

Gemeente Renswoude

**Ruimtelijke onderbouwing
Dorpsstraat 44-46**

Juni 2015

Kenmerk 0339-10-T01
Projectnummer 0339-10

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing	1
1.3.	Geldende bestemmingsplanregeling	1
2.	Bestaande situatie	4
2.1.	Geschiedenis	4
2.2.	Huidige situatie Dorpsstraat 44-46	4
3.	Beleidskader	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
4.	Toekomstige situatie	13
5.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	16
5.1.	Cultuurhistorie - Archeologie	16
5.2.	Cultuurhistorie - Beschermd dorpsgezicht	17
5.3.	Cultuurhistorische waarden - Monumenten	17
5.4.	Bodem	18
5.5.	Waterhuishouding en waterparagraaf	19
5.6.	Natuurwaarden	21
5.7.	Geluid	23
5.8.	Luchtkwaliteit	24
5.9.	Externe veiligheid	25
5.10.	Bedrijven en milieuzonering	26
5.11.	Vormvrije MER-beoordeling	27
6.	Uitvoerbaarheid	28
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	28
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
Bijlage 1	Archeologisch onderzoek	
Bijlage 2	Verkenkend bodemonderzoek	
Bijlage 3	Natuurwaardenonderzoek	
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

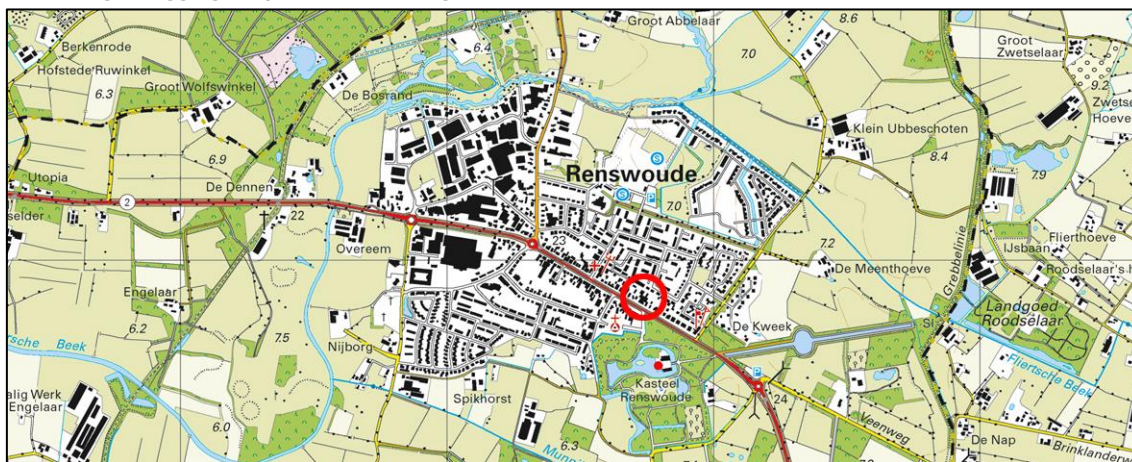
Aan de Dorpsstraat 44-46 in Renswoude staat het Rechthuis. Dit pand staat al geruime tijd leeg. Er is nu een plan ontwikkeld voor vervangende nieuwbouw, waarbij 16 koopappartementen gerealiseerd zullen worden. Vanwege de cultuurhistorische waarden van het huidige pand zal bij de nieuwbouw de historische bebouwingskarakteristiek in acht worden genomen.

Omdat de plannen voor de vervangende nieuwbouw niet in het nu geldende bestemmingsplan passen, wil de gemeente de omgevingsvergunning verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (ook wel Wabo-projectbesluit genoemd). Het voorliggende rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing bij deze procedure.

1.2. Ligging en begrenzing

Dorpsstraat 44-46 ligt in de kern van Renswoude aan de Dorpsstraat (N224) en wordt aan drie zijden begrensd door woningbouw (zie afbeelding 1).

Afbeelding 1: Ligging Dorpsstraat 44-46 in groter verband.



1.3. Geldende bestemmingsplanregeling

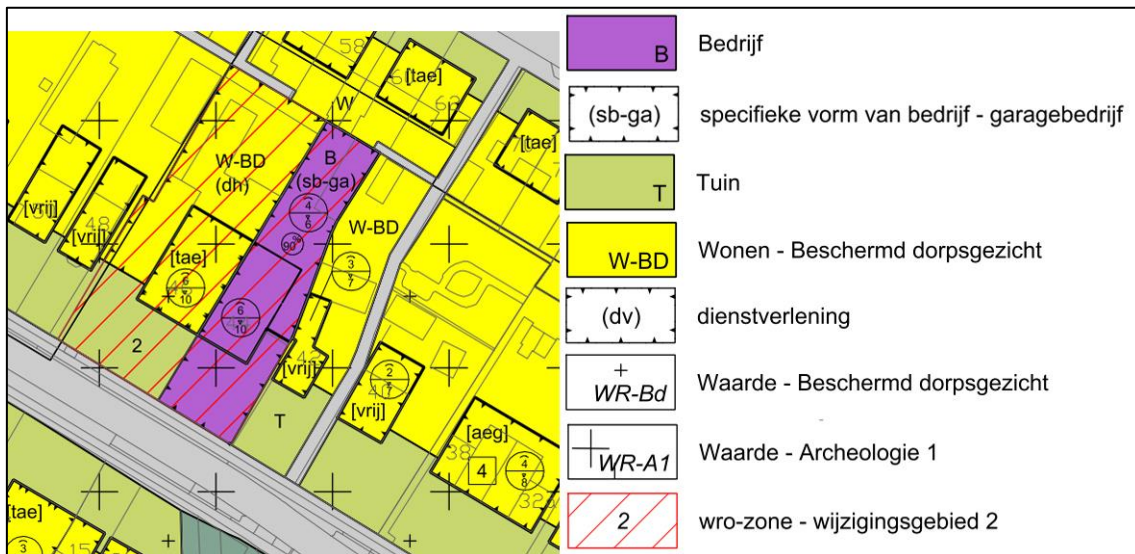
Voor Dorpsstraat 44-46 geldt nu het bestemmingsplan Dorp, zoals dat op 25 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Een deel van de verbeelding (kaart) van de bestemmingsplan is weergegeven in afbeelding 2. Voor het perceel gelden de volgende bestemmingen en regelingen:

- Dorpsstraat 44 heeft de bestemming Bedrijf, met de specifieke aanduiding Garagebedrijf. Hier zijn bedrijven uit categorie 1 en 2 van de bij het plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten toegelaten, alsmede een garagebedrijf. Daarbij is 1 bedrijfswoning toegestaan. De maximum goothoogte is 6 meter en de maximum bouwhoogte 10 meter.
- Dorpsstraat 46 heeft de bestemming Wonen, met de specifieke aanduiding Detailhandel. Hier zijn wonen en beroep aan huis, alsmede detailhandel en kleinambachtelijke bedrijven

toegestaan. Ook hier is de maximum goothoogte 6 meter en de maximum bouwhoogte 10 meter.

- Het voorerf van Dorpsstraat 46 heeft de bestemming Tuin.
- Voor het hele gebied geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1. Door middel van deze bestemming zijn de archeologische (verwachtings)waarden van de grond beschermd. In principe is voor alle ingrepen in de bodem groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter archeologisch onderzoek nodig.

Afbeelding 2: Deel verbeelding bestemmingsplan Dorp.



