

Bestemmingsplan

Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10

Toelichting

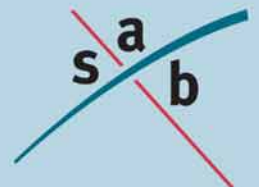
Gemeente Rhenen

Onherroepelijk: 15 december 2011

Vastgesteld: 25 oktober 2011

Projectnummer: 71018

ID: NL.IMRO.0340.BPAbergsestrweg8-oh01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Het plan	5
2.1	Plangebied en de directe omgeving	5
2.2	Stedenbouwkundige visie	5
2.3	Stedenbouwkundig ontwerp	6
2.4	Toets aan stedenbouwkundige randvoorwaarden	7
3	Haalbaarheid van het plan	10
3.1	Overheidsbeleid	10
3.2	Milieu	14
3.3	Water	19
3.4	Cultuurhistorie en archeologie	21
3.5	Ecologie	22
3.6	Verkeer en parkeren	24
3.7	Economische uitvoerbaarheid	26
4	Wijze van bestemmen	27
4.1	Algemeen	27
4.2	Dit bestemmingsplan	28
5	Procedure	30
5.1	Vorbereiding	30
5.2	Inspraak	30
5.3	Overleg	30
5.4	Zienswijzen	30

Bijlagen

1. verkennend bodemonderzoek
2. quick scan flora en fauna
3. archeologisch onderzoek
4. akoestisch onderzoek
5. zienswijzenverslag
6. vaststellingsbesluit

1 Inleiding

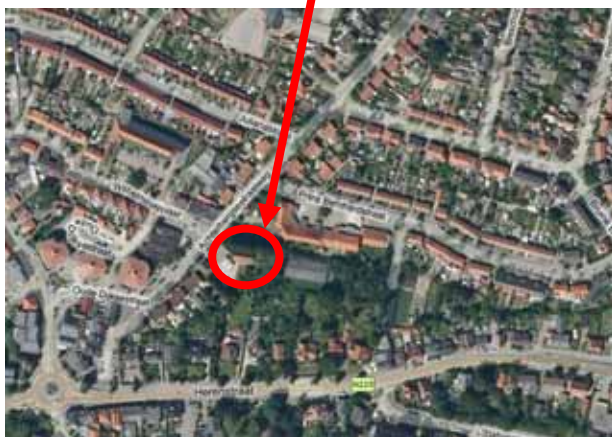
1.1 Aanleiding

Van Swaay projectontwikkeling BV is voornemens om op het perceel Achterbergsestraatweg 8-10 te Rhenen, bekend als het Puik-terrein, 12 appartementen en 1 vrijstaande woning te realiseren.

De beoogde ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Om die reden is het noodzakelijk dat een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Achterbergsestraatweg te Rhenen, die de westelijke grens van het plangebied vormt. Direct ten noorden ligt het Rank-terrein dat recentelijk is herontwikkeld tot woongebied. In het oosten vormt een groenvoorziening de grens met het plangebied. Op dit perceel heeft een clubgebouw gestaan. De zuidgrens van het wordt gevormd door een woonperceel aan de Achterbergsestraatweg.



Ligging plangebied in Rhenen (bron: Bing Maps)

De afbeeldingen hiervoor geven een beeld van de ligging en de globale begrenzing van het plangebied. De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Bruine Eng'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Rhenen d.d. 26 juni 1988 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 1 november 1988. Het noordelijk deel van het plangebied is bestemd voor "Detailhandelsbedrijven", het zuidelijk deel van het plangebied heeft de bestemming "Woondoeleinden" met de specificatie "eengezinshuizen in halfvrijstaande bebouwing". Beide bestemmingen hebben een bouwvlak waarbinnen de hoofdbebouwing kan worden opgericht. De achter de hoofdbebouwing gelegen gronden zijn bestemd voor bijgebouwen ten behoeve van de bestemmingen.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 "het plan" en de inhoud van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Plangebied en de directe omgeving

Het plangebied aan de Achterbergsestraatweg ligt op loopafstand van het centrum van Rhenen. De Achterbergsestraatweg is een van de historische linten die vanuit de binnenstad van Rhenen het toenmalige buitengebied inliepen. Rond 1900 bevond zich aan de westzijde van dit lint reeds bebouwing in de vorm van de eerste uitbreiding van Rhenen richting het noorden. Ten oosten van het lint bevond zich nog een open gebied met enkele solitaire bebouwingselementen. In de loop der tijd is langs het lint gebouwd. Het lint van de Achterbergsestraatweg heeft een divers karakter, zowel ruimtelijk als functioneel. De bebouwing aan de Achterbergsestraatweg staat overwegend in dezelfde rooilijn en bestaat overwegend uit twee bouwlagen met een kap en heeft een traditioneel karakter. Aan de centrumzijde zijn enkele grotere afwijkende massa's gelegen. De woningen zuidelijk van het plangebied, aan de Achterbergsestraatweg en de Herenstraat, worden gekenmerkt door diepe achtertuinten.

Het Rank-terrein ten noorden van het plangebied is recentelijk herontwikkeld tot een woongebied. De invulling van het Rank-terrein is gebaseerd op het voormalige karakter van het gebied. De locatie van de school kenmerkte zich door de groene randen. Midden op het perceel was het schoolcomplex gelegen dat bestond uit verschillende bouwdelen. De situering van het gebouw zorgde ervoor dat deze zich los maakte van het bebouwingslint langs de Achterbergsestraatweg. Het gebouw lag ver terug van de Achterbergsestraatweg waardoor aan het lint een onderbreking werd gecreëerd. Ten noorden van het Rank-terrein zette de lintbebouwing zich weer voort. Het schoolgebouw kreeg hierdoor een solitair karakter versterkt door het groen en de ruimte die rondom het gebouw gelegen was. De nieuwbouw op het Rank-terrein is op dit principe gebaseerd.

Het plangebied zelf heeft ruimte geboden aan het bedrijf Puik en Zn Bloemsierkunst. De bedrijfsbebouwing, inclusief bedrijfswoning, is nog aanwezig. Richting de Achterbergsestraatweg is het plangebied grotendeels verhard. Langs de randen van het plangebied is momenteel groen in de vorm van bomen en struiken aanwezig.

2.2 Stedenbouwkundige visie

De stedenbouwkundige visie op de herontwikkeling van de locatie Puik beoogt een schakel te creëren tussen de lintbebouwing aan de Achterbergsestraatweg en de nieuwbouw gelegen in een parkachtige setting op het Rank-terrein.

In de stedenbouwkundige visie wordt gesteld dat de bebouwing in het plangebied qua sfeer en uitstraling moet passen bij de bestaande bebouwing in het gebied en daarnaast bij het kleinschalige karakter van de omgeving. De bebouwing in het plangebied zal wat betreft massa tevens moeten passen in het beeld van de Achterbergsestraatweg.

