat iedereen in de provincie Utrecht in een gezonde leefomgeving woont, werkt en recreëert. Dit is een belangrijke voorwaarde om een economische topregio te kunnen zijn. Goed wonen en schone lucht, water en bodem zijn aspecten die hierbij van belang kunnen zijn. Uit toelichting hoofdstuk 4 blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landschap Gelderse Vallei. Voor het landschap Gelderse Vallei wenst de provincie de volgende kernkwaliteiten te behouden:

1. rijk gevarieerde kleinschaligheid;
2. stelsel van beken, griften en kanalen;
3. Grebbelinie;
4. overgang van Vallei naar stuwwal (luwe Flank).

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Gelderse Vallei acht de provincie het vooral van belang dat de kleinschaligheid, die dit landschap zo aantrekkelijk maakt behouden wordt. In het verleden zijn al veel kleinschalige landschapselementen verdwenen, waardoor ruimten groter zijn geworden. Ze hebben hun functie verloren en zijn verwijderd.

De stedenbouwkundige en landschappelijke structuren van voorliggend plan zijn gebaseerd op het kampenlandschap en op de Lunterse Beek. Daarmee wordt een geleidelijke overgang vanuit het landelijk gebied naar het stedelijk gebied geborgd. De in het plangebied aanwezige houtwallen en greppels worden de ruimtelijke dragers van het plan, wat bijdraagt aan de kleinschaligheid van het plangebied. De Watertuin en overige watergangen dragen bij aan het versterken van het stelsel van watergangen.

Er kan geconcludeerd worden dat de omgevingsvisie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Het beleid van de Omgevingsvisie wordt uitgevoerd met behulp van de op 10 maart 2021 vastgestelde Interim Omgevingsverordening en Programma's:

De Omgevingsverordening

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Programma's

Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie inneemt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Planspecifiek

Van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies biedt. Onderhavig plan maakt nieuwe stedelijke functies mogelijk omdat de gronden in de huidige situatie grotendeels voor agrarische activiteiten in gebruik zijn. Uit de kaart 'Wonen, werken en recreëren' blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het 'stedelijk gebied'. De grens van de aanduiding 'stedelijk gebied' wordt ook wel de 'rode contour' genoemd. In artikel 9.15 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' staat dat een ruimtelijk plan in een dergelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking.

Er kan geconcludeerd worden dat de bepalingen van de omgevingsverordening geen belemmering vormen voor onderhavig plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030

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

De gemeente Renswoude staat naast het mooie dorp met haar cultuurhistorische elementen zoals het kasteel en de Koepelkerk ook bekend om haar mooie en rustgevende buitengebied met de beken, de Grebbelinie, het schilderachtige Kampenlandschap, het Coulissenlandschap en de Emminkhuizenberg. Naast de mooie fysieke leefomgeving kenmerkt de gemeente zich door een sterke saamhorigheid en nabuurschap. Er is sprake van menselijke maat, zorg voor elkaar, een sterk verenigingsleven en hechte kerkelijke gemeenschappen. Al deze kenmerken en karaktereigenschappen zorgen voor een goede leefbaarheid.

Het voorgaande neemt natuurlijk niet weg dat er een aantal vraagstukken leeft binnen de gemeente. Deze vraagstukken komen aan bod in de Omgevingsvisie en hebben betrekking op de volgende thema's: wonen, werken, voorzieningen en het buitengebied. Daarbij krijgen bij ieder thema de navolgende doelstellingen in meer of minder mate een plek:

- Saamhorigheid, sociale cohesie en veiligheid
- Ruimtelijke kwaliteit en gezondheid
- Energietransitie
- Bereikbaarheid

Planspecifiek

Met voorliggend initiatief wordt een woonbuurt mogelijk gemaakt, waarmee het plan hoofdzakelijk betrekking heeft op het thema wonen. Er zullen nieuwe koop- en huurwoningen worden gebouwd, evenredig aan de plancapaciteit die voorkomt uit de woningmarktverkenning 2019. Dit is in lijn met het streven van de gemeente naar een gezonde balans tussen de koop- en de huursector. Daarnaast is er binnen het plan aandacht voor starters en senioren, door woningen te realiseren die geschikt zijn voor deze doelgroepen. Het doel hierbij is dat bewoners zo lang mogelijk binnen de eigen gemeente kunnen blijven wonen. Dit vergroot namelijk het gevoel van saamhorigheid en veiligheid en versterkt de sociale cohesie. In het plangebied wordt voorzien in een gezonde mix aan woningen.

Het behoud en de zorg voor het unieke karakter en de omgevingskwaliteit van Renswoude is belangrijk. Dit komt immers ten goede aan de leefbaarheid en daarmee ook aan de gezondheid van mensen. De kwaliteit van de openbare ruimte en het groen krijgt daarom speciale aandacht. Dit komt terug in de stedenbouwkundige uitwerking van Beekweide II; er is veel ruimte gereserveerd voor groen-blauwe kwaliteit, zoals beschreven in toelichting paragraaf 2.2. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en klimaatbestendigheid van de woonbuurt.

Ook duurzaamheid en bereikbaarheid krijgen aandacht in de uitwerking van Beekweide II. Uit toelichting paragraaf 4.12 blijkt dat de woningen duurzaam gebouwd worden. Daarnaast is het plangebied goed bereikbaar voor zowel motorvoertuigen als langzaam verkeer, zoals blijkt uit toelichting paragraaf 2.2.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de bepalingen van de Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030.

3.3.2 Woningmarktverkenning gemeente Renswoude 2019-2035

In de Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030 wordt beschreven dat de gemeente Renswoude sinds de Woonvisie uit 2011 elke twee jaar een woningmarktonderzoek uit laat voeren, dat inzicht geeft in de richting

waarin de woningvoorraad in Renswoude zich tot 2030 moet ontwikkelen. Dit zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek van 2019:

- Er wordt een groei verwacht naar 5.920 personen in 2035, deze groei zet hierna nog verder door;
- Het aantal huishoudens stijgt naar 2.380 in 2035, de gemiddelde huishoudgrootte daalt naar 2,5;
- De vraag naar koopwoningen stijgt met 375 woningen tot 2035;
- De komende jaren neemt de woningvoorraad door harde en zachte plannen met ongeveer 230 koopwoningen toe. Met deze plancapaciteit wordt ongeveer 60% van de vraag naar 375 woningen tot 2035 ingevuld. De resterende opgave voor de tweede helft van de planperiode is ca. 145 woningen.
- De vraag naar sociale huurwoningen stijgt met 85 woningen tot 2035;
- Met de plancapaciteit van ca. 80 woningen, de verkoop van 24 woningen, en de herstructurering (per saldo +8 woningen) neemt de huurvoorraad per saldo met 64 woningen toe. Hiermee wordt ongeveer 75% van de vraag tot 2035 ingevuld. De resterende opgave voor de tweede helft van de planperiode is ca. 20 woningen.

Planspecifiek

De ontwikkeling van Beekweide II past binnen de kaders van de beoogde woningaantallen zoals omschreven in de woningmarktverkenning. Het is immers onderdeel van de zachte plancapaciteit, die is opgenomen in de woningmarktverkenning. Met de plannen worden zowel koop- als huurwoningen gerealiseerd, zoals reeds is beschreven in toelichting paragraaf 2.2. Ook bij de actualisatie van deze woningmarktverkenning (concept gereed) blijkt dat kaders toereikend zijn voor de ontwikkeling van dit plan.

