

Dorpsstraat 18  
3927BD  
RENSWOUDE  
T - 0318 – 573928

I - [www.henkschuurman.nl](http://www.henkschuurman.nl)  
E - [info@henkschuurman.nl](mailto:info@henkschuurman.nl)



**bouwkundig ontwerp bureau henk schuurman bv**

Gemeente Renswoude

## Ruimtelijke onderbouwing

Projectafwijking Bestemmingsplan voor de realisatie 3 huurwoningen, 12 BEBO-woningen+ parkeervoorzieningen/ ontsluitingsweg in plan Taets van Amerongenweg fase 2 te Renswoude

Toelichting, onderbouwing  
24 maart 2022



Werknummer 3235

Bouwkundig ontwerp- & tekenbureau henk schuurman bv handelsregister K.v.K. Amersfoort: 31034795 Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd volgens laatste versie van De Nieuwe regeling 2011, zoals opgesteld door Koninklijke Maatschappij tot Bevordering der Bouwkunst, Bond van Nederlandse Architecten en NL ingenieurs gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam.

# Inhoudsopgave

|           |                                             |           |
|-----------|---------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Planbeschrijving</b>                     | <b>3</b>  |
|           | a. Aanleiding                               | 3         |
|           | b. Huidige situatie                         | 4         |
|           | c. Toekomstige situatie                     | 6         |
| <br>      |                                             |           |
| <b>2.</b> | <b>Beleidskader</b>                         | <b>10</b> |
|           | a. Rijksbeleid                              | 10        |
|           | b. Provinciaal beleid                       | 11        |
|           | c. Gemeentelijk beleid                      | 11        |
| <br>      |                                             |           |
| <b>3.</b> | <b>Plantoetsing</b>                         | <b>13</b> |
|           | a. Milieuaspecten                           | 13        |
|           | b. Luchtkwaliteit                           | 13        |
|           | c. Akoestisch onderzoek                     | 14        |
|           | d. Bodem                                    | 15        |
|           | e. Flora en fauna                           | 16        |
|           | f. Parkeren                                 | 18        |
|           | g. Archeologie                              | 19        |
|           | h. Externe veiligheid                       | 20        |
| <br>      |                                             |           |
| <b>4.</b> | <b>Procedure</b>                            | <b>21</b> |
|           | a. Procedure                                | 21        |
|           | b. Activiteit in strijd met bestemmingsplan | 21        |
| <br>      |                                             |           |
| <b>5.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                      | <b>22</b> |
|           | a. Economische uitvoerbaarheid              | 22        |
|           | b. Maatschappelijke uitvoerbaarheid         | 22        |
|           | c. Van ontwerp tot vaststelling             | 22        |
| <br>      |                                             |           |
|           | Bijlage                                     | 23        |

## 1. Planbeschrijving

### *a. Aanleiding*

In de gemeente Renswoude heeft het Woningbedrijf na een succesvolle herstructurering van Fase 1 aan de Taets van Amerongen het vervolgplan opgepakt voor Fase 2 in het gebied Taets van Amerongenweg. Met deze tweede fase herstructurering wordt het project Taets van Amerongenweg voltooid. Met deze tweede fase kan het Woningbedrijf 26 woningen vervangen door 37 nieuwe kwalitatief hoogwaardige, energiezuinige woningen. Hiermee wordt zowel de woonkwaliteit alsmede het woningaanbod verbeterd/ verhoogd. Gezien de krapte op de woningmarkt is dit een positieve ontwikkeling voor de plaatselijke bewoners. De toenemende vergrijzing zorgt ook in Renswoude voor een tekort aan seniorenwoningen. In Fase 2 van de herontwikkeling van de Taets van Amerongenweg wordt hier ruim invulling aan gegeven door in totaal 16 seniorenwoningen in het plan op te nemen. Bij de herontwikkeling van het gebied wordt gebruik gemaakt van het vigerende bestemmingsplan "Dorp". Het gehele gebied kent reeds de woonbestemming, waarmee de woningen passend zijn met de thans geldende bestemming en binnen de bestaande bouwvlakken hoofdgebouw behoudens de navolgende afwijkingen:

- Voor 3 woningen grenzend aan hofje fase 1 is geen bouwvlak aanwezig
- In het plan worden 12 BEBO-woningen(beneden- bovenwoningen) gerealiseerd, waarbij er sprake is van overschrijding bouwhoogte met 38cm tot een hoogte van 10,28 meter
- Bij de Bebo-woningen worden de grenzen van het bouwblok overschreden
- In het plan komen een 2-tal "parkeerkoffers". Deze zijn gelegen aan weerszijden van de weg, noordzijde grenzend aan de percelen Dorpsstraat 65- 73 en aan zuidzijde ter hoogte van de percelen Van Reedeweg 57- 65. De verkeersbestemming is strijdig met de bestemming wonen.

