

Dorpsstraat 18
3927BD
RENSWOUDE
T - 0318 – 573928

I - www.henkschuurman.nl
E - info@henkschuurman.nl



bouwkundig ontwerp bureau henk schuurman bv

Gemeente Renswoude

Ruimtelijke onderbouwing

Projectafwijking Bestemmingsplan voor Vendelier/ Binnenveld ongenummerd te Renswoude

Toelichting, onderbouwing
5 november 2021



Werknummer 3235

Inhoudsopgave

1.	Planbeschrijving	3
	a. Aanleiding	3
	b. Huidige situatie	3
	c. Toekomstige situatie	6
2.	Beleidskader	8
	a. Rijksbeleid	8
	b. Provinciaal beleid	9
	c. Gemeentelijk beleid	9
3.	Plantoetsing	10
	a. Milieuaspecten	10
	b. Luchtkwaliteit	10
	c. Akoestisch onderzoek	11
	d. Bodem	12
	e. Flora en fauna	13
	f. Parkeren	15
	g. Archeologie	15
	h. Externe veiligheid	16
4.	Procedure	17
	a. Procedure	17
	b. Activiteit in strijd met bestemmingsplan	17
5.	Uitvoerbaarheid	18
	a. Economische uitvoerbaarheid	18
	b. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
	c. Van ontwerp tot vaststelling	18
	Bijlage	18

1. Planbeschrijving

a. Aanleiding

In de gemeente Renswoude is er gelijk aan de landelijke situatie een sterke behoefte aan meer woningen om aan de plaatselijke woonbehoefte te kunnen voldoen. Met name voor starters/ alleenstaanden op de woningmarkt is het een groot probleem om zelfstandig te kunnen gaan wonen. Daarnaast heeft de gemeente een maatschappelijke taak in het kader van opvang van asielzoekers/ statushouders om hiervoor passende woonruimte te bieden. Om de krapte op de woningmarkt in Renswoude en de gevolgen hierdoor voor starters en statushouders te verlichten heeft de gemeente Renswoude een plan ontwikkeld om een tijdelijke huisvesting te realiseren in de vorm van 8 gestapelde studio's. De studio's zullen op langere termijn, bij de herontwikkeling/ renovatie van Het Binnenveld(planning 2036) vervangen worden en worden opgenomen in de nieuwbouwplannen van Het Binnenveld. Met de tijdelijke invulling van 8 gestapelde studio's wordt voor de komende 15 jaar een bijdrage geleverd aan de woonbehoefte van de beoogde doelgroep in Renswoude.

b. Huidige situatie

Aan de rand van het centrumplan Renswoude richting Het Binnenveld ligt een royale groenstrook grenzend aan het openbare parkeergebied. De groenstrook ligt in het verlengde van de sociale huurwoningen aan Het Binnenveld. De omvang van het terrein beslaat 368m² en is kadastraal bekend onder Renswoude sectie A, perceelnummer 1201.

Het perceel is in eigendom van de gemeente Renswoude. De gronden grenzen aan noordelijke zijde aan de ontsluitingsweg voor bereikbaarheid achterzijde perceel Dorpsstraat, aan oostzijde aan de woningbouw Het Binnenveld en westzijde aan een kleinschalig appartementencomplex.



De bebouwing in het gebied bestaat uit diverse woonsituaties. Grondgebonden laagbouw en starterswoningen voor jongeren en gestapelde woningbouw in de vorm van kleinschalige appartementencomplexen geven een diversiteit van bewoners. Het perceel is thans als plantsoen ingevuld en ligt deels verscholen achter het aangrenzende appartementencomplex. Bij de ontwikkeling van het Dorpshart van Renswoude was het gebied uitsluitend bestemd voor parkeren als ondersteuning van de detailhandel Dorpshart. Aangrenzende gronden behielden