In de notitie 'Volkshuisvestelijk kader Beekweide 2' d.d. 11 februari 2019 is het gewenste woningbouwprogramma voor Beekweide II beschreven en onderbouwd. Uit de resterende vraag naar koopwoningen en sociale huurwoningen is het beoogde programma voortgekomen. Voor het koopsegment bestaat de resterende vraag voornamelijk uit eengezinswoningen en woningen die geschikt zijn voor ouderen. Hierbij is vraag naar woningen uit alle prijsklassen. De grootste opgave ligt bij woningen in het lage koopsegment. Voor het huursegment bestaat de resterende vraag voornamelijk uit eengezinswoningen. Opmerking bij het Volkshuisvestelijke Kader Beekweide 2: in dit kader is uitgegaan van een woningaantal van ca. 140 stuks. Gelet op de behoefte naar goedkope woningbouw, en direct daaraan gekoppeld de kleinere omvang van de woning en kavel, is het stedenbouwkundige plan herzien en is het woningaantal tot 192 stuks toegenomen. Het aandeel sociale woningbouw is substantieel: van de 192 woningen worden er 93 in het sociale segment (zowel koop als huur) gerealiseerd.

Voorts dient vermeld te worden dat parallel aan het opstellen van dit bestemmingsplan er een actualisatie van het woningmarktonderzoek loopt. De uitkomsten hiervan worden naar verwachting in februari 2022 door de raad vastgesteld. Uit de eerste resultaten blijkt dat de groei van het aantal huishoudens in 2040, op basis van Primos 2021, vele malen hoger is dan eerder was voorzien (Primos 2018). Deze stijgt van 2.500 naar 3.300. Deze ontwikkeling zet door naar 2050, namelijk van 2.500 naar 3.600 huishoudens. Enerzijds is dit toe te schrijven aan het kleiner worden van de huishoudgrootte en anderzijds heeft dit daadwerkelijk betrekking op groei. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door het groeiend aantal gezinnen. Op basis van deze geprognosticeerde groei zal de behoefte naar woningen toenemen met ca. 600 woningen, zowel in het huur- als het koopsegment. Het programma van voorliggend plan sluit aan op deze geprognosticeerde groei van de behoefte, door een mix aan woningen in zowel het huur- als het koopsegment te realiseren.

hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarden van een oppervlakte van

100 ha of meer en 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling omvat namelijk een oppervlakte van ca. 7,15 ha en betreft de ontwikkeling van ca. 190 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling) en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Tevens dient er te worden gezien dat er wordt voldaan aan de beoordelingscriteria van bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten, zo vereist paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer. Een beschouwing van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect komen hierbij aan bod. Voor onderhavige gewenste ontwikkeling geldt dat er geen directe relatie tot andere ontwikkelingen is in de nabijheid van het plangebied waarvan de effecten in cumulatie met elkaar in acht moeten worden. Doordat de ontwikkeling slechts woningen mogelijk maakt zijn de impact en de complexiteit van het project beperkt. Als gevolg van de ingebruikname van de woningen zal er een toename van de productie van afvalstoffen ontstaan. Deze afvalstoffen bestaan uit regulier huisafval. In lijn met de landelijke tendens ten aanzien van het scheiden van afval zal ook het afval van deze woningen in toenemende mate gescheiden worden afgevoerd. Dit resulteert in een kleinere hoeveelheid stoffen die feitelijk als afvalstoffen gezien moeten worden. De milieugevolgen zijn derhalve dermate beperkt dat deze geen aanleiding geven tot het laten opstellen van een milieueffectrapportage.

Doordat de woningen aan de hedendaagse maatstaven zullen voldoen is het gebruik van hulpbronnen, kans op verontreiniging en risico's op ongevallen beperkt. Daarmee zijn de effecten beperkt en komt de kwaliteit van de omgeving van het plangebied niet in het geding. Mogelijk treden er wel effecten op in de aanlegfase van het project. Bij de graafwerkzaamheden wordt voor het aanleggen van de fundering mogelijk zand uit de bodem onttrokken. Voor de bouw worden de reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (hout, beton, metaal). Er zijn geen andere natuurlijke hulpbronnen in het gebied aanwezig die invloed ondervinden van de voorgenomen activiteit. De meest verstrekkende effecten van de aanlegfase zijn te verwachten op het gebied van geluid. Deze effecten zijn echter tijdelijk van aard en hebben daarmee geen belangrijke gevolgen.

De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent voorliggend bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

Op basis van deze plantoelichting, die gezien kan worden als aanmeldingsnotitie, kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde

functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Omdat wonen een strenger bodemgebruik is dan het huidige gebruik van de gronden is er (water)bodemonderzoek verricht (fase 1, Verhoeven Milieutechniek, B19.7557, d.d. 19 januari 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2). In het onderzoek is het plangebied grotendeels onderzocht. Echter waren de bedrijfslocaties (gedeeltelijke kadastrale percelen 3447, 3788, 2677, 3254 en 3255) aan de Barneveldsestraat ten tijde van het onderzoek nog niet vrijgegeven voor de uitvoering van de onderzoeken. Deze locaties zijn inmiddels onderzocht en in een aanvullende rapportage beschreven (fase 2, Hunneman Milieu, 210323/lvh/sh, d.d. 16 juli 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3). Er resteren enkele percelen die nog niet onderzocht zijn. Daarbij gaat het om het westelijke deel van perceel 3447, en de percelen 3789 en 3498. Deze gronden worden in voorliggend plan voorzien van de bestemming 'Wonen – uit te werken'. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd in het kader van de uitwerkingsplannen voor deze percelen. Voorts resteert nog het perceel 2943, dat in voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' krijgt. Echter was onderzoek op deze locatie nog niet mogelijk vanwege het aanwezige gebouw. Op het perceel hebben potentiële bodemverontreinigende bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden en er zijn bovengrondse tanks aanwezig. Daarom wordt in een later stadium een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform NEN 5740 (bodem) uitgevoerd.

Algemene kwaliteit terrein fase 1

Uit de onderzoeksresultaten zijn in de bovengrond en in het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten voor onderzochte parameters aangetoond. De aangetoonde verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de betreffende streef- en achtergrondwaarden. Aangezien de (gestandaardiseerde) meetwaarden de indexwaarde van 0,5 niet overschrijden, zijn verder geen vervolgstappen noodzakelijk in het kader van de Wbb.

Zintuiglijk en/of analytisch zijn geen (ernstige) verontreinigingen aangetroffen ter plaatse van de volkstuinten, gemeente opslag, slootdempingen en voormalig ven. Naar verwachting is voorafgaand aan de demping eventueel slib uit de watergangen verwijderd en zijn de watergangen gedempt met gebiedseigen grond.

Asbest in bodem fase 1

Op zowel het maaiveld als in de opgeboorde en opgegraven grond is zintuiglijk (fractie > 20 mm) geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen. Voor de volkstuinten volkstuintencomplex en opslagplaats gemeente geldt dat zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetroffen. Hetzelfde is van toepassing op het terrein achter de Barneveldsestraat 14. Ter plaatse van het overige braakliggende terrein zijn eveneens geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen waardoor hier een verkennend onderzoek naar asbest definitief niet noodzakelijk is.

Algemene kwaliteit terrein fase 2

In de bodem/puin is zintuiglijk, met uitzondering van één plaatje, geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de vaste bodem/puinlagen geen noemenswaardig verhoogde gehalten aan asbest aangetoond.

Ter plaatse van de verdachte deelloccaties zijn geen oliecomponenten waargenomen. Analytisch zijn in de vaste bodem en in het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkelingen worden ca. 190 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling kan derhalve, gezien de beperkte omvang (< 1.500 woningen), aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof, namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Naast de grenswaarden van de EU gelden er ook richtwaarden van de WHO. Pas als de luchtkwaliteit ter plaatse van een ontwikkeling aan zowel de waarden van de EU als aan de waarden van de WHO voldoen, is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. In de navolgende tabel staat een overzicht van deze waarden weergegeven.