- Voor het hele gebied geldt ook de dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht. Dat houdt in dat de gronden mede bestemd zijn voor instandhouding van het Rijks beschermd dorpsgezicht. In artikel 24 van de regels is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, ter instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht.
- Tot slot heeft het gebied de aanduiding Wro-zone - wijzigingsgebied 2. Dat houdt in dat burgemeester en wethouders de bestemmingen Wonen en Bedrijf en de regelingen ten aanzien van het bouwen kunnen wijzigen. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van de bestemmingen Wonen, Tuin, Maatschappelijk, Horeca of Bedrijf. De belangrijkste randvoorwaarden daarbij zijn dat:
 - het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 15;
 - de goothoogte en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande hoogten;
 - de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu en de stedenbouwkundige structuur ontstaan of kunnen ontstaan;
 - de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;

- voldaan wordt aan de milieuhygiënische eisen die aan de bodem en de geluidsbelasting worden gesteld
- en vanzelfsprekend de bepalingen uit de genoemde bestemmingen; in dit geval die van Wonen en Tuin.

Beoordeling ontwerp Rechthuis

Het bouwplan past niet in de bestemmingen Bedrijf en Wonen zoals die in het bestemmingsplan Dorp opgenomen zijn. Daarnaast is onderzocht of het bouwplan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kan worden.

Het bouwplan heeft een voetprint van 23,3 m breed en 23 m diep. Het bestaande bouwvlak is 23 m breed, maar ter plaatse van Dorpsstraat 46 slechts 18,7 m diep. De wijzigingsbevoegdheid bepaalt dat de nieuwe woningen slechts binnen het bestaande bouwvlak gebouwd mogen worden. Dit levert een strijdigheid op.

De goothoogte van het nieuwe ontwerp bedraagt 6,5 m en de bouwhoogte 10,65 m. Op het dak is een dakopbouw getekend die strekt tot een hoogte van 11,1 m. Omdat zowel de goot- als bouwhoogte van de nieuwe bebouwing niet meer dan de bestaande maatvoering mag bedragen, ontstaat hier ook een strijdigheid.

Het aantal van 16 gewenste appartementen/woningen overschrijdt het maximaal gestelde van 15 woningen die in de wijzigingsbevoegdheid is bepaald.

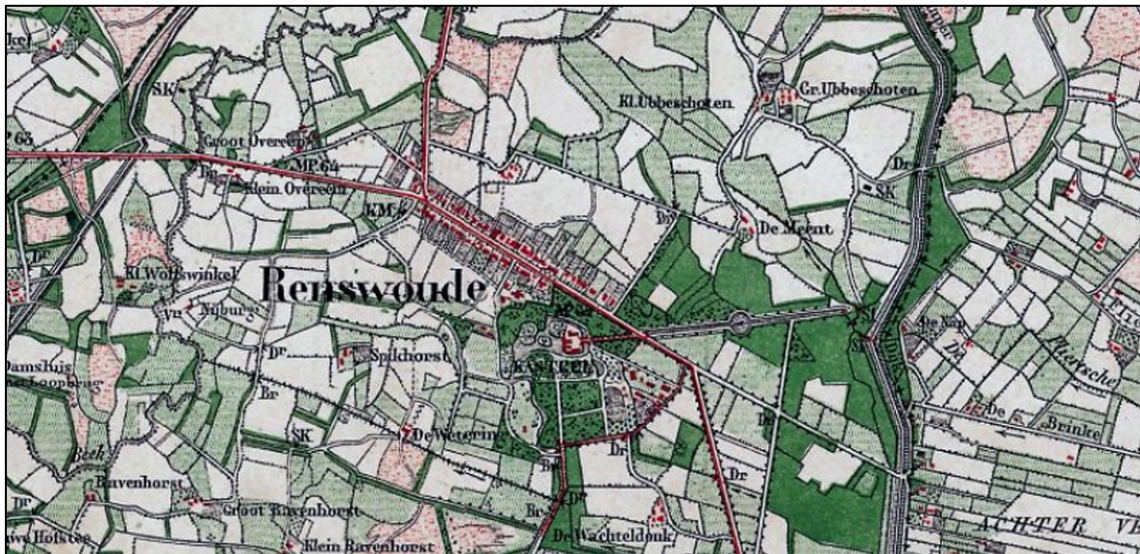
Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het bouwplan niet op basis van de wijzigingsbevoegdheid te verlenen is. Om voor het bouwplan vergunning te kunnen verlenen wordt daarom de procedure van het Wabo-projectbesluit gevolgd. Dat het voorliggende bouwplan aan de overige vier gestelde voorwaarden (belangen van derden, gevolgen voor woonmilieu en stedenbouwkundige structuur, parkeerbalans en de milieuhygiënische eisen) voldoet wordt door middel van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing beschreven.

2. Bestaande situatie

2.1. Geschiedenis

Renswoude ligt in het zuidoostelijk deel van de provincie Utrecht en maakt deel uit van de Gelderse Vallei. Al in 855 werd Renswoude "silva Hrenhem" (het Rhenense woud) genoemd in een oorkonde. De nederzetting Renswoude is echter veel minder oud. Die ontstond pas rond 1400. Renswoude bestond toen uit een versterkt huis op de locatie van het huidige kasteel, de Borgwal genaamd, en een aantal verspreid liggende boerderijen. In de 18e eeuw ontstond het eigenlijke dorp Renswoude, met lintbebouwing langs de Dorpsstraat. De bebouwing aan de oostzijde van de Dorpsstraat was eenduidig en heeft een historisch karakter, samen met de gronden van het kasteel heeft dit gebied de status van beschermd dorpsgezicht. Het westelijke deel van de Dorpsstraat bestaat uit meer gevarieerde bebouwing, zowel in functie als voorkomen. Aan het begin van de 20ste eeuw werd de lintbebouwing langs de Dorpsstraat verdicht. In de loop van de tijd zijn zijstraten aangelegd, zoals de Kerkstraat en Molenstraat. In de tweede helft van de 20ste eeuw zijn achter het bebouwingslint planmatig ontwikkelde wijken en kleinschalige bedrijventerreinen ontwikkeld.

Afbeelding 3: Situatie rond 1872.



2.2. Huidige situatie Dorpsstraat 44-46

Voorgeschiedenis

De teruggedragen ligging van het Rechthuis aan een voormalig plein, precies tegenover het Kerkpad, wijst op een 17^e eeuwse oorsprong. Het vermoeden bestaat dat het Rechthuis is gebouwd in de periode tussen 1674 en 1681. De hoge en vrije heerlijkheid Renswoude en Eminkhuizen werd bestuurd door schout en schepenen vanuit het zogenaamde Rechthuis, annex herberg Het Statenwapen. De plaats aan de Dorpsstraat was strategisch gekozen, namelijk op

het punt waar in de 17^e eeuw de Emminkhuizerlaan, tussen kerk en kasteel door, het dorp bereikte. Na de Franse tijd werd het voormalige Rechthuis ook gemeentehuis en ook het logement en stalhouderij bleven voortbestaan.

In 1725 werd een gevangenhuis gebouwd aan de westzijde van het gebouw. In 1792 kwam het gebouw te huur, waarna het in 1815 gedeeltelijk in gebruik werd genomen voor de secretarie van de nieuw opgerichte gemeente Renswoude. Het overige deel bleef logement. In 1830 werd het Rechthuis ook halteplaats voor de postkoets. Waarschijnlijk is het pand in de 19^e eeuw met een verdieping opgehoogd, waarna de muren bepleisterd zijn.

In 1924 werd het pand gesplitst en verkocht. Nummer 44 werd verkocht aan een rijwielhandelaar die er een garage vestigde. Nummer 46 werd verkocht aan een huisschilder. Later werd het pand in gebruik genomen als manufacturenwinkel. Hierdoor is het pand meerdere malen ingrijpend verbouwd waarbij weinig oorspronkelijke elementen bewaard zijn gebleven.

Afbeelding 4: Bestaande situatie en luchtfoto.



