
BESTEMMINGSPLAN DE OUDE WEG 33 TE ELST

GEMEENTE RHENEN



In ontwerp ter inzage gelegd	d.d. 4-6-2015
Vastgesteld door de gemeenteraad	d.d. 6-10-2015

BESTEMMINGSPLAN DE OUDE WEG 33 – ELST

GEMEENTE RHENEN

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	3
HOOFDSTUK 1: INLEIDING	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging en begrenzing	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis.....	8
2.2 De ruimtelijke en functionele structuur	8
HOOFDSTUK 3: PLANBESCHRIJVING	10
3.1 Stedenbouwkundige principe	10
3.2 Aanpasbaarheid woning.....	10
3.3 Energiebesparing en toepassen duurzame energiebronnen	11
HOOFDSTUK 4: BELEIDSKADER	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid	12
Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028	12
Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013.....	13
4.3 Gemeentelijk beleid	14
Stedenbouwkundige structuurvisie Elst, Achterberg en Rhenen.....	14
Actualisatie Woonvisie	15
Welstandsnota 2013	16
Groenvisie Gemeente Rhenen 2009 - 2019	16
Parkeerbeleidsplan Parkeren, nu en in de toekomst	17
Waterplan Rhenen	18
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID	19
5.1 Archeologie	19
Limes	19
Archeologische bescherming	19
Archeologisch onderzoek	19
Specifieke archeologische verwachting bureauonderzoek	19
Aanbeveling op basis van het bureauonderzoek	21
Plan van Aanpak.....	21
Uitvoering veldwerk	21
Archeologische interpretatie	21

Aanbeveling.....	21
5.2 Cultuurhistorie en landschap	21
Cultuurhistorie	21
Landschap	22
5.3 Bodem	23
Conclusies en aanbevelingen uit het bodemonderzoek	23
5.4 Milieuzonering	23
5.5 Geluid	23
Wegverkeerslawaaï	23
Spoorweglawaaï	24
Industrielawaai.....	24
5.6 Luchtkwaliteit	24
5.7 Verkeer en parkeren	25
Verkeersaantrekkende werking	25
Verkeersontsluiting	25
Parkeernormen	25
5.8 Externe veiligheid	26
5.9 Watertoets	27
Wateradvies	27
5.10 Ecologie	28
5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	28
5.12 Duurzame verstedelijkingsladder.....	29
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE BESCHRIJVING	30
6.1 Het juridische plan	30
Inleiding.....	30
Algemene toelichting regels.....	30
6.2 Bestemmingen	31
Wonen.....	31
Waarde – Archeologie en Waterstaat – Waterstaatkundige functie (dubbelbestemmingen)	32
HOOFDSTUK 7: ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	33
Eigendomsverhoudingen	33
Financiële uitvoerbaarheid	33
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Vooroverleg.....	33

Zienswijzen	34
Ambtelijke aanpassingen	34

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Rhenen heeft op 14 februari 2014 van Roelofs & Haase Projectontwikkeling B.V. een principeverzoek ontvangen voor de splitsing van een bestaande bouwkvael. Daardoor zullen twee kleinere kavels ontstaan waarop een extra woning kan worden gebouwd. Het principeverzoek is op 29 april 2014 door het college behandeld en zij hebben hier positief op besloten.

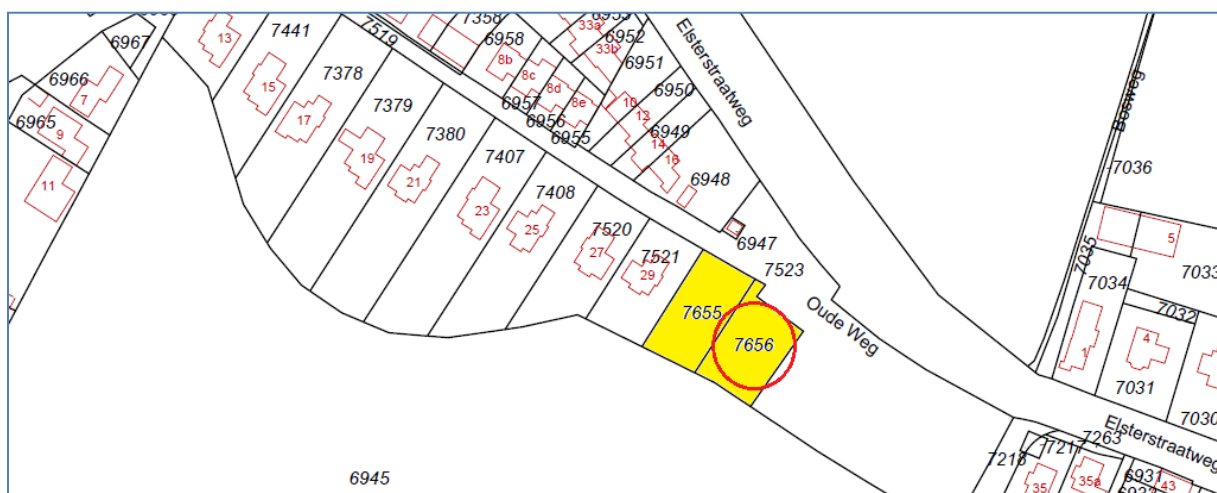
Op het huidige, ongesplitste perceel rust de bestemming 'Wonen', het bestemmingsplan staat op dit ongesplitste perceel geen tweede woning toe. Het ongesplitste perceel wijkt af van het stedenbouwkundige patroon en is door de breedte praktisch onverkoopbaar (het heeft reeds vanaf 2007 te koop gestaan). Vooruitlopend op medewerking van de gemeente aan de splitsing van het perceel is het eerste deel hiervan reeds verkocht en overgedragen en het tweede deel, onder voorbehoud vaststelling van deze bestemmingsplanwijziging, is ook reeds verkocht.