Stof	EU-norm	WHO-richtwaarde
Fijnstof PM _{2,5}	25 µg/m ³	10 µg/m ³
Fijnstof PM ₁₀	40 µg/m ³	20 µg/m ³
NO ₂	40 µg/m ³	40 µg/m ³

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van NSL-monitoringstool (rekenpunt 15875059) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2019 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de locaties bedragen respectievelijk 19,27 µg/m³ PM₁₀, 11,12 µg/m³ PM_{2,5} en 16,18 µg/m³ NO₂. Daarmee worden de EU-normen niet overschreden. De advieswaarden van de WHO worden deels gehaald; er wordt immers voldaan aan de advieswaarden voor NO₂ en PM₁₀, maar niet voor PM_{2,5}. Echter blijkt, wanneer gerekend wordt met de achtergrondconcentraties over 2030, dat in de toekomst voldaan wordt aan de grenswaarden WHO, vermoedelijk ook na de planbijdrage. Deze waarde bedraagt dan immers 8,87 µg/m³ PM_{2,5}. Daaruit volgt dat er sprake zal zijn van acceptabele concentraties en een goed woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd kan worden dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. verzorgingstehuizen;
 2. psychiatrische inrichtingen;
 3. medische centra;
 4. poliklinieken;

5. medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zonerings. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en actieplannen.

Planspecifiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Doordat met voorliggend plan de realisatie van woningen wordt beoogd, dient beschouwd te worden of de geluidsbronnen uit de Wet geluidhinder belemmeringen vormen voor de ontwikkelingen.

Wegverkeerslawaai

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (SPA WNP ingenieurs, 22100020.r01a, d.d. 28 september 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van:

- de Barneveldsestraat hoger kan zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale te ontheffen waarde van 63 dB. De voorkeurswaarde wordt bij 10 woningen overschreden en bedraagt maximaal 59 dB;
- de Beekweide hoger zal zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar lager dan de maximale ontheffing zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op deze 30 km-weg aanvaardbaar is. De voorkeurswaarde wordt bij 12 eerstelijnswohnungen overschreden en bedraagt maximaal 51 dB.
- de Meidoornlaan / De Hokhorst lager zal zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op deze 30 km-weg aanvaardbaar is.

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan vanuit architectonische en stedenbouwkundige overwegingen geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om deze woningen te kunnen realiseren, moet de gemeente Renswoude voor 10 woningen een hogere waarde tot 59 dB vanwege het wegverkeerslawaai op de Barneveldsestraat vaststellen en vastleggen in het kadaster.

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle onderzochte wegen bedraagt op de nieuwe woningen maximaal 63 dB, zonder aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Spoorweglawaai

De beoogde ontwikkeling bevindt zich op ca. 3 km van de dichtstbijzijnde spoorweg. Vanwege deze ruime afstand zijn er geen belemmeringen wat betreft geluid van het spoor te verwachten.

Industrielawaai

In de omgeving zijn geen geluidgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Wel is geluid van omliggende bedrijven nog steeds van belang in het kader van milieuzonering. Deze toetsing vindt plaats in toelichting paragraaf 4.6.

Conclusie

Voor 10 woningen zal ten gevolge van overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde door wegverkeerslawaai een hogere waarden procedure moeten worden doorlopen. De overige bepalingen van de Wet geluidhinder vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de

natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'.

Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrictlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

Vanuit ecologie zijn soortenbescherming en gebiedsbescherming van belang. In dit kader zijn verschillende ecologische onderzoeken uitgevoerd (Breur Ecologie & Onderzoek, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlagen 5, 6, 7 en 8). Navolgend zijn de belangrijkste conclusies beschouwd.

Soortenbescherming

Naar aanleiding van de ecologische quickscans is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de volgende soorten/soortgroepen:

- Flora
- Huismussen
- Vleermuizen
- Grondgebonden zoogdieren (steenmarter en eekhoorn)

- Amfibieën (poelkikker, heikikker, kamsalamander, alpenwatersalamander)
- Reptielen (ringslang, levendbarende hagedis, hazelworm)

Hieruit kwamen de volgende resultaten naar voren:

- In het plangebied is de eekhoorn aanwezig, er zijn twee boomnesten aangetroffen in het zuidelijke bosperceeltje. Vermoedelijk functioneert het plangebied als verblijfplaats voor één/enkele eekhoorns in het najaar en de winterperiode.
- Indien het bosperceel met de eekhoornnesten zal verdwijnen dient men een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen.
- Het plangebied functioneert als nesthabitat voor diverse soorten vogels waarvan de nesten alleen zijn beschermd wanneer zij in gebruik zijn. Hierom wordt aanbevolen om rekening te houden met het broedseizoen: grofweg van half maart t/m half juli. Speciale aandacht dient uit te gaan naar de oeverwaluw. Aanbevolen wordt om in het plangebied bewust geen geschikte grondhopen te laten ontstaan, en buiten het werkterrein juist wel een geschikte grondhoop aan te leggen, zodat overlast tijdens de werkzaamheden kan worden voorkomen.
- Het plangebied vervult geen essentiële functies voor overige beschermde soorten.

Het plan is daarmee uitvoerbaar in het kader van soortenbescherming. Desondanks geldt voor alle soorten flora en fauna (beschermd en onbeschermd) te allen tijde de zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen.

Gebiedsbescherming

Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie kan externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden niet worden uitgesloten. Voornamelijk de ligging op 5,7 km afstand van het Natura 2000-gebied Veluwe maakt een beschouwing van het effect noodzakelijk. Om in beeld te brengen wat de effecten van de ontwikkeling op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn, is een AERIUS-berekening uitgevoerd (SPA WNP ingenieurs, 22000621.b01a, d.d. 28 januari 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 9). Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen effecten heeft hoger dan 0,00 mol/ha/j voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

Verder bevindt zich in de noordzijde van het plangebied de meanderende Lunterse Beek en de daarbij behorende natuurlijke oever. Een deel van de Lunterse Beek is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland. Er zijn met voorliggend initiatief ter plaatse geen ingrepen voorzien. Wel is ten behoeve van instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden langs de Lunterse Beek de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' opgenomen. Het oogmerk is daarbij dat voor flora en fauna verbindingen kunnen ontstaan tussen natuur- of natuurontwikkelingsgebieden.

Conclusie

Uit de Wnb komen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan voort.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid.

Milieuozonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuozonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuozonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuozonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuozonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'.

Planspecifiek

In het kader van milieuozonering moet er bepaald worden of de nieuwe invulling van de planlocatie realiseerbaar is en dat dit geen belemmeringen oplevert voor de omliggende bedrijven en instellingen. Om dit inzichtelijk te maken is onderzoek uitgevoerd (SPA WNP ingenieurs, 21900158.R02, d.d. 7 mei 2019, zie bijlagen bij toelichting bijlage 10). Navolgend worden de relevante conclusies beschouwd.

Onderzoeksresultaten

Op basis van de beoogde stedenbouwkundige opzet voor de beoogde woningbouw in Beekweide II is de relevante milieuozonering in beeld gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat de relevante richtafstand voor het naastgelegen sportcomplex 30 meter bedraagt voor het aspect geluid. De woningen binnen het plangebied zijn op voldoende afstand gesitueerd. Uit de resultaten van de uitgevoerde lichthindermeting blijkt eveneens dat het er geen lichthinder te verwachten is binnen het plangebied.

Ook voor het bedrijventerrein aan de westzijde van de Barneveldsestraat wordt aan de richtafstanden voldaan. Voor de bedrijfslocaties aan de Barneveldsestraat zijn immers bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan, waarvoor in gemengd gebied een richtafstand van 10 m geldt. Dit is ook van toepassing op het benzineservicestation aan de Barneveldsestraat 29. De beoogde woningen bevinden zich buiten deze richtafstand. Dat geldt ook voor een deel van het bedrijfsperceel Barneveldsestraat 16a1, waaraan de bestemmingen 'Wonen - Uit te werken 2' toegekend is. Bij de uitwerking van de plannen voor deze locatie zullen de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd.

