

wijzigingsplan

Boterbloemweide -

Pinksterbloemweide

(ongenummerd), Renswoude

Gemeente Renswoude



Planstatus: vastgesteld

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

Datum: 2024-03-25

Contactpersoon Buro SRO: dhr. T.J. Oostrom | dhr. J. Brem

Kenmerk Buro SRO: SR230446

Opdrachtgever: 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

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
3 Beleidskader.....	10
4 Haalbaarheidsaspecten	11
4.1 Milieueffectrapportage.....	11
4.2 Geluid	11
4.3 Bedrijven en milieuzonering.....	11
4.4 Waterhuishouding	12
4.5 Verkeer en parkeren.....	12
5 Juridische planbeschrijving.....	14
5.1 Algemeen	14
5.2 Verbeelding.....	14
5.3 Planregels	14
5.4 Wijze van bestemmen	14
6 Economische uitvoerbaarheid	15
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	16
7.1 Participatie.....	16
7.2 Zienswijzen	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

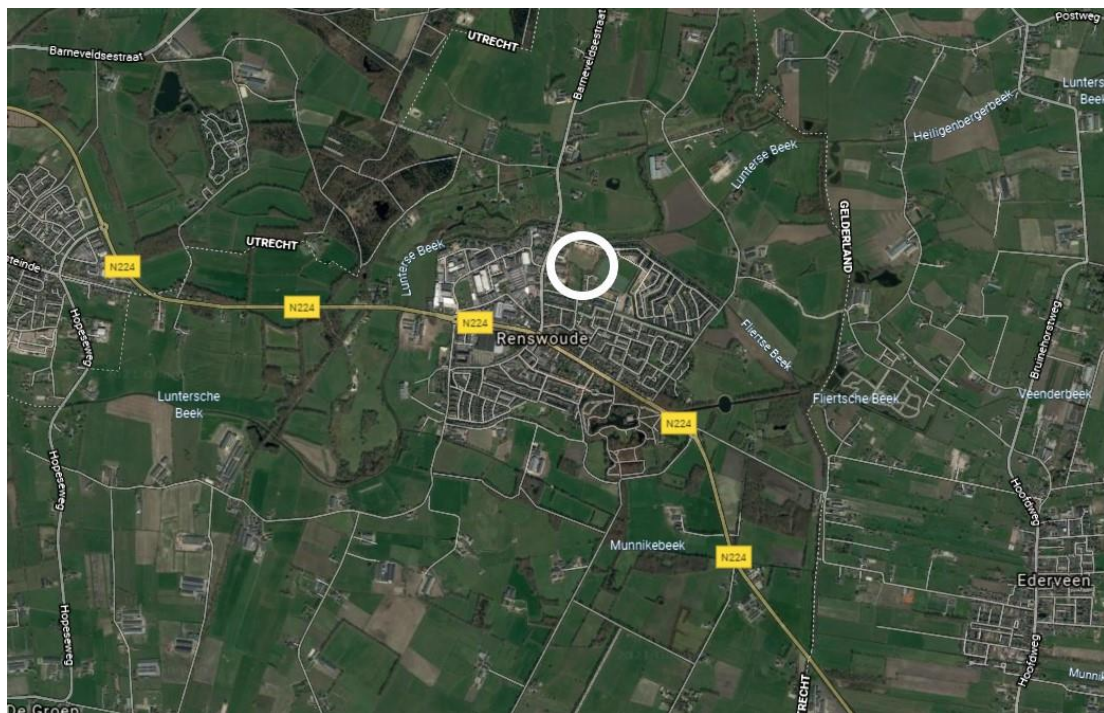
Op een onbebouwde locatie aan de Barneveldsestraat in Renswoude is een nieuwe woonbuurt in ontwikkeling. Op 15 februari 2022 is hiervoor een bestemmingsplan vastgesteld, deze staat bekend als 'Beekweide II'. Het gaat om een woonbuurt van ca. 190 woningen.

