



OMG2022-0034

Ons kenmerk 554576/559699

Besluitdatum 16 augustus 2022/27 september 2022

Verzonden op 16 AUGUSTUS 2022

Aanvrager

Gemeentelijke Woningbedrijf Renswoude
Postbus 8
3927 ZL RENSWOUDE

Aanvraag

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor:

- bouwen van 37 woningen

<u>Locatie</u>	Taets van Amerongenweg 31 t/m 57 en 54 t/m 76 te Renswoude
<u>Kadastraal bekend</u>	gemeente Renswoude sectie A nummer 1325 en 1395
<u>Datum aanvraag</u>	6 mei 2022
<u>Activiteit(en)</u>	Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

Besluit

Wij hebben besloten om de gevraagde omgevingsvergunning behoudens rechten van derden en onder voorschriften te verlenen voor de navolgende activiteit:

Het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig paragraaf 3.2 van de Wabo.

De volgende, gewaarmerkte documenten worden meegezonden met het besluit en maken mede onderdeel uit van de verleende omgevingsvergunning:

Aangeleverd op: 6 mei 2022

- 6956647_1651845478986_publiceerbareaanvraag
- 6956647_1651843913194_BA_200_01_Blok_01_Riolering_220506
- 6956647_1651843913210_BA_200_02_Blok_02_Riolering_220506
- 6956647_1651843913228_BA_200_03_Blok_03_06_Riolering_220506
- 6956647_1651843913245_BA_200_04_Blok_04_05_07_Riolering_220506 ([Hier typen]-ontvangen op [Hier typen]).
- Ecologisch onderzoek TvA 2 nov 2019
- 6956647_1651844138784_NOM_uitgangspunten_220323
- 6956647_1651843913336_BA_950_KM_staat_220506
- 6956647_1651843913345_BA_970_1_berging_1_220506
- 6956647_1651843913353_BA_970_2_berging_2_220506
- 6956647_1651844526298_21180_Bouwaanvraagdoc_Constr_220506
- 6956647_1651843912991_BA_010_Renvooi_220506

Aangeleverd op 13 mei 2022

- 6956647_1651843744383_P21_0789_056_Rap_asbest_onderz_TvA_220128
- 211125 Rapport Verkennend bodemonderzoek incl. asbest - Taets van Amerongenweg Renswoude

- P21-0789-056 Rapport nader asbest onderzoek - Taets van Amerongenweg Renswoude
- P21-0789-062 Briefrapportage herbemonstering grondwater- Taets van Amerongenweg Renswoude

Aangeleverd op 20 mei 2022

- 6956647_1652796209781_BA-700_Principe_Details_220517
- 6956647_1652796209861_ZON-01_Zonnepan_bl_01_02_03_06__220517
- 6956647_1652796209913_ZON-02_Zonnepan_bl_04_05_07__220517
- 6956647_1652796209574_BA-100-01_Blok_01_Gevels_doorsn_plattegr_220517
- 6956647_1652796209622_BA-100-02_Blok_02_Gevels_doorsn_plattegr_220517
- 6956647_1652796209675_BA-100-03_Blok_03_06_Gevels_doorsn_plattegr_220517
- 6956647_1652796209726_BA-100-04_Blok_04_05_07_Gevels_doorsn_plattegr_220517
- 6956647_1652796550648_2022-3887_Rapp_BENG_en_MPG_Berekening_220506
- 6956647_1651843912969_BA_002_Situatie_220506
- BA-002a Situatie met bestemmingplan

Aangeleverd op 6 juni 2022

- AERIUS_bijlage_20220609111544_GebruikersfaseS5Ken2mtxJmv
- K22213-003 Stikstofdepositieberekening Renswoude - Taets van Amerongenweg

Aangeleverd op 10 juni 2022

- 6956647_1654855457346_S351_Toetsing_Bouwbesluit_2022-06-10
- S351 toelichting belemmering trap 10-06-2022
- S351_Toetsing_Bouwbesluit_2022-06-10