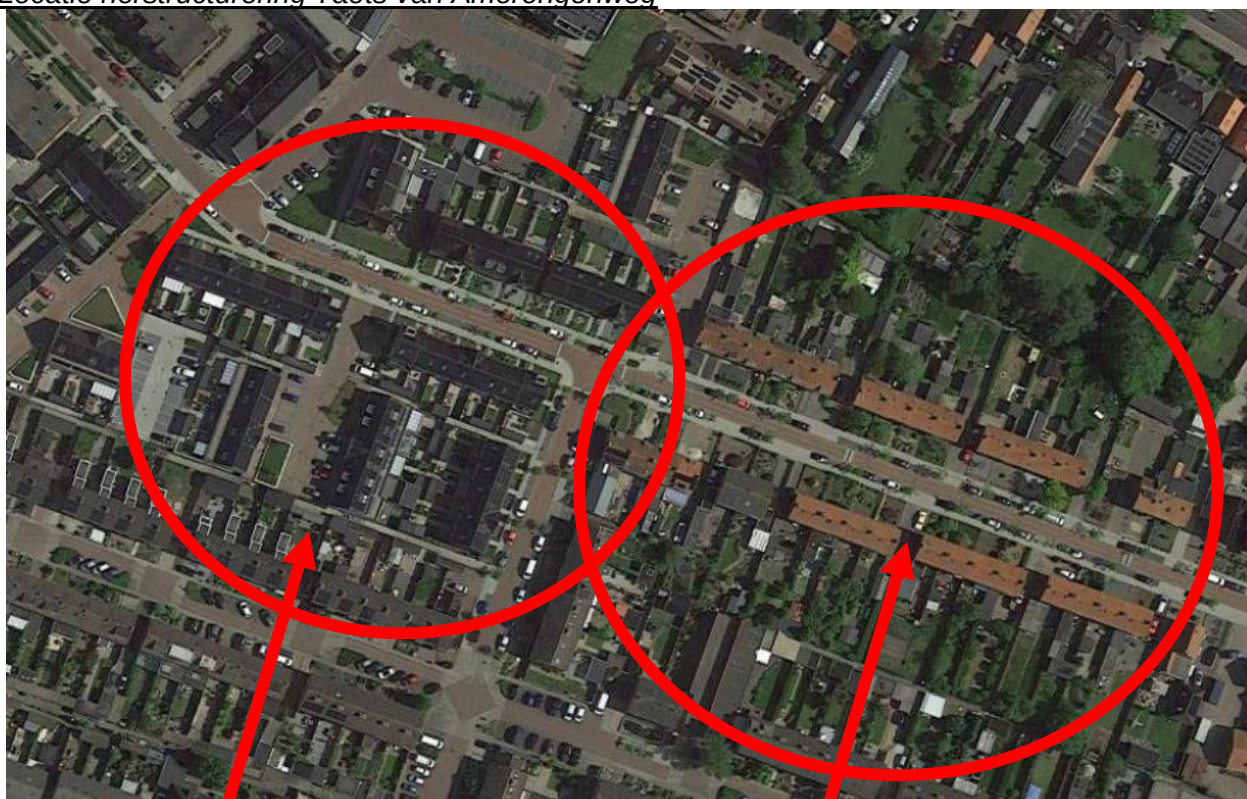
De realisatie van de 3 woningen zonder bouwblok, de overschrijding bouwhoogte en bouwblok grenzen en de parkeervoorzieningen zijn op voorhand volgens het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk tenzij er door een ontheffingsprocedure wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

## *b. Huidige situatie*

Aansluitend op de eerste fase van herstructurering van de Taets van Amerongenweg zal het oostelijke gedeelte van de Taets van Amerongenweg worden heringericht. De weg vormt de verbindingsweg van het Dorpscentrum naar de Koepelkerk. Aan de noordzijde grenst het gebied aan de achterzijde percelen ontsloten aan de Dorpsstraat. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan de achtertuinen van de woningen van de Van Reedeweg.

In de eerste fase is het westelijke gedeelte van de Taets van Amerongenweg heringericht met duurzame nieuwbouw woningen. Nu is de gemeente voornemens om het oostelijke gedeelte, in overeenstemming met de 1<sup>e</sup> fase, te herstructureren, waarna de transformatie van de gehele straat zal zijn voltooid. De huidige woningen zijn niet meer geschikt voor renovatie en zullen plaats gaan maken voor nieuwbouw. Kenmerkend voor de huidige woningen is dat ze over een laag wooncomfort beschikken, met hoge energielasten. Wel beschikken ze over redelijk diepe kavels. Fase 2 is kadastraal bekend onder Renswoude sectie A, perceelnummer 1325 gebied ten zuiden van de Taets van Amerongenweg en sectie A, perceelnummer 1394 ten noorden van de Taets van Amerongenweg. In het zuidelijke deel worden 18 woningen gerealiseerd en in het noordelijk deel zijn 19 woningen gepland.

### Locatie herstructurering Taets van Amerongenweg



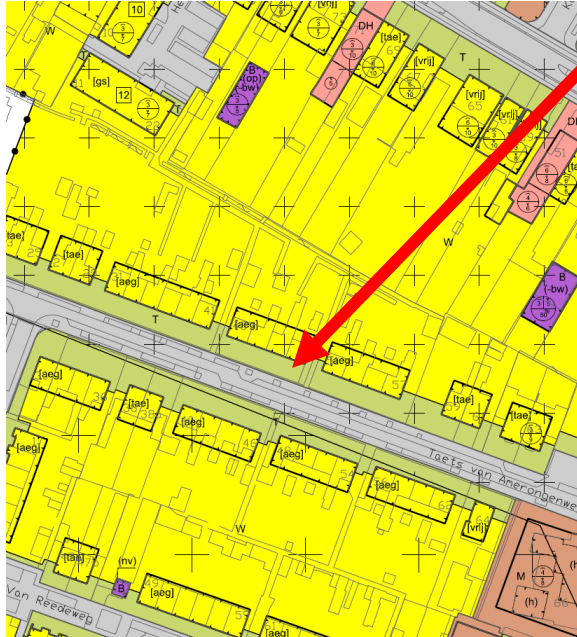
Gerealiseerde herstructurering FASE 1

Voornemen herstructurering FASE 2

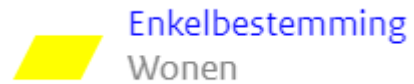
De bebouwing in het gebied bestaat thans uit sobere rijwoningen. Grondgebonden woningen veelal 2 bouwlagen met kap, afgewisseld met 1 bouwlaag met kap. De uitstraling van de straat is eenvoudig met veel verharding in de voortuinen. De openbare ruimte is ruim voorzien van parkeerplaatsen, wat het straatbeeld sterk bepaald. Bij de voorgenomen herstructurering zal het gebied aan gaan sluiten aan de herontwikkeling 1<sup>e</sup> fase van de Taets van Amerongenweg.