Barneveldsestraat 16

Aan de Barneveldsestraat 16 is een bedrijfsperceel gelegen waar verschillende bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Met voorliggend plan wordt aan deze locatie de bestemming 'Wonen - Uit te werken 1' toegekend, waarmee het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft de bestemming onder voorwaarde uit te werken naar een woonbestemming. Desalniettemin behoudt het bedrijf de mogelijkheid zijn de bedrijfsvoering voort te zetten. Er dient daarom inzichtelijk gemaakt te worden dat het bedrijf niet gehinderd wordt in zijn bedrijfsvoering door de beoogde woningen.

Zoals hiervoor beschreven blijven ook na vaststelling van voorliggend plan enkele bedrijven gevestigd aan de Barneveldsestraat, waardoor hier nog sprake is van gemengd gebied. Er komen immers woningen direct naast bedrijven voor. Bovendien is aan de overzijde van de Barneveldsestraat een bedrijventerrein aanwezig. Ook de drukke aard van de Barneveldsestraat, een van de belangrijkste ontsluitingswegen van Renswoude, draagt bij aan het gemengde karakter.

Conform het geldende bestemmingsplan zijn op de locatie Barneveldsestraat 16 activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 3.1. Echter is aan het bedrijf vergunning verleend voor de op- en overslag van schone grond (maximaal 2.500 m³) en zand (maximaal 400 m³). Deze activiteit valt in de richtafstandenlijst onder de activiteit 'Groothandel in zand en grond b.o. > 200 m²' (milieucategorie 3.2), waarvoor in gemengd gebied een richtafstand van 50 m geldt. Zonder nader onderzoek kan niet aangetoond worden dat realisatie van woningen binnen deze richtafstand het bedrijf niet hinderen in zijn bedrijfsvoering. Daarom wordt in voorliggend plan de bouw van woningen binnen deze richtafstand in eerste instantie uitgesloten. Het kan slechts toegestaan worden als het bedrijf beëindigd is of als inzichtelijk is gemaakt dat het bedrijf niet wordt gehinderd in zijn bedrijfsvoering en er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit is op deze manier vastgelegd in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

Niet alleen is binnen het plangebied de op- en overslag van schone grond en zand vergund, maar ook is er een mestopslag (120 m³) middels vergunning (2012) mogelijk gemaakt. Voor de opslag van vaste mest zijn geen specifieke richtafstanden opgenomen in de VNG-brochure, maar worden de afstanden van het Activiteitenbesluit gehanteerd. Eisen voor de opslag van mest zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit en zijn van toepassing op inrichtingen type B en C. Het gaat hier om een type C inrichting. Dit betekent dat de voorschriften uit de vergunning van 2012 over mestopslag van rechtswege zijn vervallen en zijn vervangen door het artikel 3.46 uit het Activiteitenbesluit. Vanaf een opslag voor vaste mest geldt voor woningen binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter (artikel 3.46 lid 1 Activiteitenbesluit). Deze afstand is echter niet van toepassing als niet voldaan wordt aan de afstand en het opslaan reeds voor 1 januari 2013 plaatsvond en verplaatsing van de opslag redelijkerwijs niet kan worden gevergd (artikel 3.46 lid 2 Activiteitenbesluit). Omdat deze activiteit reeds voor 1 januari 2013 plaatsvond is de afstand uit lid 1 in onderhavig geval niet van toepassing. De bedrijfsvoering wordt daarmee niet gehinderd door realisatie van de nieuwe woningen. Desalniettemin zal wel aangetoond moeten worden dat er bij de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat wat betreft geur. Daarom is op de verbeelding een contour van 100 m rondom de mestopslag opgenomen waaraan een verplichting is verbonden dat voor de realisatie van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat dient te worden aangetoond.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.7 Water

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in bestemmingsplannen een waterparagraaf te worden opgenomen. In de paragraaf wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de ruimtelijke plannen en besluiten'.

4.7.1 Generiek beleid

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet

krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.7.2 Specifiek beleid

Ten aanzien van de waterhuishouding is het geldende beleid van de verschillende overheden leidend. Het Waterschap Vallei en Veluwe heeft het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 vastgesteld en heeft in samenwerking met haar waterpartners het Waterhuishoudingsplan opgesteld.

Waterbeheerprogramma 2016 - 2021

Het algemeen bestuur van waterschap Vallei en Veluwe heeft op 30 september 2015 het waterbeheerprogramma vastgesteld. In het waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap haar ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden.

De waterbeheerder heeft het bovenregionale oppervlaktewaterbeleid vertaald naar regionale richtlijnen, normen en vergunningsvoorschriften. Toename van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden door het realiseren van voldoende extra waterberging. Ten aanzien van het afkoppelen van verhardoppervlak van het riool heeft het waterschap een afkoppelbeslisboom opgesteld. Indien het regenwater van de daken naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd, of in de bodem geïnfiltreerd wordt mag er geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen, zoals koper, lood en zink, voor dak- gevelbekleding en goten.

Beleid gemeente Renswoude

Op 8 december 2020 heeft de gemeenteraad het "Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2028" vastgesteld. In dit plan heeft de gemeente Renswoude samen met waterschap Vallei en Veluwe het rioleringsbeleid vastgelegd. Aangegeven wordt hoe de gemeente Renswoude werkt aan een toekomstbestendig watersysteem en waterketen.

Bij nieuwbouw wordt regenwater en afvalwater gescheiden en waar mogelijk regenwater geïnfiltreerd. Bij voorkeur voeren woningen regenwater oppervlakkig af op openbaar terrein. In lijn met Waterschap Vallei en Veluwe wordt 60 mm statische bergingscapaciteit gevraagd bij nieuw verhard oppervlak. Bij nieuwbouwsituaties wordt in beginsel niet gedraineerd. Als drainage toegepast wordt dient onderbouwd te worden of dit noodzakelijk is om overlast te voorkomen. Het ontwerp van drainagevoorzieningen dient dusdanig vormgegeven te zijn dat nooit onder de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) wordt gedraineerd maar dat alleen pieken die voor overlast of instabiele infra kunnen zorgen worden afgevangen.

4.7.3 Watertoets

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

In onderhavige situatie is sprake van ontwikkeling van een grotendeels onbebouwde locatie in het stedelijk gebied. Daarmee is het plan van invloed op de wateraspecten ter plaatse. Om de ontwikkeling waterneutraal uit te kunnen voeren is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Daarnaast dienen in het kader van de watertoets de verschillende wateraspecten beschouwd te worden. In dit kader is een watertoets uitgevoerd (StadLandWater B.V., SLW201660212, d.d. 12 maart 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 11). Navolgende zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Watercompensatie en -afvoer

Het beoogde watersysteem voorziet in de compensatie voor de verhardingstoename ten gevolge van de realisatie wegen, woningen en bijbehorende voorzieningen. Het afstromend verhard oppervlak in Beekweide II is 4,56 ha. De benodigde berging voor het plangebied bij een bui T=100 bedraagt 2.736 m³. In de wadi's langs de Wadistraat kan bij een peilstijging van 0,30 m 298 m³ water geborgen worden. De overige berging van 2.438 m³ bij bui T=100 vindt plaats in de wadi langs Water Avenue en het aanwezige oppervlaktewater in het plan. Deze berging is ruimschoots aanwezig. De laagte in het Waterpark staat in open verbinding met de Lunterse Beek en telt derhalve niet mee als berging.

Het toekomstig wegpeil is vastgesteld op 7,3 à 7,4 m +NAP en het vloerpeil van de woningen komt op minimaal 7,5 m +NAP. In Beekweide II wordt geen drainage toegepast. Hiermee wordt aan de ontwateringseisen voldaan.

In het plangebied komt een gescheiden rioolstelsel. Het regenwater wordt oppervlakkig afgevoerd naar de wadi's en watergangen in het plangebied. De wegen langs de watergangen en wadi's worden op één oor gelegd, zodat het regenwater rechtsreeks kan afstromen. Waar dat niet mogelijk is, worden goten aangelegd. Het vuilwaterstelsel is nader uitgewerkt in het waterhuishoudkundig plan.