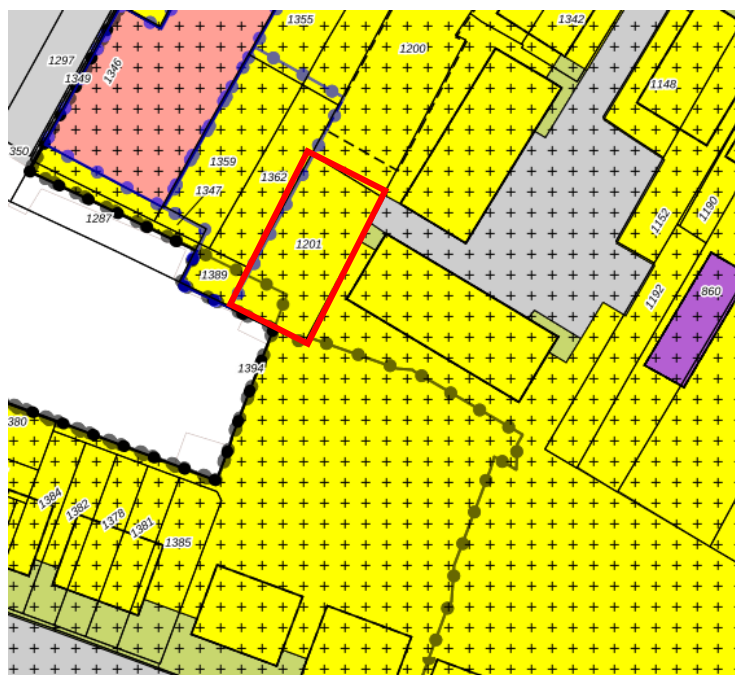
hun bestemming wonen met als invulling achtererfgebied. Met de realisatie van het Dorpshart werden er in navolging hierop door de grondeigenaren grenzend aan het parkeerterrein plannen ontwikkeld om de leefbaarheid rondom het parkeerterrein te verbeteren. Deze plannen, in de vorm van kleinschalige gestapelde woningbouw op de achterzijde van de diepe percelen van de Dorpsstraat hebben de leefbaarheid van het parkeerterrein versterkt. De plannen Vinkenborgh en aansluitend “achter Dorpsstraat 97-99” zijn, met een bestemmingsplanwijziging, reeds voltooid in dit gebied. Voor de resterende open ruimte/ groenstrook wacht een herontwikkeling.

Ook de gemeente Renswoude heeft te maken met een krapte aan woningen voor met name starters. De huidige prijsontwikkeling in de woningmarkt zorgt ervoor dat er voor starters op de woningmarkt geen mogelijkheden zijn. Daarnaast hebben gemeentes een taakstelling om ook voor statushouders ruimte te maken om deze te huisvesten. Om hieraan invulling te geven en huisvesting voor deze twee doelgroepen mogelijk te maken wil het Woningbedrijf op kleine schaal start wooneenheden realiseren.

Bestemmingsplan

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan “Dorp”, vastgesteld op 25 juni 2013. De huidige bestemming is wonen zonder een bouwblokaanduiding. De gronden zijn thans alleen geschikt voor bijgebouwen bij woningen met goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 6 meter. Realisatie voor het oprichten van woningen in dit gebied met de bestemming wonen is niet mogelijk in verband met het ontbreken van een bouwvlak.

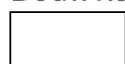
Huidig bestemmingsplan



Bestemmingen

Enkelbestemming
Wonen

Bouwvlak

 bouwvlak

Bestaande straatbeeld



c. Toekomstige situatie

De open ruimte draagt nu een groen karakter en vormt de verbinding tussen de appartementen aan de Vendelier en de kleinschalige wooneenheden aan Het Binnenveld.

De woningbouw op Het Binnenveld is enigszins gedateerd en zal op middellange termijn worden gerenoveerd/vernieuwd/ heringericht worden. Hierbij zal de open ruimte worden toegevoegd aan de herontwikkeling Het Binnenveld verbonden met Vendelier. Deze plannen worden naar verwachting niet eerder dan medio 2036 in uitvoering gebracht. Om als gemeente toch enige verlichting te brengen voor zoekende starters op de woningmarkt en invulling te geven aan de taakstelling voor de gemeente voor statushouders wil de woningbouwvereniging als overbrugging tot het moment van totale vernieuwing van het gebied 8 wooneenheden oprichten op het perceel/ open ruimte gelegen tussen Vendelier en Het Binnenveld. Om de woningbouw mogelijk te maken is gekozen voor een projectafwijkingstraject procedure. Aangezien de totale aanpak van het gebied in samenhang met Het Binnenveld pas op langere termijn aan de orde zal zijn, komt een keuze voor tijdelijke vergunning te vervallen. Met een projectafwijkingbesluit kan eenmalig worden afgeweken van de bestemmingsplanvoorschriften. Dit geldt voor het realiseren van een specifiek plan waarvoor de afwijkingsprocedure wordt aangevraagd. Door het plan van de 8 wooneenheden door middel van een projectafwijkingbesluit procedure mogelijk te maken, wordt dus eenmalig in afwijking van het vigerende bestemmingsplan de realisatie van het bouwplan toegestaan. Bij de toekomstige herontwikkeling van Het Binnenveld kan dan een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld voor het gehele gebied inclusief het terrein waar nu (tijdelijk) de 8 wooneenheden worden gerealiseerd. Bij de vernieuwing van het gebied, kan de bebouwing worden opgenomen in het totaalplan van Het Binnenveld.

De wooneenheden kunnen hiermee voor zowel de starter als de statushouder een eerste stap zijn van zelfstandig wonen en integreren in de dorpsgemeenschap van Renswoude. De starters kunnen hierbij een positieve bijdrage leveren aan de integratie van de statushouders.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit het realiseren van 8 kleine wooneenheden/ studio's voor 1 persoonshuishoudens. De oppervlakte van het perceel bedraagt 368m². De studio's beslaan op het perceel een oppervlakte van 90m², een bebouwingspercentage van 24,5% van het perceel. De situering van de studio's zoekt aansluiting op de aangrenzende bebouwing en vormt de afsluiting van de bebouwingswand aan het parkeerterrein Vendelier. De studio's worden in 2 lagen opgericht en de totale bouwhoogte bedraagt 6,2 meter. De plattegrond van de studio bestaat uit een entree met meterkast, aangrenzend de keukenopstelling, woon/ slaapkamer en een afgesloten toilet/ douchecombinatie. Woon/slaapkamer heeft op de begane grond aan de zuidzijde een buitendeur naar de buitenruimte. Op de verdieping zijn ze voorzien van een "Frans" balkon.

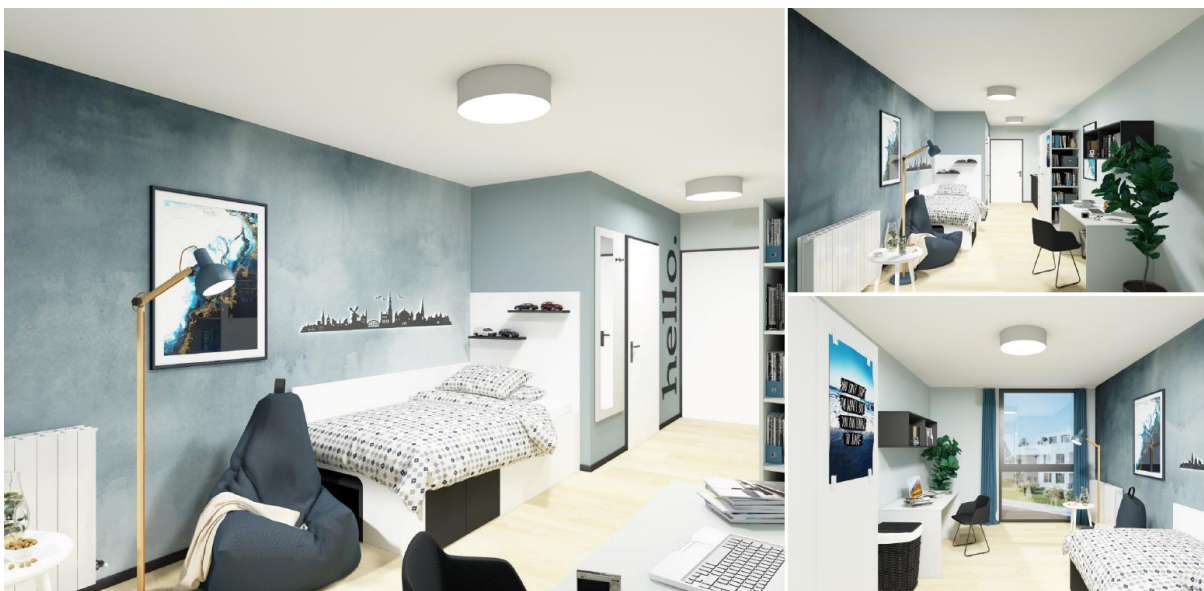
De woningen worden modulair gebouwd onder gecontroleerde omstandigheden, waarmee een hoge kwaliteit kan worden gewaarborgd. Ook zal er sprake zijn van gebruik van materialen/ componenten die kunnen worden hergebruikt. Geïndustrialiseerd modulair bouwen leidt ook tot fors minder CO₂-uitstoot tot wel 50% voor een dit kleinschalige project.

De studio's krijgen met de houten gevelbekleding een natuurlijke uitstraling.

De energievoorzieningen van de studio's worden gas-loos uitgevoerd, e.e.a. conform de huidige regelgeving.



Impressie Extérieur



Impressie interieur

Terreininrichting

De studio's komen in een groene binnentuin te staan. De bereikbaarheid is van zowel de Vendelier als vanuit Het Binnenveld. Tussen de studio's en het bestaande appartementengebouw komt een wandelpad van 1,5 meter. De bovenwoningen krijgen een trapopgang aan de noordzijde van het gebouw. Aan de noordzijde komen voorzieningen voor gemeenschappelijke berging/ stalling fietsen alsmede opstelplaats voor gescheiden afval. De zuidzijde van het perceel zal als gemeenschappelijke ontmoetingstuin worden ingericht voor alle bewoners. Een plek om elkaar te ontmoeten in een groene omgeving. De definitieve inrichting van het groen zal in samenspraak met de direct omwonenden nader worden uitgewerkt.

2. Beleidskader

a. 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, alsook 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 over-programmering 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.

Het aantal woningen(studio's) neemt met acht toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Uit de woonvisie van de gemeente Renswoude 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.

b. Provinciaal beleid - Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de op 10 maart 2021 vastgestelde Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (IOP). Deze verordening is een vervanging van diverse “losse” verordeningen zoals o.a. de Provinciale Ruimtelijke verordening. De Interim Omgevingsverordening is een tijdelijke verordening, als gevolg van het uitstel van de Omgevingswet. Doel van de IOP is om provinciale belangen op het gebied van o.a. 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. 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 bouw mogelijkheden 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 studio's voort. De Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende projectafwijkingbesluit.

c. Gemeentelijk beleid - Marktverkenning 2019 - 2035

De gemeente Renswoude heeft op 3 juli 2018 de “Omgevingsvisie Renswoude 2018- 2030. In de omgevingsvisie is aangegeven wat de visie van Renswoude is voor de periode tot 2030. Sinds 2011 laat de gemeente Renswoude elke twee jaar de woningmarkt onderzoeken wat inzicht geeft in de richting waarin de woningvoorraad in Renswoude zich tot 2035 moet ontwikkelen. Dit woningmarktonderzoek 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). Het onderzoek 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. Het onderzoek 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 Woningmarktanalyse blijkt dat het aantal éénpersoonshuishoudens mede verantwoordelijk is voor de extra behoefte aan (huur)woningen. Dit stelt eisen aan de woningvoorraad. 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. Op 1 januari 2019 was het aanbod huurwoningen 345 woningen. Het streven is om dit in 2035 minimaal naar 430 woningen te verhogen. De toevoeging van 8 studio's past binnen het programma om te komen tot een groter aanbod van huurwoningen zoals opgenomen in de woningmarktverkenning Gemeente Renswoude 2019- 2035.

Plantoetsing

a. Milieuaspecten

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieu hygiënische 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 zijn de functies detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen (zorgfuncties) gerealiseerd. Deze functies zijn 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 studio's heeft geen invloed op deze conclusie. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor woningbouw.

b. Luchtkwaliteit

Sinds eind 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen(NIBM)', de ministeriele regeling NIBM, de ministeriele regeling Projectsaldering en de ministeriele 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 fijnstof en NO₂. Voor woningbouw ligt de grens van 3% op 1500 woningen. Op basis van de planontwikkeling van 8 studio's(wooneenheden) valt het project dus ruim onder de 3% norm en is dus vrijgesteld van toetsing grenswaarden buitenlucht.

Met het bouwplan worden 8 studio's gerealiseerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat uit oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van dit plan. In het plangebied zal in geringe mate verandering/ toename van verkeersbewegingen ontstaan.

Aangezien in het plangebied de toename van het aantal wooneenheden met 8 studio's toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Met een Aerius-stikstofberekening kan nauwkeurig worden berekend wat de verwachte stikstofdepositie voor dit woningbouwproject is. Voor de 8 studio's is hiervoor een berekening uitgevoerd. Uitkomst van deze berekening is dat de studio's geen depositieresultaten heeft opgeleverd boven de 0,00mol/ha/jr.

c. Akoestisch onderzoek

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;
- 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 ligt binnen de geluidszone van de Dorpsstraat (provinciale weg N224) en de Barneveldsestraat.

In principe zou voor het bouwplan een akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Uit eerdere rapportage van aangrenzende bebouwingen zijn navolgende uitkomsten waargenomen. Hierbij moet nog worden opgemerkt dat bij deze berekeningen nog niet de verlaging verkeerslawaaï Dorpsstraat is meegenomen als gevolg van toepassing stil asfalt in 2020.

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 46 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB, afkomstig van de Dorpsstraat (N224). Bij de nieuwe studio's wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh daarom niet overschreden. Ontheffingen van de voorkeursgrenswaarde en eventuele maatregelen zijn niet nodig.

De geluidsbelastingen afkomstig van de omliggende 30 km-wegen (Vendelier, Oude Holleweg en de Taets van Amerongenweg) zijn tezamen bepaald. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 45 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5dB, afkomstig van de omliggende 30 km-wegen.

De omliggende 30 km-wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime. Bij de nieuwe studio's wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh niet overschreden.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij de studio's ten gevolge van wegverkeerslawaaï gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Op basis van de geluidsbelasting van 51dB zal de binnenwaarde van 33 dB niet worden overschreden. Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de norm voor de maximale binnenwaarde.

d. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig 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. Ten behoeve van het bouwplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek BV. (B21.8230/Brfrpp-01/GO d.d. 29 juli 2021)

Zintuiglijke waarnemingen

De bodem bestaat voornamelijk uit zeer fijn zwak siltig zand. In de bovengrond is plaatselijk matig humeus zand aangetroffen.

Interpretatie en analyseresultaten

De analyseresultaten geven aan dat de gestelde hypothese onverdachte locatie kan worden aangenomen voor wat betreft het aantreffen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten kan de gestelde hypothese worden aangenomen, aangezien in de grond en het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten voor enkele zware metalen, PAK en gechloreerde koolwaterstoffen zijn aangetoond.

Op basis van de resultaten van het PFAS-onderzoek voldoet de grond aan de functieklasse "landbouw/natuur". Zodoende bestaat voor wat PFAS betreft geen bezwaren voor toepassing elders, behoudens drinkwatergebieden.

e. Flora en Fauna

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 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 beschermde natuurmonument het Meeuwenkampje. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het Binnenveld. De afstand van de locatie tot het Binnenveld bedraagt ongeveer 7 km. De locatie is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur.

De afstand van Vendelier/ Het Binnenveld tot beide gebieden is zodanig groot dat er van kan worden uitgegaan dat het bouwplan geen invloed heeft op de natuurwaarden in beide natuurgebieden. Als indicatieve depositie in de handreiking woningbouw en AERIUS kan worden opgemaakt dat bij een afstand van 7 km tot aan een natura 2000 gebied bij de realisatie van 50 woningen sprake is van 0,00 mol/ha/jaar.

Op grond van bovenstaande is als bijlage een stikstofberekening toegevoegd, waarin wat de handreiking AERIUS aangeeft wordt bevestigd.

Soortenbescherming

In verband met de Flora- en faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn 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.

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?*

Het perceel Vendelier/ Het Binnenveld was tot 2019 een onbebouwd bouwterrein zonder enige beplanting. Na de voltooiing van de aangrenzende appartementen Vendelier 17- 25 zijn de bouwplaatsvoorzieningen op het gebied verwijderd en is het voorzien van een grasweide, aangevuld met enkele bomen. Het terrein wordt door de gemeente onderhouden en het gazon met enige regelmaat gemaaid.

Op basis van de oude en huidige situatie is de aanwezigheid van beschermde soorten dan ook uit te sluiten.

Op basis van de Ff-wet zou er door een ecooloog een onderzoek uitgevoerd moeten worden op het perceel op de aanwezigheid van natuurwaarden, om hiermee mogelijke aanwezigheid uit te

sluiten en indien wel aanwezig deze natuurwaarden te beschermen. Echter gezien het recent aangebrachte gazon, wat tevens met enige regelmaat wordt onderhouden, is een onderzoek flora en fauna voor het aanwezig zijn van natuurwaarden niet zinvol, omdat de aanwezigheid hiervan bij voorbaat is uit te sluiten.

Op grond van deze waarnemingen is het niet aannemelijk dat bij de verandering van de terreininrichting ecologische waarden verloren gaan. De nieuwbouwplannen bieden na realisatie meer mogelijkheden voor flora en fauna om zich in dit gebied te vestigen door aanleg van tuinrichting, waarbij aandacht kan worden gegeven aan huisvesting van verschillende diersoorten en beplantingssoorten.

f. Parkeren

De gemeente Renswoude heeft een gemeentelijke parkeernota. Op basis van de Nota Parkeernormen (2016) zorgt de gemeente voor een goede afstemming van de parkeerruimte op de (verwachte) parkeervraag van woningen en voorzieningen. Voor de studio's geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per studio (Huur etage midden/goedkoop). Voor 8 studio's zijn derhalve 9,6 parkeerplaatsen noodzakelijk.

In het openbare gebied grenzend aan het perceel is een ruime parkeervoorziening aangelegd voor het gehele gebied bij de ontwikkeling van het dorpshart. Deze parkeervoorzieningen is bestemd voor bezoekers winkeliers en direct aanwonenden. Na de voltooiing van de plannen dorpshart en aangrenzend de 2 appartementencomplexen(2018 en 2019) is er in opdracht van de gemeente Renswoude een parkeeranalyse uitgevoerd voor het gebied.

Door Goudappel is deze parkeeranalyse uitgevoerd en opgesteld gedateerd 27 maart 2020.

Uitkomst van deze analyse dat er voor het gebied een parkeerbehoefte is van 114 parkeerplaatsen en dat er in het gebied een aanbod is van 137 parkeerplaatsen. Er is dus sprake van een overschot aan parkeerplaatsen van 23 parkeerplaatsen.

Op grond van deze uitkomsten zal het bij toekenning van 10 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de 8 studio's niet tot parkeerproblemen leiden. Het overschot aan parkeerplaatsen daalt naar 13 parkeerplaatsen.

Voor de afvalverwerking is sinds 1 januari 2019 ACV de afvalinzamelaar voor de gemeente Renswoude. Voor de grondgebonden woningen geldt dat er met losse vuilcontainers het huishoudelijk afval wordt opgehaald. Voor de gestapelde woningbouw zijn ondergrondse bergcontainers uitgezet op diverse locaties binnen de gemeente Renswoude. Voor de 8 studio's wordt aansluiting gezocht op de reeds aanwezige ondergrondse container restafval voor gemeenschappelijk gebruik, gelegen op het bestaande parkeerterrein. Hiermee is de afvalinzameling centraal gelegen voor de aangrenzende woningen en studio's en kan de inzameling op een zorgvuldige wijze worden ingevuld. Voor de overige afvalscheiding zullen ten noorden van de studio's een opstelplaats worden gerealiseerd voor PMA, GFT en papier. Nadere uitwerking en definitieve keuze van de locatie voor inzameling afval zal door de gemeente Renswoude nader worden uitgewerkt.

g. Archeologie

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan Dorp de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie- 1" Hiervoor geldt een onderzoeksplicht vanaf 100m². Het beoogde nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van 90m². De noodzaak van een archeologisch onderzoek op deze locatie is niet aanwezig.

De archeologische waarden – 1 geeft geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

h. 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 ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloed gebied van een inrichting en een ongewoon 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. Deze norm komt tot 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.

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 komende vanuit Scherpenzeel via de Utrechtseweg over de Barneveldsestraat. Het plangebied ligt ruim buiten de invloedssfeer van deze route. Tevens zijn er in de (wijde) omgeving van het plangebied geen gevaarlijke bedrijven aanwezig. Uit het oogpunt van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

3. Procedure

a. Procedure

Voor de voorliggende aanvraag is een omgevingsvergunning nodig op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wabo voor de activiteiten 'bouwen'. Het toetsingskader is te vinden in de artikelen 2.10 en 2.12 Wabo. Hoofddlijn van de Wabo is dat het besluiten op aanvragen om omgevingsvergunning een bevoegdheid is van het college van burgemeester en wethouders. Zo kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen door middel van het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3', van de Wabo indien er sprake is van planologisch strijdig gebruik (artikel 2.12, eerste lid, onder c van de Wabo).

b. Activiteit in strijd met bestemmingsplan

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Burgemeester en wethouders mogen een omgevingsvergunning- nu de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3', van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan- pas verlenen nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben (artikel 6.5, eerste lid van Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor)).

4. Uitvoerbaarheid

a. 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.

Gelet op het gegeven dat het Woningbedrijf (onderdeel gemeente) initiatiefnemer is kan hierop worden gesteld dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan worden gelaten.

b. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer van de planontwikkeling zal de eigenaren van de omliggende percelen informeren over de planontwikkeling. In samenspraak met de direct omwonenden en de toekomstige bewoners zal er door de gemeente een tuinplan worden opgesteld, waarbij een zorgvuldige aansluiting van de groenvoorziening kan worden gewaarborgd met het openbare gebied.

Het ontwerpplan zal daarnaast worden voorgelegd aan Provincie en Waterschap.

c. Van ontwerp naar vaststelling

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder sub 3 Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit (met relevante stukken) zal voor een periode van 6 weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen.

Aansluitend kan na positieve afhandeling van eventuele zienswijzen de omgevingsvergunning worden verleend. Dit besluit zal voor een periode van 6 weken wederom ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen tegen het besluit.

Renswoude,
5 november 2021

Henk Schuurman

Bijlage:

*Verkennd bodemonderzoek Verhoeven Milieutechniek bv
Woningmarktverkenning Gemeente Renswoude 2019- 2035
Verkeersonderzoek Goudappel
Aerius handreiking+ Stikstofberekening
Impressie bouwplan Jan Snel
Plantekening projectnummer P.011694 Jan Snel*

*29 juli 2021
10 mei 2019
27 maart 2020
6 oktober 2021
3 september 2021
26 augustus 2021*