Bij de uitwerking van de woningbouwplannen in Beekweide II blijkt dat het bestemmingsplan Beekweide II niet de gewenste ruimte biedt om de beoogde woningen te realiseren. De in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken in combinatie met de genoemde aantallen maakt dat de te realiseren woningen niet kunnen worden gerealiseerd in het beoogde segment (sociale huur en sociale koop). Daarom worden de huidige 8 beneden-bovenwoningen (sociale huur) gewijzigd naar 6 kleine rijwoningen (sociale huur), en worden de 16 rug-aan-rug woningen (50 % sociale huur en 50% sociale koop) gewijzigd in 20 kleinere rug-aan-rug woningen (50 % sociale huur en 50% sociale koop). Deze wijziging kan middels een wijzigingsplan op het bestemmingsplan Beekweide II worden gerealiseerd.

1.2 Ligging plangebied

De twee bouwvlakken liggen in het zuidoosten van het plangebied Beekweide II. Beekweide II ligt in het noorden van het stedelijke gebied van Renswoude. De twee bouwvlakken vallen onder de kadastrale gemeente Renswoude, sectie C, perceel 3982.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Earth).



Globale begrenzing plangebied Beekwijde II, rood omkaderd (bron: Google Earth).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied bestaat uit twee woonvelden die grotendeels binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Beekweide II' liggen. Dit bestemmingsplan is op 15 februari 2022 vastgesteld door de raad van de gemeente Renswoude. In het noordelijke woonveld is een deel van de gronden in het bestemmingsplan Beekweide II voorzien van de aanduiding 'wonen uitgesloten'. Dit plandeel is vernietigd door de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. Dit is hersteld door middel van het op 20 juni 2023 vastgestelde bestemmingsplan 'Herstelbesluit Beekweide II', waarin de gronden zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Middels de administratieve bepaling uit dit bestemmingsplan is bepaald dat het herstelbesluit onderdeel gaat uitmaken van bestemmingsplan 'Beekweide II'. Daarom geldt voorliggend wijzigingsplan als wijziging van bestemmingsplan 'Beekweide II' en is in de GML gekoppeld aan dit bestemmingsplan.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Beekweide II'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Beekweide II', de twee woonvelden rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

De gronden van de twee bouwvlakken hebben in de huidige bestemmingsplannen de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan, in de vorm van vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde, gestapelde woningen.

Het noordelijke bouwvlak beschikt over de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' met maximaal 16 wooneenheden. Het zuidelijke bouwvlak beschikt over de bouwaanduiding 'gestapeld' met maximaal 8 wooneenheden. Voorliggend wijzigingsplan is op de volgende onderdelen strijdig met het bestemmingsplan 'Beekweide II':

- In het noordelijke bouwvlak zijn 20 wooneenheden beoogd, terwijl er 16 toegestaan zijn.
- In het zuidelijke bouwvlak zijn 6 rijwoningen beoogd, terwijl slechts 8 gestapelde woningen toegestaan zijn.

Gezien voornoemde strijdigheden is een partiële herziening of wijziging van het geldende bestemmingsplan vereist. Het bestemmingsplan 'Beekweide II' bevat een dergelijke regeling. Dit wordt navolgend beschouwd.

Wijzigingsregels Beekweide II en Herstelbesluit Beekweide II

In de bestemmingsplannen 'Beekweide II' en 'Herstelbesluit Beekweide II' is de volgende algemene wijzigingsregel opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voorzover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat;

- a. *de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en*
- b. *geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven.*

Met voorliggend plan worden de ligging van de grenzen van bouwvlakken en aanduidingen gewijzigd. Daarbij wordt de oppervlakte van de betrokken grenzen niet met meer dan 10% verkleind of vergroot en worden

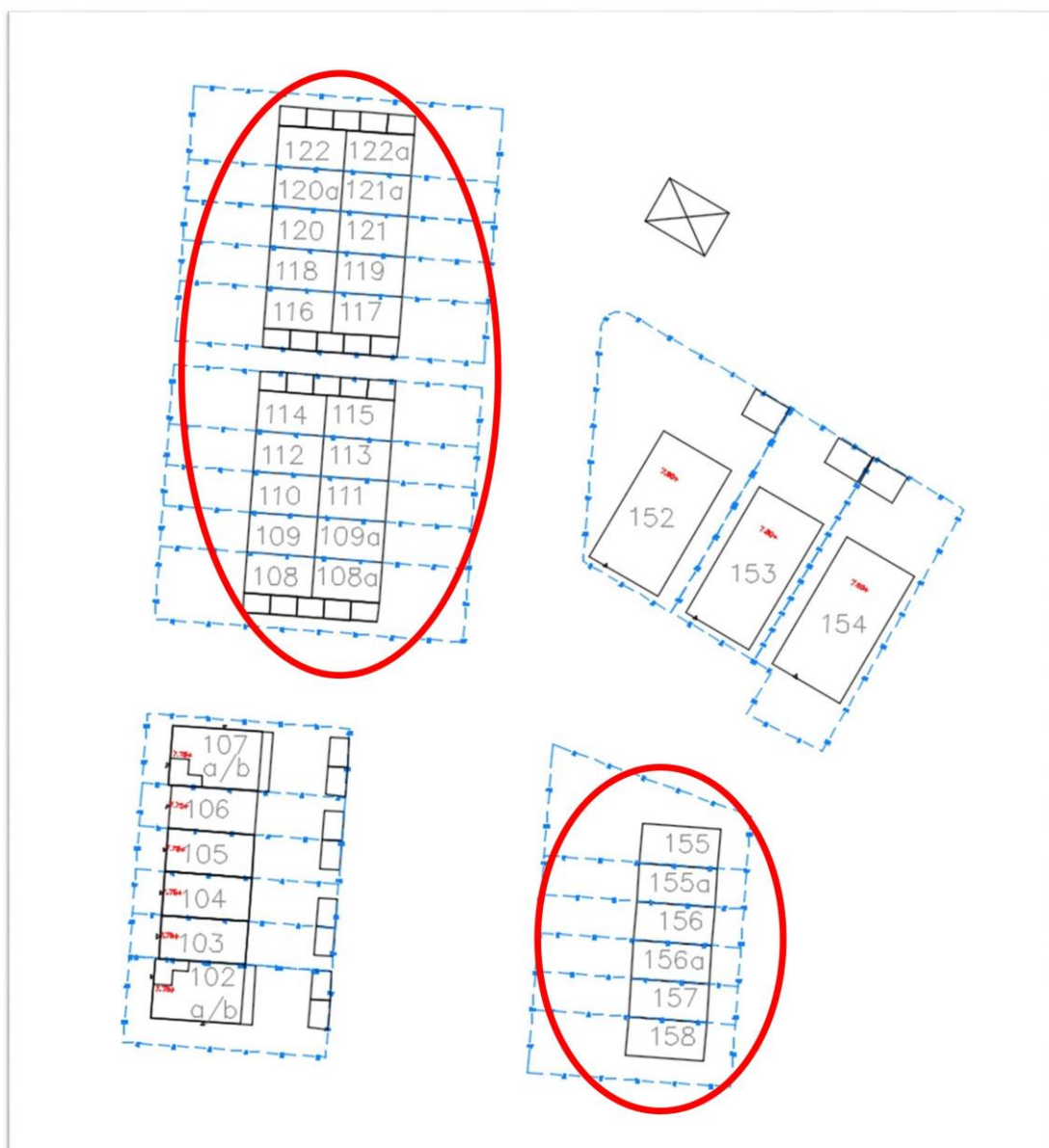
geen van de grenzen met meer dan 10 m verschoven. Daarom kan een beroep gedaan worden op deze algemene wijzigingsregels voor de benodigde wijzigingen.

1.4 Leeswijzer

De huidige en de toekomstige situatie in het plangebied worden in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 is kort ingegaan op het beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het project beknopt onderbouwd met betrekking tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevatten de hoofdstukken 6 en 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

De woningen zijn in de huidige situatie nog niet gerealiseerd. In het voormalige bouwplan was het kleinere perceel bestemd voor 8 beneden-bovenwoningen. In de beoogde situatie worden deze vervangen door 6 kleine eengezinswoningen. Het grotere, noordelijke perceel is in de huidige situatie bestemd voor 16 aaneengebouwde woningen in de vorm van rug-aan-rug-woningen, waarbij een rij van 8 koopwoningen tegen een rij van 8 huurwoningen staat. In de beoogde situatie wordt het aantal woningen uitgebreid naar 20 (10 koop/10 huur) en worden de huur- en koopwoningen in twee blokken gerealiseerd. In de navolgende afbeelding is de beoogde situatie weergegeven.



Beoogde situatie, plangebied rood omcirkeld (bron: gemeente Renswoude)

3 Beleidskader

De huidige planologische invulling van het plangebied is al uitgebreid getoetst aan nationale, provinciale en gemeentelijke regelgeving en beleidsrichtlijnen in het kader van het moederplan Beekweide II. Voorliggend wijzigingsplan introduceert in zeer beperkte mate nieuwe ontwikkelingen. Zo neemt het totaal aantal woningen toe van 24 naar 26, maar blijft de bebouwde oppervlakte gelijk. Daarmee is het niet aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bovendien past de beoogde wijziging binnen de zachte plancapaciteit uit de Woningmarktverkenning gemeente Renswoude.

4 Haalbaarheidsaspecten

Dit hoofdstuk behandelt de verschillende milieu- en omgevingsfactoren die van belang zijn voor het plan. Het betreft hier uitsluitend de wijziging van de planologische situatie, waarbij in het kader van het moederplan Beekweide II uitgebreide beoordelingen zijn uitgevoerd met betrekking tot diverse omgevingsaspecten. Daarom is de behandeling van deze aspecten in dit hoofdstuk beknopt. Aangezien dit wijzigingsplan geen significante ruimtelijke ontwikkelingen introduceert ten opzichte van de planologische situatie, is aanvullend onderzoek niet vereist.

4.1 Milieueffectrapportage

Planologisch worden er twee woningen toegevoegd. Dit is een dusdanig beperkte wijziging dat het project geen extra milieubelasting met zich meebrengt. Er kan dan ook gesteld worden dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

4.2 Geluid

Woningen zijn geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Met voorliggend plan worden twee extra woningen mogelijk gemaakt. Uit het akoestisch onderzoek (SPA, 2210020.r01a, d.d. 28 september 2021) dat in het kader van het moederplan Beekweide II is uitgevoerd bleek reeds dat er ter hoogte van het plangebied geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaatsvonden. Dit vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Aan de Barneveldsestraat 16 is een bedrijfsperceel gelegen waar verschillende bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Dit bedrijf heeft de mogelijkheid de bedrijfsvoering voort te zetten. Er dient daarom inzichtelijk gemaakt te worden dat het bedrijf niet gehinderd wordt in zijn bedrijfsvoering door voorliggend wijzigingsplan.

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 3.2, waaronder een afvalsorteerbedrijf, opslag, agrarisch hulpbedrijf, landbouwmechanisatiebedrijf en transportbedrijf. Verder is aan het bedrijf vergunning verleend voor het inzamelen van bouw- en sloopafval, zand- en grindhandel, transport- en loonwerkbedrijf. Hierbij horen de navolgende bedrijfscategorieën uit de VNG-richtafstandenlijst.

Richtafstanden VNG-Handreiking voor rustige woonwijk						
SBI 2008	b.o. = bedrijfsoppervlakte	geur	stof	geluid	gevaar	categorie
4677-0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	10	30	100	10	3.2
016-1	Loonbedrijf b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	3.1
773	Verhuur voor machines en werktuigen	10	0	50	10	3.1
46735—5	Groothandel zand en grind b.o. > 200 m ²	0	10	50	10	3.1
494-0	Goederenwegvervoer b.o. > 1000 m ²	0	0	100	30	3.2

In gemengd gebied geldt voor de vergunde bedrijfsactiviteiten een richtafstand van 50 m. Zonder nader onderzoek kan niet aangetoond worden dat realisatie van woningen binnen deze richtafstand het bedrijf niet hinderen in zijn bedrijfsvoering. Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan ligt op ca. 70 m, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

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. Desalniettemin is zekerheidshalve een individuele beoordeling van de geurhinder uitgevoerd (SPA WNP ingenieurs, 22200304.r01, d.d. 4 oktober 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1). Hieruit is gebleken dat de geurcontour van de paardenstallen en de mestopslag waarbinnen geurhinder te verwachten is kleiner is dan 50 m vanaf de erfgrans van Barneveldsestraat 16. Aangezien het plangebied zich niet binnen deze afstand bevindt is dit niet van invloed op de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde wijzigingen in het kader van milieuzonering uitvoerbaar zijn.

4.4 Waterhuishouding

Met het voorliggende wijzigingsplan worden twee woonvelden gewijzigd en geschikt gemaakt voor de gewijzigde aantallen en woningtypen. Het betreft nadrukkelijk de wijziging van deze woonvelden, waarbij er geen sloop- of bouwactiviteiten plaatsvinden en er dan ook geen verharding wordt toegevoegd. Bovendien neemt het noordelijke bouwvlak af in omvang, waardoor de oppervlakte aan verhard oppervlak hoogstwaarschijnlijk afneemt. Het is daarmee geenszins van negatieve invloed op het watersysteem, waardoor het plan in dit kader uitvoerbaar is.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Omdat er met deze wijziging twee wooneenheden worden toegevoegd, van 24 naar 26, treedt er een verandering van het aantal verkeersbewegingen op. In navolgende tabellen is een vergelijking gemaakt tussen de geldende planologische situatie en de beoogde planologische situatie.

	verkeersgeneratie per woning	aantal woningen	totale verkeersgeneratie
Koop, huis, tussen/hoek	7,4	8	59,2

Huur, huis, vrije sector	6,9	8	55,2
Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)	4,1	8	32,8
Totaal			147,2

Verkeersgeneratie geldende planologische situatie

	verkeersgeneratie per woning	aantal woningen	totale verkeersgeneratie
Koop, huis, tussen/hoek	7,4	10	74
Huur, huis, sociale huur	5,6	16	89,6
Totaal			163,6

Verkeersgeneratie beoogde planologische situatie

De toename van de verkeersgeneratie bedraagt 16,4 verkeersbewegingen per etmaal. Deze toename is beperkt en leidt niet tot capaciteitsproblemen op de wegen binnen en buiten Beekweide II.

Parkeren

Door het wijzigen van het woonprogramma en het toevoegen van twee woningen neemt de parkeervraag toe. In een memo is beschreven hoe deze toename wordt opgevangen binnen het projectgebied Beekweide II (gemeente Renswoude, d.d. 29 november 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2). In deze memo wordt geconcludeerd dat na het doorvoeren van de wijzigingen uit voorliggend wijzigingsplan er nog steeds een sluitende parkeerbalans binnen het projectgebied Beekweide II kan worden gerealiseerd.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. 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.

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

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 op alfabetische volgorde. Hierbij wordt verwezen naar de planregels van het bestemmingsplan 'Beekweide II' zoals vastgesteld door de raad van Renswoude op 15 februari 2022. Die regels worden, voor zover relevant, van overeenkomstige toepassing verklaard.

5.4 Wijze van bestemmen

Voor de planregels wordt in het voorliggende wijzigingsplan verwezen naar de relevante bepalingen uit het geldende bestemmingsplan 'Beekweide II'.

Voorliggend wijzigingsplan bevat de bestemming 'Wonen'. De gronden ter plaatse van en rondom de beoogde woningen zijn voorzien van deze bestemming. De woningen hebben een bouwvlak met de aanduidingen 'aaneengebouwd', het maximum aantal wooneenheden en de maximum goot- en bouwhoogte.

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

Voor de gronden binnen het plangebied is een grondexploitatie opgesteld, waaruit een positief resultaat blijkt. De wijzigingen uit voorliggend plan doen hier geen afbreuk aan. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan 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 wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het ontwerpwijzigingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder, ook voor overlegpartners. Na vaststelling door het college van Burgemeester en wethouders zal het vaststellingsbesluit bekend gemaakt worden. Het wijzigingsplan ligt na bekendmaking dan 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Participatie

Gezien de beperkte omvang van de wijzigingen van dit plan kan aanvullende participatie achterwege blijven.

7.2 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier of in een separate bijlage van een gemeentelijke reactie worden voorzien.