

Gemeente Renswoude
Vinkenborgh

April 2016
Ruimtelijke onderbouwing

Kenmerk 0339-17-T01
Projectnummer 0339-17

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	1
2.	Bestaande situatie	3
2.1.	Geschiedenis	3
2.2.	Huidige situatie	3
3.	Beleidskader	4
3.1.	Rijksbeleid	4
3.2.	Provinciaal beleid	5
3.3.	Gemeentelijk beleid	6
4.	Toekomstige situatie	8
4.1.	Ruimtelijke en functionele invulling	8
4.2.	Parkeren	9
5.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	10
5.1.	Bodem	10
5.2.	Geluid	10
5.3.	Luchtkwaliteit	11
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	12
5.5.	Externe veiligheid	12
5.6.	Waterhuishouding en waterparagraaf	14
5.7.	Archeologie	15
5.8.	Flora en fauna	16
5.9.	Vormvrije MER-beoordeling	16
6.	Uitvoerbaarheid	18
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	18
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Dorpsstraat 101 in Renswoude staat een winkelhal. De eigenaar van die winkelhal heeft het voornemen die hal gedeeltelijk te slopen en op de achterzijde van het perceel 8 appartementen te bouwen met bijbehorende parkeerplaatsen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



Deze ontwikkelingen passen niet in het vigerende bestemmingsplan "Dorp Renswoude", omdat woningbouw niet past binnen de geldende bestemming "Detailhandel".

Om het bouwplan mogelijk te maken, hebben Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Renswoude het voornemen om op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan (projectafwijkingbesluit).

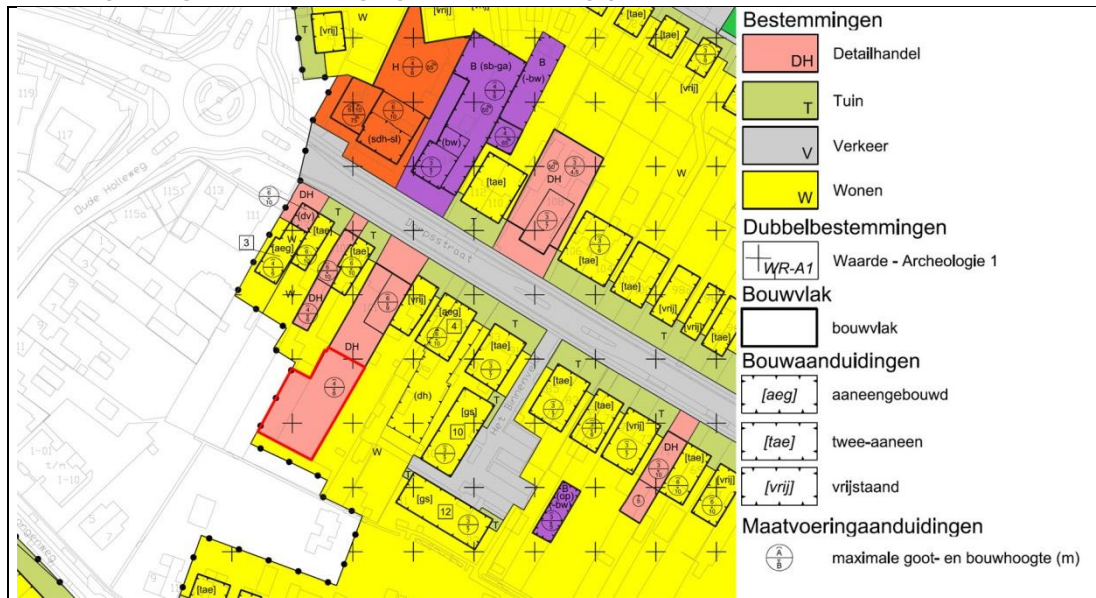
1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt centraal in Renswoude (zie afbeelding 1). De plannen voorzien in de ontwikkeling van het perceel kadastraal bekend onder de gemeente Renswoude (RWD), sectie A, nummers 1288 (gedeeltelijk).

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt nu het Bestemmingsplan "Dorp Renswoude" dat op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van Renswoude is vastgesteld. Een fragment van de plankaart is weergegeven in afbeelding 2. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen "Detailhandel" een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1".