Voor het gebied vigeert het bestemmingsplan “Dorp”, vastgesteld op 25 juni 2013. De huidige bestemming is wonen met een bouwblokaanduiding conform de bestaande bebouwing van de hoofdgebouwen. De gronden zijn geschikt voor woningbouw met bijgebouwen met woningen met goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9 meter. Realisatie voor het oprichten van vervangende nieuwbouw woningen binnen het bouwvlak is mogelijk.

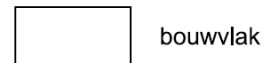
### Huidig bestemmingsplan



## Bestimmungen



## Bouwvlak



### Bestaande straatbeeld



### *c. Toekomstige situatie*

De huidige straatbeleving van de Taets van Amerongenweg is onevenwichtig, bestaande uit een vernieuwd straatbeeld aan westzijde en verouderd straatbeeld aan oostzijde. Het westelijke deel is nieuwbouw fase 1 met donkere daken, voorzien van zonnepanelen. Het oostelijke deel wijkt hier sterk van af met rode baksteen en rode dakafwerking. Het openbare gebied is de enige bindende factor.

De woningbouw in het oostelijk gedeelte van de straatwand is gedateerd en zal worden gesloopt om plaats te maken voor vervangende nieuwbouw van duurzame woningen, aansluitend op de gerealiseerde 1<sup>e</sup> fase. Hiermee krijgt de gehele straat weer één karakter aan uitstraling terug. De stedenbouwkundige invulling van het westelijk deel van de Taets van Amerongenweg wordt overeenkomstig de inrichting van fase 1. Rijwoningen langs weerszijden van de straat afgewisseld met een “insteek” naar woonhofje bij de overgang van fase 1 naar fase 2 aan de noordzijde. Hiermee komen in de tweede fase totaal 34 woningen aan weerszijden van de straat en 3 woningen in het hofje aan de noordzijde.

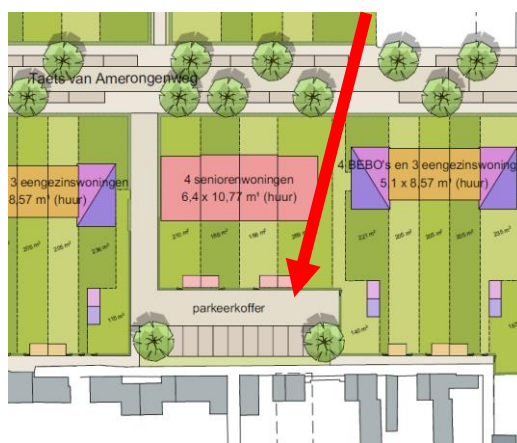
In Fase 1 is het hofje reeds voor de helft gerealiseerd, compleet met parkeervoorzieningen. Met Fase 2 wordt dit hofje voltooid met 3 woningen die een identieke uitstraling krijgen als de reeds aanwezige woningen uit Fase 1. Voor deze drie woningen is echter geen bouwvlak in het bestemmingsplan opgenomen. De woonblokken langs de Taets van Amerongenweg worden bij 6 kopgevels uitgevoerd als BEBO-woningen (Beneden-Bovenwoningen). Hierbij wordt voor deze woningen de nokhoogte 10,28 meter, wat een overschrijding van de bouwhoogte geeft van 38cm t.a.v. de toegestane bouwhoogte uit het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast worden de bouwblokken, op bestemmingsplankaart lang 27,5 meter, als gevolg van toepassing van de BEBO-woningen de woonblokken 28 meter, hetgeen een overschrijding geeft van 50cm van het bouwblok bestemmingsplan.

Aan de Taets van Amerongenweg wordt in de 2<sup>e</sup> fase aan de noordzijde en zuidzijde een doorsteek gemaakt tussen twee woonblokken voor het bereiken van nieuw aan te leggen openbare “parkeerkoffers” t.b.v. van de nieuw te realiseren 37 woningen. Deze parkeervoorzieningen zorgen voor ontlasting van het straatprofiel van geparkeerde auto's, waardoor er meer ruimte voor groen in het straatprofiel ontstaat. De parkeervoorziening incl. ontsluiting valt onder de bestemming verkeer, wat strijdig is met de vigerende bestemming wonen.

Situatie 3 woningen + “parkeerkoffer noordzijde”



“parkeerkoffer zuidzijde”



Om de woningbouw voor de 3 woningen aan het hofje mogelijk te maken, de overschrijding van de bouwhoogte en bouwblok lengte van de BEBO-woningen toe te staan, alsmede de parkeervoorzieningen met ontsluiting, is gekozen voor een projectafwijkingstraject procedure. Met een projectafwijkingsbesluit 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 3 woningen, toestaan bouwhoogte en overschrijding bouwblok grenzen BEBO-woningen + de parkeervoorziening door middel van een projectafwijkingsbesluit procedure mogelijk te maken, wordt dus eenmalig in afwijking van het vigerende bestemmingsplan de realisatie van het bouwplan toegestaan.

Bij de toekomstige actualisatie van het bestemmingsplan, in de regel om de tien jaar, kan dan in het nieuwe bestemmingsplan op de plankaart de afwijkingen worden hersteld, waardoor het bestemmingsplan voor het gehele gebied in overeenstemming is met de werkelijke situatie.

De 3 woningen kunnen middels deze procedure voor een goede afronding van het bestaande "hofje" zorg dragen. Met de afwijkende bouwhoogte en overschrijding bouwblokgrens kunnen de extra BEBO-woningen voor de doelgroep starters worden gerealiseerd. De extra parkeervoorzieningen zorgen voor een ontlasting van parkeerdruk aan de Taets van Amerongenweg.

### Bebouwing

De bebouwing in fase 2 Taets van Amerongenweg, waarvoor een projectafwijkingbesluit zal worden gevoerd bestaat uit het realiseren van:

- 3 woningen aan een bestaand hofje.
- 12 BEBO-kopwoningen aan bouwblok

#### *3 woningen aan een bestaand hofje*

De woningen hebben een perceel met een oppervlakte van 140 - 178m<sup>2</sup>. De woningen krijgen een uitstraling gelijk aan de bestaande woningen aan het hofje, waarmee de woonsfeer wordt versterkt.

Parkeren voor de woningen is zowel aan de west- als de oostzijde mogelijk.

De woningen hebben een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 7 meter.

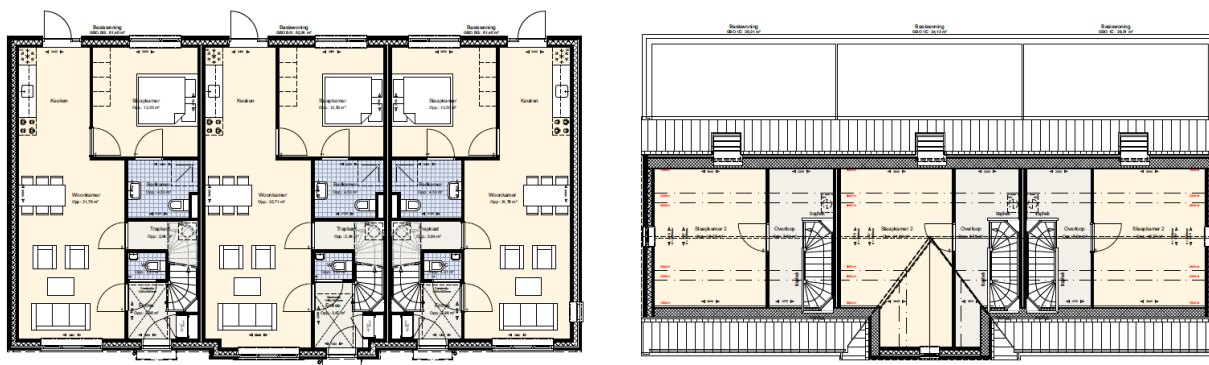
De plattegrond van de woningen is op basis van alle woonfuncties op de begane grond bestemd voor senioren. Op de verdieping is er ruimte voor een extra slaapkamer, bereikbaar middels vaste trap. Aan de achterzijde is de tuin gelegen op het oosten.

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

### Impressie Extérieur



### Woonplattegronden

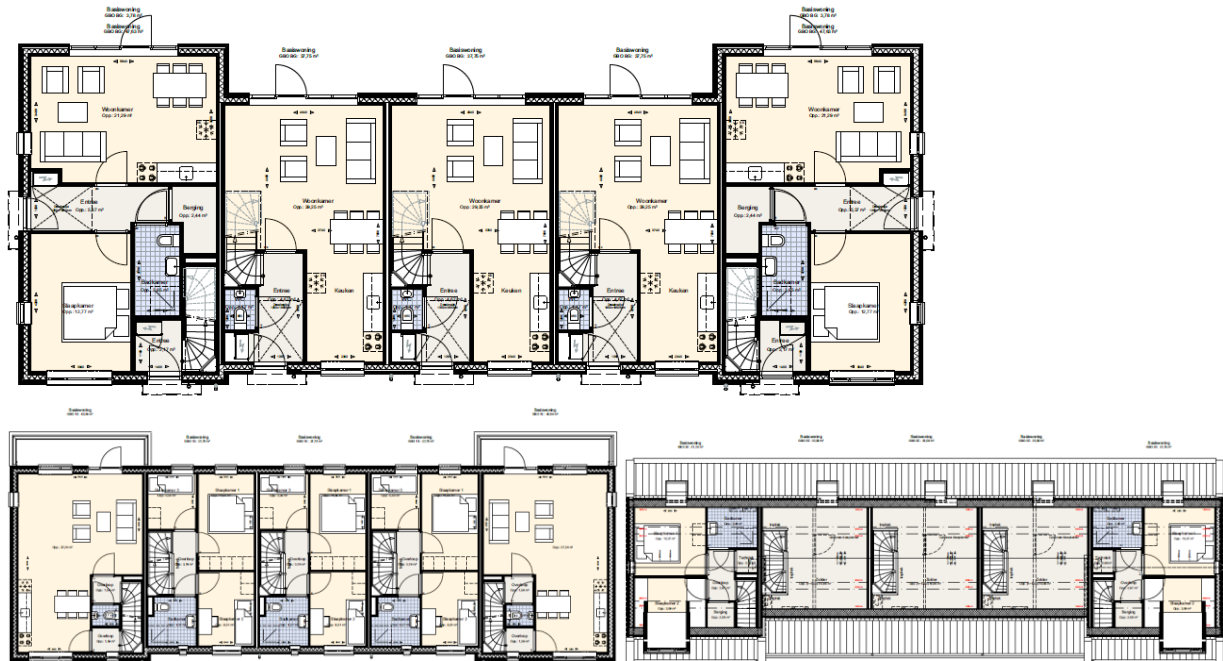


## 12 BEBO-woningen

In de 2<sup>e</sup> fase Taets van Amerongenweg komen 3 woonblokken, voorzien van verbijzonderde kopwoningen in de vorm van BEBO-woningen. Hiermee wordt de verscheidenheid aan woonvormen in het gebied versterkt en extra woningen voor starters/ kleine huishoudens.

De BEBO- woningen hebben een gescheiden toegang op de begane grond. De benedenwoning op de begane grond heeft een gebruiksoppervlakte van 46,7m<sup>2</sup>. De bovenwoning op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping heeft een gebruiksoppervlakte van 82m<sup>2</sup>.

De benedenwoning grenst aan een voor- en achtertuin en de bovenwoning is voorzien van een balkon op de 1<sup>e</sup> verdieping. Met de toevoeging van de BOBO-woningen krijgt het bouwblok een gevarieerd beeld en meer belevingswaarde op de kopgevels.



### Strijdigheid met bestaand Bestemmingsplan

Voor het gebied vigeert het bestemmingsplan "Dorp", vastgesteld op 25 juni 2013. De huidige bestemming is wonen met een bouwblokaanduiding conform de bestaande bebouwing van de hoofdgebouwen. De opzet van het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande aanwezige bebouwing als uitgangspunt is opgenomen in de regelgeving. Gevolg hiervan is dat het plan verschillende voorschriften heeft voor woningbouw in het gehele gebied van bestemmingsplan "Dorp". De oude bestaande woningen hebben een goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9 meter voorgeschreven, terwijl voor de nieuwbouwlocatie(s)(Beekweide) in het plangebied een bouwhoogte van 10 meter mogelijk is(excl. 10% afwijking). Bij nieuwbouw zijn de bouwregels voor woningen in de loop der jaren verder aangescherpt t.o.v. de bestaande woningen. Aantal onderdelen die gewijzigd zijn t.o.v. het verleden zijn:

- Gebruiksvoorschriften, waarbij vrije hoogten van woningen per woonlaag van 2,4 meter naar 2,6 meter;
- Energiezuinige voorschriften met toepassing van duurzame en hoogwaardige isolatie, waardoor wand-, vloer- en dakconstructie dikker worden uitgevoerd

Gevolgen van deze maatregelen zijn dat de maatvoering voor woningen bij gelijkblijvende woonoppervlakten sterk zijn toegenomen. In nieuwe bestemmingsplannen wordt hier al op ingespeeld en zijn de bouwhoogten van 10 meter gebruikelijk geworden voor rijwoningen. In de 2<sup>e</sup> fase van het plan Taets van Amerongenweg is er sprake van volledige nieuwbouw en zal er conform de huidige regelgeving de woningen worden gerealiseerd met daarbij een hogere energiezuinigheid. Dit heeft tot gevolg dat op het punt van bouwhoogte en bouwblokbreedte knelpunten ontstaan. De conserverende regels voor wonen in Art. 16 wonen van het geldende bestemmingsplan, zijn hiervoor niet toereikend. De nieuwbouwwoningen zijn wat betreft maatvoering in lijn met wat verwoord is in Art. 20 Woongebied wat o.a.voor het woongebied Beekweide van toepassing is. Om de duurzame woningen in het plangebied te kunnen realiseren is een projectafwijkingsbesluit noodzakelijk. Hiermee kan dan in afwijking van de bestaande regelgeving een grotere bouwhoogte worden toegestaan en in geringe mate de grenzen van de bestaande bouwblokken worden overschreden.

De beoogde "parkeerkoffers" komen planologisch gezien te liggen op gronden met de bestemming "WONEN" i.p.v. de bestemming verkeersdoeleinden. Om de aanleg voor deze openbare parkeervoorzieningen incl. de toegangswegen mogelijk te maken zal een projectafwijkingsbesluit noodzakelijk zijn.

De 3 woningen aansluitend op het woonhofje van de 1<sup>e</sup> fase Taets van Amerongenweg zijn gelegen in de bestemming "WONEN" maar een bouwblok met bestemming hoofdgebouw ontbreekt. Om deze 3 woningen te realiseren zal een projectafwijkingsbesluit noodzakelijk zijn. Samengevat kan middels een projectafwijkingsbesluit worden afgeweken van de bestaande bestemmingsplanvoorschriften voor:

- Bouwen van hoekwoningen/ BEBO-woningen met bouwhoogte van 10,28meter
- Oprekken bouwbloklengte met 0,5 meter
- Realisatie 3 seniorenwoningen buiten bouwblok
- Aanleg parkeervoorzieningen op de bestemming wonen

## 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 neemt met elf toe ten opzichte van de huidige situatie (bestaand 26 woningen in het gebied). Het vigerende bestemmingsplan is toereikend om 34 woningen van de in totaal 37 woningen te realiseren.

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. De 3 extra huurwoningen voor senioren en de 12 BEBO-woningen dragen bij aan de woningbehoefte en zorgt tevens voor doorstroming. 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 de 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 3 seniorenwoningen+ de 12 BEBO-woningen 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 vastgesteld. 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 voornamelijk 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 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad de nieuwe Woonvisie genaamd SAMEN ‘OP RENSWOU’ goedgekeurd. De woningvoorraad in Renswoude is sinds 2013 met 18% toegenomen. Ondanks deze toename is er met name voor jongeren en eenpersoonshuishoudens een laag woningaanbod.

Actuele onderzoeken geven aan dat de regio, waar Renswoude onderdeel van uitmaakt, een sterkere groei van het aantal huishoudens mag worden verwacht dan voorheen. Ook het aantal huishoudens van 75jaar en ouder zal tot 2030 met bijna 60% toenemen. De woonvisie van Renswoude kent vijf ambities:

- Vorm geven aan duurzame leefkwaliteit
- Groei woningaanbod met minimaal 500 woningen tot 2030
- Kansengelijkheid op de woningmarkt met woningen voor jongeren en levensloopbestendige woningen
- woonzorgvormen voor passend wonen voor ouderen
- kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningbouw

De vergrijzing van de samenleving zal de komen jaren fors toenemen, waarbij de woningbehoefte voor deze doelgroep sterk zal stijgen. De toevoeging van 3 woningen bestemd voor senioren past binnen het programma om te komen tot een groter aanbod van huurwoningen(specifiek voor senioren) zoals opgenomen in de woonvisie/ woningmarktverkenning. De realisatie van de BEBO-woningen draagt tevens bij aan een groter woningaanbod voor diverse doelgroepen.

### 3. 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 plangebied Taets van Amerongenweg zijn in de directe omgeving uitsluitend de functies detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen (zorgfuncties) gerealiseerd (plan Dorpshart ten westen van het gebied). 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 3 seniorenwoningen en 12 BEBO-woningen 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/m<sup>3</sup> voor fijnstof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de grens van 3% op 1500 woningen. Op basis van de planontwikkeling van 3 seniorenwoningen en 12 BEBO-woningen valt het project dus ruim onder de 3% norm en is dus vrijgesteld van toetsing grenswaarden buitenlucht.

Met het bouwplan worden o.a. 3 seniorenwoningen en 12 BEBO-woningen 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.

Met een Aerius-stikstofberekening kan nauwkeurig worden berekend wat de verwachte stikstofdepositie voor dit woningbouwproject is. Voor de extra woningen is hiervoor een berekening uitgevoerd. Uitkomst van deze berekening is dat de woningen 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, Fase 1 van de herstructurering van de Taets van Amerongenweg, 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 43 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB, afkomstig van de Dorpsstraat (N224). Bij de 3 woningen 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 voor het reeds aanwezige woonblok aan het hofje 47 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 3 seniorenwoningen en 12 BEBO-woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh niet overschreden.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van max. 33 dB bij de woningen 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 hoogste geluidsbelasting van 47dB 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 plangebied/ bouwplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Boot organiserend ingenieursbureau bv. (documentnummer P21-0789-025 d.d. 25 november 2021)

##### *Zintuiglijke waarnemingen*

De bodem bestaat in de bovengrond voornamelijk uit zeer fijn tot matig fijn, zwak siltig en zwak tot matig humeus zand. Plaatselijk zijn bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.

De ondergrond bestaat uit zeer fijn tot matig, zwak siltig zand. Grondwater bevindt zich tijdens de uitvoering op een diepte van 1,5- 1,7 meter minus maaiveld.

Bij het veldwerk is op een enkele plaats bodemvreemd materiaal aangetroffen. Bij boring / gat (G)02 is asbest verdacht materiaal aangetroffen. Ter plaatse van een droge watergang is in asbestinspectiegat G1000 asbestverdacht materiaal in de bodem aangetroffen. Deze bodemlaag is separaat bemonsterd en geanalyseerd.

##### *Interpretatie en analyseresultaten*

De analyseresultaten geven aan dat de grond en het grondwater op de locatie maximaal licht verontreinigd zijn met cadmium, koper, kwik, zink PCB en minerale olie. Daarnaast zijn op enkele plaatsen asbesthoudend materiaal aangetroffen.

Deze resultaten zijn aanleiding voor het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek op de locaties waar asbesthoudend materiaal is aangetroffen.

In aansluiting hierop is in het plangebied een nader bodemonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd door Boot organiserend ingenieursbureau bv. (documentnummer P21-0789-056 d.d. 28 januari 2022)

Op twee locaties in het plangebied is op basis van verkennend bodemonderzoek nader onderzoek verricht. Resultaten bevestigen dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging op beide locaties. Op basis van deze uitkomsten zijn graafwerkzaamheden uitsluitend toegestaan na melding en instemming van bevoegd gezag Wet bodembescherming(Wbb). Sanering uitvoeren door een BRL SLK 7000 erkende aannemer met toezicht van BRL SILB 6000 erkend milieukundige begeleider.

De locatie waar de 3 woningen zijn gesitueerd grenst aan het gebied waar bij nader onderzoek verontreiniging is aangetroffen. Alvorens tot realisatie van de woningen over te gaan zal de grond in dit gebied worden gesaneerd. In het gebied waar de BEBO-woningen worden opgericht geldt voor het bouwblok ten noorden van de Taets van Amerongenweg voor het achtertuingedeelte dat saneren van de gronden noodzakelijk is alvorens tot realisatie over te gaan.

Op basis van de resultaten van het PFAS-onderzoek voldoet de bovengrond aan de functieklasse Wonen en/ of Industrie en de ondergrond functieklasse "landbouw/natuur". Zodoende bestaan voor wat PFAS betreft geen bezwaren voor toepassing elders, behoudens voor drinkwatergebieden en de te saneren gedeelten grond. Gezien het feit van langdurig gebruik van de gronden (wonen met tuin) en de incidenteel aangetroffen verontreinigingen is alertheid gevraagd tijdens de grondwerkzaamheden op afwijkingen in de grond, zoals kleurverschil en aanwezigheid van afwijkende hoeveelheden bodemvreemde bij-mengingen.

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

De afstand van de Taets van Amerongenweg 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:

- i. Komen in het projectgebied vaste verblijfplaatsen voor van strikter beschermde soorten of zijn deze te verwachten?*
- ii. Hebben de plannen voor de herbestemming nadelige effecten voor de eventueel aangetroffen vaste verblijfplaatsen van strikter beschermde soorten?*
- iii. 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?*
- iv. Als mitigerende maatregelen nadelige effecten niet kunnen voorkomen, voor welke soorten moet dan ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Ff-wet?*

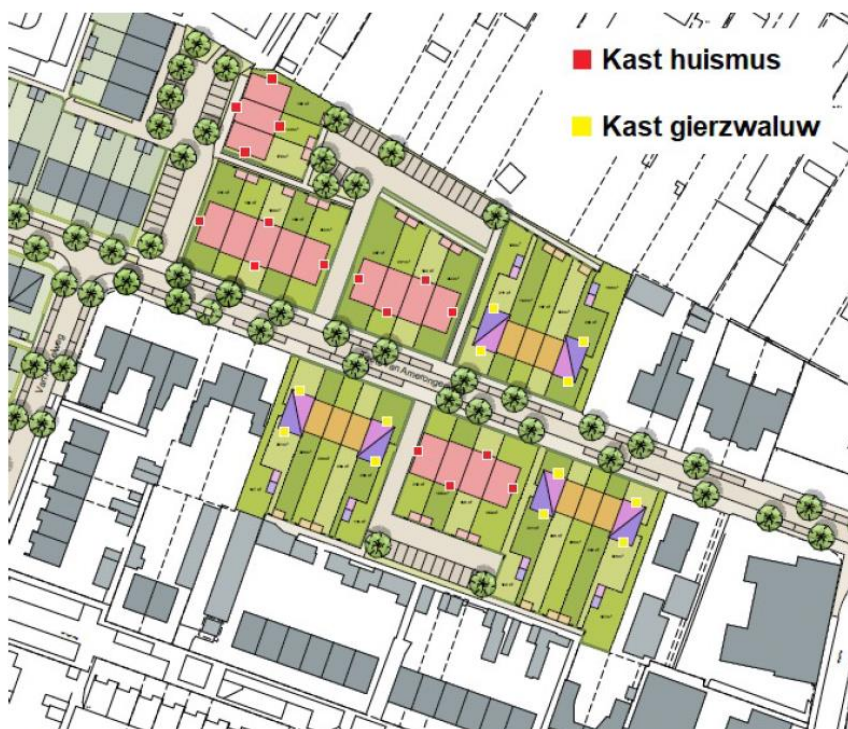
Het perceelgedeelte waar de 3 woningen worden gerealiseerd is een onbebouwd bouwterrein zonder enige beplanting wat in het verleden dienst deed als moestuin. In Fase 1 van de herstructurering Taets van Amerongenweg is een Flora en Fauna onderzoek verricht en zijn er aansluitend compenserende en mitigerende maatregelen getroffen. Voor Fase 2 is door Breur Ecologie& onderzoek een onderzoek en activiteitenplan opgesteld (Rapport AP21013v01 d.d. 01-09-2021).

Op basis van de dit onderzoek kan worden samengevat dat in het Fase 2 – gebied er sprake is van 1 paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en 18 huismussennesten. Plan van aanpak hiervoor zal zijn dat de tijdelijke kasten van Fase 1 kunnen worden beschouwd als

mitigerende maatregelen voor Fase 2 zodat er voldoende zorg wordt gedragen voor alternatieve nest- en verblijfplaatsen.

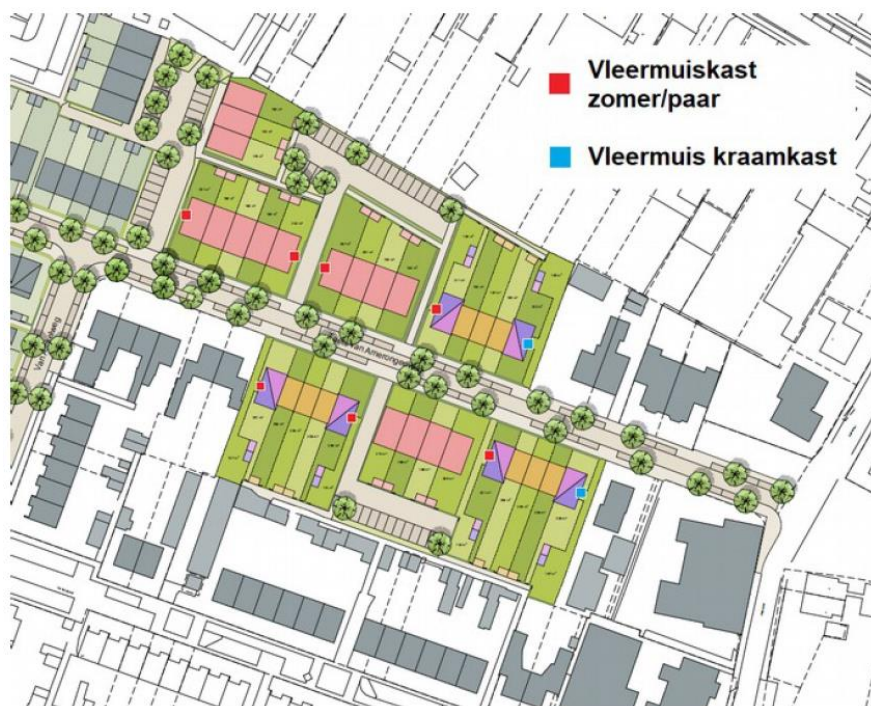
Bij de nieuwbouw van Fase 2 worden in de gevels van de woningen 16 stuks huismussenkasten ingebouwd en 12 gierzwaluwkasten. Voor de drie woningen betekent dit het plaatsen van 4 kasten t.b.v. van de huismus. Bij de BEBO-woningen komen 4 stuks vleermuiskast zomer/paar en 2 stuks vleermuis- kraamkast, aangevuld met 12 kasten voor de gierzwaluw.

#### Overzicht plaatsen nestkasten



Afbeelding 12: Weergave van de inbouwkasten voor huismussen (16x) en gierzwaluwen (12x) in de nieuwbouw van fase 2.

#### Overzicht plaatsen vleermuiskasten



Afbeelding 16: Plaatsing van de vleermuiskasten in nieuwbouw Fase 2.

## 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 grondgebonden senioren huurwoningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Voor de 3 woningen zijn derhalve 4,5 parkeerplaatsen noodzakelijk.

In het totaalplan voor Fase 2 is een parkeeraanlyse gemaakt aan de hand van het aantal woningen in de diverse categorieën. Hierin zijn de 3 seniorenwoningen en de BEBO-woningen meegenomen. Uitkomst van deze analyse is dat er 51,9 parkeerplaatsen zijn benodigd. Op basis hiervan is een parkeerinrichtingsplan opgesteld met 52 parkeervoorzieningen.

Er is dus sprake dat aan de norm van 51,9 parkeerplaatsen wordt voldaan.

Op grond van deze uitkomsten zal het bij toekenning van 4,5 parkeerplaats ten gunste van de 3 seniorenwoningen en 14,4 parkeerplaatsen voor de BEBO-woningen niet tot parkeerproblemen leiden.



Voor de afvalverwerking is sinds 1 januari 2019 ACV de afvalinzamelaar voor de gemeente Renswoude. Voor de grondgebonden woningen geldt dat 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 3 woningen geldt dat met losse containers het huishoudelijk vuil wordt opgehaald. Ook de BEBO-woningen hebben op de begane grond ieder hun eigen losse containeropstelling op het bijbehorende terrein voor huishoudelijk afval.

### *g. Archeologie*

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan Dorp de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie- 1” Hiervoor geldt een onderzoeksplicht vanaf 100m<sup>2</sup>. De 3 woningen beslaan een oppervlakte van 214m<sup>2</sup>. De noodzaak van een archeologisch onderzoek op deze locatie is aanwezig.

De gemeente Renswoude heeft voor de herontwikkeling van de Taets van Amerongenweg een archeologisch vooronderzoek laten uitvoeren door Vestigia archeologie & cultuurhistorie (rapport V1413 d.d. 14 december 2016). Resultaten van het veldonderzoek zijn dat in het plangebied sprake is van een uniforme bodemopbouw. Bij 13 van de 20 uitgevoerde boringen is sprake van een verstoord bodemprofiel aangetroffen op dekzand. In twee gevallen is er nog sprake van een (deels) intact podzolprofiel. Gezien de resultaten van het veldonderzoek kan worden gesteld dat de kans op het vinden van een archeologische vindplaats erg klein is. De archeologische verwachting voor dit gedeelte van het gebied waar de drie woningen worden gesitueerd is gekwalificeerd als “laag”. Vervolgstappen in kader van Archeologische monumenten is dan ook niet van toepassing. In oostelijke richting in het gebied rondom de koepelkerk zou hierop een uitzondering kunnen worden gemaakt, waar zich nog resten van historische bebouwing kunnen bevinden.

De woningen liggen op de grens van het onderzoeksgebied.

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 het 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 ongevoen 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 ongevoen 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 voor de realisatie van de 3 seniorenwoningen en 12 BEBO-woningen.

## 4. 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)).

## 5. 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. Door de gemeente zal een inrichtingsplan 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,  
24 maart 2022

Henk Schuurman

## Bijlagen:

|                                                      |                         |
|------------------------------------------------------|-------------------------|
| <i>Verkennd bodemonderzoek Boot Veenendaal</i>       | <i>25 november 2021</i> |
| <i>Rapport nader asbestonderzoek Boot Veenendaal</i> | <i>28 januari 2022</i>  |
| <i>Woonvisie 2022- 2026 SAMEN 'OP RENSWOU'</i>       | <i>29 november 2021</i> |
| <i>Akoestisch onderzoek Roever Fase 1</i>            | <i>21 december 2016</i> |
| <i>Activiteitenplan Flora en Fauna Breur</i>         | <i>1 september 2021</i> |
| <i>Aerius handreiking+ Stikstofberekening</i>        | <i>22 maart 2022</i>    |
| <i>Archeologisch vooronderzoek Vestigia</i>          | <i>14 december 2016</i> |
| <i>Plantekening Taets van Amerongenweg Fase 2</i>    | <i>21 juni 2021</i>     |