Ruimtelijke structuur

De bebouwing langs de Dorpsstraat bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing in twee bouwlagen met kap. Plaatselijk is de tweede bouwlaag in de kap opgenomen of vormt de kap een derde bouwlaag. De bebouwing heeft over het algemeen een diepte van 10-12 meter en is georiënteerd op de Dorpsstraat. De gevels kennen een sterke variatie in hoogte en breedte. Oudere gevels hebben door hun afwijkende verdiepingshoogte een andere maatvoering dan moderne gevels. De kavels langs de Dorpsstraat hebben veelal diepe achtertuinen. De achtertuinen worden gevarieerd gebruikt als bedrijfsruimte, parkeergebied, siertuin of op zich zelf staande woningen.

Langs de Dorpsstraat is geen duidelijke groenstructuur aanwezig. Het oorspronkelijke laankarakter van de Dorpsstraat is in de loop der tijd verdwenen en heeft plaatsgemaakt voor infrastructuur. Het groene karakter van de voortuinen staat vanwege het toenemende parkeergebruik ook steeds meer onder druk. Dat is met name bij Dorpsstraat 44-46 het geval, zoals ook uit de foto in afbeelding 5 blijkt.

Functionele structuur

De Dorpsstraat is qua functies sterk verdeeld. Een gedeelte van de Dorpsstraat wordt gebruikt als winkelstraat met commerciële functies op de begane grond en wonen op de verdieping. Daarnaast bevinden zich langs de Dorpsstraat ook een groot aantal percelen die uitsluitend gebruikt worden voor wonen. De menging van functies komt met name verspreid voor in het westelijke deel van de Dorpsstraat. Het betreft hier detailhandel (slagerij, bakker, modezaak), horeca en kleinschalige bedrijvigheid.

Afbeelding 5: Bestaande situatie vanaf de Dorpsstraat.



Bebouwing en inrichting

Dorpsstraat 44-46 ligt in het hart van Renswoude aan de doorgaande provinciale weg N224. Het projectgebied bestaat uit meerdere kadastrale percelen: gemeente Renswoude, sectie C, perceelnummers: 1538, 1733 en 1973 en heeft een gezamenlijke oppervlakte van 1958 m². Het voormalige Rechthuis is een dubbel herenhuis bestaande uit 2 bouwlagen met een kap (zie afbeelding 5). Ondanks de ingrijpende verbouwingen, ten behoeve van de recente bedrijfsmatige functies die in het pand gehuisvest waren, is het pand vanwege de ligging en omvang een belangrijk element in de kern van Renswoude. Het pand vormt de afsluiting van een rij monumentale panden langs de Dorpsstraat en is onderdeel van de oorspronkelijke bebouwing van het kasteeldorp.

Dorpsstraat 44 betreft een voormalig autobedrijf (Van Vlastuin Auto's b.v.). Het pand is momenteel niet meer als dusdanig in gebruik. Momenteel worden in de beton verharde werkplaats

goederen opgeslagen (lege huisvuilcontainers, autobanden, wegafzettingen, een auto, een grasmaaitrekker, etc.). Het onbebouwde terreindeel is verhard met klinkers. De bebouwing op het achterterrein is inmiddels gesloopt.

De begane grond van Dorpsstraat 46 wordt/werd gebruikt voor detailhandel. Op de eerste verdieping is een bovenwoning aanwezig. Het onbebouwde deel aan de wegzijde is voor een klein deel verhard met klinkers en voor een groot deel met grind. Het onbebouwde achterterrein ligt braak en is begroeit met gras.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. In dat kader heeft -nadat de behoefte is aangetoond- herstructurering of transformatie de voorkeur boven uitbreidingslocaties. Daarvan is in dit geval sprake.

De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten aan moeten voldoen: de zogenaamde rijksbelangen. Het voorliggende plan heeft geen betrekking op deze nationale belangen en is daarmee niet in strijd met het Barro.

Besluit ruimtelijke ordening

Aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 de "ladder voor duurzame verstedelijking" toegevoegd. De wijziging is van toepassing op alle ruimtelijke besluiten die door overheden worden genomen. Uitgangspunt is dat een zorgvuldige benutting van ruimte de grondslag moet zijn van alle ruimtelijke besluiten. Gevraagd wordt om standaard en gemotiveerd de volgende stappen te zetten ("de treden van de ladder") wanneer een nieuwe ontwikkeling of nieuwe ontwikkelingen om ruimtelijke inpassing vragen.

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijven- en haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om in de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordeling door betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend (multimodaal) ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

In verband met de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient een onderscheid gemaakt te worden tussen:

- het bouwplan waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, namelijk een appartementengebouw met 16 woningen;
- het "ruimtelijke besluit" waar de voorliggende ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt. Ten opzichte van het nu geldende ruimtelijke besluit (het bestemmingsplan Dorp) wordt het aantal woningen met 1 woning vergroot.

De Ladder voor duurzame verstedelijking houdt voor de gemeente in dat de noodzaak voor en mogelijkheden om binnen dan wel buiten bestaand bebouwd gebied in een nieuwe ontwikkeling te voorzien met hun voor- en nadelen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Ten aanzien van het voorliggende plan kan het volgende worden gesteld:

1. De vervangende nieuwbouw van de locatie Dorpsstraat 44-46 past in het beleid van de gemeente en hogere overheden zoals dat in dit hoofdstuk wordt besproken. Onderhavig

plan draagt bij aan de taak het huidige woningtekort terug te dringen, binnenstedelijke locaties middels herstructurering of transformatie te ontwikkelen, en te voorzien in de groeiende behoefte aan "binnenstedelijke" woonmilieus.

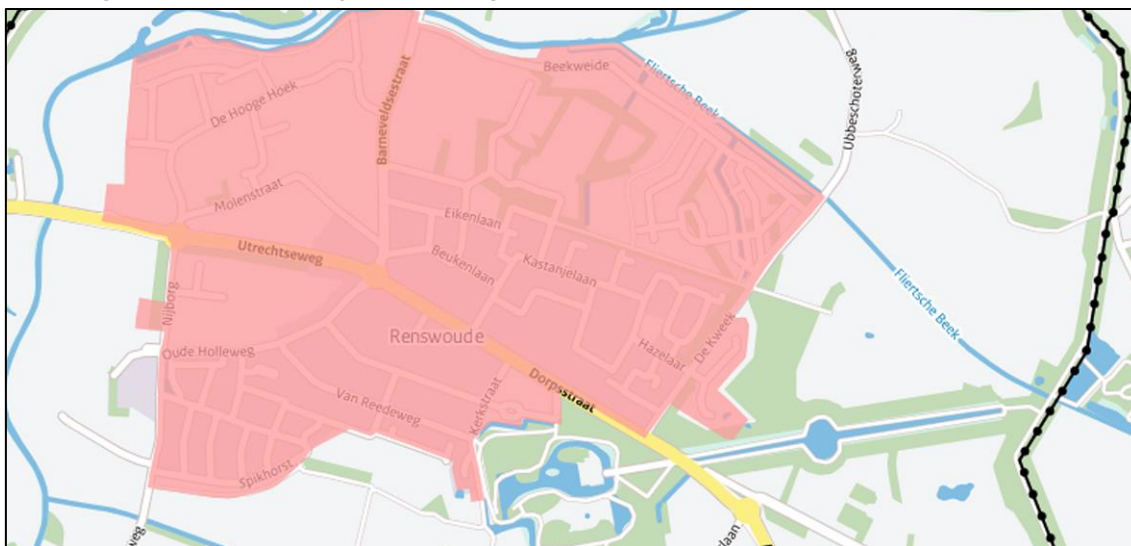
2. Het onderhavige plan betreft een transformatie van bestaand stedelijk gebied.
3. Dit aspect is niet aan de orde.

De plannen om één appartement extra te realiseren voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid

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

Afbeelding 6: Provinciale ruimtelijke verordening.



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

3.3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Dorp

Het gemeentelijk beleid is grotendeels vastgelegd in het bestemmingsplan Dorp (zie ook hoofdstuk 1.3). In het bestemmingsplan was, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, reeds de mogelijkheid opgenomen om ter plaatste van Dorpsstraat 44-46 in totaal 15 appartementen binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak te realiseren.

Woonvisie 2011 - 2020

In 2011 is de Woonvisie met als titel "Investeren in jong bloed, Geactualiseerde woonvisie van de gemeente Renswoude 2011-2020" van de gemeente Renswoude geactualiseerd. Deze woonvisie biedt een toetsingskader voor al het beleid en maatregelen op het terrein van het wonen in Renswoude. Concreet gaat het om het beleid voor het huisvesten van bepaalde doelgroepen, zoals starters en ouderen, het woningbouwbeleid en het beleid in de huursector (gemeentelijk woningbedrijf). De woonvisie geeft inzicht in de ontwikkelingen en trends op de lokale woningmarkt, formuleert de ambities voor het woonbeleid en bevat tot slot een voorstel voor een woningbouwprogramma. Deze woonvisie geeft aan hoe de gemeente Renswoude nieuwbouw ontwikkelt dat gedifferentieerd, onderscheidend en concurrerend is en dat voldoet aan de wensen van met name de eigen bevolking.

Uit de actualisatie blijkt dat voor de periode 2011-2020 er een woningbehoefte is van ongeveer 200 woningen. Een groot deel daarvan zal in de nieuwbouwwijk Beekweide worden gerealiseerd. Hier ligt met name het accent op eengezinswoningen en wordt maar een beperkt aantal appartementen gerealiseerd. Uit de woonvisie blijkt dat het aantal eenpersoonshuishoudens echter ook verantwoordelijk is voor de extra behoefte aan woningen. Een kwart van het totaal aantal te realiseren woningen (50) zou mede daarom moeten bestaan uit appartementen.

Volgens de Primos huishoudensprognoses (2011) verdubbelt tot 2020 bijna het aantal één- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder in de gemeente Renswoude. Met name rond het 75^e levensjaar krijgt men te maken met mobiliteitsbeperkingen. Dit stelt eisen aan de woningvoorraad. Voor alle appartementen die worden gebouwd voor ouderen geldt dat deze woningen levensloopgeschikt zijn. De gemeente Renswoude draagt er zorg voor dat de toevoegingen aan de woningvoorraad een bijdrage leveren aan de vraag vanuit de bevolking. Dit betekent concreet dat er bij nieuwbouwprojecten wordt afgewogen wat de toevoeging is voor het aanbod aan starterswoningen, ouderenwoningen en in welke mate de plannen bijdragen tot de differentiatie in Renswoude.

Het percentage huurwoningen en het percentage koopwoningen dienen evenwichtig te groeien. Renswoude wil komen tot een verhouding van ongeveer 25% - 75%. Het aandeel huurwoningen, dat in de afgelopen jaren is gebouwd, blijft ruim achter bij die ambitie.

Het bouwplan past binnen het programma zoals opgenomen in de Woonvisie.

4. Toekomstige situatie

Vervangende nieuwbouw

Voor Dorpsstraat 44-46 is nu een plan ontwikkeld voor de bouw van 16 koopappartementen: 4 op de begane grond, 6 op de verdieping en 6 in de kap. Centraal in het gebouw is het trappenhuis met een lift opgenomen. Verder is er op de begane grond ruimte gereserveerd voor de bergingen. De appartementen op de begane grond hebben een buitenruimte in de vorm van een bescheiden tuin. De appartementen op de verdieping krijgen ieder een eigen balkon. De appartementen in de kapverdieping krijgen geen balkon.

Afbeelding 7: Plattegronden.



Bij het ontwerp van gebouw is veel aandacht besteed aan de vormgeving, detaillering en afwerking van de nieuwbouw. Daarbij is aangesloten op oude situatie. In vergelijking met de bestaande situatie (zie afbeelding 5) zal sprake zijn van een sterke verbetering van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit, zoals ook uit afbeelding 8 blijkt.

In vergelijking met de historische en bestaande situatie zal de dakrand 40 cm hoger worden. Dit is gedaan om de dakopbouw van het trappenhuis en bouwsels op het dak aan het oog te onttrekken.

Afbeelding 8: Links de oorspronkelijke gevel en rechts de nieuwe gevel.



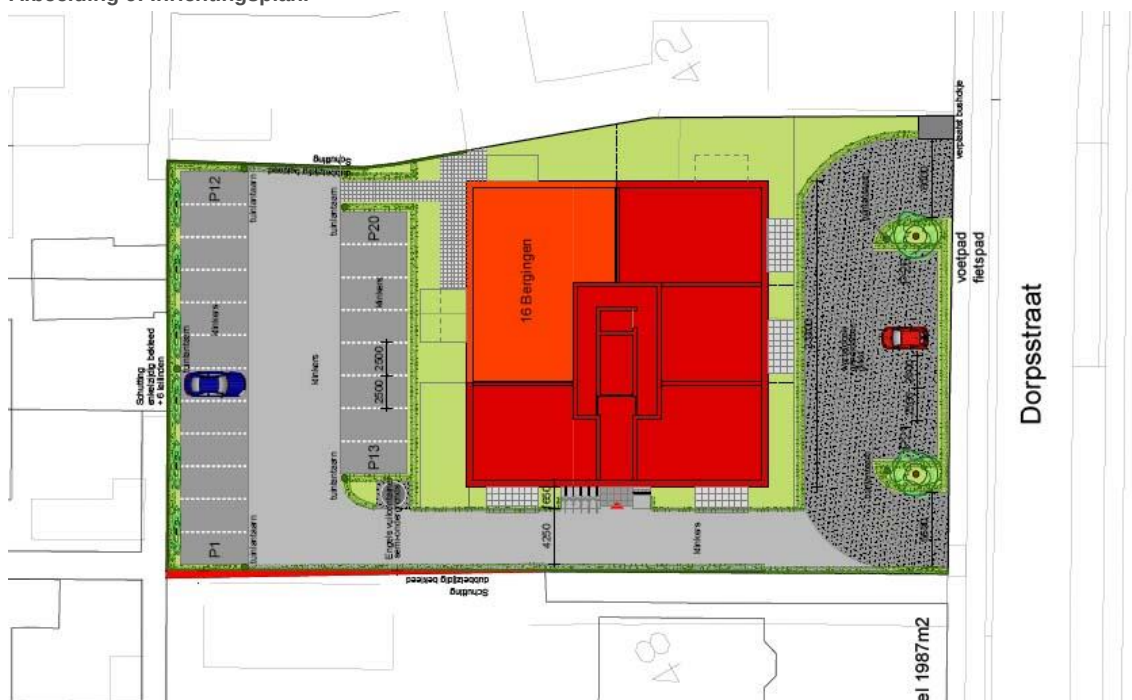
Verkeer en parkeren

De woningen zullen vanaf de Dorpsstraat worden ontsloten.

De gemeente Renswoude heeft geen gemeentelijke parkeernota. In het parkeerbeleid wordt daarom aangesloten aan de CROW kencijfers. Op basis van deze publicatie zorgt de gemeente voor een goede afstemming van de parkeerruimte op de (verwachte) parkeervraag van woningen en voorzieningen.

Volgens de plannen zullen op Dorpsstraat 44-46 in totaal 16 appartementen worden gerealiseerd. Hiervoor zal parkeergelegenheid op eigen terrein worden aangelegd. Voor appartementen geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat er 23 parkeerplaatsen gerealiseerd zullen moeten worden. Zoals uit afbeelding 9 blijkt, zijn in het inrichtingsplan 26 parkeerplaatsen opgenomen. Dat is ruim voldoende om in de te verwachten parkeerbehoefte te voorzien.

Afbeelding 9: Inrichtingsplan.



Terreininrichting

In afbeelding 9 is het plan voor de toekomstige inrichting van het terrein opgenomen. Een groot deel van het terrein rond de woningen zal in gebruik genomen worden door de ontsluiting en de benodigde parkeerplaatsen. Deze voorzieningen zijn op een zorgvuldige wijze op het terrein ingepast met behulp van hagen en enkele bomen.

Met name de ruimtelijke kwaliteit van het voorerf zal, in vergelijking met de bestaande situatie, sterk verbeteren.

De huidige bushalte met bushokje zal verplaatst worden naar de andere zijde van het perceel.
De gemeente zal dit in overleg met de provincie uitwerken.

5. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

In het kader van een ruimtelijke onderbouwing dienen de nodige onderzoeken uitgevoerd te worden, waarvan in dit hoofdstuk verslag wordt gedaan.

5.1. Cultuurhistorie - Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: “de veroorzaker betaalt”.

Uit hoofdstuk 1.3 (Geldende bestemmingsplanregeling) is bij de beschrijving van het nu geldende bestemmingsplan al gebleken dat er rekening mee moet worden gehouden dat de gronden in het gebied mogelijk archeologische waarden hebben en dat deze archeologische (verwachtings)waarden in het bestemmingsplan zijn beschermd. In principe is er archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,30 meter. Er is geen onderzoek nodig bij vervanging van gebouwen op dezelfde plaats, dus ook niet voor het slopen van gebouwen. Daarnaast is geen onderzoek nodig voor het realiseren van nieuwe gebouwen als daarbij de bodem niet dieper wordt verstoord dan 0,3 meter.

In 2010 is er door Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek¹ uitgevoerd. Doel van het onderzoek was vast te stellen of in het projectgebied archeologische resten voorkomen die door de voorgenomen bouwwerkzaamheden verstoord dreigen te worden. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat in het projectgebied geen archeologische waarnemingen of vondsten bekend zijn en ook in een straal van 1 km rond de locatie zijn deze schaars. Onder andere door de ligging van het gebied op een dekzandrug, bestond op basis van het bureauonderzoek voor het gebied een middelhoge verwachting op het aantreffen van sporen uit het Mesolithicum.

Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat de ondergrond van de locatie geroerd is door (sub)recente menselijke activiteit. Er zijn geen archeologisch relevante lagen of archeologische indicatoren in onverstoorde context aangetroffen. Ook wordt het niet waarschijnlijk geacht dat bij toekomstige bodemverstorende ingrepen aanwijzingen voor menselijke bewoning of gebruik van het gebied worden aangetroffen.

¹ "Herontwikkeling Dorpsstraat 44-46 te Renswoude, gemeente Renswoude", Vestigia BV Archeologie & Cultuurhistorie, Amersfoort, 3 november 2010, rapportnummer V827.

Op basis van het veldonderzoek wordt gesteld dat de archeologische verwachting voor de locatie voor alle perioden vanaf het Mesolithicum tot het heden laag is. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Archeologie vormt daarmee geen beletsel voor de voorgenomen ingrepen.

5.2. Cultuurhistorie - Beschermd dorpsgezicht

In augustus 1966 is een gedeelte van de Dorpsstraat aangewezen als Beschermd dorpsgezicht. Vanwege het bijzondere historische karakter zijn zowel het hele kasteelpark als het gebied tussen de Ubbeschoterweg en Veenweg, waarbinnen het "grand canal" ligt, opgenomen in het beschermd dorpsgezicht.

Beschermd Stads- en Dorpsgezichten zijn groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. Doorgaans bestaat de bijzondere waarde uit een samenspel van de stedenbouwkundige structuur, het aanzien van de bebouwing en de wijze waarop grond en gebouwen worden benut. De bedoeling van de aanwijzing is het behoud van de historische karakteristieken en deze door middel van vastlegging in een bestemmingsplan nadrukkelijk een plaats te geven in de toekomstige ontwikkelingen. Het is niet zo dat panden die deel uitmaken van een beschermd stads- of dorpsgezicht automatisch de status van beschermd monument krijgen.

Vanwege zijn omvang en ligging tussen monumentale panden maakt het perceel 44-46 deel uit van het beschermd dorpsgezicht. Het bijzondere karakter van het beschermd dorpsgezicht ontleent zijn waarde hier met name aan de karakteristieke rooilijn die het gevolg is van planmatige uitleg van de Dorpsstraat.

Bij de bescherming van de cultuurhistorische waarden van een beschermd dorpsgezicht speelt het bestemmingsplan een belangrijke rol. In het nu geldende bestemmingsplan Dorp komt dit enerzijds tot uiting in de gedetailleerde regeling van de bestaande bebouwing en anderzijds in de dubbelbestemming Beschermd dorpsgezicht (zie hoofdstuk 1.3).

5.3. Cultuurhistorische waarden - Monumenten

Dorpsstraat 44-46 is aangewezen als een gemeentelijk monument. Het pand zelf, heeft zoals eerder beschreven, in de loop der tijd de nodige veranderingen ondergaan en bevat nog maar weinig authentieke elementen. Door middel van het bouwplan wordt het historische en karakteristieke gevelbeeld weer hersteld.

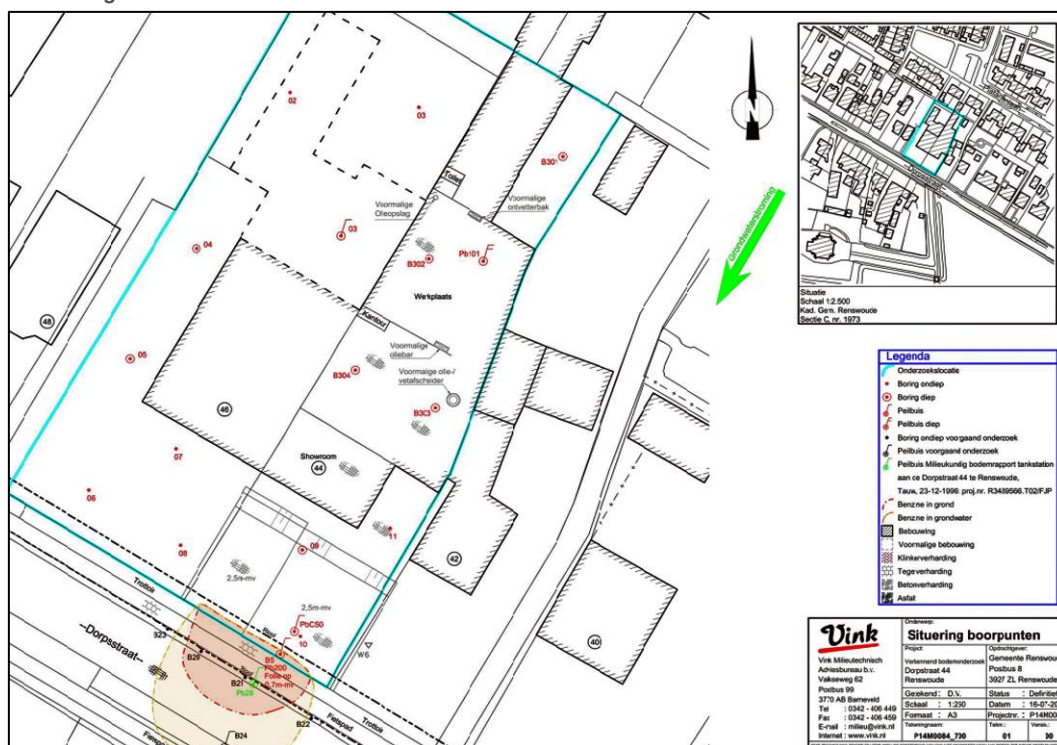
Het bouwplan is op 17 november 2014 in de vergadering van de Monumentencommissie behandeld. Daarbij is geconcludeerd dat de Monumentencommissie liever had gezien dat het pand nog gerestaureerd zou worden. Het nu gepresenteerde plan doet het meeste recht aan het oude Rechthuis en is daarmee voor de commissie aanvaardbaar. Het advies luidt derhalve positief. Ook het verhogen van de kap met 40 cm is voor de commissie niet bezwaarlijk. Het

ontwerp is passend in zijn omgeving en het nieuwe pand blijft onderdeel uitmaken van het beschermd dorpsgezicht.

5.4. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Afbeelding 10: Bodemonderzoek.



In opdracht van de gemeente Renswoude is door Vink Milieutechnisch Adviesbureau een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Dit onderzoek is een actualisatie van de eerdere onderzoeken. In het rapport wordt ingegaan op de in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken en bodemsaneringen. Op basis van het vooronderzoek is het gebied in twee deellocaties onderverdeeld.

² "Verkennd bodemonderzoek (actualisatie) aan de Dorpsstraat 44-46 te Renswoude", Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., Barneveld, 22 juli 2014, projectnummer P14M0084.

Conclusie deellocatie A: (voormalige) werkplaats

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem ter plaatse van de (voormalige) werkplaats mogelijk verontreinigd is en daarom de hypothese 'verdacht, plaatselijke bodembelasting, geen ondergrondse opslagtank' geldt.

In de vaste bodem zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetoond. In het grondwater is een (lichte) streefwaardeoverschrijding met naftaleen aangetoond. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de voormalige werkplaats de hypothese 'verdacht, plaatselijke bodembelasting, geen ondergrondse opslagtank' kan vervallen. De aangetoonde gehalten zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Conclusie deellocatie B: overig terrein

Uit de voorgaande bodemonderzoeken blijkt dat in de bovengrond van de onderzoekslocatie lichte verhogingen met PAK en zware metalen kunnen voorkomen. Op de perceelsgrens met de Dorpsstraat is een restverontreiniging met brandstoffen in de vaste bodem en het grondwater aanwezig. Voor het onderzoek is de hypothese 'onverdacht' gehanteerd, waarbij een peilbuis in en naast de restverontreiniging ter actualisatie zijn bemonsterd.

In de vaste bodem zijn kwik, lood, zink en minerale olie aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde. PAK zijn in de zwak puinhoudende bovenlaag het gemiddelde van de achtergrondwaarde en de interventiewaarde aangetoond. In het grondwater zijn barium en molybdeen boven de streefwaarde aangetoond. Deze lichte verhogingen zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

In het grondwater nabij de restverontreiniging zijn lichte verhogingen met xylenen, naftaleen en minerale olie in het grondwater aangetoond. De aangetoonde lichte verhogingen zijn niet verontrustend en duiden op een afnemende restverontreiniging in het grondwater. Op basis van de onderzoeksresultaten heeft tevens geen noemenswaardige verspreiding van de restverontreiniging naar de onderzoekslocatie plaatsgevonden.

Conclusie

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot nader onderzoek, de bodemkwaliteit is voldoende vastgelegd. In (zwak) puinhoudende bovengronden kunnen PAK licht tot plaatselijk matig verhoogd voorkomen. Er is geen aanleiding om bij toekomstig onderzoek een andere onderzoeksstrategie te hanteren.

5.5. Waterhuishouding en waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de planvorming neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe. In Renswoude wordt het waterbeheer gevoerd door het Waterschap Vallei en Veluwe. In het kader van de watertoets wordt over ruimtelijke besluiten overleg gevoerd met de waterbeheerder.

De watertoets heeft tot doel om te komen tot een goed functionerend en beheersbaar ontwerp van de waterhuishouding en de riolering voor de locatie, dat aansluit op het vigerende beleid van het rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. Om de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp vroegtijdig in het ruimtelijk planproces uit te kunnen werken, is de watertoets gebruikt om eventuele kansen of knelpunten reeds in dit stadium te signaleren. Om dit te bereiken, is in de watertoets een drietal (deel)vragen beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken van het huidige watersysteem en welke mogelijkheden bestaan er voor de toekomstige inrichting van het gebied?
2. Welke uitgangspunten/ eisen worden er vanuit het beleid aan de toekomstige inrichting van de waterhuishouding en riolering gesteld?
3. Wat is het effect van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem en moeten er negatieve effecten worden gecompenseerd?

Kenmerken huidige watersysteem

Het perceel Dorpsstraat 44-46 is in de oude situatie nagenoeg geheel bebouwd en verhard (zie ook afbeelding 4). De twee panden hebben ieder een eigen aansluiting op de riolering.

Toekomstige inrichting

Bij de realisering van het bouwplan voor de 16 appartementen zal het bebouwd oppervlak afnemen. Het gezamenlijke oppervlak van gebouwen en verhardingen blijft ongeveer gelijk. De nieuwbouw zal op de bestaande riolering worden aangesloten.

Effect op watersysteem

De effecten van de planontwikkeling op het watersysteem zijn beperkt. De bestaande waterstructuren blijven gehandhaafd. Compensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Afkoppelen

Bij de toekomstige inrichting van de locatie mag afstromend hemelwater van nieuw aan te leggen verhard oppervlak niet op de riolering worden aangesloten. In principe prefereert het waterschap het afkoppelen van verhard oppervlak. Het waterschap onderscheidt de onderstaande manieren van afkoppelen (in volgorde van voorkeur):

- afkoppelen met lokale infiltratie;
- afkoppelen en direct lozen op het oppervlaktewater via oppervlakkige afvoer (bijvoorbeeld een berm);
- afkoppelen en afvoer via een leidingensysteem met slibvang (rwa-riool).

Duurzaam bouwen

In het verleden is gebleken dat koperen en zinken dakgoten een bron van vervuiling zijn voor het oppervlaktewater. Er wordt dan ook geadviseerd om dergelijke goten niet te gebruiken. Naast het gebruik van koper en zink wordt ook lood en andere uitlogende bouwmaterialen afgeraden. Het advies van het waterschap is om duurzame materialen te gebruiken, ook in verband met emissies naar het grondwater.

5.6. Natuurwaarden

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000 gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en de Wet ruimtelijke ordening (met name via de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als een belangrijke component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

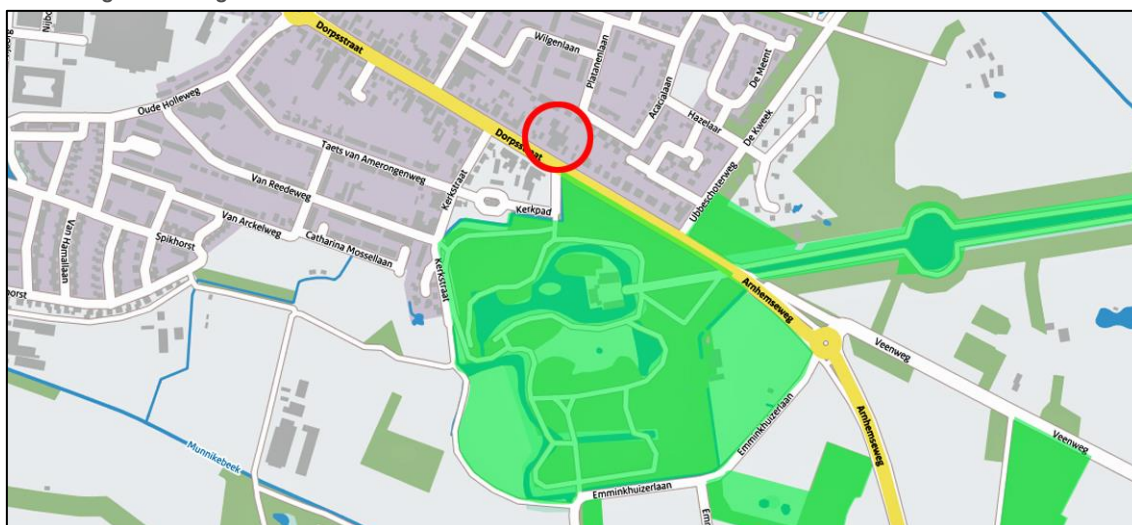
Gebiedsbescherming: Natura 2000 gebieden en Beschermde natuurmonumenten

Natura 2000 gebieden en Beschermde natuurmonumenten hebben een zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat mogelijke negatieve gevolgen van ontwikkelingen buiten het beschermde gebied voor de waarden in het beschermde gebied moeten worden onderzocht. Binnen een afstand van 3 km liggen geen beschermde natuurmonumenten of Natura 2000 gebieden. Buiten deze 3 km grens ligt het beschermd natuurmonument het Meeuwenkampje. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het Binnenveld. De afstand van de locatie tot het Binnenveld bedraagt ongeveer 7 km. De afstand van Dorpsstraat 44-46 tot beide gebieden is zodanig groot dat er van kan worden uitgegaan dat het bouwplan geen invloed heeft op de natuurwaarden in beide natuurgebieden.

Gebiedsbescherming: EHS

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) heeft geen externe werking. Alleen voor ontwikkelingen in de EHS zelf dient onderzocht te worden of deze mogelijk een negatieve invloed op de natuurwaarden hebben. De EHS is weergegeven in afbeelding 11. Dorpsstraat 44-46 ligt buiten de EHS. De plannen hebben daarom geen negatieve gevolgen voor de natuurwaarden in de EHS.

Afbeelding 11: Ecologische Hoofdstructuur.



Soortenbescherming

In verband met de Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitat-richtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister.

Van den Bijtel Ecologisch Onderzoek heeft het onderzoek naar de natuurwaarden op het perceel Dorpsstraat 44-46 uitgevoerd³. Dit rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Het ecologisch onderzoek beantwoordt de volgende vragen:

- Komen in het projectgebied vaste verblijfplaatsen voor van strikter beschermde soorten of zijn deze te verwachten?
- Hebben de plannen voor de herbestemming nadelige effecten voor de eventueel aangetroffen vaste verblijfplaatsen van strikter beschermde soorten?
- Indien sprake is van nadelige effecten, welke mitigerende maatregelen dienen dan getroffen te worden om overtreding van de verbodsbepalingen van de Ff-wet te voorkomen?
- Als mitigerende maatregelen nadelige effecten niet kunnen voorkomen, voor welke soorten moet dan ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Ff-wet?

Zoogdieren

In het projectgebied zijn 3 strikter beschermde soorten zoogdieren vastgesteld: gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger. Op grond van de waarnemingen kan worden geconcludeerd dat zich in het Rechthuis een vaste verblijfplaats van gewone dwergvleermuizen bevindt. Gezien het kleine aantal betreft het naar alle waarschijnlijkheid geen kraamkolonie. Dat in september geen gewone dwergvleermuizen zijn waargenomen, duidt erop dat de dieren hier ook niet overwinteren. Deze verblijfplaats behoeft bij de herbestemming niet verloren te gaan, als de vleermuizen ook na uitvoering van de plannen toegang houden tot het pand. Wel zal sprake zijn van tijdelijk verstoring als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

Vogels

In het Rechthuis komen geen nesten van vogelsoorten voor waarvan de nesten of nestplaatsen jaarrond beschermd zijn. Wel broeden in het hoofdgebouw 1 of 2 paren spreeuwen en in de schuren erachter broedt 1 paar. Verder broeden in de schuren en bomen achter het hoofdgebouw nog enkele algemene vogelsoorten: houtduif, turkse tortel, merel, winterkoning, heggenmus, roodborst, koolmees, vink en groenling. Alle Nederlandse (broed)vogels zijn strikt be-

³ "Onderzoek beschermde soorten 't Rechthuis, gemeente Renswoude ", Van den Bijtel Ecologisch Onderzoek, Driebergen-Rijsenburg, december 2010, kenmerk 201037.

schermde. Deze bescherming heeft vooral betrekking op de broedtijd, als de kans op overtreding van de bepalingen van de wet het grootst is. Overtreding van de verbodsbepalingen kan worden voorkomen door de werkzaamheden die sterk ingrijpen op het terrein (sloop opstallen, kappen van bomen en het rooien van struiken) buiten het broedseizoen uit te voeren.

Mitigerende maatregelen

Om te voorkomen dat de plannen zullen leiden tot nadelige effecten voor strikt beschermde soorten en daarmee tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet, dienen enkele mitigerende maatregelen te worden getroffen:

- Werkzaamheden die kunnen leiden tot (tijdelijke) verstoring van de verblijfplaats van gewone dwergvleermuizen worden uitgevoerd in de periode september tot maart (april).
- In of aan het hoofdgebouw en/of de nieuwe wooneenheden kunnen voorzieningen worden aangebracht die door dwergvleermuizen als verblijfplaats kunnen worden gebruikt.
- Werkzaamheden die sterk ingrijpen op het terrein (sloop opstallen, kappen bomen, rooien struiken, etc.) worden uitgevoerd in een periode waarin de kans op het verstoren van nesten en het beschadigen of vernielen van eieren zo klein mogelijk is. In de praktijk houdt dit in dat deze werkzaamheden buiten de broedtijd (1 maart – 15 juli) dienen te worden uitgevoerd.
- Als werkzaamheden die sterk ingrijpen op het terrein (sloop opstallen, kappen bomen, rooien struiken, etc.) wel worden uitgevoerd in de broedtijd dan dient vooraf door een ter zake kundig persoon te worden gecontroleerd of zich in de objecten of elementen die onder handen worden genomen geen bezette nesten van vogels bevinden. Mochten er bezette nesten worden aangetroffen, dan dienen de werkzaamheden te worden uitgesteld tot de vogels het nest of de nesten uit eigen beweging verlaten hebben.

Indien deze maatregelen in acht worden genomen, zal geen sprake zijn van verstoring en zullen de verbodsbepalingen van de Flora en faunawet niet worden overtreden. Sloop van een aantal bijgebouwen heeft al plaatsgevonden en bij de sloop van het hoofdgebouw zal rekening worden gehouden met de periode die in het onderzoek genoemd wordt, waarin de dieren niet verstoord moeten worden. Ontheffing is daarom niet nodig.

5.7. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). In het gebied geldt voor een weg met één of twee rijstroken een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De Dorpsstraat behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied. De maximumsnelheid op de Dorpsstraat bedraagt 50 kilometer per uur. Omdat er woningen worden gerealiseerd binnen de geluidzone

van de Dorpsstraat is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere waarde.

De geluidbelasting op de appartementen bedraagt tot 61 dB. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Het pand is een gemeentelijk monument binnen het beschermd dorpsgezicht. Hierdoor zijn maatregelen zoals een geluidscherm of een andere geluidwerende voorziening om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde niet wenselijk. Ook maatregelen aan de weg hebben niet het gewenste resultaat. Door een geluidsluwer verhardingstype toe te passen, zal de voorkeursgrenswaarde niet worden bereikt. Verlaging van de maximumsnelheid op de Dorpsstraat, die onderdeel is van de N224, is uit verkeerstechnisch oogpunt evenmin haalbaar.

Uit het onderzoek blijkt dat voor alle appartementen een hogere waarde procedure moet worden gevolgd.

Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting L_{den} aan de voorzijde ten hoogste 66 dB bedraagt. Aan de zijgevels bedraagt de geluidbelasting 55 tot 61 dB. De geluidbelasting aan de achterzijde van het appartementencomplex bedraagt tot 29 tot 42 dB, en is daarmee geluidluw.

Om binnen de woning een acceptabel woon- en leefklimaat te hebben zal de geluidwering van de gevel moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit opgenomen minimale waarde voor de $G_{a,k}$.

5.8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit, samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM) en enkele andere regelingen in werking getreden. Projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor fijn stof en NO_2 . Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

⁴ De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Herontwikkeling Het Rechthuis met 16 appartementen Dorpsstraat 44-46 te Renswoude, 20150362/C01/SB, Schijndel, 4 maart 2015

Met het bouwplan zullen 16 appartementen worden gerealiseerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de “Wet luchtkwaliteit” er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.9. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

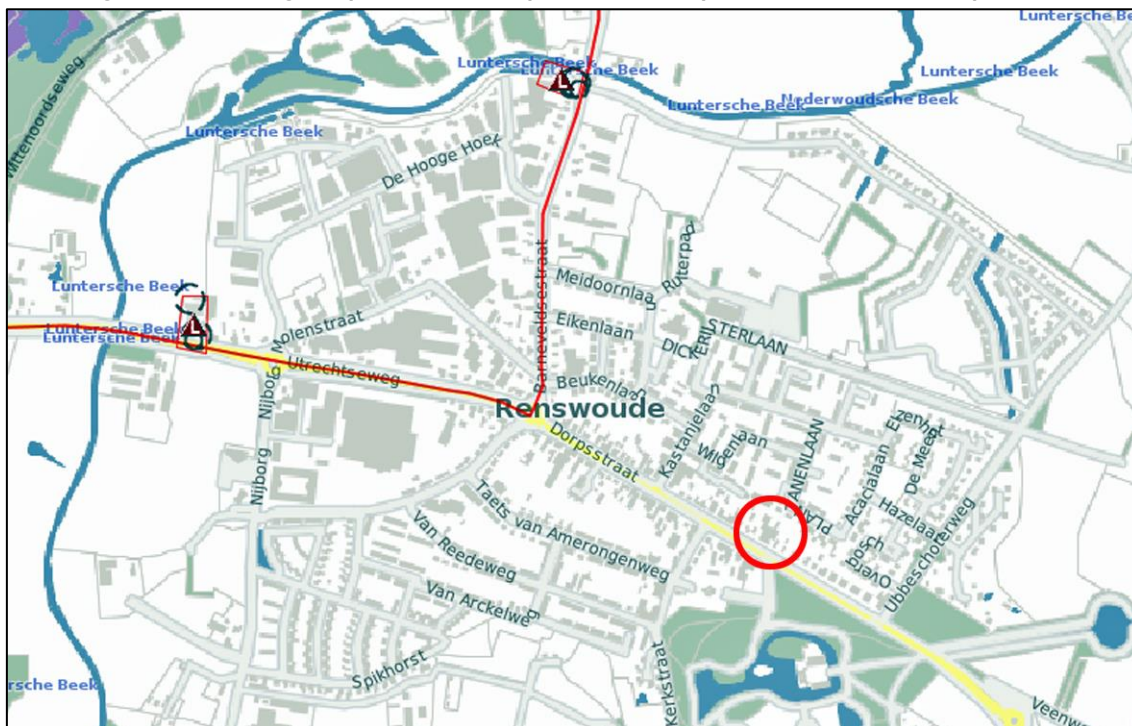
De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongeval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10^{-6} . Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour. De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Uit afbeelding 12 blijkt dat de Dorpsstraat en de Barneveldsestraat een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vormen. De afstand tussen Dorpsstraat 44-46 en deze straten is bijna 500 meter. De PR-contour ligt hier op de weg, zodat er zeker geen invloed is op het projectgebied (bron: Risicokaart provincie Utrecht). Aan deze route en aan de rand van het dorp liggen twee benzinestation met LPG. In beide gevallen is de afstand tot Dorpsstraat 44-46 meer dan 800 meter. Dat is ver buiten de invloedssfeer van de LPG-installaties.

Afbeelding 12: Externe veiligheid (bron Risicokaart provincie Utrecht), met in de rode cirkel Dorpsstraat 44-46.



5.10. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Daarbij staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

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

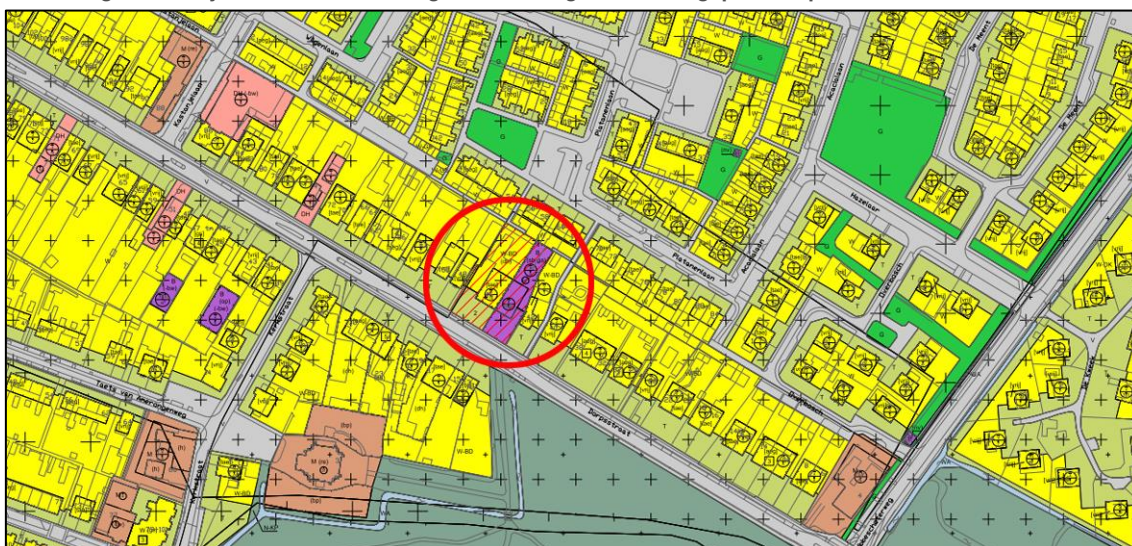
Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Situatie rond Dorpsstraat 44-46

In de bestaande situatie bevinden zich in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven, zoals uit afbeelding 13 blijkt. Volgens het bestemmingsplan Dorp zijn in de omgeving van Dorpsstraat 44-46 geen nieuwe bedrijven toegelaten. In dit verband zijn er geen belemmeringen voor de woningbouw.

Door de bouw van de appartementen verdwijnt de mogelijkheid om op Dorpsstraat 44-46 een bedrijf te vestigen. Vanuit die optiek verbeterd de kwaliteit van de woonomgeving voor de omliggende woningen.

Afbeelding 13: Bedrijven en milieuzonering / verbeelding bestemmingsplan Dorp.



5.11. Vormvrije MER-beoordeling

Bij elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst uit het Besluit m.e.r. moet onderzocht worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het Wabo-projectbesluit zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De gronden waarop de voorgenomen nieuwbouw is geprojecteerd, zijn nu nog in eigendom van de gemeente. Bij de verkoop van de grond zullen de eventueel aan de gemeente toevallende kosten verrekend worden. Daaruit kan worden geconcludeerd dat in het kader van de grondexploitatie er voor de gemeente aan het plan geen kosten zijn verbonden en dat geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 3 december 20014 is de buurt door middel van een informatieavond over de plannen voor de vervangende nieuwbouw geïnformeerd.

De bewoners waren blij dat ze in een vroeg stadium bij de plannen werden betrokken. De avond vond plaats in een open sfeer. Een paar opmerkingen aan het einde van de avond waren:

- beste plan tot nu toe en met de minste overlast voor omwonenden;
- ziet er goed uit;
- hoe eerder jullie beginnen met de bouw des te beter het is.

De vragen die op de informatieavond werden gesteld konden grotendeels ter plaatse worden beantwoord. Verder is toegezegd dat de ontwikkelaar de nog opstaande vragen via de mail zal beantwoorden. Voorts is toegezegd dat de ontwikkelaar individuele afspraken maakt met omwonenden voor wat betreft het aanhelen van aangrenzende bebouwing. Dit is aan de orde bij Dorpsstraat 42 en Kastanjelaan 58 en 60.

Op de omgevingsvergunning voor de vervangende nieuwbouw is de zogenaamde uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. Dat houdt in dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij "eenieder" in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze kenbaar te maken. Voorafgaand zal de gemeenteraad gevraagd worden om met de plannen in te stemmen door een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen af te geven.