Aangezien de structuur van het Rank-terrein afwijkt van de structuur van het lint langs de Achterbergsestraatweg zal bij de herontwikkeling van het Puik-terrein een heldere keuze gemaakt moeten worden om of aan te sluiten bij zowel het lint als de nieuwe ontwikkelingen ten noorden van de locatie of het lint een duidelijke afronding te geven waardoor de woningen op het Rank-terrein een op zichzelf staande verbijzondering vormen aan het lint. In het stedenbouwkundige plan is deze keuze gemaakt.

2.3 Stedenbouwkundig ontwerp

Het ontwerp voorziet in een appartementengebouw aan de oostkant van het perceel. De twee bouwdelen van het complex worden met elkaar verbonden met een entree. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk circa 6 meter en 11,5 meter. Onder het appartementengebouw wordt een parkeergarage gerealiseerd.

De bestaande vrijstaande woning wordt herbouwd op nagenoeg dezelfde locatie, waarbij de afstand tot het naastgelegen perceel circa 2 m zal toenemen. De woning wordt in dezelfde rooilijn gebouwd als de naastgelegen woningen. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 4 meter en 7,5 meter. Bij de vrijstaande woning wordt op eigen terrein geparkeerd.

Tussen het appartementengebouw en de vrijstaande woning wordt voorzien in een parkeercluster met circa 12 parkeerplaatsen.

Het stedenbouwkundige plan ziet er als volgt uit:



Situatieschets plangebied *bron: Van Swaay projectontwikkeling BV, juni 2010*

2.4 Toets aan stedenbouwkundige randvoorwaarden

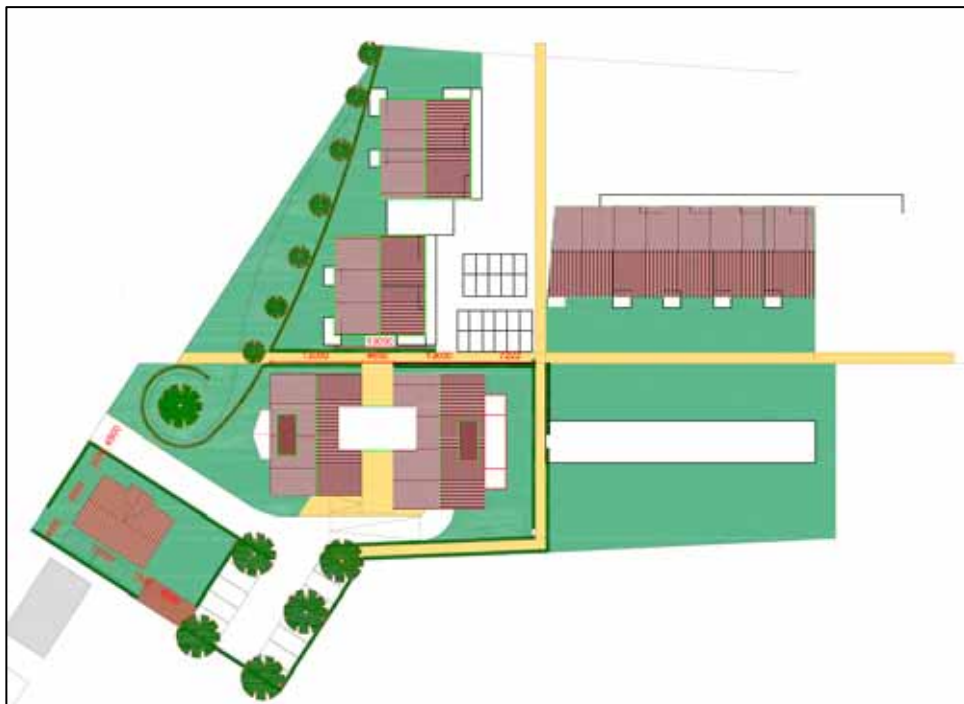
Stedenbouwkundige randvoorwaarden en toetsing ontwerp

In september 2008 zijn door de gemeente enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, die een kader bieden waarin de ontwikkeling van het plangebied moet passen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn hieronder opgenomen. Bij elke randvoorwaarde is aangegeven op welke wijze in het stedenbouwkundig ontwerp antwoord is gegeven op de betreffende randvoorwaarde.

- 1 Ten aanzien van de inpassing van woningbouw in het plangebied en de wijze van aansluiten op de omgeving zal een heldere keuze gemaakt moeten worden: of er wordt aansluiting gezocht bij enkel het lint en wordt deze op een waardige wijze afgerond of er wordt een koppeling tot stand gebracht tussen het lint en de invulling van het Rank-terrein;
In het ontwerp is de keuze gemaakt om het lint af te ronden en los te koppelen van het Rank-terrein.
- 2 De woningen dienen georiënteerd te zijn op de Achterbergsestraatweg en op de groene "voortuin" van het Rank-terrein. Aangezien de bebouwing in het plangebied op een prominente plaats komt te liggen aan de Achterbergsestraatweg (omdat de bebouwing op het Rank-terrein terugwijkt) moet de invulling een meerzijdige oriëntatie hebben;
De vrijstaande woning is op de Achterbergsestraatweg georiënteerd en vormt een afronding van het lint. Het appartementengebouw is enerzijds georiënteerd op de Achterbergsestraatweg en anderzijds op de groene voortuin van het Rank-terrein doordat de woonkamers aan deze zijden zijn gelegen.
- 3 De bebouwing in het plangebied moet uitgevoerd worden in een schaal en maat die past bij de omgeving. Dit betekent dat de massa niet hoger mag zijn dan twee bouwlagen en voorzien moet worden met een kap (zadeldak). De nokrichting volgt in principe de openbare ruimte. Onder de kap kan woonruimte worden gecreëerd. De volumes zullen qua massa dienen te refereren aan de volumes van de woningen aan het lint;
De vrijstaande woning past bij de maatvoering langs het lint. De kap van de woning begint net boven de eerste bouwlaag. Het appartementengebouw bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Onder de kap zijn tevens appartementen beoogd.
- 4 De bebouwing in het plangebied dient aan de zijde van de Achterbergsestraatweg gelegen te zijn in lijn met de bestaande bebouwing. Hierbij dient uitgegaan te worden van de bestaande rooilijn waarbij in beperkte mate de bebouwing iets voor of iets achter deze lijn gelegen mag zijn (maximale afwijking 1,5 meter). De nieuwbouw vormt een verbijzondering in het lint dan wel dient duidelijk terug te liggen in een afwijkende rooilijn waarbij het afstand neemt van het lint;
De vrijstaande woning wordt in de rooilijn van het lint gebouwd. Bij het appartementengebouw is ervoor gekozen om duidelijk afstand te nemen van deze rooilijn waardoor het lint wordt afgerond.