In het verleden is onderzocht of toevoeging van drie woningen nabij en op dit perceel stedenbouwkundig haalbaar is. Eind 2009 is door middel van een stedenbouwkundig rapport, opgesteld door Pouderoyen Compagnons, aangetoond dat een zekere mate van verdichting richting de aansluiting met de Elsterstraatweg inpasbaar is, omdat hierdoor meer markering bij de entree van het gebied ontstaat en deze zone meer (beeld)relatie krijgt met de dichtbebouwde strook langs de Elsterstraatweg. Thans blijkt de behoefte aan kleinere kavels, waardoor een bestemmingsplanwijziging in gang is gezet.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING

Het 'moederperceel' waaruit het betreffende perceel is ontstaan was kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummer 7522, met een grootte van 1270 m². Plaatselijk was dit perceel bekend als De Oude Weg 31 te Elst (Utrecht). Na kadastrale splitsing van dit perceel zijn twee kleinere percelen ontstaan. Deze hebben nu de kadastrale aanduiding gemeente Rhenen, sectie H, nummer 7655 en nummer 7656, groot respectievelijk 645 m² en 625 m² (zie figuur 1). Op het perceel met nummer 7655 kan door het bestaande bouwvlak een woning worden gerealiseerd. Op het perceel met nummer 7656 wordt middels deze bestemmingsplanwijziging de mogelijkheid voor het realiseren van een nieuwe woning toegevoegd.

Deze bestemmingsplanwijziging betreft dus het perceel met nummer 7656, groot circa 625 m². Aan de zuidoostzijde van het perceel bevindt zich een wadi en openbaar groen van de gemeente. Aan de noordwestzijde van het perceel bevinden zich woningen met dezelfde uitstraling en van dezelfde prijsklasse. Aan de noordoostzijde bevindt zich de doorgaande Elsterstraatweg en aan de zuidwestzijde een voor publiek toegankelijk natuurgebied. Het perceel maakt momenteel onderdeel uit van De Oude Weg 33 te Elst (ut).



1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van de locatie De Oude Weg is momenteel het bestemmingsplan 'Kern Elst 2012' van kracht. Het bestemmingsplan is op 28 mei 2013 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. Het bestemmingsplan 'Kern Elst 2012' is in hoofdzaak een conserverend plan. Dit betekent dat het plan zorg draagt voor een actuele planologische regeling van de bestaande situatie. Bestaande rechten en plichten uit de voorheen geldende regeling zijn zoveel mogelijk overgenomen en waar nodig aangepast aan de eisen en wensen van deze tijd.

Het perceel is bestemd als 'Wonen'. Op de naastgelegen percelen zijn bouwvlakken voor het bouwen van één vrijstaande woning opgenomen. Voor deze woningen gelden maximale goothoogtes van 6 meter en maximale bouwhoogtes van 10 meter. Het bestaande aantal woningen / bouwvlakken mag conform het vigerende bestemmingsplan niet worden vergroot.



FIGUUR 2 - UITSNEDE VERBEELDING VAN HET VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE

2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Kern Elst

Elst is ontstaan op de overgang van de lichtglooiende uitlopers van de Utrechtse Heuvelrug naar de uiterwaarden van de Rijn. Opvallend is het grote hoogteverschil ten zuiden van de bebouwing van Elst (4 tot 8 meter). Door haar ligging is Elst van oudsher een agrarische kern, waarbij tabaksteelt een belangrijke rol heeft gespeeld.

Elst heeft zich ontwikkeld als een lijnvormige structuur, evenwijdig aan de steilrand tussen de uiterwaarden en de hogere gronden. De Rijksstraatweg en Franseweg/Zwijnbergen vormen samen deze structuur waarlangs Elst is ontstaan en waarlangs het zich verder heeft ontwikkeld. Haaks op deze lijnvormige structuren staan de verbindingen met andere plaatsen, de Veenendaalseweg en de Ingense Veerweg. De bebouwing stond van oorsprong verspreid langs de straat. In de loop van de tussenliggende decennia heeft de bebouwing zich verdicht en zijn lintvormige bebouwingspatronen ontstaan. Door de ruime verkaveling hadden de bewoners de ruimte om kleinschalige bedrijfsactiviteiten te ontwikkelen.

Vanaf de jaren zestig heeft de bebouwing zich uitgebreid tot blokken binnen het oude wegennet doordat de traditionele wegenstructuur werd opgevuld met drie naoorlogse inbreidingslocaties, namelijk 'de Scheur' in de jaren zestig en zeventig, 'het Woud' in de jaren tachtig en vervolgens 'het Bosje' in de jaren negentig.

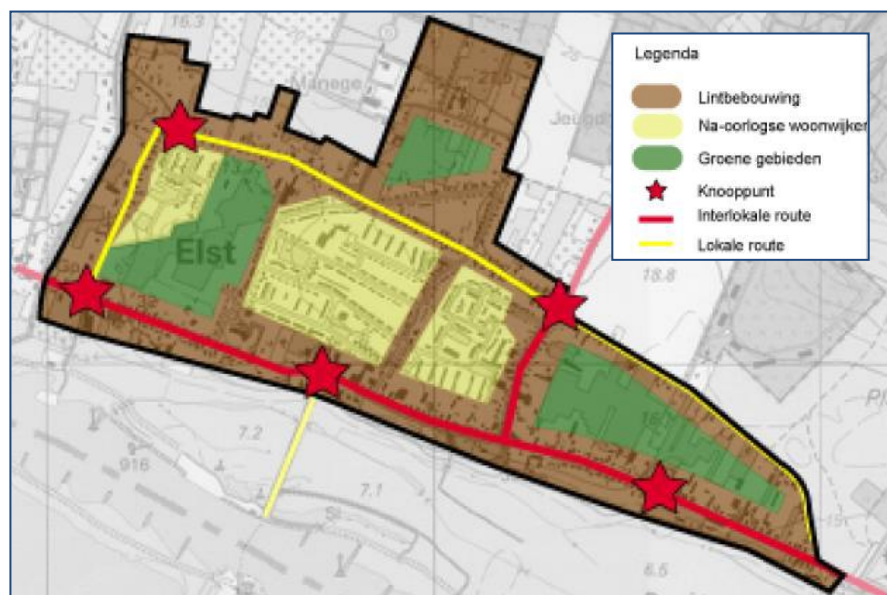
2.2 DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Algemeen

De structuur van de kern Elst bestaat uit enkele traditionele lintwegen, die samen de (lint)wegenstructuur van Elst vormen. De belangrijkste lintweg is de Rijksstraatweg (N225) aan de zuidkant van de kern. Andere belangrijke linten zijn de Franseweg, de Veenendaalsestraatweg (N416) en de Schoolweg.