Watersysteem en onderhoud

In Beekweide II is waterberging voorzien in wadi's, uitbreiding van bestaande watergangen en een nieuwe waterpartij die middels een duiker in verbinding staat met de watergangen. De wadi's staan in verbinding met de watergangen. De watergangen sluiten aan op de waterstructuur van Beekweide, waardoor één robuust watersysteem ontstaat.

De watergangen komen in het beheer van Waterschap Vallei en Veluwe. De wadi's worden door de gemeente Renswoude beheerd. De profielen van de watergangen voldoen aan de uitgangspunten voor onderhoud met materieel met een reikwijdte van 11,5 m. Enkele fietspaden/voetpaden dienen als onderhoudspad. De berm van deze fietspaden/voetpaden worden verstevigd voor onderhoudsmaterieel.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de kwaliteit van het watersysteem in het plangebied voldoet aan de eisen van waterschap Vallei en Veluwe.

4.8 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10-6 als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10-6 contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10-5 contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeraadvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisiebuisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

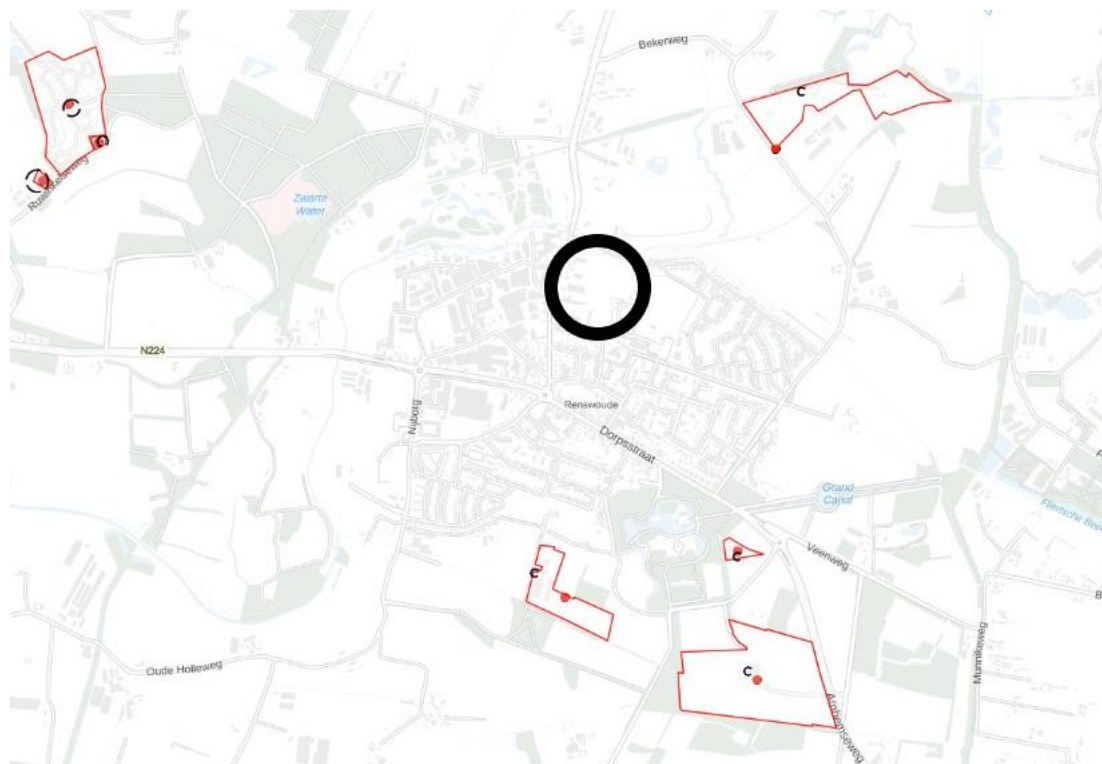
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Woningen worden in het Bevi gezien als kwetsbare objecten. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling rekening moet worden gehouden met risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Navolgend wordt dit voor onderhavige locatie beschouwd.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede uit de risicokaart ter plaatse van de locatie.



Uitsnede risicokaart (plangebied zwart omcirkeld, bron: Atlas Leefomgeving)

Uit raadpleging van de risicokaart volgt dat er in de directe omgeving geen inrichtingen, buisleidingen en transportroutes aanwezig zijn die van invloed zijn op de externe veiligheid ter hoogte van het plangebied. Echter blijkt uit kaartmateriaal van de Omgevingsdienst Regio Utrecht dat er een transportroute gevaarlijke stoffen op de Barneveldsestraat, tot aan het BP tankstation, aanwezig is.

Risicobron	Beekweide II
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied
Inrichtingen (Bevi)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt)	- Op ongeveer 3,7 km ten zuiden van het plan ligt de A12. Het invloedsgebied ligt niet over het plangebied. - Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich volgens kaartmateriaal van de ODRU een transportroute op de Barneveldsestraatweg.
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Op ongeveer 3 km ten zuiden van het plan ligt de Rijnspoorweg. Het invloedsgebied ligt niet over het plangebied.

Tankstation en transportroute

Aan de Barneveldstraat 29 bevindt zich een tankstation waar conform het geldende bestemmingsplan LPG mag worden verkocht. Hiervoor geldt een invloedsgebied van 150 m. Echter wordt er in de feitelijke situatie geen lpg meer verkocht bij het betreffende tankstation, waardoor er geen sprake meer is van een LPG-tankstation zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer. De vergunning voor de LPG-installatie is immers ingetrokken. Ook het transport van LPG door een LPG-tankwagen is hiermee komen te vervallen, waardoor de Barneveldsestraat niet meer aangemerkt wordt als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.9 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin overgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

Planspecifiek

Op basis van de gemeentelijke beleidskaart archeologie geldt voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting, die in het vigerende bestemmingsplan is vertaald naar een dubbelbestemming archeologie. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,5 m. Omdat het plangebied met een totale omvang van ca. 7,5 ha deze grenzen overschrijdt, is hier archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, 19010049, d.d. 23 september 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 12). Op basis van het gecombineerde en geactualiseerde archeologisch vooronderzoek is vast te stellen dat het plangebied een lage verwachting kent op het aantreffen van archeologische waarden uit alle periodes. Er hoeft dan ook geen dubbelbestemming opgenomen te worden.