Aangeleverd op 20 juli 2022

- 3301-TVA-ruimtelijke onderbouwing -editie 20 juli 2022
- Parkeerbalans Taets van Amerongenweg fase 1 en 2-220513

Adviezen

- advies welstand 2022-05-09 akkoord
- advies bodem 2022-05-24
- Rom integraal advies Taets van Amerongenweg in Renswoude 2022-6-3
- advies bodem 2022-06-03
- advies lucht akkoord 2022-7-8
- advies bodem 2022-07-19
- advies externe veiligheid 2022-7-05

Besluitvorming

Bouwen

De aanvraag is voor wat betreft deze activiteit getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo en moet worden verleend als aan onderstaande toetsingscriteria wordt voldaan:

1. Redelijke eisen van welstand

Het plan voldoet aan de redelijke eisen gelet op het positieve advies van MooiSticht d.d.9 mei 2022;

2. Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening Renswoude 2010

Het bouwplan voldoet aan deze regelgeving;

3. Bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Dorp'.

De aanvraag is daarom mede getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo en kan alleen worden vergund op grond van het eerste lid, onder a, onder 3° van dit artikel, het zogenaamde *Afwijken bestemmingsplan* projectafwijkingbesluit. De vergunning kan alleen worden verleend als het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Ook kan de vergunning alleen worden verleend als de gemeenteraad heeft verklaard hiertegen geen bedenkingen te hebben.

Om het bouwplan mogelijk te maken is er een procedure opgestart voor een projectafwijkingbesluit, zodat de gemeenteraad hier een besluit over kan nemen.

Provinciaal beleid

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 beneden- en bovenwoningen voort. De Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende projectafwijkingbesluit.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor de ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende aspecten nader beoordeeld:

1. Milieuaspecten,
2. stikstofdepositie,
3. geluid,
4. bodem,
5. ecologie,
6. watermanagement,
7. parkeren,
8. verkeersveiligheid.
9. archeologie,
10. externe veiligheid,
11. woonvisie.

Milieuaspecten

Door de toevoeging van de meerdere woningen heeft geen nadelige invloed op de bedrijfsvoering van de nabije agrarische bedrijven. Omdat deze agrarische bedrijven ver genoeg van deze nieuw te bouwen woningen liggen.

Stikstofdepositie

Gezien de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied en de vergelijkbare bouw-/sloopprojecten waarbij de grenswaarden niet worden overschreden, is het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de stikstofregelgeving. Voor de zekerheid is een stikstofberekening gemaakt en de Omgevingsdienst regio Utrecht heeft deze gecontroleerd en vastgesteld dat niet de grenswaarden wordt overschreden.

Geluidbelasting

Bij de ontwikkeling van Taets van Amerongenweg fase 1 zijn er geluidsrapporten gemaakt die aantonen dat de bouwen van deze woningen voldoen aan de regelgeving met betrekking tot geluid.

Inmiddels is de Dorpsstraat geasfalteerd en het project Taets van Amerongenweg ligt verder weg van het dorpscentrum. Aan de hand van geluidsberekeningen heeft men aangetoond dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen niet te hoog zal zijn. De onderbouwing van de geluidsadviseur is akkoord bevonden door de Omgevingsdienst regio Utrecht. Nader uitleg staat in de ruimtelijke onderbouwing.

Bodem

Het gebied is onderzocht op bodemvervuiling. 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 geweest voor het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek op de locaties waar asbesthoudend materiaal is aangetroffen.

De conclusie is dat de grond ernstig vervuild is met asbest en de overige waarden onder de normen blijven. Inmiddels is aan de provincie een (bus) melding gedaan en na goedkeuring van de provincie heeft de sanering plaats gevonden.

Ecologie

Uit de quickscan blijkt dat er nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk was.