De (lint)wegenstructuur is opgevuld met de naoorlogse inbreidingslocaties de Scheur, het Woud en het Bosje. De ruimtelijke hoofdstructuur van de inbreidingen vormen daarbij een contrast met de lintbebouwing. De structuur van de Scheur wordt gekenmerkt door een duidelijke strokenverkaveling waarbij de woonstroken langs lange straten liggen. De woonstroken hebben een zorgvuldige plaatsing binnen het stratenpatroon.

De stroken zijn op enige afstand van de straat geplaatst, waardoor er ruimte is voor voortuinen en parkeerplaatsen. Gevels zijn in de meeste gevallen evenwijdig of haaks ten opzichte van de straat geplaatst. De hoofdgevels zijn meestal georiënteerd op de straat of openbaar groen en de parcellering is smal. De bebouwing heeft in de meeste gevallen twee bouwlagen en is voorzien van evenwijdig aan de straat lopende zadel- of schilddaken.



FIGUUR 3 - AFBEELDING: RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR ELST (BRON: WELSTANDSNOTA 2013)

De bebouwing ter plaatse van de inbreidingslocaties is grotendeels in gebruik ten behoeve van woningen en enkele maatschappelijke voorzieningen. De bebouwing langs de traditionele lintwegen kent een gevarieerd gebruik doordat een deel van de bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van bedrijven, winkels en andere niet-woonfuncties.

De kern Elst wordt gekenmerkt door relatief veel groen. Er is daarentegen weinig oppervlaktewater aanwezig.

Locatie De Oude Weg

Het betreffende perceel ligt nabij de westelijke dorpsentree tussen de Elsterstraatweg en de Oude Weg. Tegenover het perceel komen deze twee wegen bij elkaar. In de punt die leidt naar deze kruising is langs beide wegen een vrijwel continue begeleiding met woonbebouwing ontstaan. Schuin tegenover het perceel ligt een vrij recente, projectmatige woningbouwontwikkeling met zeven vrijstaande geschakelde woningen, allen met een schildkap. Ook staan daar twee tweekappers, een vrijstaande woning en ligt er een bouwkaavel voor een vrijstaande woning. Naast het perceel is een nieuwbouwproject in uitvoering met tien projectmatige, vrijstaande woningen in het hogere segment. Inmiddels zijn hiervan negen woningen gerealiseerd en is gestart met de bouw van de tiende woning. Verder in westelijke richting staat een monumentale molen ('t Wissel).

Ten zuiden/zuidoosten van de locatie (tussen de Nederrijn en de locatie) waren voorheen een machinistenschool en een steenfabriek gevestigd. Deze zijn inmiddels gesaneerd, waardoor een natuurgebied kon ontstaan en er 'ruimte voor de rivier' is gecreëerd.

Het betreffende perceel ligt ingesloten tussen projectmatige woningbouw en openbaar groen (een wadi). In de huidige situatie bestaat nog geen bebouwing. Door de gerealiseerde nieuwbouw krijgt De Oude Weg steeds meer een woonkarakter en dat geeft aanleiding tot verdere versterking daarvan. De grootte en de vorm van onderhavig perceel is nu, in tegenstelling tot de oude situatie, gelijkwaardiger aan die van de drie naastgelegen percelen (De Oude Weg 27 t/m 31). Zodoende is voldoende ruimte beschikbaar om, aansluitend op de aangrenzende bebouwing, één vrijstaande woning te bouwen.

HOOFDSTUK 3: PLANBESCHRIJVING

3.1 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPE

Roelofs & Haase Projectontwikkeling B.V. verkoopt sinds 2007 tien grote woningen aan De Oude Weg in Elst. Op het moment van indienen van het principeverzoek waren hiervan negen woningen verkocht. Deze negen woningen hebben ieder een diep en wat smaller perceel. De onverkochte woning had echter een zeer breed perceel en wijkt dus als enige van de negen woningen af van het gehanteerde stedenbouwkundige principe. Door middel van de splitsing van deze brede kavel komt het patroon weer tot zijn recht (zie figuur 4):

- de twee gesplitste kavels zijn dan van ongeveer dezelfde grootte als de naastgelegen, reeds verkochte kavel (650 m²), waardoor meer eenheid in het plan ontstaat;
- de vorm van de twee gesplitste kavels past beter bij de kavelstructuur van de andere negen kavels: lange, smallere kavels met een mooie doorkijk naar de achterliggende natuur;
- een zekere mate van verdichting richting de aansluiting met de Elsterstraatweg is inpasbaar, daarmee ontstaat meer markering bij de entree van het gebied en deze zone heeft ook meer (beeld)relatie met de dicht bebouwde strook langs de Elsterstraatweg;
- de toe te voegen woning zal dezelfde kenmerken krijgen als de andere woningen uit het project, zodat de eenheid in het plan gewaarborgd blijft en het stedenbouwkundige principe herkenbaar is: een wat smallere woning zodat er een doorkijk naar het achterliggende natuurgebied blijft bestaan.



FIGUUR 4 - DE DIEPE KAVELSTRUCTUUR IS BIJ DE NAASTGELEGEN, REEDS GEREALISEERDE WONINGEN GOED TE ZIEN

3.2 AANPASBAARHEID WONING

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor woningen die levensloopbestendig zijn. De reeds aanwezige woningen uit het project zijn al levensloopbestendig en de nieuw toe te voegen woning zal ook in dezelfde stijl gebouwd worden.

3.3 ENERGIEBESPARING EN TOEPASSEN DUURZAME ENERGIEBRONNEN

De nieuwe woning zal voldoen aan de Energie Prestatie Norm (EPN). Deze norm is een instrument van de overheid om het energiegebruik te verminderen en toepassing van duurzame energie te stimuleren. Om de EPN van een woning te berekenen wordt uitgegaan van de reductie van het energiegebruik.

Naast de EPN is de woning aangeboden met een aanvullend energiepakket. Vraag hiernaar is klaarblijkelijk aanwezig omdat de woning gasaansluitingsvrij is verkocht, verwarming zal middels een warmtepomp en zonnepanelen gebeuren.

HOOFDSTUK 4: BELEIDSKADER

4.1 RIJKSBELEID

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden (en is inmiddels op 1 oktober 2012 gewijzigd).