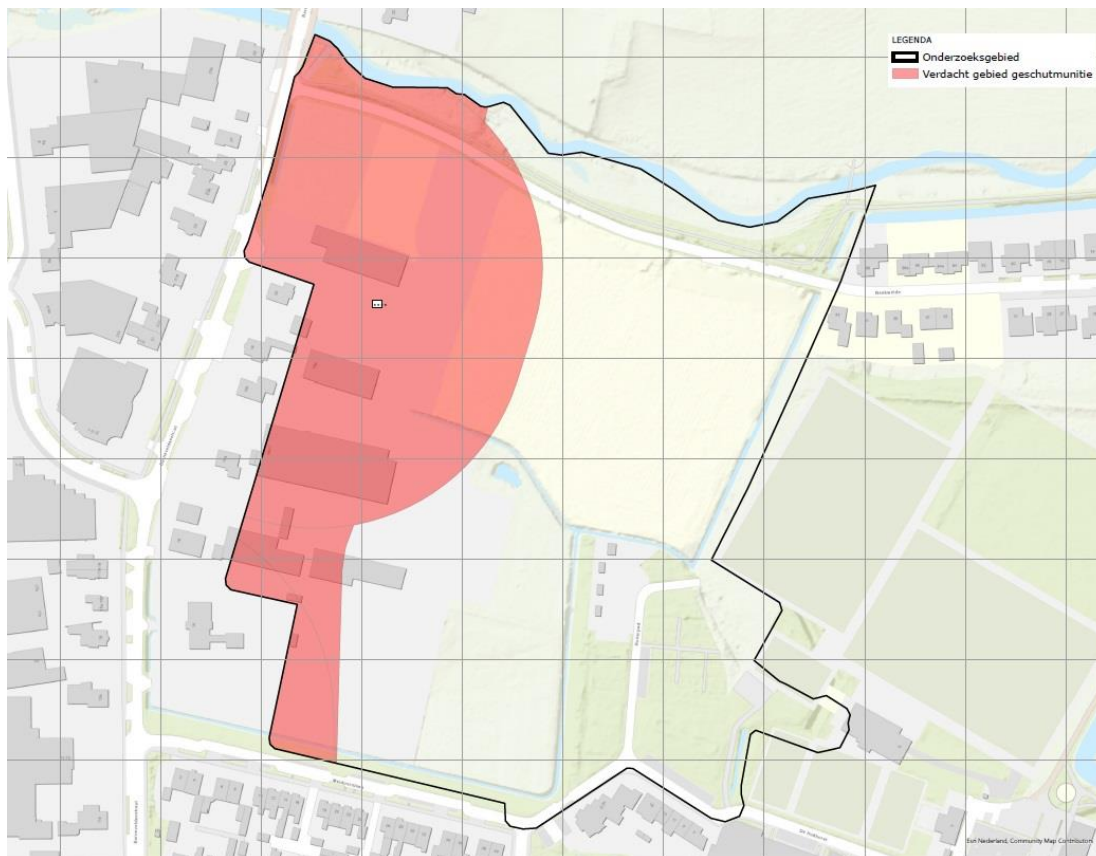
Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan. Wel geldt dat wanneer tijdens de grondwerkzaamheden in dit deel van het plangebied onverhoopt toch archeologisch relevante zaken tevoorschijn komen, deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 moeten worden gemeld bij de bevoegde overheid (in deze de gemeente Renswoude).

4.10 Niet-gesprongen explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks conventionele explosieven gevonden. Onder Conventionele Explosieven wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. Voorheen werden CE ook wel aangeduid als Niet Gesprongen Explosieven. Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

Planspecifiek

Om in beeld te brengen of er in het plangebied potentie is voor aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten is een vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd (AVG Explosieven Opsporing, 2162051, d.d. 18 juni 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 13). Op basis van de beoordeelde feiten van het vooronderzoek is geconcludeerd dat er indicaties zijn voor de mogelijke aanwezigheid van geschutmunitie in delen van de planlocatie. Op navolgende kaart is het verdachte deel weergegeven.



Onderzoeksgebied ontplofbare oorlogsresten (bron: AVG Explosieven Opsporing)

De werkzaamheden buiten de verdachte gebieden kunnen onder reguliere condities uitgevoerd worden. In het verdachte gebied is opsporing van ontplofbare oorlogsresten op basis van een detectieonderzoek nodig. Dit staat echter de beoogde bestemmingswijzigingen niet in de weg.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur in en rondom het plangebied. Navolgende tabel geeft een overzicht van de verkeersgeneratie volgens de gegevens van CROW (publicatie 381) uitgaande van een niet stedelijk gebied in schil centrum, zoals ook wordt aangehouden in de Nota Parkeernormen van de gemeente Renswoude.

	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	8,1	23	186,3
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,7	8	61,6
Koop, huis, tussen/hoek	7,4	110	814
Koop, appartement, duur	7,3	10	73
Koop, appartement, goedkoop	5,4	10	54
Huur, huis, sociale huur	5,4	33	178,2
Totaal		194	1.367,1

De ontwikkeling zorgt, uitgaande van de normen van CROW publicatie-381, voor een totale verkeersgeneratie van 1.367,1 verkeersbewegingen per etmaal. Omdat dit een forse toename betreft en er in Renswoude verschillende projecten lopen is van belang inzichtelijk te maken of de bestaande wegenstructuur de verkeerstoename kan verwerken, of dat aanpassingen van het wegennet nodig zijn. Hiervoor is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (Megaborn, GRs1901, d.d. 29 juli 2019, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 14). Uit dit onderzoek blijkt dat de wegen in Renswoude over het algemeen voldoende capaciteit hebben om de toenemende verkeersintensiteiten vlot en veilig te verwerken. De realisatie van Beekweide II leidt niet tot capaciteitsproblemen bij de aansluitingen van Beekweide op de Barneveldsestraat aan de westzijde en de Ubbeschoterweg aan de oostzijde. Ook het kruispunt Dorpsstraat – Kastanjelaan heeft tot en met 2030 voldoende capaciteit na aanleg van Beekweide II.

Een aandachtspunt in 2030 is de oprijbaarheid van de Ubbeschoterweg naar de Dorpsstraat (N224). Door toenemende wachttijden is de kans aanwezig dat automobilisten een kleiner hiaat in de kruisende verkeersstromen accepteren, met andere woorden: meer risico nemen. De oprijbaarheid kan met verschillende maatregelen worden verbeterd. Een mogelijke oplossing is het aanbrenge van een brede middengeleider op de N224 dat als tussensteunpunt fungeert. Zo neemt de wachttijd af en kunnen automobilisten vanuit de Ubbeschoterweg gefaseerd en veilig de N224 oprijden.

Tot slot sluit de huidige vormgeving van de Barneveldsestraat en de Ubbeschoterweg niet aan bij de functie van de weg, ongeacht de ontwikkeling van Beekweide II. Voor de Ubbeschoterweg leidt dit met de laag blijvende verkeersintensiteiten (in 2030 maximaal 3.100 motorvoertuigen/etmaal) niet tot een vermindering van de verkeersveiligheid. De Barneveldsestraat is met maximaal 7.600 motorvoertuigen per etmaal een belangrijke ontsluitingsweg van Renswoude. Met deze intensiteiten verdient het uit veiligheidsoogpunt de voorkeur om fietsverkeer van het gemotoriseerd verkeer te scheiden. Gelet op de beperkte ruimte is het noodzakelijk om huidige fietssuggestiestroken uit te breiden tot bredere, rode fietsstroken.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan, maar dat enkele aanpassingen van de verkeerssituatie wel wenselijk zijn met het oog op de verkeersveiligheid.

4.11.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Nota Parkeernormen

De gemeente Renswoude heeft haar parkeernormen vastgelegd in de Nota Parkeernormen. Hierin heeft de gemeente beschreven op welke manier de parkeereis voor een ontwikkeling kan worden berekend.

Planspecifiek

De realisatie van woningen brengt behoefte aan parkeerplaatsen met zich mee. Er dient aangetoond te worden dat de parkeersituatie voldoet voor de beoogde situatie.

De gemeente Renswoude heeft haar eigen parkeerbeleid opgenomen in de Nota Parkeernormen. Op basis van de normen uit de Nota is onderstaande een berekening van de parkeerbehoefte gemaakt.