Er is een onderzoek naar vleermuizen en andere beschermde diersoorten uitgevoerd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt nader uitgelegd welke beschermde dieren zijn vastgesteld en hoe hiermee wordt omgegaan. Hierop heeft de provincie positief op gereageerd en nadere eisen gesteld.

Watermanagement en de beplanting/inpassing in de woonwijk

Het parkeerterrein heeft een splitverharding op een worteldoek wat ervoor zorgt dat het regenwater wordt geïnfiltreerd in het terrein. Rondom het terrein zijn verschillende hagen en bomen toegepast om ervoor te zorgen dat het bouwplan past in zijn omgeving.

Tevens is er een wateranalyse gemaakt. Hierbij is gekeken naar hoeveel verharding erbij komt en hoe het hemelwater wordt afgevoerd. Daarbij is gekeken of door het bouwplan het grondwater of de nabij oppervlakte water wordt verstoord. Dit blijkt niet het geval te zijn. De wijze van het afvoeren van hemelwater is afgestemd met het waterschap. In de ruimtelijke onderbouwing wordt dit nader toegelicht.

In het verre verleden was er op de scheiding van een gedeelte van de woningen Dorpsstraat/Taets van Amerongenweg een sloot. Deze deed, op piekmomenten, dienst als opvang van regenwater. Ter voorkoming van mogelijk wateroverlast, op piekmomenten, wordt ter plaatse van deze achtertuinen, grenzend aan de parkeercoffer, een nieuwe wadi aangelegd.

Parkeren

Iedere ruimtelijke ontwikkeling wordt sinds 2016 door ons getoetst aan de 'Nota Parkeernormen'. Bij deze ontwikkeling is breder gekeken dan het project zelf. Er is gekeken naar de parkeerbalans van het hele wijkgedeelte 'Taets van Amerongen fase 2'.

Nadere uitleg

Voor de grondgebonden huurwoningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning en voor de beneden- en bovenwoningen geldt een norm van 1,2 parkeerplaats per woning.

In het totaalplan voor Fase 2 is een parkeeraanlyse gemaakt aan de hand van het aantal woningen in de diverse categorieën. In het gebied zijn aanwezig:

- 25 sociale huurwoningen;
- 12 beneden- en bovenwoningen
- Aanvullend zijn er nog 11 bestaande koopwoningen in het plangebied, waarvan er 9 stuks parkeergelegenheden hebben op eigen terrein.

Uitkomst van 37 nieuwe woningen is $37,5 + 14,4 = 51,9$, afgerond 52 parkeerplaatsen.

Aanvullend worden er in de openbare ruimte voor de bestaande 11 koopwoningen nog de 14 parkeerplaatsen aan het plan toegevoegd. Op basis hiervan is een parkeerinrichtingsplan opgesteld met 68 parkeervoorzieningen. Die voldoet aan de 'Nota Parkeernormen'.

Verkeersveiligheid

Het bouwplan is voorgelegd aan een verkeerskundige en deze heeft positief geadviseerd. De nieuwe inritten verstoren de verkeersveilig van de Taets van Amerongenweg niet.

Archeologie

Er is een archeologisch onderzoek verricht voor het plangebied fase 2. De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft de archeologische veldonderzoeken bekeken en geconcludeerd dat de grond al geroerd is en geen vondsten te verwachten zijn en geeft als advies dat in kader van Archeologische Monumentenzorg vervolgstappen niet noodzakelijk worden geacht.

Volkshuisvestiging kader

De 26 woningen die worden gesloopt zijn allemaal sociale huurwoningen. Op grond van de oude woningmarktverkenning uit 2019 is er in eerste instantie een keuze gemaakt om de 37 nieuw te bouwen woningen eveneens uit te voeren als sociale huurwoningen. Dit omdat er toen vanuit werd gegaan dat met de oplevering van de 15 vrije sector huurwoningen aan de Taets van Amerongenweg fase 1 en Beekweide fase 8 voldaan zou zijn aan de behoefte uit de markt.

Uit de meest recente woningmarktverkenning van begin 2022, welke als onderlegger diende voor de Woonvisie Renswoude 2022-2026, blijkt dat er tot 2030 een behoefte is van ongeveer 50 (60 – 10) sociale huurwoningen en nog steeds een behoefte is van zo'n 20 vrije sector huurwoningen.

Figuur 3.4 Raming kwalitatieve woningbehoefte Renswoude in 2030 naar eigendom en prijsklasse



De geplande 37 sociale huurwoningen vertegenwoordigd 74% van de behoefte. Omdat er in Beekweide 2 ook nog 33 sociale huurwoningen worden voorzien, ontstaat de mogelijkheid om alsnog deels invulling te geven aan de vraag naar vrije sector huurwoningen zonder dat daarbij de vraag naar sociale huurwoningen niet wordt ingevuld. Bij de volledige uitvoering van de geplande sociale huurwoningen ontstaat er per saldo een overschot aan sociale huurwoningen. Om die reden wordt dan ook voorgesteld om 3 woningen (zie impressie hierboven – blok 1) om te zetten van sociale huurwoning naar vrije sector woning. Deze woningen bevinden zich aan de Jan Karelhof, alwaar de 4 tegenover liggende woningen ook als vrije sector woning zijn uitgevoerd.

Voorschriften

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat aan onderstaande voorschriften wordt voldaan:

- Er moet worden gehandeld conform de bepalingen uit het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening Renswoude 2010 en bijgevoegde algemene voorschriften;
- Minimaal drie weken voor start van de bouwwerkzaamheden dienen de volledige constructieve gegevens te zijn ingediend bij het bouwtoezicht. Er mag niet worden gestart met de bouwwerkzaamheden, alvorens deze berekeningen en tekeningen door het bouwtoezicht zijn goedgekeurd.
- Als bij uitvoering van de werkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat het archeologische vondsten betreft, bent u op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet verplicht om deze te melden bij de bevoegde overheid. Om praktische

redenen kunt u deze melding doen bij de gemeente of bij de ODRU (info@odru.nl, 088-022 5000). De melding dient vergezeld te gaan van een foto van de vondst en gegevens over de exacte locatie van de vondst.

- Compensatiemaatregelen ten behoeve van het behoud van de flora en fauna moeten worden uitgevoerd conform compensatieplan die bij de Wnb ontheffing Soortenbescherming horen;
- met de bouw mag pas worden begonnen, nadat: o een BUS-melding bij de RUD Utrecht is gedaan én er sindsdien 5 weken zijn verstreken of o nadat de RUD heeft ingestemd met een (deel)saneringsplan of o nadat met een nader bodemonderzoek is vastgesteld dat géén sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Leges

De leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning bedragen op grond van de Legesverordening 2022:

- Bouwleges (3,10% van de bouwkosten à € <vul in>,--)
- Advies MooiSticht (incl. 21% BTW)
- Beoordeling aanvullende gegevens na wijziging project

TOTAAL

Dit bedrag wordt in rekening gebracht bij de aanvrager.

Dit ontwerpbesluit ligt, samen met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, na publicatie op 5 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage. Binnen deze termijn, tot 16 november 2022, kan een ieder zijn of haar zienswijze op deze ontwerpbesluiten aan ons kenbaar maken.

Een zienswijze kan naar keuze schriftelijk of mondeling worden ingediend. Een schriftelijke zienswijze wordt gericht aan:

Het college van burgemeester en wethouders van Renswoude
Postbus 8
3927 ZL RENSWOUDE

Een mondelinge zienswijze kan worden ingediend door binnen de gestelde termijn een afspraak te hebben ingepland met meneer Wentzel van de afdeling Fysiek en Sociaal Domein, taakveld VTH, van de gemeente Renswoude.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,
de secretaris,

E.J. Jansonius

de burgemeester,

P. Doornenbal-van der Vlist