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de AMvB Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Barro. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

In het Barro zijn en worden bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijkswaarwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op één onderwerp zoals aangegeven in het Barro. Elst, en dus ook het plangebied, ligt namelijk in een gebied met erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Het gaat om de Romeinse Limes. De begrenzing van het gebied in het Barro is indicatief. De precieze begrenzing van dit gebied is nader uitgewerkt in de provinciale verordening (zie paragraaf 4.2). Voor wat betreft het onderwerp 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' wordt daarom kortheidshalve verwezen naar paragraaf 4.2. Geconcludeerd kan worden dat het Barro verder geen gevolgen heeft voor het plangebied.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

PROVINCIALE RUIMTELIJKE STRUCTUURVISIE 2013-2028

In de structuurvisie staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ordening. De structuurvisie is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten, een partiële herziening hierop is op 10 maart 2014 vastgesteld.

Voor de periode tot 2028 heeft de provincie als hoofdlijn dat in Utrecht onder andere ruimte moet zijn voor voldoende en divers woningaanbod. Daarbij wordt vooral ingezet op binnenstedelijke

ontwikkeling en het versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Dit leidt tot drie pijlers voor ruimtelijke ontwikkeling:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

De provincie richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. De provincie werkt daarbij met rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Per rode contour is een binnenstedelijke opgave opgenomen om zo voldoende en een op de behoefte aansluitend woningaanbod te hebben. Elst, inclusief het plangebied van dit bestemmingsplan, is gelegen binnen een rode contour.

De gemeente Rhenen is gelegen in de regio zuidoost. Voor deze regio is een woningbouwprogramma opgenomen van 6.500 woningen. Het woningbouwprogramma is tot stand gekomen na overleg met gemeenten, op basis van bestaande plannen en nog beschikbare (binnenstedelijke) capaciteiten en de, grotendeels uit de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht voortkomende, uitbreidingslocaties. De (gemiddelde) woningproductie in de afgelopen jaren en prognosecijfers over de woningbehoefte zijn daarbij gebruikt als referentie. Voor de gemeente Rhenen is in de structuurvisie een woningbouwopgave van 500 woningen aangegeven. Het grootste deel - 425 woningen - kan in het stedelijk gebied (binnen de rode contour) worden gerealiseerd. De grootste locatie is Vogelenzang, daarnaast zijn er kleinere inbreidingslocaties in met name Rhenen en Elst.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op maximaal 1 woning in het bestaand stedelijk gebied en is aan te merken als één van de inbreidingslocaties in Elst (binnen de rode contour). Het bestemmingsplan draagt zodoende bij aan de woningbouwopgave voor Rhenen (zie ook paragraaf 4.3) en is daarom in overeenstemming met de structuurvisie van de provincie.

PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING 2013

In de verordening staan de regels waar de gemeenten zich bij het maken van bestemmingsplannen aan moeten houden en het zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten. Net als de structuurvisie is de verordening op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is een partiële herziening hierop op 10 maart 2014 vastgesteld. Het plangebied van het bestemmingsplan is, gelet op de verordening, gelegen binnen een aantal besluitvlakken:

- a. cultuurhistorische hoofdstructuur (archeologie);
- b. stedelijk gebied;
- c. mobiliteitstoets;
- d. landschap Utrechtse Heuvelrug.

Het plangebied is daarnaast aangewezen als 'biomassalocatie', 'windturbines stedelijk gebied', 'bedrijventerrein stedelijk gebied' en 'kantoren'. Een bestemmingsplan kan de vestiging van dergelijke functies onder voorwaarden mogelijk maken. In het geval van het voorliggende bestemmingsplan is dit echter niet aan de orde. Ook is het gebied onderdeel van een 'kernrandzone'. Hier gelden voorwaarden voor het realiseren van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen in het groen. Het voorliggende bestemmingsplan gaat echter niet uit van de realisatie van een nieuwe stedelijke functie in het groen, maar van het toevoegen van één woning aan een nieuwbouwplan, binnen de bestaande uitgeefbare grenzen. Tenslotte behoort het plangebied tot een gebied waar geen glastuinbouw is toegestaan. Glastuinbouw is binnen het plangebied niet aan de orde.

Ten aanzien van de onder a t/m d genoemde besluitvlakken geldt het volgende:

- Ad a
Cultuurhistorische hoofdstructuur (archeologie): een bestemmingsplan kan bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits de cultuurhistorische waarde van het bekende en verwachte archeologisch erfgoed wordt behouden en versterkt. De toelichting op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze

waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie. In zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen ter borging van mogelijk aanwezige archeologische waarden (mede in verband met de Romeinse Limes). Tevens is in de toelichting ingegaan op archeologie en cultuurhistorische waarden (zie paragraaf 5.1 en 5.2).

- **Ad b**
Stedelijk gebied: een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. De toelichting op het bestemmingsplan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. In paragraaf 3.3 is aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.
- **Ad c**
Mobiliteitstoets: De toelichting op een bestemmingsplan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan. Indien blijkt dat er sprake is van relatief grote verkeerseffecten wordt een mobiliteitstoets zoals beschreven in bijlage 'Mobiliteitstoets' uitgevoerd. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op maximaal 1 woning en leidt niet tot knelpunten (zie ook paragraaf 5.7).
- **Ad d**
Landschap Utrechtse Heuvelrug: een bestemmingsplan bevat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de bijlage 'Kernkwaliteiten landschap'. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan. In paragraaf 5.2 is nader ingegaan op de kernkwaliteiten van het landschap. Gelet op het voorgaande voldoet het bestemmingsplan aan de verordening van de provincie.

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUURVISIE ELST, ACHTERBERG EN RHENEN

De gemeenteraad heeft op 23 september 2008 een stedenbouwkundige structuurvisie vastgesteld, welke perspectief biedt voor woningbouw op de langere termijn. De woningbouwopgave waar bij het opstellen van de stedenbouwkundige structuurvisie van uit is gegaan bedroeg 650 tot 750 woningen voor de gehele gemeente.

In de stedenbouwkundige structuurvisie is ingezoomd op de diverse kernen. Voor Elst is de gewenste visie voor de stedenbouwkundige aanpak in de periode tot 2020 te kenschetsen als: 'een vitale, afwisselende woonkern met het benutten van de prachtige ligging aan de rivier'. Het dorpskarakter wordt gekoesterd en is leidraad voor een totaalvisie met samenhang. Het betreft het behoud van de (halfopen) linten, de doorzichten naar het achterland en het volume van de bebouwing. De landschappelijke overgangen naar de Utrechtse Heuvelrug en de Nederrijn worden gerespecteerd en niet verder bebouwd.