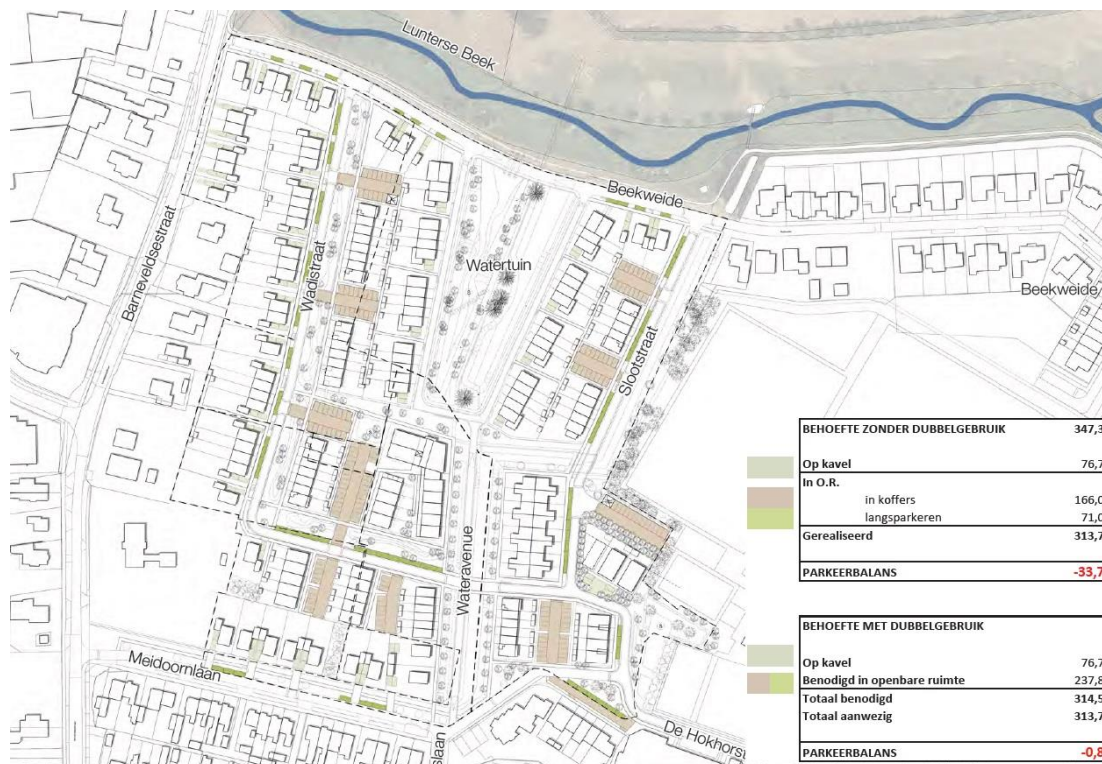
	WONINGEN	PARKEREN			TOTAAL OP KAVEL
		IN PLAN	P-NORM	BEHOEFTE	
DUUR > 340.000 €	VRIJSTAAND	20	2,2	44	30,3
	2-o-1-KAP	8	2,1	16,8	10,4
	HOEK- met 2 ppl op kavel	10	2,1	21	13
	HOEK - zonder parkeren	1	2,1	2,1	
	APPARTEMENT	10	2	20	
	WATERTUIN KOP NOORD - met 2 ppl op kavel	2	2,1	4,2	2,6
	WATERTUIN KOP ZUID - met 2 ppl op kavel	8	2,1	16,8	14,4
	SENIOREN HOEK	2	2,1	4,2	
	SUBTOT.	61		129,1	
MIDDEN vf 215.000 € tot 340.000 €	HOEK (zonder parkeren)	3	1,9	5,7	
	SENIOREN	6	1,7	10,2	
	WATERTUIN KOP NOORD	6	1,9	11,4	
	WATERTUIN RIJ	17	1,9	32,3	
	MIDDEN REST	11	1,9	20,9	
	SUBTOT.	43		80,5	
GOEDKOOPT < 215.000 €	BEBOS	14	1,5	21	
	RIJ - 4,2 m breed	4	1,7	6,8	
	RIJ - 4,5 m breed	4	1,7	6,8	
	RIJ - 4,8 m breed	5	1,7	8,5	
	RIJ - 5,1 m breed	3	1,7	5,1	
	RUG-EN-RUG	8	1,7	13,6	
	SENIOREN	6	1,7	10,2	
	2 kamer appartementen	10	1,5	15	
	SUBTOT.	54		87	
HUUR	BEBOS	16	1,2	19,2	
	RIJ - 4,8 m breed	6	1,5	9	
	RIJ - 5,1 m breed	3	1,5	4,5	
	RUG-AAN-RUG	8	1,5	12	
	SUBTOT.	33		44,7	
WOONWAGEN		3	2	6	6
	SUBTOT.	3		6	
TOTAAL		194		347,3	76,7

Woonprogramma met parkeren (bron: BDP, d.d. 6 oktober 2021)

Uit de tabel blijkt dat de totale behoefte aan parkeerplaatsen 347,3 bedraagt. In het plangebied worden in totaal 76,7 parkeerplaatsen opgevangen op de kavels van woningen en 237 parkeerplaatsen in koffers en langsparkerplaatsen in de openbare ruimte. Dit betekent een tekort van 33,7 parkeerplaatsen.

In het openbaar gebied kan echter ook rekening gehouden worden met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Hiermee is een berekening gemaakt (d.d. 28 september 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 15). Uit deze berekening komt naar voren dat de totale parkeerbehoefte in het openbaar gebied 237,8 parkeerplaatsen bedraagt op de werkdagavond, wat het maatgevende moment is.

Op de navolgende afbeelding staat de beoogde parkeersituatie weergegeven.



Parkeersituatie (bron: BDP, d.d. 6 oktober 2021)

Uit de parkeersituatie blijkt dat er met de beoogde ontwikkeling in totaal 313,7 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Daarmee is ten opzichte van de parkeerbehoefte sprake van een tekort van 0,8 parkeerplaats. Bij de uitwerking van het plan dient rekening gehouden te worden met dit tekort door eventueel een extra parkeerplaats te realiseren. Het verschil is echter van een dusdanig beperkte mate dat het geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Er kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een acceptabele parkeersituatie.

4.12 Duurzaamheid

Rijksbeleid

De wettelijke eisen aan nieuwbouw staan in het Bouwbesluit. Deze eisen zijn per 1 januari 2015 aangescherpt en gelden als volgt:

1. Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer;
2. Een gemiddelde U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren, maximaal 2,2;

3. Een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekent te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is dit 0,4;
4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Sinds 1 januari 2015 is de eis voor woningen EPC=0,4 en in 2020 streeft men naar een EPC = 0,0. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal. Verder geldt vanaf 2013 vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

Voorts geldt vanaf 1 januari 2021 dat alle nieuwbouw moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. In deze verordening wordt aangegeven dat een bestemmingsplan in stedelijk gebied informatie bevat over energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Planspecifiek

Voor de woningen geldt dat deze gebouwd dienen te worden conform het Bouwbesluit en de BENG-eisen. In aanvulling daarop heeft de gemeente Renswoude de doelstelling te bouwen conform ENG (gebouwegebonden energie gelijk aan wat op jaarbasis duurzaam zelf wordt opgewekt, waarbij ten aanzien van maximale warmtevraag etc. minimaal aan de toekomstige BENG-eisen moet worden voldaan).

Conform deze doelstelling worden de woningen ENG gebouwd. Daarbij worden zonnepanelen geïnstalleerd. Verder bestaat de ambitie om de bebouwing te vergroenen. Groen kan op daken, ook op hellende vlakken, en geveldelen worden aangebracht. Dit bevordert de biodiversiteit en zorgt voor een prettig binnenklimaat van de woningen. Ter bevordering van de biodiversiteit worden nog enkele maatregelen getroffen. Hierbij kan gedacht worden aan dakpannen voor vogels en vleermuizen, en gevelstenen waarin nestmogelijkheden zijn of geschikte plekken voor insecten.

hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen, afgezien van de dubbelbestemmingen, op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

De regels van het plan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

1. Inleidende regels

In artikel 1 van de Inleidende regels zijn de begrippen beschreven. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

2. Bestemmingsregels

Voorliggend bestemmingsplan bevat de bestemmingen 'Groen', 'Natuur', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen', 'Wonen - Uit te werken 1' en 'Wonen - Uit te werken 2'. Hieronder worden deze toegelicht.

Groen

Deze bestemming is toegekend aan de Watertuin en het overige openbaar groen. Binnen deze bestemming zijn, naast groenvoorzieningen, ook watergangen, bruggen, watervoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan. Daarnaast zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan, zoals speeltoestellen en lichtmasten.