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en de daarbij behorende voorzieningen, zoals groen- en parkeervoorzieningen en water. Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar de bebouwing mag komen. De goot- en bouwhoogte van de bebouwing is gemaximeerd op 4 en 6 meter. De bouw van de appartementen past zowel als functie niet binnen deze bestemming en evenmin voor wat betreft de hoogte.

Op grond van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1" is archeologisch onderzoek noodzakelijk op grond van de nadere eisen regeling.

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.

Aan de westgrens van het plangebied is sinds mei 2015 het nieuwe dorpshart geopend met een supermarkt en een aantal andere winkels. De appartementen boven deze detailhandel zijn inmiddels ook bewoond. Hierdoor is het van oudsher versnipperde winkelaanbod van Renswoude nu op één plek geconcentreerd. Ook bouwdeel 5 van het Dorpshart met 6 rijwoningen en 10 appartementen boven het eerstelijnsgezondheidscentrum is begin 2016 in de verkoop gegaan.

2.2. Huidige situatie

Op de planlocatie staat een winkel-/bedrijfshal waarin in de afgelopen jaren onder meer een kringloopwinkel in gevestigd is geweest. Op dit moment staat de hal leeg en is in het pand aan de Dorpsstraat een Italiaans restaurant gevestigd. De hal heeft een bouwhoogte van 6 meter. Ten zuiden van het perceel liggen parkeervoorzieningen van het dorpshart.

Afbeelding 3: Foto huidige situatie.



3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

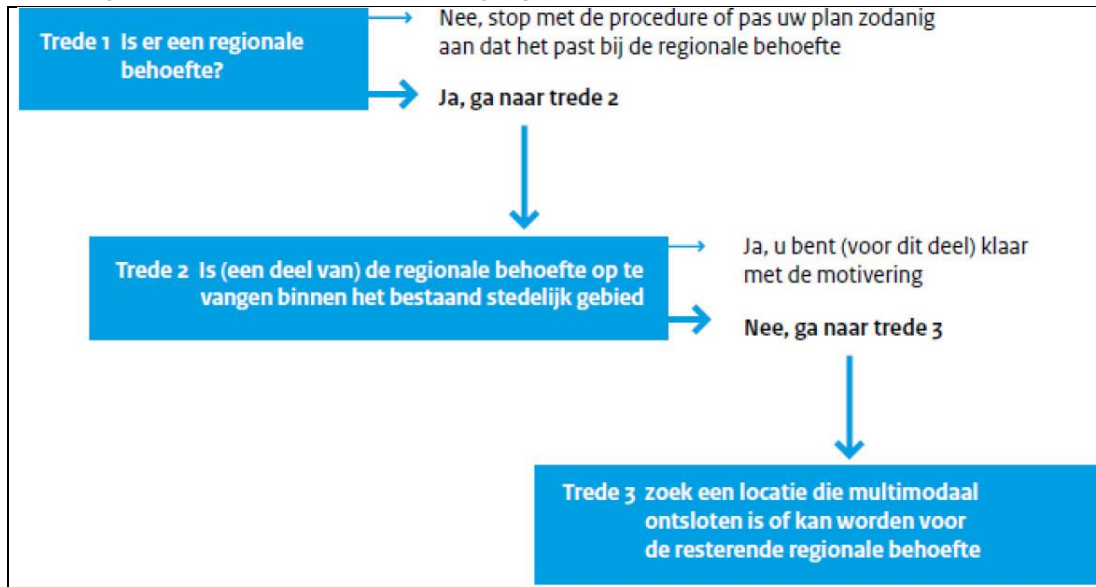
Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk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

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

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

Afbeelding 4: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Het aantal woningen neemt met acht toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Uit paragraaf 3.3.1 blijkt dat er een tekort aan 1- en 2-kamerappartementen en aan woningen in de huursector is. De onderhavige invulling van het plangebied vervult een deel van die behoefte. Daarmee is de eerste stap van de ladder doorlopen. De locatie ligt in het bestaand stedelijk gebied, waarmee ook de tweede trede van de ladder is doorlopen. Toetsing aan deze derde trede is niet noodzakelijk omdat aan de tweede trede wordt voldaan.

De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). 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, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

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

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. 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 die gedifferentieerd, onderscheidend en concurrerend is en die voldoet aan de wensen van met name de eigen bevolking.