FIGUUR 5 - KAART STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUURVISIE

Het bestemmingsplangebied is op de visiekaart aangegeven als verdichtingslocatie. Het indicatieve woningaantal voor verdichtingslocaties binnen Elst bedraagt circa 100 woningen. Voor bouwplannen op verdichtingslocaties wordt een stedenbouwkundige analyse gemaakt waarin wordt aangegeven hoe de bebouwing zich voegt naar aard, vorm en massa van de omgeving. In de analyse wordt aangegeven op welke wijze de verkeersontsluiting plaatsvindt en hoe de parkeerplaatsen worden gerealiseerd zonder dat deze het landschappelijk beeld teveel verstoren. Als bouwvorm wordt voor geheel Elst bebouwing met een steile kap voorgeschreven. De nokhoogte is daarbij maximaal 9 meter (2 laag met kap). Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken tot nokhoogte van maximaal 12 meter. Dit is bijvoorbeeld in verband met meergezinswoningen mogelijk bij verdichtingslocaties.

Het bestemmingsplan maakt de verdichting van de kern Elst mogelijk door de realisatie van maximaal één woning. Voor de stedenbouwkundige analyse wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze toelichting.

ACTUALISATIE WOONVISIE

Op 15 oktober 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met de geactualiseerde Woonvisie. Na vaststelling van de Woonvisie 2008 is er veel veranderd in de economie, maatschappij en de woningmarkt. Om die reden is opnieuw gekeken naar de opgave op de Rhenense woningmarkt en de rol van de gemeente daarin.

De gemeente Rhenen wil zich de komende jaren een andere rol aanmeten dan in het verleden. Zij gaat meer uit van de zelfredzaamheid van de maatschappij. Alleen op thema's waarin de gemeente het algemeen belang of het lange termijn belang bewaakt, wil de gemeente regisseren. Het belangrijkste thema in dit verband is de huisvesting van ouderen. Op andere thema's gaat de gemeente vooral faciliteren en stimuleren en dus minder sturing geven en meer aan de markt en maatschappij overlaten.

De nieuwbouwproductie is vooral een taak van de marktpartijen. In de Woonvisie is in het kader van het onderzoek in de Regio FoodValley 2012 gekeken naar de lokale marktopnamecapaciteit tot 2015 in Rhenen. De huishoudensprognose laat zien dat het aantal huishoudens in de gemeente Rhenen tussen 2013 en 2020 kan/zal toenemen met ongeveer 300 huishoudens. Voor een deel is dit autonome groei, voor een deel is dat instroom van buitenaf. Het aantal huishoudens van 55 jaar en ouder neemt fors toe. Op basis van de huishoudensprognose is de verwachting dat tot 2020 circa 40-45 woningen per jaar noodzakelijk zijn binnen de gemeente, exclusief de vervangende nieuwbouw in de herstructurering door de Rhenense Woningstichting (RWs):

- 40 woningen per jaar om te voorzien in de autonome woningbehoefte.
- 5 extra woningen per jaar is haalbaar om gezinnen van buitenaf aan te trekken.

Vanaf 2020 zal de behoefte aan extra woningen afnemen tot maximaal 20 woningen per jaar. Voor Elst is de verwachting dat in de periode 2013-2020 circa 10 woningen per jaar nodig zijn, bij voorkeur eengezinswoningen. Na 2020 zijn binnen Elst circa 5 woningen per jaar nodig.

De gemeente wil het aantal gezinnen zoveel mogelijk op peil houden en zal daarom eengezinswoningen (rij-, 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen) in de nieuwbouw faciliteren op de locaties die daarvoor geschikt zijn. Door de vergrijzing en de extramuralisering stijgt de behoefte aan geschikte woningen voor senioren. In Elst stimuleert de gemeente daarom 'aanpasbaar' bouwen. De conclusie ten aanzien van de nieuwbouwproductie is dat er in totaliteit in Rhenen sprake is van een overcapaciteit aan plannen, maar dat de gemeente en de ontwikkelaars niet gezamenlijk de woningbouwplannen gaan registreren om overaanbod tegen te gaan. De gemeente houdt de komende jaren een vinger aan de pols door de ontwikkeling van vraag en aanbod inzichtelijk te maken en bij nieuwe plannen te wijzen op het risico van overcapaciteit. Het is vervolgens aan de marktpartijen zelf om te bepalen of het risico van een groeiend aanbod ten opzichte van de verwachte vraag voor hen acceptabel is. De aanvullingen in de nieuwbouw zouden bij voorkeur levensloopgeschikt moeten zijn.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal één woning mogelijk, waarbij uit wordt gegaan van de mogelijkheid om deze (later) levensloopbestendig te maken. Dit sluit aan bij de behoefte aan geschikte woningen voor senioren en de wens van de gemeente om het aantal gezinnen op peil te houden door eengezinswoningen te faciliteren. De ene woning welke in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voorziet nauwelijks in de behoefte-raming. Daarbij dient nog opgemerkt te worden dat de woningbouwproductie in Elst de afgelopen jaren achter is gebleven zodat een inhaalslag nodig is en het woningbouwprogramma zodoende ook deels betrekking heeft op de woningbouwbehoefte van de afgelopen jaren. Het realiseren van deze woning past in de provinciale woningbouwopgave.

WELSTANDSNOTA 2013

In de vergadering van 23 april 2013 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2013 gemeente Rhenen vastgesteld. De nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Rhenen en dient als toetsingskader voor de welstandstoetsing in het kader van een omgevingsvergunning voor het bouwen. In de welstandsnota zijn diverse welstandscriteria opgenomen voor de verschillende gebieden binnen de gemeente. Voor de locatie De Oude Weg zullen geen aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria worden opgesteld. Bouwplannen dienen daarom te voldoen aan de welstandscriteria voor Elst na oorlogs. Bouwplannen zullen aan de hand van de welstandscriteria door de welstandsc commissie worden beoordeeld.

De nieuwe woning wordt naast tien eerdere woningen van het project 'De Oude Weg Elst' gebouwd. Dat project is destijds door welstand goedgekeurd, de nieuwe woning zal in dezelfde uiterlijke kenmerken worden opgericht.