Natuur

De zone nabij de Lunterse Beek, die onderdeel is van het Natuurnetwerk Nederland, is voorzien van de bestemming 'Natuur'. Deze bestemming is primair gericht op het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of ecologische waarden. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot schuilgelegenheden en observatieposten e.d. en tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voorts zijn bepalingen opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Verkeer

De wegen en parkeerplaatsen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. De wegen mogen maximaal uit twee rijstroken bestaan. Binnen de verkeersbestemming zijn ook bruggen, duikers, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en overige bij de verkeersbestemming behorende voorzieningen toegestaan.

Water

De waterlopen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor watergangen, waterpartijen, oevers, taluds, onderhoudspaden, kaden en waterhuishouding. Binnen deze bestemming mag slechts ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan, in de vorm van vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde, gestapelde woningen. Bovendien zijn ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendstandplaats' zowel woonwagens als woningen toegelaten. Echter zijn niet overal binnen de bestemming 'Wonen' zonder meer woningen toegestaan. Rondom het bedrijf aan de Barneveldsestraat 16 is een contour opgenomen: de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'. Deze contour is opgenomen omdat het bedrijf voor een onbepaalde tijd in het plangebied gevestigd blijft. Om het bedrijf niet te hinderen in zijn bedrijfsvoering is als voorwaarde aan de realisatie van woningen binnen de contour verbonden dat er inzichtelijk moet worden gemaakt dat het bedrijf niet beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering en dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Indien dit aangetoond kan worden kunnen burgemeester en wethouders vergunning verlenen voor het afwijken van het bouwverbod. Ook als de bedrijfsvoering van het bedrijf volledig is beëindigd kan deze vergunning worden verleend.

Hoofdgebouwen zijn enkel toegestaan in het bouwvlak, waarbij die toegelaten woningtypen en de maximum goot- en bouwhoogten zijn aangeduid. Van de woningtypen die zijn aangeduid met 'aaneengebouwd',

'gestapeld' en 'woonwagenstandplaats' is het maximum aantal wooneenheden aangegeven. Dat is niet gedaan voor de aanduiding 'vrijstaand', waar uiteraard slechts één wooneenheid is toegestaan en 'twee aaneen', waar twee wooneenheden zijn toegestaan. De voorgevels van de woningen dienen zich te bevinden in de naar de weg gekeerde bouwgrens.

Verder is bepaald dat de maximum oppervlakte van een woning of woonwagen, ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', niet meer mag bedragen dan 130 m². Tevens zijn bijbehorende bouwwerken toegelaten bij deze woningen of woonwagens: ten hoogste 15 m² per standplaats met een maximum bouwhoogte van 3 m.

In de regels is vastgelegd dat ten hoogste 50% van de oppervlakte van een woonperceel mag worden bebouwd met aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De regeling maakt een onderscheid in aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Onder uitbouwen wordt een uitbreiding van de woning verstaan. Aanbouwen zijn gebouwen, die aan de woning zijn aangebouwd en die een directe verbinding met de woning hebben, zoals een garage met binnendeur. Onder bijgebouw vallen de gebouwen die niet in directe verbinding staan met de woning, zoals bergingen en een aangebouwde garage zonder binnendeur. In bijgebouwen mag niet worden gewoond. Vervolgens geldt voor aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dat er niet meer dan 50 m² mag worden gebouwd buiten het bouwvlak. Tevens zijn voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Tot slot zijn burgemeester en wethouders bevoegd om met betrekking tot realisatie van erkers, bergingen en ingangspartijen omgevingsvergunning te verlenen. Hetzelfde geldt voor een grotere hoogte en oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen en hogere erfafscheidingen.

Binnen de woonbestemming is opgenomen dat het mogelijk is om een beroep aan huis uit te oefenen. Hier vallen de vrije beroepen en aanverwante beroepen onder, zoals kapper, pedicure. De oppervlakte die gebruikt mag worden voor dit beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale oppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 75 m².

In de gebruiksregels is de regeling met betrekking tot woningsplitsing en kamergewijze verhuur van het bestemmingsplan 'Paraplusherziening parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur'.

Wonen - Uit te werken 1

De bestemming 'Wonen - Uit te werken 1' is opgenomen op een locatie in het zuidwesten van Beekweide II. De gronden ter plaatse zijn nog niet vrijgegeven voor de ontwikkeling en nog niet volledig op haalbaarheid onderzocht. Om die redenen worden niet direct in een woonbestemming voorzien.

In de uitwerkingsregels is opgenomen dat de uitwerking moet passen in het stedenbouwkundig plan voor Beekweide II, waarbij maximaal 14 woningen zijn toegelaten met twee bouwlagen en een kap. Daarnaast dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid en mogen er geen milieubelemmeringen zijn. Ook dient bij de uitwerking het kostenverhaal geregeld te zijn.

Wonen - Uit te werken 2

De bestemming 'Wonen - Uit te werken 2' geldt voor een perceel aan de Barneveldsestraat, waar de mogelijkheid wordt geboden voor het toevoegen van een vrijstaande woning. De woning moet passen in de stedenbouwkundige structuur. Daarnaast dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid en mogen er geen milieubelemmeringen zijn. Ook dient bij de uitwerking het kostenverhaal geregeld te zijn.

3. Algemene regels

In de algemene regels is een dubbeltellingregeling (artikel 10) opgenomen, waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 11 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen te gebruiken. Het gemeentebestuur is van mening dat ter plaatse seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed. Daarnaast is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken

als of ten behoeve van bedrijfsmatige vuurwerkopslag te gebruiken en om onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens en/of als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten te gebruiken

De algemene afwijkingsregels (artikel 12) hebben betrekking op een aantal ondergeschikte afwijkingen. Op grond van de algemene wijzigingsregels (artikel 13) zijn burgemeester en wethouders bevoegd, 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.

In artikel 14 is in algemene procedureregels de procedure aangegeven die wordt toegepast bij de voorbereiding van een besluit omtrent het stellen van nadere eisen. Daarbij wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

In de overige regels (artikel 15) is voorgesorteerd op vaststelling van de parkeerregeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplanherziening parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur'.

4. Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen in artikel 16. Ten slotte bevat het plan een slotregel (artikel 17).

hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan voorkomt dat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangewezen. Nu het plan de bouw van meerdere hoofdgebouwen mogelijk maakt, is dit aan de orde. Voor de gemeentelijke gronden binnen het plangebied wordt een grondexploitatie opgesteld, waaruit een positief resultaat blijkt. Voor de overige gronden wordt of een exploitatieplan vastgesteld of er wordt anterieur gecontracteerd. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel is overleg gevoerd met het waterschap Vallei en Veluwe en de provincie Utrecht.

Participatie

Er is een openbare presentatie gegeven en aan de hand van eventuele inspraakreacties zijn gesprekken met insprekers gehouden. Daarnaast is het plan afgestemd met een klankbordgroep.

7.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Beekweide II is ter inspraak aangeboden in de periode 5 mei 2021 t/m 2 juni 2021. Hierbij is er de mogelijkheid voor inspraak van eenieder, ook voor overlegpartners. Het voorontwerp maakt geen deel uit van de officiële procedure.

In deze periode zijn meerdere inspraakreacties ontvangen. In de Nota van beantwoording inspraakreacties (zie bijlagen bij toelichting bijlage 16) zijn deze inspraakreacties verwoord en beantwoord. De inspraakreacties hebben geleid tot verschillende wijzigingen in het bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Beekweide II heeft met bijbehorende stukken vanaf 21 oktober 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden hebben kunnen reageren op het ontwerpbestemmingsplan door schriftelijk een zienswijze kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Gedurende de genoemde periode is er 1 zienswijze ontvangen op het bestemmingsplan. Deze zienswijze is beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Beekweide II (zie bijlagen bij toelichting bijlage 17). Daarbij heeft de zienswijze geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. In de nota zijn tevens enkele ambtshalve wijzigingen weergegeven die na de terinzagelegging in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd.