

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 Kastanjelaan 2a te Renswoude

Toelichting, onderbouwing
26 november 2020
Gewijzigd 1 maart 2021



Werknummer 2942

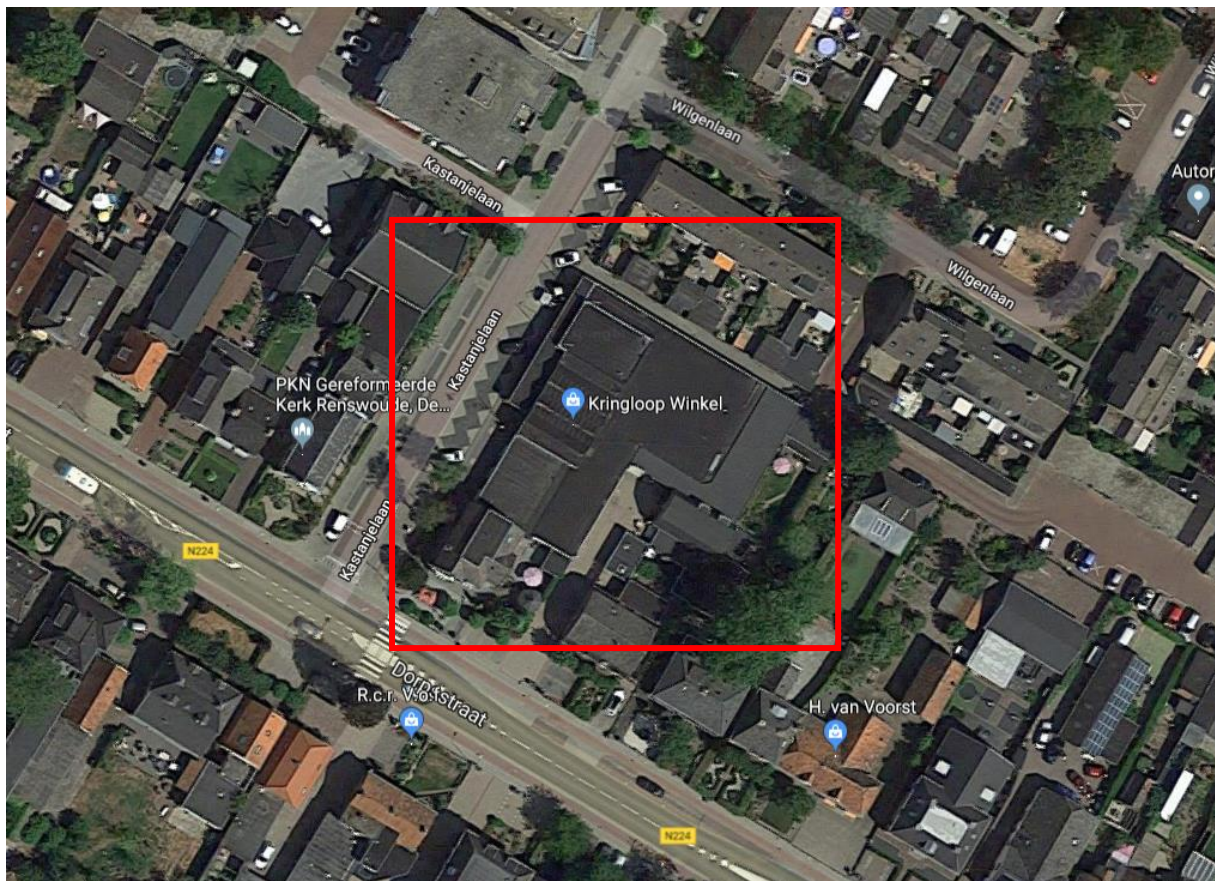
Inhoudsopgave

1.	Planbeschrijving	3
	a. Huidige situatie	3
	b. Toekomstige situatie	5
2.	Plantoetsing	7
	a. Milieuaspecten	7
	b. Luchtkwaliteit	7
	c. Akoestisch onderzoek	8
	d. Bodem	8
	e. Flora en fauna	8
	f. Terreininrichting/ parkeren	10
	g. Welstandsnota	12
	h. Archeologie	14
	i. Gevolgen voor omgeving	14
3.	Procedure	15
	a. Procedure	15
	b. Activiteit in strijd met bestemmingsplan	15
4.	Uitvoerbaarheid	16
	a. Economische uitvoerbaarheid	16
	b. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
	c. Van ontwerp tot vaststelling	16
	Bijlage	17

1. Planbeschrijving

a. Huidige situatie

De locatie is gelegen in de kern van Renswoude. Kadastraal is het bekend onder gemeente Renswoude, sectie C 2537, D 2581, C 2582 en C 1725(ged.). Het gebied heeft een hoofdzakelijke invulling grondgebonden woningbouw met in de directe omgeving een kerkgebouw, appartementen en een fysiopraktijk met daarboven appartementen.

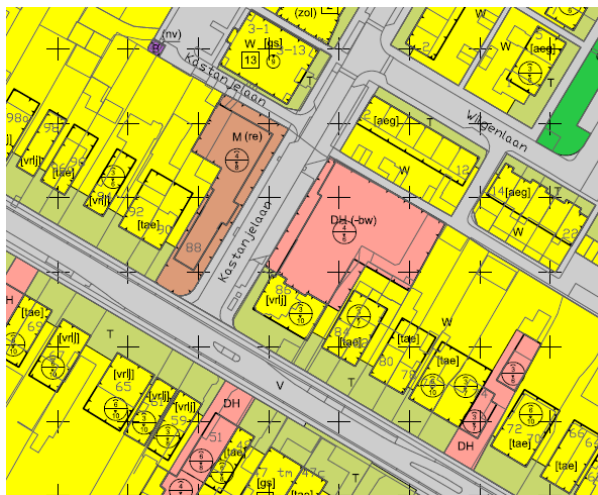


Het bedrijfspand Kastanjelaan 2a bestaat uit 1 bouwlaag waarin in het verleden de voormalige supermarkt was gevestigd, alsmede opslagruimte, kantoorruimte en sanitaire voorzieningen. De hoogte van de bestaande bebouwing is 4,5 meter tot 6 meter. Het voorterrein wordt momenteel gebruikt voor openbaar parkeren van voertuigen bezoekers huidige kringloopwinkel en voor de zondagse diensten van het tegenover gelegen kerkgebouw. Het openbare gebied, vooral het parkeren, heeft in het verleden enkele veranderingen ondergaan om de parkeercapaciteit in het openbaar gebied t.b.v. de voormalige supermarkt te vergroten. Om voldoende parkeergelegenheid voor de plaatselijke supermarkt te realiseren is het openbare langsparkeren aangepast naar "schuin" parkeren(15 parkeerplaatsen) waarmee het aantal parkeerplaatsen beter aan de doelstelling van de supermarkt kon voldoen. Er zijn achter de appartementen van Kastanjelaan 3 nog 16 openbare parkeerplaatsen aangelegd.(ook in gebruik ten dienste van de kerk en voormalige supermarkt). Het nu aanwezige openbare trottoir is gelegen op de gronden van Kastanjelaan 2a, eigendom van de heer A. van Rinsum. De openbare parkeerplaatsen zijn eigendom van de gemeente. Bij de ontwikkeling van het appartementengebouw worden de gronden, in eigendom van de heer van Rinsum, onderdeel van de totale inrichting. Het openbare trottoir zal op de gronden van van Rinsum komen te vervallen. Dit openbare gebied zal dus een verandering ondergaan.


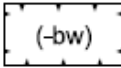

Bij de inventarisatie voor eventuele leidingen in het te ontwikkelen gebied is een KLIC-melding verricht. Behoudens vaste bedrijfsaansluitingen zijn alle hoofdleidingen van energie, data, riolering en telecom buiten de perceelgrenzen gelegen. Het merendeel van leidingwerk bevindt zich onder huidige parkeerplaatsen.

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan "Dorp", vastgesteld op 25 juni 2013. De huidige bestemming is detailhandel met als extra aanduiding bedrijfswoning uitgesloten. In het plangebied is een detailhandelspand toegestaan met een goothoogte van 4 meter en bouwhoogte 6 meter. De bebouwingsmogelijkheden zijn middels begrenzing bouwvlak aangegeven en dit mag voor 100% worden bebouwd. De aangrenzende woning aan de zuidzijde heeft een bouwhoogte van 10 meter en voor de woningen gelegen aan de noordzijde geldt een bouwhoogte van 9 meter. De bestemming wonen voor de recent ontwikkelde woonbestemmingen binnen de bebouwde kom van Renswoude kent een bouwhoogte van 10 meter.

Huidig bestemmingsplan



Bestemmingen

-  DH Detailhandel
-  (-bw) bedrijfswoning uitgesloten
-  maxmale goot- en bouwhoogte (m)

Goothoogte 4 meter
Bouwhoogte 6 meter

Bouwvlak

-  bouwvlak

Bestaande straatbeeld



b. Toekomstige situatie

De huidige bedrijfsruimte detailhandel is met de realisatie van het dorpshart niet gemakkelijk te verhuren, waardoor de kans op leegstand ter plaatse groot is. De huidige invulling van de kringloopwinkel is een tijdelijke invulling die wordt beëindigd. Een leegstaand bedrijfspand heeft op den duur een negatief effect op de leefomgeving zoals verloedering, vandalisme en gevoelens van onveiligheid rondom het gebouw. Bovendien bestaat met de huidige bestemming nog de mogelijkheid dat zich aan de Kastanjelaan 2a op termijn een uit het oogpunt van ruimtelijke ordening en leefbaarheid, minder wenselijk bedrijf vestigt dat in wezen in het dorpshart thuis zou horen (mede gezien huidige leegstand daar).

Wanneer de locatie weer een nieuwe functie zal krijgen, zoals wonen, komt dit de leefbaarheid van de omgeving ten goede. Ook uit het oogpunt van duurzaamheid is dit een goede invulling.

Het voorliggende plan zal een wijziging van de bestemming in het gebied tot gevolg hebben. Ook zal de verschijningsvorm en inrichting van het gebied veranderen. De huidige bestemming detailhandel wordt vervangen door gestapelde woningbouw.

Hierbij worden alle bestaande opstallen, behoudens 1 vrijstaand bijgebouw, gesloopt en zullen plaats maken voor een nieuw op te richten appartementengebouw.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit het realiseren van 12 appartementen. Op het achterterrein wordt een parkeervoorziening gerealiseerd ten dienste van de appartementen, totaal 17 stuks. Ook is er ruimte voor groen en 12 privé-bergingen voor de appartementen. Voor het realiseren van de parkeerplaatsen is een strook grond aangekocht, zijnde achtertuin Dorpsstraat 80, om de 17 parkeerplaatsen te realiseren en van een goede ontsluiting te voorzien. Als compensatie komt er op het overgebleven perceel een nieuwe schuur van 47m² gerealiseerd (ter vervanging van de oude versie) waardoor er op dit perceel incl. bestaande veranda totaal 65m² aan bijgebouwen zal ontstaan.

De entree van de 12 appartementen is opgedeeld in 2 trappenhuizen met lift aan de achterzijde van het complex (ontsluiting 6 appartementen/ entree). De bebouwing bestaat uit 3 woonlagen, waarvan de bovenste woonlaag is gelegen onder schuin dakvlak. Deze kap is plat afgedekt op 9 meter hoogte. Op het platte dak is plaats voor de installaties zoals warmtepompen en zonnepanelen. De uitstraling van de bebouwing krijgt een materiaal en kleurgebruik die verwantschap heeft met de aangrenzende bebouwing, zijnde keimwerk gelijk aan de woning hoek Kastanjelaan met Dorpsstraat en roodbruine baksteen. Het pand zal worden uitgevoerd met hoogwaardige isolatie en duurzame, energiezuinige installaties. Met de goot- en bouwhoogte wordt aansluiting gezocht met het dorps karakter, passend bij zijn directe omgeving. De goothoogte ligt op 2,95 meter en de bouwhoogte op 9,00 meter, met enkele dakverhogingen tot 9,90 meter.

Terreininrichting

In het voorterrein wordt de bestaande perceelgrens/ eigendomsgrens teruggebracht als grens van het voorterrein appartementengebouw. Het huidige trottoir komt te vervallen. Door de openbare schuine parkeervakken aan te passen naar langsparkeren ontstaat in het openbare gebied weer ruimte voor een openbaar voetpad. Door het realiseren van langsparkeren wordt het aantal openbare parkeerplaatsen teruggebracht van 8 naar 7 openbare parkeerplaatsen, maar hierbij wordt de detailhandelsfunctie, als hoofdgebruiker parkeren, opgeheven. Op het achterterrein worden 17 nieuwe parkeervoorzieningen gerealiseerd. (zie ook 2. Plantoetsing, punt f.)

De erfgrans wordt voorzien van een beuken haag. Aan de zuidzijde van het perceel ligt de entree naar het appartementengebouw richting het achter terrein. Op het achterterrein bevindt zich 2x de hoofdentree van de bovenwoningen in de vorm van een trappenhuis met brancardlift. Daarnaast bevinden zich de entreedeuken van de begane grondwoningen. Op het binnenterrein is naast de 17 parkeerplaatsen ruimte voor een groene aankleding. Het bestaande vrijstaande bijgebouw zal in het plan worden meegenomen als extra bergruimte t.b.v. eigenaar(s) appartementen. Het huidige gebouw zal worden aangepast en het hoge

dak zal komen te vervallen en worden voorzien van een plat dak. Onderdeel van de aankoop gronden van Dorpsstraat no. 80 zal er voor rekening van de heer van Rinsum als compensatie een nieuw bijgebouw worden opgericht voorzien van zadeldak.

Het materiaal van het binnenterrein krijgt een groen karakter met groenstroken, bomen, hagen. De materiaalgebruik verharding bestaat uit klinkerstroken afgewisseld met open splitverharding als parkeervakken. Ook rondom het gebouw is er veel groene invulling aan zij- en voorzijde. De terrassen aan voorzijde worden voorzien van beuken hagen als afscheiding.



Terreininrichting Kastanjelaan 2A

2. Plantoetsing

a. Milieuaspecten

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan Dorp onder de bestemming detailhandel, specifieke aanduiding supermarkt zonder verdere aanduiding milieucategorie. Op basis van een vergelijking in de Staat van bedrijfsactiviteiten zou milieucategorie 1 of 2 van toepassing zijn. Met de vergunningaanvraag zal met toepassing van een project-afwijkingbesluit, de realisatie van het gestapelde woonproject mogelijk worden gemaakt. Op termijn zal de bestemming bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan worden aangepast naar gestapelde woningbouw. Met deze verandering vervalt tevens de milieutoekenning.

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 12 appartementen (woningen) valt het project dus ruim onder de 3% norm en is dus vrijgesteld aan toetsing grenswaarden buitenlucht.

Met het bouwplan worden 12 appartementen 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 daarnaast met de verandering van detailhandel naar wonen een afname van verkeersbewegingen ontstaan.

Een supermarkt met een oppervlakte van 1140m² en een verkeersgeneratie kencijfer van 80,3/100m²BVO (bron CROW) resulteert in 915 mtv/etmaal. Bestemmingsverkeer bewoners en incidentele bezoekersverkeer vervangt de publiekgerichte bestemming. Hierbij zal sprake zijn van een afname van uitstoot van geconcentreerde fijnstof. De gewenste ontwikkeling zorgt niet voor knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit, en levert slechts een niet in betekenende mate bijdrage aan fijnstof.

Conform CROW 317			
functie	aantal eenheden	VG per eenheid(max.)	VG totaal
Supermarkt	1140 m ²	80,3 mtv/etm/100m ² BVO	915,42 mtv/etmaal
Appartementen	12	7,6 mtv/etm/app.	91,2 mtv/etmaal

Uit de berekening blijkt een afname van verkeersbewegingen van 915 naar 91 mtv/ etmaal, met als resultaat dat door de bestemmingsverandering er sprake is van een afname van 90% aan luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit heeft een positieve uitwerking op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

c. Akoestisch onderzoek

Omzetten van de bestemming detailhandel naar wonen heeft tot gevolg dat er sprake is van een toevoeging van geluidgevoelige objecten.

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). In het gebied geldt voor een weg met één of twee rijstroken een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De Dorpsstraat behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied. Omdat er woningen worden gerealiseerd binnen de geluidzone van de Dorpsstraat dient in het kader van de ruimtelijke onderbouwing akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De voorkeurswaarde geluidsbelasting voor dit gebied bedraagt 48dB en de maximale ontheffing is tot 63dB. De afstand van de nieuwe inrichting is 35 meter tot de Dorpsstraat.

Door SPA-WNP is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Als bijlage is deze toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing(rapport SPA-WNP 22000530.R01a d.d.5 februari 2021).

Uitkomsten van het onderzoek zijn dat de voorkeursgrenswaarde van 48dB wordt overschreden. Om de appartementen te kunnen realiseren moet de gemeente Renswoude een hogere waarde tot 53dB vaststellen. Bij het onderzoek zijn door de gemeente/ provincie gegevens aangeleverd waarbij de uitvoering N224/ Dorpsstraat is gerenoveerd met “stiller” asfalt.

Op basis van het akoestisch onderzoek wordt de gemeente gevraagd een hogere grenswaarde, zijnde 53 dB vast te leggen voor deze locatie.

Met toekenning van de hogere grenswaarde is er een onderzoek bouwakoestiek uitgevoerd(rapport SPA-WNP 22000530A.r01a d.d. 1 maart 2021). Uitkomsten van het bouwakoestisch onderzoek zijn dat er voor appartement 12 de beglazing met een hogere geluidswering noodzakelijk is (4-15-8mm) met een Ra-weg= 30dB(A).

d. Bodem

Bij het toekennen van bestemmingen is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het moet in strijd met een goede ruimtelijke ordening worden geacht, als gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden worden gepland op gronden die (later) verontreinigd blijken te zijn, maar een volledig schone grond is bij woningbouw ook weer geen absolute voorwaarde.

Het huidige terrein is volledig met opstallen bebouwd. Vanuit het verleden zijn er geen verontreinigingen geconstateerd. Om een juiste indicatie van de bodem te kunnen stellen zal er na sloop van de bestaande opstallen een verkennend bodemonderzoek plaatsvinden conform NEN 5740. Dit zal als voorwaarde worden opgenomen bij de afgifte van de omgevingsvergunning bouwen appartementen.

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 Natuurbeschermings- wet (Natura 2000 gebieden en Beschermdenatuurmonumenten) 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 Kastanjelaan 2a 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 Habitat- richtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

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

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 Kastanjelaan 2a is nagenoeg volledig bebouwd met een gesloten bouwwerk voorzien van plat dak en bevat geen groenverharding. Op basis van de huidige situatie is de aanwezigheid van beschermde soorten nagenoeg uit te sluiten.

Op basis van de Ff-wet is er door een ecooloog een onderzoek uitgevoerd op het perceel op de aanwezigheid van natuurwaarde, om hiermee mogelijke aanwezigheid uit te sluiten en indien wel aanwezig deze natuurwaarden te beschermen.

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

Mitigerende maatregelen

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

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

Indien deze maatregelen in acht worden genomen, zal geen sprake zijn van verstoring en zullen de verbodsbepalingen van de Flora en faunawet niet worden overtreden. Bij de sloop van het hoofdgebouw zal rekening worden gehouden met de periode die in het onderzoek genoemd wordt, waarin de dieren niet verstoord moeten worden. Ontheffing is op voorhand niet nodig.

Door Els & Linde is op 29 oktober 2020 een QuickScan onderzoek uitgevoerd. Bij dit onderzoek zijn geen sporen van beschermde diersoorten waargenomen. Op grond van deze waarnemingen is het niet aannemelijk dat bij de verandering van de terreininrichting ecologische waarden verloren gaan. De nieuwbouwplannen bieden meer mogelijkheden voor flora en fauna om zich in dit gebied te vestigen. Introductie van groen, overstekken en pannen bieden hiervoor mogelijkheden. Als bijlage treft u de QuickScan Flora en Fauna aan (projectnummer 20.386 Els & Linde d.d. 29 oktober 2020).

f. Terreininrichting/ parkeren

Het plangebied zal met de functieverandering worden heringedeeld. De huidige inrichting van de voormalige supermarkt heeft geen eigen parkeervoorzieningen, behoudens de bestaande ontsluiting aan de Dorpsstraat zijde. Het openbare terrein is grotendeels het parkeergebied waar de supermarkt gebruik van maakte. In het verleden maakte tevens de huisartsenpost gebruik van de openbare parkeervoorzieningen. Daarnaast worden de parkeervoorzieningen op zondag deels gebruikt door de plaatselijke kerkgemeenschap. Door het definitief verdwijnen van de supermarktlocatie ten gunste van het appartementengebouw ontstaat er een overschot aan parkeervoorzieningen in het gebied. Behoudens het kerkgebouw aan de overzijde van de ontwikkellocatie zijn er geen doelgroepen meer die aangewezen zijn op de bestaande parkeervoorzieningen. Met het verdwijnen van de huidige supermarktbebouwing en de beoogde nieuwe inrichting ontstaat er een nieuw achter terrein. Hiervoor is tevens een strook grond aangekocht van Dorpsstraat 80 om het aantal parkeerplaatsen te verhogen. Hier is plaats voor parkeren bewoners en bezoekers, groenvoorzieningen en entree appartementen. De bestaande uitweg van Kastanjelaan 2a aan de zuidzijde naar de Dorpsstraat komt te vervallen en zal dienst gaan doen als uitweg voor de woningen Dorpsstraat no. 84 en 86. De ontsluiting van het terrein van het appartementengebouw zal plaatsvinden via de bestaande uitweg naar de Wilgenlaan.

Oude situatie

Het voormalige detailhandelsbedrijf/ supermarkt heeft een bruto vloeroppervlakte van ongeveer 1140m². Uitgaande van een supermarktfunctie zou hiervoor een parkeerbehoefte

zijn van 68 parkeerplaatsen(11,4x 6pp) en bij buursupermarkt(kleiner dan 600m²) 39 parkeerplaatsen(11,4x 3,4). Voor de aanwezige kerk met 200 zitplaatsen geldt een parkeerbehoefte van 40 parkeerplaatsen(200x0,2). Op basis van oude situatie was de supermarkt maatgevend. De aanwezige kerk heeft een hoofdzakelijk plaatselijke functie, waarbij de parkeerbehoefte ver beneden de 40 parkeerplaatsen ligt. De huidige parkeermogelijkheden zijn 8 schuin + 7 stuks langspaarkeergelegenheid aan weerszijden langs de Kastanjelaan en 16 stuks achter de appartementen Kastanjelaan 3, totaal 31 parkeerplaatsen. Hierbij geldt dat het parkeren achter Kastanjelaan 3 tevens bestemd is voor de bewoners appartementen Kastanjelaan 3 en dat de openbare parkeerplaatsen op zondag beschikbaar zijn voor het aanwezige kerkgebouw en dat de detailhandelsfunctie gesloten is. Er zijn in het recente verleden een tweetal langspaarkeerplaatsen verdwenen ten behoeve van het plaatsen ondergrondse afvalcontainer en aanleg drempel 30 km-zone.

Nieuwe situatie

Met het definitief vervallen van de detailhandelsfunctie wordt de parkeerbehoefte sterk teruggebracht. De kerkfunctie, als enig overgebleven gebruiker, op zondag is dan maatgevend voor de parkeerbehoefte. Gezien het plaatselijke karakter van het kerkgenootschap en bezettingsgraad van minder dan 50% zal een openbare parkeervoorziening van 31 parkeerplaatsen ruim boven de behoefte zijn. De beoogde nieuwe ontwikkeling krijgt voor het grootste deel op eigen terrein zijn parkeervoorzieningen. Hiervoor zijn door initiatiefnemer aangrenzende gronden aangekocht om dit mogelijk te maken. In Renswoude geldt sinds de vaststelling op 30 mei 2016 de "Nota parkeernormen gemeente Renswoude". Hierin zijn voorschriften opgenomen om duidelijkheid en transparantie te bieden ten aanzien van de werkwijze bij het opstellen van een parkeereis bij ruimtelijke ontwikkeling, nieuw- en verbouwplannen. Hiermee kan zorg worden gedragen voor een goed woon- en leefklimaat, waarbij parkeeroverlast kan worden teruggedrongen/ voorkomen.

Op basis van het bouwplan zou er aan parkeervoorzieningen voor de 12 appartementen een parkeernorm gelden van 2,0 pp/ koopwoning duur segment.

Dit betekent voor de nieuwbouw dat er aan parkeervoorzieningen benodigd zal zijn:

$$\text{- Aantal appartementen } 12 \quad \times \quad 2,0\text{pp} \quad = 24 = 24 \text{ parkeerplaatsen}$$

Totaal zijn er in de nieuwe situatie 17 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Op het achter terrein zijn 16 parkeerplaatsen aanwezig voor bezoekers/ bewoners en 1 parkeergarage. Naast parkeren zal er ook op het achter terrein ruimte blijven voor groene inpassing. De overgang/ begrenzing aan de voorzijde/ straatzijde Kastanjelaan, zal naar de openbare weg bestaan uit een beuken haag. De openbare parkeervoorzieningen hebben hun functie t.b.v. de voormalige supermarkt grotendeels verloren. De kerkgemeenschap maakt op zondag kortstondig(1-1,5uur) gebruik van 8- 10 parkeerplaatsen. Zie hiervoor het bijgevoegde overzicht parkeren). Doelgroep voor de appartementen ligt bij de ouderen in onze samenleving, agrariërs die hun bedrijf overdragen aan jongere generatie. Informatie en aanmelding van initiatiefnemer bevestigt de invulling van beoogde doelgroep. Voor de bewoners zijn er 17 parkeervoorzieningen op eigen terrein beschikbaar. Hiervan zal naar verwachting ook door bezoekers mogelijkheden overblijven. Daarnaast wil de initiatiefnemer een 7-tal parkeerplaatsen in het openbare gebied toekennen aan bezoekers van het appartementencomplex. De voormalige parkeervoorzieningen van de supermarkt krijgen hiermee en nieuwe bestemming/ gebruiker en zijn als vrij parkeren voor iedereen beschikbaar. Het overschot aan parkeervoorzieningen biedt deze mogelijkheid, zonder dat hiermee de parkeervoorzieningen onder druk komen te staan. Door de komst van het appartementengebouw i.p.v. de oude functie neemt de parkeervoorzieningen in het gebied toe. Was er in de oude situatie spraken van $15+ 16 = 31$ parkeervoorzieningen(alles in openbaar gebied), in de nieuwe situatie wordt dit $14+ 16+ 17= 47$ parkeervoorzieningen(waarvan 30 in openbaar gebied). Door toekenning van 7 parkeerplaatsen in het openbaar gebied als onderdeel van de parkeernormering voor de 12 appartementen kunnen alle belanghebbenden in de directe omgeving op een goede wijze van de parkeervoorzieningen maken. Daarnaast wordt met het langsparkeren op een veiliger

wijze geparkeerd. Ook is er nog ruimte voor groen in de vorm van bloemperken en solitaire bomen tussen het parkeren. Ook de groene voortuinen omzoomd met een haag dragen bij dat het gebied een groenere uitstraling gaat krijgen.

Het inrichtingsplan krijgt hiermee een groene duurzame uitstraling en voldoet met 30 openbare parkeerplaatsen aan de behoefte voor de aangrenzende bewoners/ gebruikers. De ruimtelijke verandering heeft een positieve ontwikkeling voor het gebied tot gevolg, waarbij het straatbeeld naar een hoger niveau zal worden gebracht.

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 12 appartementen wordt aansluiting gezocht op de reeds aanwezige ondergrondse container voor gemeenschappelijk gebruik, recent aangelegd op een parkeervak aan de westzijde kastanjelaan voor het kerkgebouw. Deze is nu alleen bestemd voor het bestaande appartementengebouw Kastanjelaan 3. Hiermee is de afvalinzameling centraal gelegen voor de aangrenzende woningen en kan de inzameling op een zorgvuldige wijze worden ingevuld. Nadere uitwerking en definitieve keuze van de locatie voor inzameling afval zal in overleg met de gemeente Renswoude nader worden uitgewerkt.

g. Welstandsnota

In de gemeente Renswoude geldt een welstandsnota vastgesteld op 22 juni 2004. Doel van de nota is het bewaken en waar mogelijk versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan regelt de functies van een gebied en de welstandsnota draagt zorg voor een goede architectonische invulling. In de welstandsnota valt het gebied onder "Het Dorpslint" en is voor deze locatie aangegeven dat een representatieve uitstraling de typologie, detaillering en materiaalgebruik van de bestaande stedenbouwkundige structuur als uitgangspunt zal gelden. De aanwezige panden zijn beeldbepalend voor de omgeving.

Ontwerp uitgangspunten, stedenbouwkundige invulling:

Het huidige straatbeeld zal een positieve ontwikkeling ondergaan, waarbij de detailhandelsfunctie zal verdwijnen en worden vervangen door een hoogwaardig appartementengebouw.

De huidige lage uitstraling met volledig versteend gebied wordt opgeheven. Voetpad en parkeren zal in overeenstemming worden gebracht met aangrenzend profiel van de Kastanjelaan, waarbij er plaats ontstaat voor meer groen in voorterrein appartementengebouw grenzend aan het openbaar gebied. De nieuwbouw komt vrij te staan ten opzichte van de bestaande woning aan de zuidzijde. Hiermee ontstaat er een open ruimte in het gebied.

De bestaande bebouwing heeft een lengte van 40 meter. In de directe aangrenzende omgeving bevinden zich grondgebonden woonblokken met een lengte van 37 meter. De nieuwe bouwblok lengte van de appartementen krijgt met 33,28 meter aansluiting op de reeds aanwezige bouwblokken grondgebonden woningen in de directie omgeving. Met 1 bouwlaag en een forse kap van het complex wordt toenadering gezocht tot de gelijkgestemde aangrenzende woonbebouwing. Hiermee wordt ook het dorps karakter versterkt. Het ontwerpplan is besproken met de Mooisticht en welstand technisch goedgekeurd. Dit resulteert in een nieuwe gevel die het 'gat' in het straatbeeld een nieuwe positieve invulling zal geven. In de bebouwing is ruimte voor 12 wooneenheden van ca. 120m² BVO. De afmetingen en hoogten van de bebouwing sluiten aan op de thans geldende hoogten voor nieuwbouwplannen in Renswoude voor woningbouw (goot max. 6 meter en bouwhoogte 10 meter). Op het binnenterrein zal de te handhaven vrijstaande bebouwing/ bijgebouw aangepast worden en sterk verlaagd. De huidige hoge kap komt te vervallen, waardoor het achter gebied een meer open karakter zal krijgen. Hierin worden individuele bergingen van de toekomstige bewoners in ondergebracht.

Met de beoogde verandering kan invulling worden gegeven aan een, groene, versterking van het straatbeeld van de Kastanjelaan.





h. Archeologie

Het plangebied heeft in vigerende bestemmingsplan Dorp de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie- 1” Hiervoor geldt een onderzoekplicht vanaf 100m². Het plangebied heeft thans een detailhandelsbestemming wat volledig is bebouwd, oppervlakte ongeveer 1140m². Het beoogde nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van 510m². Op basis van de nieuwe invulling van het perceel zal er meer dan 50% bebouwd oppervlak verdwijnen. De nieuwbouw wordt gesitueerd op de huidige bebouwing, waar reeds sprake is van een verstoring van de bodem. Op basis van de reeds bestaande verstoring zal een archeologisch onderzoek geen toegevoegde waarde opleveren. De noodzaak van een archeologisch onderzoek op deze locatie is niet aanwezig. Overleg/advies van de Omgevingsdienst regio Utrecht is om nu geen archeologisch onderzoek uit te laten voeren. De reden hiervoor is als volgt:

- Voor het plangebied bestaat een middelhoge verwachting voor het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum, en kunnen resten uit deze perioden in de top van het dekzand aanwezig zijn. Voor de overige archeologische perioden geldt een lage archeologische verwachting. De top van het dekzand is dus het enige archeologisch relevante niveau in het plangebied. Uit de archeologische onderzoeken in de omgeving van het plangebied is gebleken dat de top van het dekzand overal binnen 90 cm beneden maaiveld ligt, dus hoger dan de verstoringsdiepte van de aanwezige bebouwing in het plangebied. De kans dat de top van het dekzand in het plangebied ter plaatse van de huidige bebouwing nog intact is, is daarom naar onze mening heel klein. Aangezien de nieuwbouw geheel binnen de begrenzingen van de bestaande bebouwing komt te liggen, is de kans dat hierdoor archeologische waarden worden aangetast, ook heel klein. Een archeologisch onderzoek is daarom weinig zinvol.

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

i. Gevolgen voor omgeving

Schaduw effect bebouwing naar omgeving:

De nieuwbouw zal een andere slagschaduw maken dan de huidige invulling. Voor de woningen aan de Dorpsstraat zal dit geen invloed hebben aangezien deze zijn gelegen ten zuiden van het appartementengebouw. Voor de woningen aan de Wilgenlaan kan dit wel gevolgen hebben, gezien de ligging ten noorden van het complex.

Op basis van de nieuwe gebouwgegevens is er een schaduwberekening opgesteld voor de woningen aan de Wilgenlaan. Als bijlage (zon en schaduw studie) is er een studie gemaakt van de zon- en schaduwinvloeden. Doel van deze studie is om in beeld te brengen wat het

effect is op de bezonning van de nieuwbouw in relatie tot met name de woningen aan de Wilgenlaan.

Op basis van door TNO opgestelde richtlijnen is er voor elk seizoen op een dag en 4 relevante momenten op die dag een zon- en schaduw studie gemaakt. De aangehouden dagen zijn:

21 maart	9.00uur,	12.00uur,	15.00uur,	18.00uur
21 juni	9.00uur,	12.00uur,	15.00uur,	18.00uur
21 september	9.00uur,	12.00uur,	15.00uur,	18.00uur
21 december	9.00uur,	12.00uur,	15.00uur,	18.00uur(n.v.t. zon al onder)

Op basis van bijgevoegde modellen kan worden geconstateerd dat tot aan de middagperiode de zoninvloed door de nieuwbouw niet of nauwelijks aanwezig is en dat in de winterperiode de laagstaande zon zowel in de oude situatie als de nieuwe situatie schaduw geeft op de achtergevel van de woning. Doordat het achterterrein in de toekomst zonder bebouwing is ontstaat er een gunstiger situatie voor de woningen Wilgenlaan, omdat voor dat gebied de schaduw af gaat nemen.

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

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van de plankosten zeker te stellen. Doordat er bij het voorliggende plan sprake is van een bouwplan in het kader van Bro (de bouw van een hoofdgebouw), zal er voor deze locatie een anterieure overeenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer. De uitvoering van de bouwplannen komt voor rekening van initiatiefnemer. Hieraan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. In de anterieure overeenkomst wordt opgenomen dat de plankosten ten laste komen van de initiatiefnemer. Om eventuele planschade voor de gemeente te voorkomen, zal hierin tevens een planschadeovereenkomst worden opgenomen. Op basis van deze overeenkomst wordt voldaan aan de uitzonderingsregels dat het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is. Het plan is daardoor economisch uitvoerbaar. De initiatiefnemer van de ontwikkeling van de 12 appartementen staat garant voor de realisatie. Op basis van de realisatie van 12 appartementen is het project haalbaar voor het middensegment koopappartementen. De opbrengst van verkoop van 12 appartementen is echter wel noodzakelijk om de afschrijving en inbreng huidige locatie, ontwikkelkosten, bouwkosten en inrichtingskosten te dekken. Voor de onderbouwing is in september 2019 een financiële onderbouwing overlegd aan de gemeente Renswoude.

b. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer van de planontwikkeling zal de eigenaren van de omliggende percelen informeren over de planontwikkeling. Op voorhand hebben er al gesprekken met direct omwonenden plaatsgevonden. Er zal alvorens de plannen in procedure te brengen een bijeenkomst/ informatieavond worden belegd met de direct omwonenden. 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,
1 maart 2021

Henk Schuurman

Bijlage:

- *Tekening BA-0.01 kadastrale situatie* d.d. 26 november 2020
- *Tekening BA-0.02 Plattegrond editie A* d.d. 25 februari 2021
- *Tekening BA-1.01 Plattegronden editie C* d.d. 27 februari 2021
- *Tekening BA-2.01 Gevelaanzichten+ doorsnede editie A* d.d. 05 februari 2021
- *Tekening BA-2.02 Gevelaanzichten+ doorsnede bijgebouwen* d.d. 26 november 2020
- *Tekening BA-3.01 Doorsnede app.A-A editie A* d.d. 05 februari 2021
- *Tekening BA-3.02 Doorsnede App. B-B* d.d. 05 februari 2021
- *Tekening BA-4.01 Controle bouwbesluit EPG-MPG- check veiligheid* d.d. 26 november 2020
- *QuickScan Flora en Fauna* d.d. 29 oktober 2020
- *Aerius Stikstofberekening* d.d. 26 november 2020
- *Parkeeroverzicht Kastanjelaan* d.d. 26 november 2020
- *Zon en schaduw studie* d.d. 26 november 2020
- *Akoestisch onderzoek wegverkeer SPA/ WNP* d.d. 05 februari 2021
- *Onderzoek bouwakoestiek SPA/ WNP* d.d. 01 maart 2021
- *Brandoverslagberekeningen Middendorp* d.d. 02 februari 2021