GROENVISIE GEMEENTE RHENEN 2009 - 2019

De Groenvisie Rhenen 2009 - 2019 is een beleidsinstrument waarin wordt aangegeven op welke wijze het gemeentelijk groen in de komende jaren verder beheerd, ontwikkeld of aangepast moet worden. De groenvisie formuleert het beleid en de beheermethoden ten aanzien van het groen binnen de bebouwde kom (stedelijk gebied) en de aansluiting/overgang tussen het groen buiten de bebouwde kom (landelijk gebied).

Voor het onderhavige bestemmingsplan is de stedelijke groenhoofdstructuur Elst relevant. Hoofdzakelijk is het behoud en versterking van de aanwezige bomenstructuur zodat hierdoor de stedelijke uitstraling verminderd wordt.



FIGUUR 6 - GROENHOOFDSTRUCTUUR ELST

Zoals uit de voorgaande afbeelding blijkt zijn in de bebouwde kom van Elst geen grote groengebieden aanwezig, met uitzondering van het sportcomplex. Verder zijn er enkele grotere groene plaatsen aanwezig die voornamelijk als speel- en trapveld worden gebruikt. Eén van de grotere groenplaatsen is de groenvoorziening aan de Beatrixstraat (ten zuidwesten van het plangebied).

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de groenhoofdstructuur. De locatie is slechts 625 m² groot, heeft een woonbestemming welke behouden blijft en de bestemmingsplanwijziging kost en/of levert geen openbaar gebied. Voor het versterken van de stedelijke hoofdgroenstructuur is deze bestemmingsplanwijziging dan ook niet relevant.

PARKEERBELEIDSPAN PARKEREN, NU EN IN DE TOEKOMST

Het parkeerbeleidsplan is op 16 december 2008 vastgesteld. Het doel van het parkeerbeleidsplan is een bijdrage leveren aan onder andere de leefbaarheid van het centrumgebied en de woonwijken in de gemeente Rhenen. Het plan bevat voorstellen voor het te voeren parkeerbeleid en maatregelen om de aanwezige parkeerproblemen op te lossen. Daarnaast is een praktisch handvat geboden voor onder andere het:

- beoordelen van parkeerproblemen in de woonwijken;
- gebruik van uniforme en eenduidige parkeernormen, onder andere voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot het parkeren (herinrichting/nieuwbouwontwikkelingen);
- onttrekken en toevoegen van parkeerplaatsen aan de openbare weg (wanneer parkeren op eigen terrein niet mogelijk is);

- objectief beoordelen van inritvergunningen.

In het parkeerbeleidsplan zijn parkeernormen opgenomen die zijn gebaseerd op landelijke kengetallen (CROW). De parkeernormen voor wonen buiten het centrumgebied luiden als volgt:

Functie	Parkeernorm (minimum)	Parkeernorm (maximum)
Woning duur	2,0 per woning	2,2 per woning
Woning midden	1,8 per woning	1,9 per woning
Woning goedkoop	1,4 per woning	1,7 per woning
Serviceflat/aanleunwoning	0,3 per woning	0,6 per woning
Kamerverhuur	0,2 per kamer	0,6 per kamer

FIGUUR 7 - PARKEERNORMEN VOOR WONEN BUITEN HET CENTRUMGEBIED

De parkeernormen gelden zowel voor nieuwbouwsituaties als voor bestaande situaties. Bij ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie) zijn de uitgangspunten:

1. voldoen aan de parkeernormen;
2. realiseren van parkeervoorzieningen op eigen terrein om te voorkomen dat de parkeerbehoefte op de directe omgeving wordt afgewenteld.

In paragraaf 5.7 wordt nader ingegaan op het parkeren met betrekking tot het plangebied. Daaruit blijkt dat het plan voldoet aan het parkeerbeleidsplan.

WATERPLAN RHENEN

Het Waterplan Een Berg Mooi Water is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 april 2005 en heeft als doel effectief en efficiënt om te gaan met water in de gemeente. De Watervisie beschrijft de beoogde ontwikkeling van het water tot 2025. Het Waterplan gaat in op de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterketen. Bij de streefbeelden voor het bebouwd gebied ligt de nadruk op het saneren van riooloverstorten en het afkoppelen van verhard oppervlak.

Voor onderhavig plan zijn de volgende relevante streefbeelden voor 2025 te noemen:

- grondwateroverlast komt niet voor;
- alle in- en uitbreidingen (vanaf 2005) zijn waterneutraal;
- bij nieuwbouw (vanaf 2005) worden geen uitlogende materialen toegepast, zoals zink, koper en lood;
- vanaf 2005 wordt bij in- en uitbreidingen het regenwater van schone oppervlakken niet op de riolering geloosd;
- in Elst, Rhenen en Achterberg is circa 30% van het verharde oppervlak van de riolering afgekoppeld (t.o.v. 1998, onder voorbehoud van voldoende financiële middelen).

In het waterplan is eveneens vermeld op welke plannen de Watertoets van toepassing is op basis van de richtlijnen in de 'Handreiking Watertoets 2'. Het benodigd overleg is afhankelijk van het soort plan en de mogelijke gevolgen voor het watersysteem. Het wateradvies in hoofdstuk 5 gaat hier op in.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1 ARCHEOLOGIE

LIMES

Elst behoort tot het Utrechtse deel van de Limes. De Limes is de voormalige noordgrens van het Romeinse Rijk. Het betreft de grootste lineaire structuur van Europa, lopend van Roemenië tot in Groot-Brittannië. In de provincie Utrecht volgt de Limes de loop van de Neder-, Kromme en Oude Rijn. De Limes is bovengronds vrijwel nergens zichtbaar. De archeologische resten liggen verborgen in de bodem, veelal onder het grondwaterpeil, waardoor in onze gebieden sprake is van een unieke conservering. Het verhaal van de Limes is zowel het verhaal van de Romeinse soldaten in de forten als het verhaal van de inheemse bevolking daaromheen en de wisselwerking tussen beide groepen. In de provinciale ruimtelijke verordening wordt het accent gelegd op de aan de militaire aanwezigheid gerelateerde ruimtelijke structuren:

- de grensrivier, met scheepswrakken (in de voormalige bedding), waterwerken en archeologisch waardevolle geulopvullingen;
- de Limesweg, op de zuidelijke oevers van de Rijn;
- forten (castella) met bijbehorende kampdorpen (vici), grafvelden, wachttorens en waterwerken;
- een zone langs en op korte afstand van de Romeinse Rijn en Limesweg met daarbinnen (het mogelijk voorkomen van), (water)wegen, semimilitaire nederzettingen, religieuze centra, grafvelden en aanverwante monumenten.

ARCHEOLOGISCHE BESCHERMING

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarin is bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan archeologische waarden in acht moeten worden genomen. In het geldende bestemmingsplan 'Kern Elst 2012' is op basis van bureauonderzoek rekening gehouden met archeologische waarden omdat een plaggendek werd verwacht waaronder zich eventueel archeologische resten uit de periode van het Laat Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen zouden kunnen bevinden. Er geldt een hoge archeologische verwachting. Voor de gronden is daarom in het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen waardoor bepaalde werkzaamheden in de grond alleen onder voorwaarden zijn toegestaan.

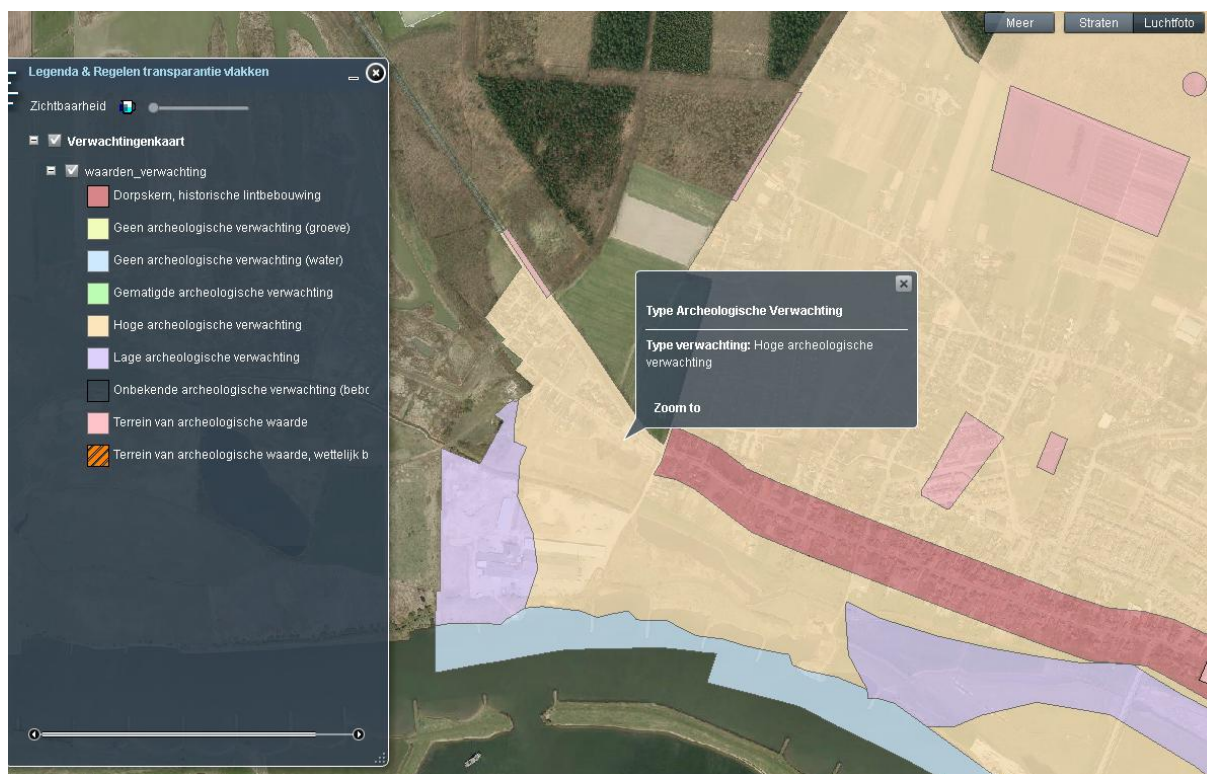
ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

Synthegra heeft in opdracht van Roelofs & Haase Projectontwikkeling B.V. een archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een Plan van Aanpak en een karterend booronderzoek uitgevoerd op de bestemmingsplanlocatie. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de bouw van de woning zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord, dat in dit gebied vanaf 30 cm beneden maaiveld verwacht kan worden.

Door de graafwerkzaamheden die zullen gaan plaatsvinden, kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden verloren gaan. Daarom is op basis van het Verdrag van Malta, waaruit de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007 is voortgevloeid, voorafgaand aan de graafwerkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (versie 3.3) en de Leidraad Inventariserend Veldonderzoek. Het veldwerk is uitgevoerd op 7 augustus 2014. De bevoegde overheid, de gemeente Rhenen, heeft een specifiek archeologisch beleid vastgesteld en beschikt over een Archeologische Verwachtings- of Beleidsadvieskaart. Conform het vigerende beleid is voor het plangebied een bureauonderzoek opgesteld en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De bevoegde overheid, de gemeente Rhenen, heeft de resultaten van het onderzoek getoetst.

SPECIFIEKE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING BUREAUONDERZOEK

De specifieke archeologische verwachting uit het bureauonderzoek is weergegeven in figuur 8.



FIGUUR 8 - HET PLANGEBIED OP DE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGSKAART VAN DE GEMEENTE RHENEN, AANGEGEVEN MET DE TEKSTBALON (BRON: GEOLOKET.RHENEN.NL)

Periode	Verwachting	Verwachte kenmerken vindplaats	Diepteligging sporen
Middenpaleolithicum – mesolithicum	Hoog	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen	Op de sandr tot in de top van het dekzand (indien aanwezig)
Neolithicum - vroege middeleeuwen	Hoog	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen, agrarische vondsten, graf elementen	Op de sandr tot in de top van het dekzand (indien aanwezig)
Late middeleeuwen - nieuwe tijd	Middelhoog		Onder de bouwvoor
Tweede Wereldoorlog	Laag	Schuttersputjes, loopgraven, explosieven	Onder de bouwvoor

FIGUUR 9 - ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING PER PERIODE

AANBEVELING OP BASIS VAN HET BUREAUONDERZOEK

Op grond van de resultaten van het onderzoek werd voor het plangebied een vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek noodzakelijk geacht. Dit booronderzoek heeft plaatsgevonden op basis van een door de gemeente Rhenen goedgekeurd Plan van Aanpak (PvA).