- 5 De invulling van de locatie moet aansluiten op het parkachtige groene karakter van het gebied waar het Rank-terrein ook deel van uit maakt. De padenstructuur zoals deze op het Rank-terrein in oost-west-richting is gepland dient doorgetrokken te worden zodat de openbare ruimte in het gebied meer samenhang krijgt en de relatie met het centrum wordt versterkt vanuit het gebied. De invulling van het plangebied dient hieraan bij te dragen;

In het plangebied wordt geen openbaar verblijfsgebied gerealiseerd. De padenstructuur, voor zover gelegen in het plangebied, komt derhalve niet terug in het plan. Ten noorden van het plangebied wordt het pad in oost-west-richting mogelijk nog aangelegd in verband met de afronding van het Rank-terrein.



Overzicht samenhang Puik-terrein – Rank-terrein

- 6 De parkeervoorziening dient gesitueerd te worden op het achterterrein van de locatie. Het parkeren vindt dan plaats achter de nieuw te realiseren bebouwing en blijft zodoende buiten het straatbeeld. Er dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd uitgaande van de parkeernormen zoals neergelegd in de ASVV 2004;
- 7 Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Achterbergsestraatweg. De ontsluiting in de vorm van een informeel berijdbaar pad verbindt de op het achterterrein te realiseren parkeervoorziening met de Achterbergsestraatweg;
- 6 en 7: Het parkeren vindt plaats onder het appartementengebouw en bij de vrijstaande woning. Daarnaast wordt een parkeercluster gerealiseerd. Het plangebied wordt ontsloten op de Achterbergsestraatweg. Wat betreft de parkeernorm wordt verwezen naar paragraaf 3.6.*

- 8 De privacy van de achtertuin van Achterbergsestraatweg 6a dient gerespecteerd te worden. Dat wil zeggen dat het plan moet voorzien in een buffer tussen de nieuwbouw en het aangrenzende woonperceel (bijvoorbeeld niet achterkanten van tuinen tegen de perceelsgrens van 6a leggen of bebouwing te dicht op de tuin realiseren);
- De nieuwe vrijstaande woning wordt op een grotere afstand geprojecteerd van de bestaande woning op nr 6a dan de huidige woning in het plangebied. De woning wordt ook niet dieper dan de bestaande woning. Nagenoeg dezelfde goot- en bouwhoogte worden bij de nieuwe vrijstaande woning gehanteerd. Het bijgebouw bij de nieuwe vrijstaande woning wordt zodanig geplaatst dat het een afscherming vormt tussen beide achtertuinen.*
- 9 De bebouwing dient opgetrokken te worden in baksteen. De kap dient voorzien te worden van een pannendek. Indien de woningen in de vorm van appartementen worden gerealiseerd dient voorzien te worden in loggia-achtige buitenruimte waarbij de balkons slechts beperkt uitkragend mogen zijn. Eventuele bergingen/bijgebouwen zullen mee ontworpen dienen te worden;
- 10 In de bebouwing dient de kleinschaligheid van de bestaande bebouwing langs de Achterbergsestraatweg centraal te staan. In de opbouw van gevels en massa zal dit tot uitdrukking moeten komen. Het beperken van repetitie en eenvormigheid dient te voorkomen dat de bebouwing qua schaal en uitstraling niet aansluit bij de korrel van de omgeving;
- 11 Kleur- en materiaalgebruik dient afgestemd te worden op de omgeving om te voorkomen dat het gebouw detoneert met zijn omgeving.
- 9, 10 en 11: Deze randvoorwaarden hebben geen betrekking op zaken die in het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd en zullen onderdeel vormen van de toets van de bouwaanvraag aan redelijke eisen van welstand.*

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De nota stelt dat provincies en gemeenten verantwoordelijk zijn voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied moeten altijd in samenhang met de opties binnen bestaand stedelijk gebied worden bekeken.

De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand wordt genomen, gelijktijdig en/of in samenhang met de mogelijke ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering.

In de planning van provincies en gemeenten zal niet alleen ruimte voor 'rode' functies moeten worden gevonden, maar ook voor op loop- en fietsafstand liggende en daarmee goed vanuit de stad bereikbare 'groene en blauwe' functies zoals parken, groengebieden, sportterreinen, volkstuinen en andere 'groene' en 'blauwe' recreatie- en sportmogelijkheden in en om de stad. Het gaat hierbij zowel om het handhaven en opwaarderen van bestaande als om het realiseren van nieuwe 'groene' en 'blauwe' functies. De kwaliteiten van de stedelijke en regionale groenstructuur wordt behouden en zonodig vergroot, waarbij het groen in en om de stad in samenhang met herstructurering, transformatie en nieuwe uitleg wordt ontwikkeld. De gemeenten geven aan welke mate van intensivering van bebouwing nagestreefd wordt, zonder dat dit ten koste gaat van het oppervlakte groen in het bebouwde gebied, en waar verdichting en verdunding mogelijk is.

Toets plan

Onderhavig plan wordt beschouwd als een herstructurering van bestaand bebouwd gebied. Voorheen bevond zich op de locatie een bedrijfsfunctie. In deze zin kan met onderhavig bestemmingsplan uitvoering worden gegeven aan de uitgangspunten van de Nota Ruimte.

3.1.2 Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht 2005-2015

Algemeen

Zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie gaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijke gebied, daarom zorgvuldig om met het benutten van de ruimte. Dit geldt zowel voor bestaande als voor nieuwe functies.

De verstedelijkingsopgave benadert de provincie in eerste instantie vanuit de mogelijkheden van het bestaande stedelijk gebied. Bij nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen gaat de provincie prioriteit geven aan herstructurering en revitalisering, inbreiding en intensivering; pas daarna kan uitbreiding aan de orde komen. Voor woningbouw is het de ambitie om, bovenop de restcapaciteiten (in bestaande ruimtelijke plannen toebedeelde, maar nog niet gebruikte capaciteiten), gemiddeld ten minste vijftig procent van het totale provinciale woningbouwprogramma (nieuwe inbreiding en uitbreiding) in het bestaande stedelijk gebied te realiseren. Met inbreiden, transformeren, intensiveren en combineren van functies (meervoudig ruimtegebruik) wordt dat bewerkstelligd. In het landelijke gebied ziet de provincie goede mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik door bijvoorbeeld waterberging te combineren met functies als landbouw, natuur en recreatie en door het stimuleren van groene en blauwe diensten. Het plangebied ligt binnen de rode contouren van het streekplan. De stedelijke functie van het plangebied is hiermee in overeenstemming.

Voor de gemeente Rhenen is een woningbouwprogramma vastgesteld van 570 woningen voor de gehele gemeente. Dit is een terughoudend verstedelijkingsbeleid, vanwege de bijzondere omgevingskenmerken, maar ook vanwege de regionale opvangfunctie van het nabij gelegen Veenendaal. Samen met Veenendaal maakt Rhenen deel uit van het regionaal stedelijk netwerk WERV. Naast het ontwikkelen van een samenhangende visie voor de vier deelnemende gemeenten is het beleid mede gericht op een gemeenschappelijke woningmarkt. Deze benadering laat het terughoudende verstedelijkingsbeleid voor Rhenen onverlet. Overigens zijn voor Rhenen in de tussentijdse resultaten van de Regionale Structuurvisie WERV geen wezenlijke verschillen met de lijn zoals in dit streekplan uitgezet. Het woningbouwprogramma is te realiseren door benutten van restcapaciteit, inbreiden en transformeren.

Onderhavig plan draagt bij aan de opgave voor stedelijke herstructurering en eveneens aan de woningbouwopgave voor Rhenen.

3.1.3 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie WERV, augustus 2005

Binnen de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal (WERV) heeft zich de laatste decennia een verstedelijkt gebied ontwikkeld waar in toenemende mate sprake is van ruimtedruk. Functies als wonen, werken, stedelijke voorzieningen, recreëren, verkeer en vervoer, natuur en water vragen alle om extra ruimte. Binnen WERV moet gezocht worden naar samenhangende oplossingen, die recht doen aan de bijzondere kwaliteiten van de regio.

Tot de periode 2015 geldt de afspraak, dat ruimtelijke ontwikkelingen van wonen (en werken) plaats dienen te vinden binnen de in bestaand beleid vastgelegde locaties. Voor wonen wordt daarbij nadrukkelijk ingezet op inbreiding. In de structuurvisie is het plangebied opgenomen binnen het gebied van de bebouwde kom. Onderhavig plan draagt bij aan de inbreidingsopgave.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen

Algemeen

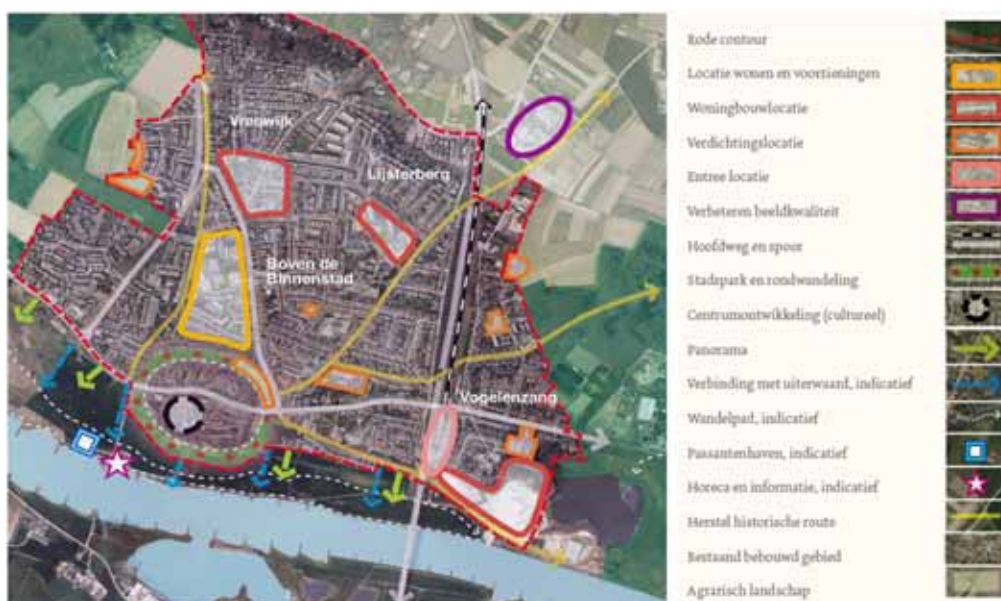
De stedenbouwkundige structuurvisie van de gemeente Rhenen is op 23 september 2008 vastgesteld. Doel van deze structuurvisie is dat hiermee de woningbouwopgave van de gemeente Rhenen, 650 tot 750 woningen in de periode tot 2020 (bron: Visie Wonen, Zorg en Welzijn, 2005), op basis van deze stedenbouwkundige structuurvisie moet kunnen worden gerealiseerd. De visie levert hiermee een bijdrage aan de nieuwe prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties. Het is het toetsingsinstrument voor individuele bouwaanvragen, basis voor het opstellen van gebiedsvisies met beeldkwaliteitplannen, en basis voor het opstellen van (herziening) bestemmingsplannen en projectbesluiten.

Rhenen

Het gewenste concept voor de stedenbouwkundige aanpak van Rhenen in de periode tot 2020 is te kenschetsen als: 'een contrastrijke meervoudige stad, door herstructurering, aanvulling en bijsturing van het bestaande'.

Deze visie gaat uit van een compacte kern binnen de rode contour. Met verdichting, meervoudig ruimtegebruik en herstructurering zijn in de komende periode voldoende woningen te realiseren. De groene randen van Rhenen worden maximaal gerespecteerd, aanvullende bebouwing aan de linten naar het buitengebied is ongewenst. De natuur en recreatie in de uiterwaarden krijgen meer ruimte.

Dit betekent dat verkeersoplossingen, wijkverbetering, nieuwe routes, economische impulsen, bouw- en verbouwlocaties, en voorzieningen aan elkaar gekoppeld worden om zo een ruimtelijke meerwaarde te realiseren. Door variatie in woonmilieus krijgen de bewoners een keuze. Naast de veel voorkomende delen met grondgebonden woningen worden ook delen aangewezen met meervoudig ruimtegebruik en passende stapeling van woningen. Deze keuze is gemaakt om verdere aantasting van het landschap te voorkomen.



Visiekaart Rhenen uit stedenbouwkundige structuurvisie

Entrees

Het plangebied is opgenomen als entree locatie. Hier is het doel de ruimtelijke en stedenbouwkundige situatie te verbeteren. Het plan draagt hier, in samenhang met de ontwikkeling van het Rank-terrein aan bij. De bebouwing van het lint langs de Achterbergsestraatweg wordt afgerond door de planontwikkeling op het Puik-terrein.

Woonvisie 2009 'Richting in wonen'

De woonvisie (Woonvisie gemeente Rhenen, 'Richting in wonen', 30 januari 2009) geeft voor de bestaande voorraad en nieuwbouw de gewenste richtingen aan voor de ontwikkelingsmogelijkheden. De visie hangt nauw samen met de stedenbouwkundige structuurvisie 2020 van de gemeente Rhenen.

De woonvisie is een belangrijk beleidsdocument dat een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring geeft aan de woningbouwontwikkeling. De Woonvisie geeft de visie van de gemeente weer tot circa 2020.

Rode draad van het woonbeleid is het behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw voor Rhenen. Daartoe ligt er in het woonbeleid een accent bij gezinnen met kinderen. De inzet hierbij is gericht op het bieden van een aantrekkelijk leefklimaat en voldoende doorstroombmogelijkheden. Hiernaast zijn belangrijke doelstellingen een aantrekkelijke woonomgeving met voorzieningen, het verder uitbouwen van woonservicegebieden en duurzaamheid en kwaliteit in bouwen.

Het woonbeleid wordt in de visie verder uitgewerkt, waarbij wordt ingegaan op de kansen voor gezinnen op de woningmarkt, starters, inzet op huishoudens met een laag inkomen, huisvesting van ouderen, wonen met welzijn en zorg en duurzaam bouwen. Hierbij komt onder meer aan de orde dat voldoende middeldure eengezinswoningen tussen de € 200.000 - € 300.000 en vrijstaande woningen en tweekappers tussen de € 300.000 - € 500.000 worden gebouwd. Voor starters moeten voldoende koopwoningen tot € 200.000 gebouwd worden. Ook moet het aanbod van huurwoningen voor senioren worden vergroot, om hiermee de doorstroming te bevorderen. Het woningbouwbeleid is uitgewerkt in onderstaande woningbouwprogramma:

Segment	Doelgroep	Accent locatie / woonmilieu	Toevoeging
Huur			25%
• Eengezinswoning (multi-functioneel) < € 631 (sociaal)	Jongeren, gezinnen	Uitleg (tbv differentiatie)	5%
• Appartement < € 631 (sociaal)	Jongeren, senioren	Divers	10%
• Nultreden < € 631 (sociaal)	Senioren, jongeren	Inbreiding centrum + woonwijken	10%
Koop (incl. vrije marktruimte & dure huur)			75%
• Divers tot € 200.000 (sociaal)	Jongeren / koopstarters	Uitleg, dorpskernen	10%
• Nultreden € 200.000 - € 300.000 (vooral grondgebonden)	Senioren	Inbreiding centrum + woonwijken, dorpskernen	5%
• Eengezinswoningen € 200.000 - € 300.000	Gezinnen	Uitleg, dorpskernen	>10%
• Vrije markt ruimte divers (huur en koop)	Divers, met accent op gezinnen	Divers	50%

Tabel woningbouwprogramma gemeente Rhenen

Toetsing gemeentelijk beleid

Voorliggend plan is reeds opgenomen binnen de gemeentelijke structuurvisie. Het plan voorziet in appartementen voor de vrije sector en de herbouw van een vrijstaande woning. De appartementen worden hoofdzakelijk gebouwd in het middensegment. Tevens worden enkele appartementen gebouwd voor starters. De vrijstaande woning wordt gebouwd in het duurdere segment. Hiermee wordt bijgedragen aan invulling van het kwalitatieve woonprogramma voor Rhenen.

3.1.5 Algemene conclusie

Het plan voldoet aan het door diverse overheden vastgesteld beleid. De locatie ligt binnen de rode contour en draagt bij aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave voor Rhenen.

3.2 Milieu

3.2.1 Geluid

Inleiding

Wanneer met een project nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op deze geluidsgevoelige bebouwing ten gevolge van omliggende wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen.

Onderzoek

Voor de planontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹. In het onderzoek wordt gesteld dat voor de planontwikkeling alleen wegverkeerslawaaï een relevante geluidsbron is.

Uit onderzoek blijkt dat het plangebied buiten de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, ligt van de Nieuwe Veenendaalseweg. Een deel van de geplande woningen liggen echter wel binnen de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Herenstraat (N225) en de Achterbergsestraatweg. Ten aanzien van deze wegen is de gevelbelasting berekend in het onderzoek, rekening houdend met cumulatie van deze wegen. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van de Herenstraat niet wordt overschreden. De Achterbergsestraatweg heeft een 30 km/uur-regime en is niet onderzoekspliktig voor de Wgh. Het is niet mogelijk om voor de woningen ten gevolge van de geluidhinder afkomstig van de Achterbergsestraatweg een hogere waarde te verlenen door de gemeente. Voor de bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit en voor de toetsing aan de normen voor een goede ruimtelijke ordening die zijn genoemd in de Wgh is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Achterbergsestraatweg 54 dB bedraagt, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting, welke geldt woningen langs een bestaande 50 km/uur-weg.

¹ Akoestisch onderzoek Rhenen, Puik-terrein, Achterbergsestraatweg, SAB Arnhem BV, 20 augustus 2010, nummer 71018

Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met de berekende gevelwaarden moet rekening worden gehouden bij het bepalen van het akoestisch binnenniveau op grond van het Bouwbesluit.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

3.2.2 Luchtkwaliteit

Inleiding

De Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 2 Wm, Stb. 2007, 414 met onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en ministeriële regelingen vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit 2008 en diverse dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Met de Wet luchtkwaliteit, de bijbehorende bepalingen en maatregelenpakket wil de overheid een zodanige verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen dat aan de grenswaarden wordt voldaan en de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden.

De kern van de Wet is het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het doel van het NSL is om in 2015 overal aan de grenswaarden te voldoen. In het voorjaar van 2009 heeft de Europese Commissie ingestemd met deze Nederlandse aanpak. Concreet betekent dit dat Nederland uitstel (derogatie) heeft gekregen voor de ingangsdata voor de normen voor stikstofdioxide en fijn stof voor agglomeraties en zones die deel uit maken van het NSL. De ingangsdata zijn hier als gevolg van deze derogatie opgeschoven van januari 2010 naar juni 2011 (voor fijn stof) en januari 2015 (voor stikstofdioxide). De Derogatiewet implementeert de Europese richtlijn 2008/50/EG en de netgenoemde derogatie in de Nederlandse wetgeving. Tevens is hiermee het NSL sinds 1 augustus 2009 in werking getreden.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine projecten hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma mits overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Anders moet met projectsaldering worden aangetoond dat de luchtkwaliteit per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft.

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB), genaamd: "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Projecten die de concentratie meer dan 3% van de grenswaarde van een stof verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

De 3%-grens is in een gelijknamige ministeriële regeling voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies gekwantificeerd als:

- woningen: 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met één ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Onderzoek

Wat betreft de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit wordt gesteld het plan een project 'niet in betekende mate' betreft. Het project betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg. Het plan voorziet daarnaast in slechts 13 woningen, waardoor een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

In het kader van de Wet luchtkwaliteit bestaat geen onderzoeksnoodzaak.

3.2.3 Bodem

Inleiding

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Voor de planontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Uit het onderzoek blijkt dat in de puinhoudende bovengrond de concentraties kobalt, koper, kwik, lood, zink en PAK de achtergrondwaarde overschrijden. In de niet puinhoudende bovengrond wordt alleen voor de parameters lood en PAK de achtergrondwaarde overschreden. In de puin- en ijzerhoudende ondergrond overschrijden de parameters kobalt, kwik, lood en PAK de achtergrondwaarden grond. Het zintuiglijk schone mengmonster van de ondergrond bevat daarentegen geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde grond.

Het grondwater op de locatie is niet onderzocht in verband met het voorkomen op grote diepte (groter dan 5 meter beneden maaiveld).

De gevolgde onderzoeksstrategie "onverdachte locatie" blijkt formeel gezien onjuist te zijn, omdat lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Het uitvoeren van een onderzoek met een opzet gericht op een verdachte locatie wordt bij het onderzoek weinig zinvol geacht. De resultaten van een dergelijk onderzoek zullen naar alle waarschijnlijkheid geen belangrijke verschillen vertonen ten opzichte van de huidige resultaten.

² Verkennend bodemonderzoek Achterbergsestraatweg nrs. 8-10 Rhenen, BOOT organiserend ingenieursbureau, 22 juli 2010, nummer P10-0292

Het materiaal direct onder de grindlaag is geanalyseerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat dit materiaal licht verontreinigd is met kobalt, lood en PAK. Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de locatie op basis van het bodemonderzoek geschikt is voor de functie wonen met tuin. Bij het afvoeren van de puinverharding van de locatie moet een geschikte afnemer worden gezocht, die het materiaal mag verwerken.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.4 Bedrijvigheid en milieuzonering

Inleiding

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Met de planontwikkeling wordt een milieugevoelige functie (wonen) gerealiseerd.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'³ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Bij het bepalen van de aanbevolen richtafstanden zijn in de VNG-brochure de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstep);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;

³ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd. Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-brochure niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object.

Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich aan de overzijde van de Achterbergsestraatweg een bouwmarkt en een supermarkt. In een rustige woonwijk wordt voor deze functies ten aanzien van het aspect geluid een richtafstand van respectievelijk 30 meter en 10 meter aanbevolen.

Bij de vrijstaande woning is sprake van een vervanging van een bestaande woning. Hierbij wijzigt de afstand tot de omliggende bedrijven nagenoeg niet. De appartementen liggen op een afstand van meer dan 30 meter van de omliggende bedrijven.

Conclusie

De omliggende bedrijven vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen. Daarnaast worden de bedrijven door de komst van de woningen niet in hun mogelijkheden beperkt.

3.2.5 Externe veiligheid

Inleiding

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid vormt een onderdeel van de toetsing. Daarnaast moet vanuit het Besluit Externe Veiligheid en Inrichtingen (BEVI) afgewogen worden of het aanvaardbaar is om het initiatief in het projectgebied te realiseren.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in de risicomaten plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Onderzoek

Volgens de Risicokaart van de provincie Utrecht bevinden zich binnen een straal van 1.500 meter geen stationaire bronnen zoals bedoeld in het Bevi nabij het plangebied. Bij de inventarisaties van Verkeer en Waterstaat, ten behoeve van het op te stellen nieuwe 'Basisnet Vervoer van Gevaarlijke Stoffen', is rondom het plangebied vooralsnog geen knelpunt geïnterpreteerd.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert verder over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen problemen spelen met externe veiligheid. Op basis van de provinciale risicoatlas is nabij het plangebied geen knelpunt geïnterpreteerd.

Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het projectgebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen.

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn

de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

Waterbeheer 21^{ste} eeuw

Dit advies is in 2000 uitgebracht door de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw. De volgende principes moeten bij de inrichting van stedelijk en landelijk gebied worden gehanteerd:

- Geen afwenteling in de ruimte en/of tijd;
- Het principe: vasthouden, bergen, afvoeren;
- Het principe: schoonhouden, scheiden, zuiveren.

Concreet betekent dit dat hemelwater moet worden afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem, dat er voldoende berging moet plaatsvinden in oppervlaktewater en een verplichte watertoets wordt uitgevoerd ingevolge artikel 3.1.1 Bro (voorheen artikel 10 BRO).

Nationaal Bestuursakkoord Water (2003)

Dit akkoord bevat een uitwerking van het waterbeleid 21^{ste} eeuw en bevat afspraken over veiligheid, wateroverlast, watertekorten, verdroging, verzilting en water(bodem)kwaliteit. Daarnaast is afgesproken dat de planexploitatie bij nieuwe ontwikkelingen de kosten voor realisatie van de nodige waterberging betaalt. Er zijn werknormen opgenomen waarbij is vastgelegd dat in het stedelijk gebied niet vaker dan één keer per 100 jaar vanuit het oppervlaktewater het maaiveld mag overstromen.

3.3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal waterhuishoudingplan 2005-2010 (December 2004)

Dit plan geeft invulling aan de diverse beleidsstukken op nationaal en Europees niveau. Per functie worden de doelstellingen in het waterbeheer aangegeven. De nieuwbouw valt binnen de functie nieuw stedelijk gebied. Bij nieuwbouw moeten worden gestreefd naar een duurzaam stedelijk waterbeheer met daarop afgestemde inrichting en beheer van de bebouwde omgeving. Aandachtspunten hierbij zijn:

- Aanpak diffuse bronnen;
- Voorkomen en beperken van grondwateroverlast;
- Ecologie;
- Riolerings.

3.3.3 Beleid Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan voor de periode 2010-2015 beschrijft de volgende strategie: De veiligheidsnorm voor waterkeringen is aangescherpt voor gebieden die de laatste jaren verstedelijkt zijn. Ook wordt in overstromingsgevoelige gebieden waterveilig gebouwd, bijvoorbeeld door woningen op hogere plekken te bouwen. De infiltratie van regenwater op de Heuvelrug is zo veel mogelijk hersteld. Daardoor hebben zich, onder invloed van kwel, aan de voet van de Heuvelrug bijzondere plantensoorten gevestigd.

De functie van waterleverancier voor de eigen regio, de Vecht en het westelijk gebied is versterkt. Het watersysteem is robuust en dynamisch, waarbij wateroverlast en wattertekort binnen maatschappelijk acceptabele grenzen liggen. In het stedelijk gebied heeft water een belangrijke toegevoegde waarde voor de leefomgeving. De stedelijke wateropgave is op zodanige wijze ingevuld, dat wateroverlast en slechte waterkwaliteit niet meer voorkomen.

3.3.4 Gemeentelijk waterbeleid

Waterplan Rhenen

In 2005 is het waterplan Rhenen door de gemeente opgesteld dat de beoogde ontwikkeling van het water tot 2025 beschrijft. In deze periode ligt de nadruk op verbetering van het afvalwatersysteem, onderzoek en communicatie. Zo worden de nog aanwezige ongezuiverde lozingen van huishoudelijk afvalwater gesaneerd en zullen door middel van afkoppelen de riooloverstorten verminderen. Ook wordt er meer onderzoek gedaan naar duurzame oplossing, optimalisaties en samenwerking. Dit omvat onderzoek naar maatregelen op korte en lange termijn. Het beleid is dat alle in- en uitbreidingen waterneutraal zijn en dat alle schone oppervlakken bij deze in- en uitbreidingen worden afgekoppeld. Daarnaast wordt bij afgekoppelde straten geen chemische onkruidbestrijding toegepast. Door communicatie met de burgers en bedrijfsleven zal de waterbeleving en bewustwording toenemen. Hierdoor is het mogelijk om ook bij andere beleidsvelden de belangen van water te implementeren.

3.3.5 Watertoets

In het plangebied neemt de oppervlakteverharding enigszins toe door de planontwikkeling. Uitgangspunt is dat de nieuwe woningen op de bestaande riolering in de Achterbergsestraatweg worden aangesloten en dat het hemelwater daarbij afgekoppeld wordt. Het hemelwater afkomstig van de nieuwbouw dient ter plaatse geïnfiltreerd, dan wel geborgen te worden. Hiervoor zijn fysiek voldoende mogelijkheden binnen het plangebied aangezien, mede gezien het onbebouwde terrein tussen de appartementen en de Achterbergsestraatweg. Voor bouwmaterialen die in aanraking komen met hemelwater is het wenselijk dat dit duurzame bouwmaterialen betreffen en geen uitlozende materialen. Op deze wijze wordt vervuiling van de bodem door infiltratie van hemelwater met daarin uitgeloochte stoffen afkomstig van bouwmaterialen voorkomen.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn derhalve geen belemmeringen voor de realisering van het project te verwachten.

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

Inleiding

Ten behoeve van cultuurhistorie en archeologie moet aangetoond worden dat dit plan geen negatieve effecten heeft op de mogelijk aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden.

Onderzoek

Voor de planontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd⁴. Uit het bureau-onderzoek blijkt onder andere dat de locatie een hoge trefkans heeft voor archeologische resten vanaf het Laat-Paleolithicum. Uit het bouwarchief blijkt dat de bestaande winkelpanden zijn onderkelderd.

In het verkennend booronderzoek is onder andere vastgesteld dat de bodem op de onderzoekslocatie, buiten de onderkelderde bebouwing, in beperkte mate is verstoord. De trefkans voor archeologische resten uit de vroege prehistorie is laag te noemen, omdat de oorspronkelijke A-horizont is opgenomen in het eerddek, maar met name grondsporen uit latere periodes kunnen direct onder het eerddek bewaard zijn gebleven. De kans op archeologica uit de periode IJzertijd – Nieuwe Tijd blijft hoog.

Gezien de hoge trefkans voor archeologische sporen uit de periode IJzertijd – Nieuwe Tijd wordt een vervolgonderzoek aanbevolen om vast te stellen of er daadwerkelijk sprake is van een archeologische vindplaats binnen de locatie. Geadviseerd wordt om dit onderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren.

Conclusie

In deze paragraaf of in een separate bijlage wordt nadere informatie over de besluitvorming inzake vervolgonderzoek opgenomen.

3.5 Ecologie

Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Door SAB Arnhem BV is in augustus 2010 een quick scan flora en fauna uitgevoerd⁵. De resultaten luiden als volgt.

Gebiedsbescherming

Het gebied de Neder-Rijn bestaat uit de uiterwaarden van de Neder-Rijn tussen Renkum en Wijk bij Duurstede. De rivier vormt een dynamisch systeem, een samenspel tussen natuurlijke processen en menselijk ingrijpen. De Neder-Rijn moet in perioden met hoge rivierafvoer 1/6 van de Rijnafvoer voor haar rekening nemen. In perioden met lage rivierafvoer wordt het water op peil gehouden door de stuw bij Amerongen. De uiterwaarden zijn gevarieerd in breedte en hoogteligging. De uiterwaarden bestaan voornamelijk uit graslanden, afgewisseld met enkele akkers, meidoornhagen, knotwilgen, bosjes, moerasgebiedjes, ontgrondingsgaten en geïsoleerde oude riviertakken. De rivierbedding heeft een breedte van 200 tot 250 meter. Het winterbed varieert in breedte van 500 meter bij Rhenen tot maximaal twee kilometer bij Amerongen. Karakteristiek voor dit gebied is de overgang van het rivieren landschap naar de hogere gronden: de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe.

⁴ Archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veld Achterbergsestraatweg 8-10, ARC BV, 15 september 2010, nummer 2010-178

⁵ Quick scan flora en fauna Rhenen, Puik-terrein, Achterbergsestraatweg, SAB Arnhem BV, 2 augustus 2010, nummer 71018

Enkele voorbeelden zijn de Blauwe Kamer aan de voet van Grebbeberg, de Elster buitenwaarden die grenzen aan het zandgebied Plantage Willem III en de Amerongse Bovenpolder aan de voet van de Amerongse Berg. Op deze overgangen komen restanten van hardhoutooibossen voor. Door kwel vanuit de rivier en vanuit hogere gronden kan het water in poelen en plassen in de uiterwaarden van goede kwaliteit zijn. Een deel van de Amerongse Bovenpolder is aangewezen onder de Habitatrichtlijn en bevat een hoge uiterwaard waar soortenrijke glanshaverhooilanden voorkomen. Het is een geaccidenteerd terrein met hoge, droge ruggen en vochtige laagten die incidenteel geïnundeerd worden (bron: Ontwerpbesluit uiterwaarden Neder-Rijn, 2010). Het Natura 2000-gebied is aangewezen als Vogelrichtlijngebied op basis van het voorkomen van trek-, rui- en broedvogels zoals Kleine zwaan, Porseleinhoen, Kwartelkoning, Nonnetje, IJsvogel, Oeverwaluw, Fuut, Grauwe gans, Smient. Het gebied is aangewezen als Habitatrichtlijngebied op basis van het voorkomen van Slikkige rivieroevers, Glashaver- en vossenstaarhooilanden en droge hardhoutooibossen.

Het plangebied ligt buiten de grenzen van het Natura 2000-gebied, daarmee zijn directe negatieve effecten uit te sluiten. Het Habitatrichtlijngebied ligt op ruim 9 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand zijn indirecte effecten uit te sluiten op het Habitatrichtlijngebied. Instandhoudingsdoelstellingen van habitattypen en habitatsoorten worden met de plannen niet aangetast. Het Vogelrichtlijngebied ligt op 250 meter afstand. Tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied zijn wegen (drukke N225) en bebouwing gelegen. Deze elementen verwaarlozen versturende indirecte effecten zoals geluidsoverlast, lichthinder en trillingen. Van vermeting en verzuring is geen sprake aangezien appartementen gerealiseerd worden. De bouw van appartementen leidt mogelijk tot een toename van het aantal recreanten in het Natura 2000-gebied. Deze toename is ten opzichte van het aantal huidige recreanten zo beperkt dat het niet leidt tot een effect op aangewezen soorten. Overige versturende effecten (zoals oppervlakteverlies, versnippering, mechanische effecten, verzoeting, vernatting, verontreiniging) zijn gezien de ligging buiten het Natura 2000-gebied en tussenliggende reeds versturende elementen niet te verwachten.

Geconcludeerd wordt dat het toekomstige plan geen negatief effect heeft op het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Neder-Rijn".

Soortenbescherming

Uit de quick scan flora en fauna blijkt dat strikt beschermde soorten als vleermuizen niet zijn uit te sluiten binnen het plangebied. Een nader veldonderzoek is noodzakelijk om te specificeren of strikt beschermde soorten een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben.

In de plannen dient voorts rekening gehouden te worden met een tweetal algemene voorwaarden uit de Flora- en faunawet. Deze voorwaarden zijn altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren;

- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

De resultaten van het nader onderzoek worden later in deze paragraaf of in een separate bijlage beschreven.

3.6 Verkeer en parkeren

Inleiding

In de stedenbouwkundige visie zijn de uitgangspunten voor de ontsluiting en het parkeren uiteengezet. In deze paragraaf wordt aangegeven of de situatie voldoet aan de eisen die aan ontsluiting en parkeren worden gesteld.

Onderzoek

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Achterbergsestraatweg. Gezien het geringe aantal woningen die in het plangebied worden gerealiseerd, wordt de verkeerssituatie door de onderhavige ontwikkeling nauwelijks beïnvloed. Het ontsluitingsverkeer gaat op in het heersende verkeersbeeld van de Achterbergsestraatweg.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de standaardnormen van het CROW⁶. Hierbij is uitgegaan van het gebiedstype 'matig stedelijk' en 'schil/overloopgebied'. Voor de vrijstaande woning is uitgegaan van een woning in het dure segment. Voor de 12 appartementen is uitgegaan van woningen in het middensegment. Ook voor de startersappartementen is bij de berekening uitgegaan van het middensegment.

Voor de vrijstaande woning geldt een parkeernorm van gemiddeld 1,7 parkeerplaats per woning. Voor de appartementen geldt een parkeernorm van gemiddeld 1,6 parkeerplaats per appartement. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt 21, inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers.

⁶ CROW, 'parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering', 2004

Het ontwerp voorziet in totaal in 21 parkeerplaatsen. Bij het appartementengebouw wordt voorzien in 16 parkeerplaatsen op maaiveld en/of in een parkeergarage. Op openbaar gebied worden 4 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om bij de vrijstaande woning op eigen terrein te parkeren. Geconcludeerd wordt dat het aantal nieuwe parkeerplaatsen toereikend is voor de geraamde parkeerbehoeft.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De gemeenteraad kan besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief op gronden die in particulier eigendom zijn. Na realisatie blijven de gronden in particulier bezit.

De kosten verband houdend met dit bestemmingsplan, alsmede met de uitvoering ervan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels een met de initiatiefnemer te sluiten exploitatieovereenkomst. In verband met het risico op planschadevergoeding wordt met de initiatiefnemer tevens een overeenkomst voor afwenteling van planschade aangegaan.

De door de gemeente te maken kosten zijn aldus anderszins verzekerd. Er wordt geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro vastgesteld.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing en regels voor het verrichten van 'werken'.

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van wat is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het betreft bijvoorbeeld een anti-dubbeltelbepaling.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Verkeer - Verblijfsgebied

De regels bij de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied hebben betrekking op wegen en parkeergebieden binnen het plangebied. Daarnaast zijn ook andere functies toegestaan, zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Ook zijn parkeerdoeleinden binnen deze bestemming toegestaan. Binnen de bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Wonen

In de bestemming Wonen is onderscheid gemaakt tussen vrijstaande en gestapelde woningen. Deze woningcategorieën zijn op de verbeelding aangegeven. Ook de bouw- en goothoogten van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangeduid. In de regels is verder opgenomen dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Ook is de maximale bouwdiepte voor de vrijstaande woning in de regels opgenomen.

Voor bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen zijn bepalingen opgenomen wat betreft de situering ten opzichte van de hoofdgebouwen (2 m achter de voorgevel, met uitzondering van erkers). De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 125 m² met de voorwaarde dat niet meer dan 25% van het bouwperceel bebouwd wordt. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen in de regel 3 en 4,5 m.

Afwijken van de bouwregels

Er zijn afwijkingsbepalingen opgenomen voor het verkleinen van de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevels van woningen alsmede de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak.

Afwijken van de gebruiksregels

Voor wat betreft de gebruiksregels is er afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van aan huis gebonden bedrijven. Voor deze afwijking gelden aanvullende voorwaarden voordat ze kunnen worden verleend.

Waarde - Archeologie

De archeologische waarden worden door middel van deze dubbelbestemming gewaarborgd. Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de bodem worden voorwaarden gesteld aan het bouwen en is een omgevingsvergunning nodig voor bepaalde werken en werkzaamheden.

4.2.2 Algemene regels

Algemeen

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen kennis gegeven van het feit dat zij een bestemmingsplan voorbereiden.

5.2 Inspraak

Op dit bestemmingsplan zal geen inspraak worden verleend.

5.3 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan diverse overlegpartners waaronder de provincie en het waterschap. Naar aanleiding van het vooroverleg zijn geen wijzigingen in het plan aangebracht.

5.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 16 juni 2011 tot en met woensdag 27 juli 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft een ieder het plan kunnen inzien en bestond de gelegenheid zienswijzen zowel mondeling als schriftelijk kenbaar te maken. Er is een zienswijze ingediend. In de bijlage is een verslag opgenomen met de behandeling van de zienswijze. Het plan is niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze.

De gemeenteraad heeft op 25 oktober 2011 besloten om het bestemmingsplan vast te stellen. Het raadsbesluit en het raadsvoorstel zijn als bijlage aan het plan toegevoegd.