Uit de actualisatie blijkt dat in 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 éénpersoonshuishoudens 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 75e 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.

De toevoeging van 8 appartementen past binnen het programma zoals opgenomen in de woonvisie.

3.3.2. Ontwikkeling woningvoorraad 2016 - 2025 Gemeente Renswoude

In de huidige marktomstandigheden is de woningmarkt aan veranderingen onderhevig. De gemeente Renswoude analyseert daarom periodiek (2-jaarlijks) de woningbehoefte. Dat is voor het laatst gebeurd in de rapportage "Ontwikkeling woningvoorraad 2016 - 2025 Gemeente Renswoude" van 20 november 2015. Uit die rapportage blijkt dat in de koopsector de afzetmarkt voor de appartementen en de nultredenwoningen vooral te vinden is bij de 55-plussers. Maar ook voor starters is een deel van de appartementen bereikbaar. Met de 52 geplande concrete nieuwbouwappartementen worden de geprognoseerde aantallen voor 2025 met 20 tot 30 appartementen overschreden. Daartegenover staat een geprognoseerd tekort van 35 tot 45 nultredenwoningen. Deze woonvormen zijn gedeeltelijk uitwisselbaar. Voor appartementen zit een risico in de marktopnamecapaciteit. Door een juiste kwaliteit in een goede omgeving kunnen de appartementen een goed en haalbaar alternatief zijn voor het berekende tekort aan nultredenwoningen. Gelet op de locatie nabij het dorpshart is de locatie voor appartementen als gunstig te kenschetsen. In de huursector is er sprake van een tekort van 70-80 appartementen met lift. Doordat in het bouwplan een lift aanwezig is, kan in dit tekort worden voorzien.

4. Toekomstige situatie

4.1. Ruimtelijke en functionele invulling

Op het perceel Dorpsstraat 101 zal het winkelpand met een deel van de bedrijfshal worden gehandhaafd. De achterzijde van de bedrijfshal daarachter zal worden gesloopt. In de achterwand van de bedrijfshal wordt een deur geplaatst zodat de hal vanaf de achterkant toegankelijk blijft.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie.



In plaats van het te slopen deel van de bedrijfshal zal een appartementengebouw met 8 appartementen worden gebouwd. Een gedeelte van het gebouw zal worden onderkelderd ten behoeve van de bergingen. Het bouwvolume op het perceel neemt toe. Er wordt 2.290 m³ gesloopt, terwijl er 2.676 m³ voor in de plaats komt.

In ruimtelijk opzicht behoort het bouwplan meer tot het Dorpshart dan tot het bebouwingslint langs de Dorpsstraat. Door de compactere bouwmassa en de situering van het bouwplan wordt echter wel zichtbaar gemaakt dat het bouwplan een overgang vormt tussen het Dorpshart en de overige bebouwing. Het bouwvolume van de nieuwbouw sluit aan bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving, maar is wel lager op het aangrenzende perceel. Het bouwplan bestaat in hoofdzaak uit 1-2 bouwlagen en een kaplaag. Het bouwplan zal daardoor overigens wel een wand langs het parkeerplein gaan vormen. Door die lagere bouwhoogte en omdat de voorgevellijn terugligt ten opzichte van de gevellijn van de bebouwing van het Dorpshart, ontstaat een geleiding van de bebouwing. Door middel van verspringingen in de voorgevellijn en kapverdraaiingen worden de bouwvolumes geleed. Op deze wijze wordt de schaal van de bebouwing verkleind en heeft die een kleinschaliger karakter dan de bebouwing van het Dorpshart.

De begane grond bestaat uit twee appartementen en de toegang tot de eigen parkeerplaats. Deze wordt afgesloten door middel van een overheaddeur en is daardoor niet toegankelijk voor derden. Op de eerste en tweede verdieping komen beide drie appartementen.

Afbeelding 6: Indicatief gevelaanzicht.



Om te beoordelen of er als gevolg van de toename van het bouwvolume onevenredige schaduwhinder ontstaat op het perceel Dorpsstraat 99 is een schaduwberekening¹ vervaardigd. Hieruit blijkt dat het hele jaar in de avonduren schaduwwerking op de tuin van Dorpsstraat 99 ontstaat. Omdat de bestaande hal gesloopt wordt en het nieuwe complex weliswaar hoger maar ook compacter is, neemt de schaduwwerking af. Derhalve is er geen sprake van een onevenredige toename van de schaduwwerking.

4.2. Parkeren

De gemeente Renswoude heeft geen gemeentelijke parkeernota. In het parkeerbeleid wordt daarom aangesloten aan de CROW kencijfers, zoals meest recent vastgelegd in publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van 8 oktober 2012. Op basis van deze publicatie zorgt de gemeente voor een goede afstemming van de parkeerruimte op de (verwachte) parkeervraag van woningen en voorzieningen.

Voor appartementen geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per appartement. Voor 8 appartementen zijn derhalve 11,2 parkeerplaatsen noodzakelijk. Op het achterterrein worden 11 parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormering.

¹ iTX BouwConsult, Bezonningsstudie Dorpsstraat 101 Renswoude, iTX.2016.004, Rijssen, 5 februari 2016

5. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

5.1. 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. In dit geval zullen echter geen bodemingrepen plaatsvinden.

Ten behoeve van de het bouwplan is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Op basis van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken wordt het geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van het zuidelijke deel van de bouwlocatie ernstig is verontreinigd met minerale olie en Pcb's. Voor de bouw dient deze verontreiniging gesaneerd te worden.

Op basis van het door onderhavige bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de toplaag van het overige deel van de bouwlocatie licht verontreinigd is met Pcb's. De ondergrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde stoffen. Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.

De bodemverontreiniging met minerale olie, die ter plaatse van de voormalige bovengrondse brandstoftank is aangetroffen, heeft zich niet verspreid tot onder de toekomstige bouwlocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Na sanering van de bodemverontreiniging met minerale olie en Pcb's is de locatie geschikt voor woningbouw.

Dit verkennend bodemonderzoek is niet uitgevoerd om de hergebruiksmogelijkheden van de grond buiten de locatie vast te stellen. Moet er grond van het perceel worden afgevoerd om elders te worden gebruikt, dan dient in principe op de af te voeren partij grond een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit te worden uitgevoerd. Herschikken van grond van de onderzoek locatie binnen de perceelgrenzen behoort tot de mogelijkheden.

5.2. Geluid

5.2.1. Wegverkeerslawaaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar wonin-

² 3B-adviezen, Verkennend Bodemonderzoek Dorpsstraat 101 Renswoude ,Rapport : N12.022.002, Nieuwerkerk aan den IJssel, 17 oktober 2012

gen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 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 planlocatie t ligt binnen de geluidszone van de Dorpsstraat (provinciale weg N224) en de Barneveldsestraat. Daarom is in het kader van het bouwplan akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. Voor de overige wegen in de omgeving, zoals de Oude Holleweg, Vendelier en Taets van Amerongenweg geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur, waardoor deze niet gezoneerd zijn. Deze wegen worden wel meegenomen bij het bepalen van de cumulatieve geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door de gezoneerde wegen in de omgeving onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Ontheffingen van de voorkeursgrenswaarde en eventuele maatregelen zijn niet nodig.

Bij het onderzoek naar de gecumuleerde geluidbelasting zijn ook de wegen in een 30 km/uur-zone betrokken. Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting L_{den} ten hoogste 52 dB bedraagt. Voor de geluidwering van de gevels moet daarom rekening worden gehouden met een karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ van $52 - 33 = 19$ dB(A). Uit het Bouwbesluit 2012 (artikel 3, lid 1) volgt een minimaal vereiste geluidwering van 20 dB(A). Er wordt ervan uitgegaan dat een gevel bij een normale bouwkundige opzet een aan deze minimaal vereiste 20 dB voldoet. Daarom is geen aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

5.3. Luchtkwaliteit

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

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

³ De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Apartementengebouw Dorpsstraat achter 101 te Renswoude, Renswoude554/C01/RK, Schijndel, 17 november 2015

Uit het onderzoek luchtkwaliteit dat is uitgevoerd in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan Dorpshart blijkt dat er voldaan wordt aan de NIBM-norm. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het plan Dorpshart Renswoude.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 8 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.4. 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. In het bestemmingsplan 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.

