

Gemeente Renswoude
Dorpshart, Bouwdeel 5

26 april 2016
Ruimtelijke onderbouwing

Kenmerk 0339-18-T01
Projectnummer 0339-18

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing	2
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
2.	Bestaande situatie	4
2.1.	Geschiedenis	4
2.2.	Huidige situatie	4
3.	Beleidskader	5
3.1.	Rijksbeleid	5
3.2.	Provinciaal beleid	6
3.3.	Gemeentelijk beleid	6
4.	Toekomstige situatie	8
4.1.	Algemeen	8
4.2.	Ruimtelijke en functionele invulling bouwdeel 5	8
4.3.	Parkeren	10
5.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	11
5.1.	Algemeen	11
5.2.	Bodem	11
5.3.	Geluid	13
5.4.	Luchtkwaliteit	13
5.5.	Bedrijven en milieuzonering	14
5.6.	Externe veiligheid	14
5.7.	Waterhuishouding en waterparagraaf	16
5.8.	Archeologie	16
5.9.	Flora en fauna	17
5.10.	Vormvrije MER-beoordeling	17
6.	Uitvoerbaarheid	18
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	18
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In 2003 zijn de verkenningen gestart met als doel het dorpshart van Renswoude te revitaliseren en de winkelstructuur. Inmiddels zijn de eerste resultaten zichtbaar. In bouwdeel 5 worden 6 eengezinswoningen en een eerstelijns gezondheidscentrum (ELGC) met daarboven 10 appartementen gerealiseerd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



Deze ontwikkelingen passen niet in het vigerende bestemmingsplan "Dorpshart", omdat het aantal woningen wordt overschreden en omdat gedeeltelijk niet binnen de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen wordt gebouwd. Deze overschrijding is veroorzaakt doordat er ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan uitgegaan werd van een bouwvlek waarop voor het ELGC het volledige bouwvlak op de begane grond zou worden benut met daarboven appartementen. Omdat de ruimtebehoefte van de zorgpartijen kleiner is, heeft de ontwikkelaar ervoor gekozen om een kleiner ELGC te ontwikkelen.

Op het resterend plandeel was te weinig ruimte om een goede zelfstandige ontwikkeling mogelijk te maken. Rijwoningen dragen bij aan een gezonde exploitatie. Daarvoor moest echter wel de kaveldiepte enigszins verruimd worden. Om geen verspringende rooilijn te creëren worden beide gebouwen in dezelfde rooilijn gebouwd. Door de overschrijding wordt het openbaar gebied iets ingeperkt. Deze inperking gaat niet ten koste van parkeerplaatsen.

Ook de maximale nokhoogte wordt met 40cm overschreden. Hiervoor is een esthetische reden. Voor deze overschrijding had in principe 10% afwijkingsbevoegdheid toegepast kunnen worden.

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

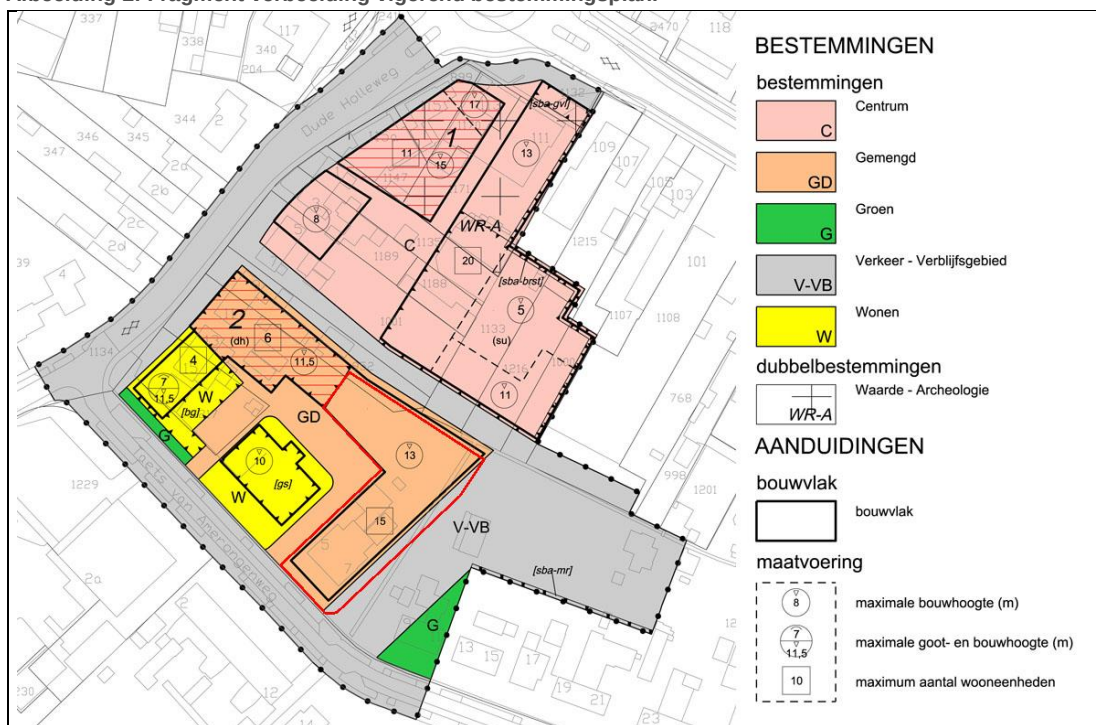
Het plangebied ligt centraal in Renswoude (zie afbeelding 1).

De plannen voorzien in de ontwikkeling van de percelen kadastraal bekend onder de gemeente Renswoude (RWD), sectie A, nummers 1323 (gedeeltelijk). Deze percelen liggen momenteel braak.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt nu het Bestemmingsplan "Dorpshart" dat op 30 juli 2013 door de gemeenteraad van Renswoude is vastgesteld. Een fragment van de plank kaart is weergegeven in afbeelding 2. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen "Gemengd" en "Verkeer - Verblijfsgebied". Dit deel van het plangebied heeft geen dubbelbestemming "Waarde - Archeologie".

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen, één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, terreinen, beplanting, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding. Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar de bebouwing mag komen. De

bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 13 meter en het maximum aantal woningen 15. Een deel van het bouwplan is in de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" geprojecteerd.

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.

Tot voor enkele jaren was het winkelaanbod in Renswoude zeer versnipperd. Er was geen sprake van een compacte winkelsetting. Een groot deel van het winkelaanbod was weliswaar aan de Dorpsstraat gesitueerd, maar er bestond geen onderlinge fysieke samenhang in deze lange straat. De supermarkt lag verscholen in een zijstraat van de Dorpsstraat en de overige winkels konden daardoor niet profiteren van de aantrekkende werking van deze supermarkt.

Na een uitgebreide verkenning vanaf 2003 is in overleg met de zittende ondernemers besloten om een nieuwe dorpshart van Renswoude op een centrale plek in het dorp te realiseren. Dit nieuwe dorpshart is gesitueerd op de hoek van de Dorpsstraat en de Oude Holleweg. De bestaande bebouwing is ten behoeve van de ontwikkeling van het dorpshart gesloopt.

In mei 2015 is de nieuwe supermarkt in het nieuwe Dorpshart geopend. Inmiddels zijn er nog meer winkels gevestigd en worden de appartementen boven de winkels ook bewoond.

2.2. Huidige situatie

Aan het nieuwe Dorpsplein bij de rotonde hoek van de Dorpsstraat en de Oude Holleweg staat inmiddels gebouw met winkels op de begane grond met daarboven 20 appartementen. Dit gebouw bestaat aan de pleinzijde uit 3 bouwlagen met een bescheiden kap. Het Dorpsplein wordt aan de zuidkant begrensd door een bouwblok met 6 rijwoningen aan de Vendelier, die bestaan uit twee bouwlagen met een kap.

Het onderhavige plangebied ligt braak. Ten oosten van het plangebied is al wel een parkeerplaats gerealiseerd ten behoeve van de functies in het dorpshart.

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.

Het aantal woningen neemt met één toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr.

201302867/1/R4) wordt de bouw van één extra woning niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

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 het bestemmingsplan 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 (ge-

meentelijk 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 aandeel 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 1 woning, ten opzichte van het woningaantal dat is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan, past binnen het programma zoals opgenomen in de woonvisie.

4. Toekomstige situatie

4.1. Algemeen

De realisatie van het dorpshart is een ingrijpende ontwikkeling. Op grond van het bestemmingsplan Dorpshart wordt gefaseerd een programma gerealiseerd dat bestaat uit detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en woningbouw.

Bouwdeel 1 is inmiddels gerealiseerd. Op de begane grond is een supermarkt en zijn diverse commerciële ruimten gerealiseerd. Op de eerste en tweede verdieping zijn totaal 20 (zorg)appartementen gebouwd. Bouwdeel 4 is ook al afgerond. Hier zijn 10 rijwoningen gebouwd. Bouwdeel 2 en 3 moeten nog gerealiseerd worden.

Met bouwdeel 5 wordt invulling gegeven aan de programma uit het bestemmingsplan Dorpshart. Uit een inventarisatie door de ontwikkelaar blijkt dat de partijen die zich in het eerstelijns gezondheidscentrum (ELGC) vestigen, minder ruimtebehoefte hebben, dan was voorzien ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan. Op maaiveldniveau zullen daarom op het overblijvende gedeelte 6 rijwoningen worden ontwikkeld. Doordat het ELGC kleiner is, is er minder ruimte voor appartementen op de verdieping. In plaats van 15 appartementen omvat het huidige bouwplan 10 appartementen.

Afbeelding 3: Programma.

Detailhandel	Aantal m² bvo
Commerciële ruimten	1.450
Supermarkt	1.350
<i>Totaal</i>	<i>2.800</i>
Maatschappelijke voorzieningen	
Gezondheidscentrum	900
Bibliotheek	200
<i>Totaal</i>	<i>1.100</i>
Woningen	Aantal eenheden
Grondgebonden woningen	10
Appartementen	11
Zorgappartementen	20
Appartementen (bij maatschappelijke voorzieningen)	15
<i>Totaal</i>	<i>56</i>

4.2. Ruimtelijke en functionele invulling bouwdeel 5

Bouwdeel 5 bestaat uit 2 bouwblokken (zie afbeelding 4). In het verlengde van het blok rijwoningen in bouwdeel 4 wordt het ELGC en de appartementen gebouwd. Aan de oostzijde van de planlocatie wordt een blok met 6 rijwoningen gebouwd.

Afbeelding 4: Toekomstige situatie.



Op de begane grond komt het ELGC met een oppervlakte van 630 m². In dit ELGC worden verschillende zorgpartijen gehuisvest, zoals een huisarts, een apotheek, een fysiotherapeut en dergelijke. Boven het ELGC, op de eerste en tweede verdieping van het pand worden daarnaast tien koopappartementen gerealiseerd met een oppervlakte variërend van ongeveer 80 tot 125 m². De appartementen worden aan de achterzijde door middel van trappen en een galerij ontsloten. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen. De traveeën hebben elk een of twee eigen kleuren (metselwerk of stucwerk) zodat een gemêleerd beeld ontstaat. Aan de voorzijde is gekozen voor Oudhollandse gevelbeëindigingen. Achter het gebouw worden 12 parkeerplaatsen aangelegd.

Afbeelding 5: Indicatieve gevelaanzichten ELGC.



Het andere bouwblok bestaat uit rijwoningen. Deze bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Een van de hoekwoningen krijgt een topgevel aan de voorzijde. Een van de tussenwoningen heeft zowel een topgevel aan de voor als aan de achterzijde. Ook de rijwoningen zijn individueel herkenbaar doordat, net als bij het ELCG, gemêleerd metselwerk of stucwerk wordt toegepast.

Afbeelding 6: Indicatieve gevelaanzichten rijwoningen.



4.3. 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.

In onderstaande parkeerbalans is een vergelijking gemaakt tussen de oorspronkelijke situatie en het onderhavige bouwplan. Hieruit blijkt dat het aantal benodigde parkeerplaatsen afneemt.

Afbeelding 7: Parkeerbalans.

	norm		oorspronkelijke situatie		nieuwe situatie	
			opp./aantal	aantal PP	opp./aantal	aantal PP
ELCG	1,65	per 100 m ² BVO	900	14,9	630	10,4
appartementen	1,4	per woning	15	21,0	10	14,0
rijwoningen	1,5	per woning	0	0,0	6	9,0
				35,9		33,4

5. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

5.1. Algemeen

In het kader van de vervaardiging van het bestemmingsplan "Dorpshart" zijn de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies hieruit samengevat. Ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwing zijn geen onderzoeken uitgevoerd.

5.2. 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 ruimtelijke onderbouwing van het nieuwe bestemmingsplan is in 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Niet alle percelen konden destijds echter worden onderzocht, tevens is de begrenzing van het plangebied enigszins aangepast. Ook is tijdens het verkennend bodemonderzoek een verontreiniging met zware metalen en PAK in de bovengrond aangetoond en is ter plaatse van Dorpsstraat 101 sprake van een grensoverschrijdende verontreiniging met minerale olie en PCB's. Derhalve is aanvullend bodemonderzoek alsmede nader bodemonderzoek noodzakelijk. Derhalve is aanvullend en nader bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

Met betrekking tot het aanvullend onderzoek geldt dat de onderzoekslocaties onverdacht zijn ten aanzien van bodemverontreiniging. Aangezien in het verkennend bodemonderzoek reeds voor de oppervlakte van het gehele plangebied onderzoek is verricht naar de kwaliteit van ondergrond en grondwater, is voor de resterende locaties enkel onderzoek verricht naar de kwaliteit van de bovengrond. Om vast te stellen of de waterbodem van een naast de verontreiniging gelegen watergang verontreinigd is geraakt ten gevolge van drainerende werking, is de sliblaag in deze watergang onderzocht conform de NEN 5720 (strategie voor het uitvoeren van verkennend waterbodemonderzoek). Het nader onderzoek naar de verontreiniging met zware metalen ter plaatse van één boring in het onderhavig plangebied.

Conclusies

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn onderstaand weergegeven:

- ter plaatse van de onverdachte terreindelen Oude Holleweg 7 en 11 zijn plaatselijk sporen puin in de bovengrond aangetroffen;

¹ CSO Adviesbureau, Aanvullend en nader bodemonderzoek Plangebied Dorpshart Renswoude, Rapportnummer: 11J046.R01, Deventer, 15 december 2011

- de bovengrond van de percelen Oude Holleweg 7 en 11 is licht verontreinigd met lood, PAK en PCB's;
 - in de watergang langs de oostrand van het plangebied is een sliblaag aanwezig, met een dikte tussen 0,5 en 1,0 meter. Ter plaatse van een slibboring is in de zintuiglijke schone ondergrond (zand) een zwakke aromatengeur waargenomen;
 - in de gedempte sloot in het verlengde van één boring uit het verkennend bodemonderzoek, zijn in de bodem tot 1,0 m-mv sporen grind, sporen puin en sporen ijzer aangetroffen, wat duidt op de aanwezigheid van dempingsmateriaal. De sterke verontreiniging met zink en matige verontreiniging met PAK ter plaatse van die boring is niet bevestigd. De bovengrond ter plaatse van de gedempte sloot danwel de bovengrond langs de bestaande watergang is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK. Vermoedelijk is ter plaatse van die boring destijds sprake geweest van een zeer kleine spot danwel de aanwezigheid van een antropogene bijmenging (puin, kolengruis) in het analysemonster;
 - getoetst aan de Wbb is de waterbodem licht verontreinigd met cadmium, koper, lood, kwik, zink, PCB's, PAK en minerale olie. Op basis van het Bbk is de baggerspecie verspreidbaar op aangrenzende percelen. Bij ontwikkeling van het plangebied kan de watergang worden gedempt zonder dat hierdoor noemenswaardige verontreiniging van de bodem ontstaat;
- De eindconclusie voor het plangebied is dat het plangebied vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de toekomstige bestemming. De aangetoonde licht verhoogde gehalten brengen geen risico's met zich mee.

Aanbevelingen

Bij ontwikkeling van het plangebied kan de watergang worden gedempt zonder dat hierdoor noemenswaarde verontreiniging van de bodem ontstaat.

Er gelden wettelijke beperkingen bij het verplaatsen en elders toepassen van grond, die kunnen leiden tot extra kosten. Derhalve wordt aanbevolen om bij grondverzet zoveel mogelijk grond op de locatie zelf te laten.

Gevallen van bodemverontreiniging die zijn ontstaan na 1 januari 1987 vallen niet onder de saneringsregeling Wet bodembescherming. Op deze nieuwe gevallen van bodemverontreiniging is het zorgplichtartikel 13 Wbb van toepassing. Voor alle bodemverontreiniging die is ontstaan na 1 januari 1987, geldt in principe dat maatregelen moeten worden getroffen om de verontreiniging en de gevolgen van de verontreiniging ongedaan te maken. De zorgplicht is van toepassing op alle bodemverontreiniging, reeds een lichte verontreiniging kan reden zijn tot het treffen van maatregelen. Voor hierboven bedoelde gevallen van bodemverontreiniging geldt een meldingsplicht (ex artikel 27, eerst lid, Wbb). De verontreiniging dient te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

5.3. Geluid

5.3.1. Wegverkeerslawaaï

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 Dorpsstraat behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied. Omdat er woningen worden gerealiseerd binnen de geluidzone van de Dorpsstraat is in het kader van het bestemmingsplan akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er een dove gevel en/of een hogere waarde noodzakelijk is voor een aantal appartementen rondom het Dorpsplein. Voor bouwdeel 5 wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

5.3.2. Overige geluidsbronnen

Ten behoeve van het bestemmingsplan is tevens akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de overige toekomstige geluidsbronnen in het plangebied. Dit betreft het manoeuvreren en laden en lossen van de vrachtwagens, parkeren van auto's (inclusief dichtslaan van portieren), stallen van winkelwagens en de installaties van winkels.

In dit onderzoek wordt geconstateerd dat de overschrijdingen van het piekniveau slechts incidenteel en in de dagperiode plaatsvinden. Mede gelet op het karakter van het gebied; 'gebied met functiemenging', wordt in het onderzoek geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.3.3. Beoordeling cumulatie van geluid

In de notitie Beoordeling Cumulatie Geluid Dorpshart Renswoude is de geluidsbelasting ten gevolge van alle geluidsbronnen (alle wegen, zowel 30 km/uur en 50 km/uur wegen, parkeren auto's, diverse overige geluidsbronnen) in het Dorpshart en in de omgeving gecumuleerd en beoordeeld. De conclusie is dat er ook vanuit het oogpunt van cumulatie van geluid, sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.4. 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 betekende 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.

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 1 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.5. 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 één extra woning heeft geen invloed op deze conclusie. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor woningbouw.

5.6. 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 invloedsgebied 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. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10^{-6} . Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

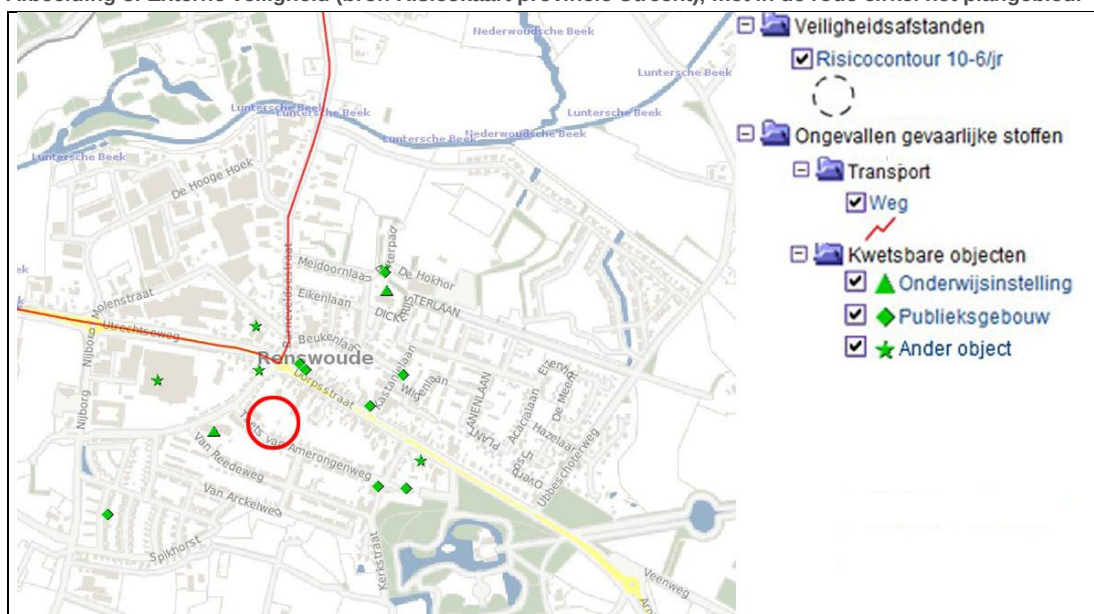
De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

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 8). Uit een rapportage² 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 8 blijkt dat er in de (wijde) omgeving van het plangebied geen gevaarlijke bedrijven aanwezig zijn.

² Arcadis, Externe veiligheid risico's op provinciale wegen in Gelderland, Rapport Provincie Gelderland, januari 2011

Afbeelding 8: Externe veiligheid (bron Risicokaart provincie Utrecht), met in de rode cirkel het plangebied.



5.7. 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 het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Waterschap Vallei en Veluwe. In het kader van de watertoets wordt over dit bestemmingsplan overleg gevoerd met de waterbeheerder.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan Dorpshart blijkt dat het aspect waterhuishouding geen verdere belemmering vormt voor de realisatie van het Dorpshart. Door in Bouwdeel 5 één woning extra te bouwen veranderen de uitgangspunten voor de waterhuishouding niet. Vanuit het oogpunt van de waterhuishouding zijn er derhalve geen beperkingen voor de planontwikkeling.

5.8. 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".

In 2009 is voor het plangebied van het bestemmingsplan Dorpshart een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van dit onderzoek is in het plandeel nabij de Dorpsstraat een proefsleuven onderzoek uitgevoerd. Deze gronden hebben in het bestemmingsplan Dorpshart een archeologische dubbelbestemming. Voor het onderhavige plangebied van Bouwdeel 5 was geen vervolgonderzoek noodzakelijk en is derhalve ook geen

cheologische dubbelbestemming. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.9. Flora en fauna

Ten behoeve van het bestemmingsplan Dorpshart is 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. Vervolgens is nader onderzoek naar het gebruik van het plangebied door vleermuizen. In dat nader onderzoek zijn van de strikter beschermde soorten (tabel 2 en 3 soorten) en situaties geen aanwijzingen van aanwezigheid binnen het plangebied vastgesteld en/ of conflicten met de Flora- en faunawet. Hiermee vormde het aspect flora en fauna geen belemmering voor de realisatie van het initiatief. Inmiddels is alle bebouwing op het perceel gesloopt en is het perceel ingezaaid met gras. Vanuit het aspect flora- en fauna zijn er derhalve geen beperkingen voor de planontwikkeling.

5.10. 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 drempelwaarden 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 betrokken, reeds bouwrijpe gronden zijn momenteel in eigendom van de gemeente, maar zullen worden doorverkocht aan een particuliere initiatiefnemer. De gronden maken deel uit van de grondexploitatie Dorpshart. De kosten voor het bouwrijp maken van deze gronden worden gedekt uit onder andere de grondverkoop behorende bij dit bouwdeel. Een koopovereenkomst hieromtrent is reeds gesloten. Hierin is vastgelegd dat initiatiefnemer het beoogde plan zal ontwikkelen en hoe de betaling van de gronden zal geschieden. Ook de afwikkeling van eventuele planschade is in deze overeenkomst vastgelegd. 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.