Binnen het plan Dorpshart Renswoude worden de functies detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen (zoals bibliotheek en zorgfuncties) gerealiseerd. Conform de genoemde brochure zijn de functies allemaal categorie A en B bedrijven. Dat houdt in dat deze functies direct naast of boven gevoelige functies kunnen worden toegelaten. De toename van het woningaantal met 8 appartementen heeft geen invloed op deze conclusie. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor woningbouw.

5.5. 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 ongevoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

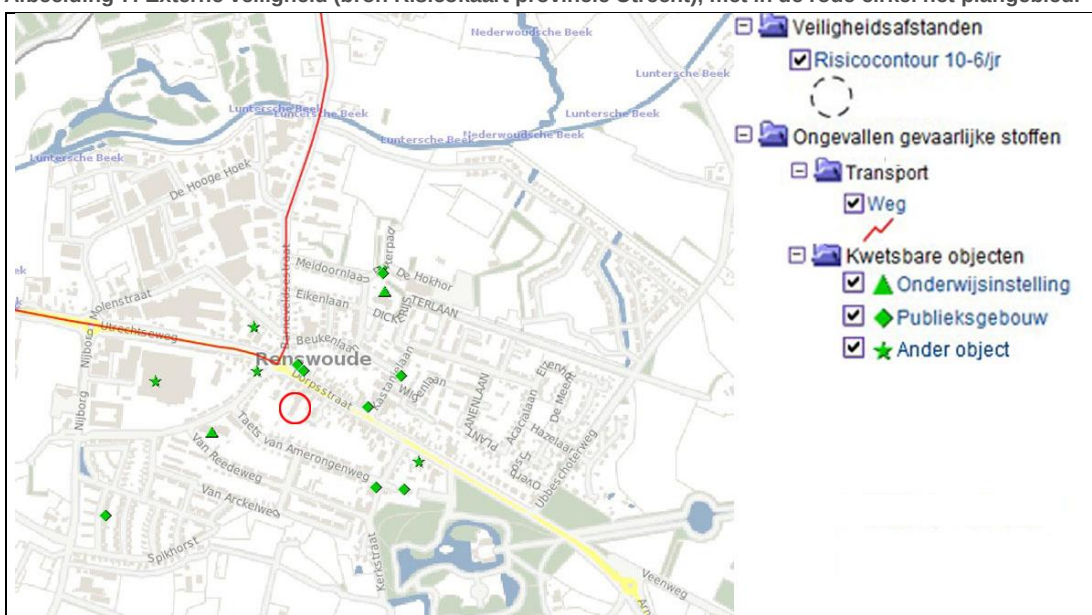
- Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoon voorval 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.

Afbeelding 7: Externe veiligheid (bron Risicokaart provincie Utrecht), met in de rode cirkel het plangebied.



Ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan Dorpshart lag er een route gevaarlijke stoffen over de N224 door Renswoude. Deze route is sindsdien aangepast en gaat tegenwoordig niet meer over de Dorpsstraat, maar over de Barneveldsestraat (zie afbeelding 7). Uit

een rapportage⁴ van de provincie Gelderland blijkt dat de N224 geen 10^{-6} -contour heeft en dat de 10^{-8} -contour op 97 meter van de as van de weg ligt. Binnen die contour zijn geen nieuwe woningen geprojecteerd. Ten aanzien van het GR geldt derhalve dat er geen overschrijding van de oriënterende waarde te verwachten is; de daarvoor theoretisch vereiste bevolkingsdichtheden (op basis van de huidige transportintensiteiten) zijn niet realistisch.

Uit afbeelding 7 blijkt dat er in de (wijde) omgeving van het plangebied geen gevaarlijke bedrijven aanwezig zijn. Uit het oogpunt van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.6. Waterhuishouding en waterparagraaf

Algemeen

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

Algemeen

Op 15 februari 2016 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikke-

⁴ Arcadis, Externe veiligheid risico's op provinciale wegen in Gelderland, Rapport Provincie Gelderland, januari 2011

ling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 15 februari 2016 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. Daarin wordt geconstateerd dat er geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen liggen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

5.7. 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".

Derhalve is een archeologisch bureauonderzoek⁵ uitgevoerd. Het plangebied heeft op basis van het bureauonderzoek een verhoogde archeologische verwachting op het in situ aantreffen van archeologische vondsten en sporen vanaf het Laat-Paleolithicum/Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. Het plangebied ligt op een hoger gelegen dekzandrug die in het verleden een aantrekkelijke locatie is geweest voor bewoning. Het plangebied is volgens de bodemkaart niet gekarteerd vanwege de bebouwde kom, maar in de omgeving komen op de hogere dekzandruggen laarpodzolgronden en hoge bruine enkeerdgronden voor. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn podzolprofielen met plaggendek (zwarte enkeerdgronden) aangetroffen. Deze gronden zijn oude ontginningsgronden, die zijn opgehoogd met potstalmest tijdens de Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd. Onder dit dek kunnen zich afgedekte en goed geconserveerde archeologische sporen en vindplaatsen bevinden. De mogelijke archeologische sporen en vindplaatsen kunnen uiteenlopen van tijdelijke jachtkampjes van jagerverzamelaars uit het Laat-Paleolithicum/Neolithicum tot nederzettingsterreinen en sporen van landgebruik/verkaveling uit de periode vanaf het Neolithicum/Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen. Tot de

⁵ Vestigia BV, Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van woningen aan de Dorpsstraat 101 te Renswoude, gemeente Renswoude (project 'Vinkenborgh'), V16-3253:, Amersfoort, 7 april 2016

eerste vondstcategorie behoren voornamelijk vondsten van bewerkt vuursteen; tot de tweede categorie behoren onder andere grondsporen van structuren zoals boerderijen, bijgebouwen, sloten, greppels en afvalkuilen, en vondsten van onder andere aardewerk, bot en metaal. Deze resten kunnen worden aangetroffen op de overgang tussen het dek en de natuurlijke ondergrond. Bij aanwezigheid van een bodem komen deze sporen voor onder de E-horizont; bij het voorkomen van een C-horizont direct onder het dek. Voor de periode Nieuwe tijd is er sprake van een vastgestelde archeologische waarde, namelijk de ligging van het plangebied in de historische kern van Renswoude. Eventuele resten die verband houden met bebouwing uit het vroegste begin van de plaats Renswoude worden niet verwacht; hiervoor ligt het plangebied te ver van de Dorpsstraat af. Eventuele archeologische sporen en vondsten uit deze periode houden naar verwachting voornamelijk verband met het gebruik van het terrein als achtererf, met afvalkuilen, greppels en dergelijke.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt geadviseerd een vervolgonderzoek uit te voeren door middel van boringen, op basis van een methode waarbij gezien de archeologische verwachting niet alleen eventuele resten van nederzettingen met overwegend een aardewerkstrooiing kunnen worden opgespoord, maar ook middelgrote vuursteenvindplaatsen met een matig-hoge vondstdichtheid. Geadviseerd wordt om dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een karterend booronderzoek type A3 Richtlijn Karterend booronderzoek, met een grid van 13 x 15. Dit komt neer op in totaal 4-5 boringen.

5.8. Flora en fauna

Ten behoeve van het bestemmingsplan Dorpshart is in 2009 een quickscan Natuurwetgeving uitgevoerd in het plangebied. Op grond van de resultaten daarvan is geconcludeerd dat er met uitzondering van vleermuizen, geen beperkingen waren voor de planontwikkeling. Inmiddels is opdracht verstrekt voor nader onderzoek naar het gebruik van het plangebied door vleermuizen. Pas na afronding van deze inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden. Mochten verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet echter worden overtreden, dan is het aannemelijk dat ontheffing kan worden verkregen omdat gerichte maatregelen kunnen worden getroffen. Hiermee vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.9. Vormvrije MER-beoordeling

Sinds kort zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempel-

waarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. 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. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De gemeente Renswoude heeft op 17 oktober 2012 een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer van het bouwplan gesloten. Uit artikel 4.1 van deze intentieovereenkomst blijkt dat de initiatiefnemer aan de gemeente een bedrag betaalt als bijlage in de gemeentelijke planbegeleidingskosten, zodra hij een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft. In dit artikel is voorts bepaald dat daarmee het gemeentelijk verhaal van exploitatiekosten is verzekerd. De intentieovereenkomst draagt daardoor mede het karakter van een zogenaamde anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro. Tenslotte is daarbij bepaald dat jegens de ontwikkelaar geen nader publiekrechtelijk kostenverhaal zal plaatsvinden.

Gelet hierop kan worden gesteld dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan worden gelaten.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de omgevingsvergunning 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.