PLAN VAN AANPAK

Op basis van het verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek en aan de hand van de Leidraad Inventariserend Veldonderzoek, werd de volgende methode van onderzoek aanbevolen: Er dient een booronderzoek uitgevoerd te worden met een boordichtheid van 20 boringen per hectare. Hiermee is het onderzoek karterend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit de steentijd als voor nederzettingsresten uit de latere perioden. Aangezien het plangebied circa 625 m² groot is, zal een minimum aantal van 5 boringen worden gezet, overeenkomstig bijgesloten boorpuntenkaart. Het Plan van Aanpak is goedgekeurd door de bevoegde overheid.

UITVOERING VELDWERK

Het veldwerk is uitgevoerd overeenkomstig het door de bevoegde overheid goedgekeurde Plan van Aanpak. Er is geboord met een Edelmanboor met een diameter van 15 cm. De boringen zijn uitgevoerd tot minimaal 25 cm in de C-horizont. Het opgeboorde sediment is gezeefd over een zeef met een maaswijdte van 3 mm en geïnspecteerd op de aanwezigheid van archeologische indicatoren. De boringen zijn lithologisch beschreven conform de NEN 5104 en bodemkundig geïnterpreteerd.

ARCHEOLOGISCHE INTERPRETATIE

De natuurlijke veldpodzolgrond is in het hele plangebied verstoord door graafwerkzaamheden. Vuursteenvindplaatsen bestaan voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen en ondiepe grondsporen, zoals haardkuilen, en bevinden zich in de bovengrond van de oorspronkelijke podzolgrond. Aangezien de bodem is verstoord, zijn eventueel aanwezige vuursteenvindplaatsen verloren gegaan. De hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen kan daarom naar laag worden bijgesteld.

Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact. Tijdens het booronderzoek zijn echter geen archeologische resten of indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats uit deze periode. Daarom kan de verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de nieuwe tijd aan te treffen voor het plangebied naar laag worden bijgesteld.

AANBEVELING

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1.

Indien tijdens de werkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan dan geldt de wettelijke meldingsplicht (Monumentenwet 1988 art. 53): "Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister." Uit praktisch oogpunt kan een dergelijke vondst bij de gemeente worden gemeld.

5.2 CULTUURHISTORIE EN LANDSCHAP

CULTUURHISTORIE

Naar aanleiding van de Modernisering van de Monumentenwet en de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, d.d.17 juni 2011, staatsblad 5 juli 2011, nr. 339, bijlage), dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan moeten verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Bij cultuurhistorische waarden gaat het over

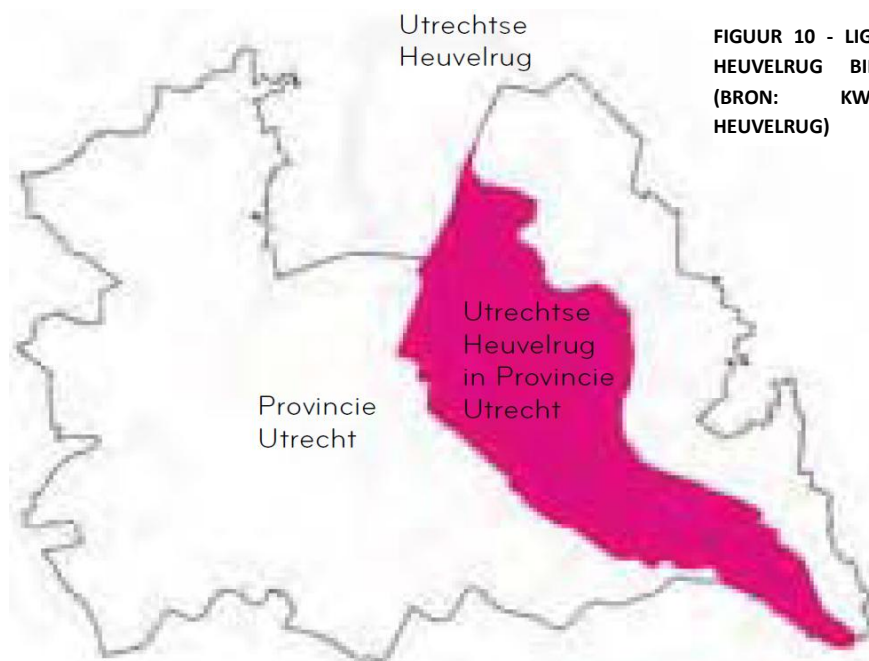
de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken.

De locatie is een gedeelte van een nieuwbouwkavel van het plan 10 Woningen aan De Oude Weg in Elst. De locatie heeft geen cultuurhistorische betekenis.

LANDSCHAP

Het plangebied is gelegen in het landschap Utrechtse Heuvelrug. De kernkwaliteiten voor dit landschap zijn:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.



FIGUUR 10 - LIGGING LANDSCHAP UTRECHTSE HEUVELRUG BINNEN PROVINCIE UTRECHT (BRON: KWALITEITSGIDS UTRECHTSE HEUVELRUG)

Deze kernkwaliteiten dienen volgens het voorbeeldenboek 'borging kernkwaliteiten Utrechtse landschappen' van de provincie (d.d. 10 oktober 2013) als volgt geborgd te worden:

1. Robuuste eenheid: De Utrechtse Heuvelrug is het op een na grootste bosgebied van Nederland, robuust en aaneengesloten. De afwisseling van bos met open heidevelden, stuifzanden, landgoederen met lanen en kleine akkercomplexen zorgt voor een intiem landschap met grote mogelijkheden voor recreatie. Voor bestemmingsplannen is de bescherming van bosgebied en open heidegronden relevant alsmede de bescherming van voorname bebouwing en functies.
2. Reliëfbeleving: De Heuvelrug kent een rijke variatie in reliëfvormen. Van grote hoogteverschillen op korte afstand tot uitgebreid microreliëf. Het reliëf zorgt voor vergezichten en oriëntatiepunten, in het gebied en in de wijde omgeving. Tevens uit het reliëf zich in het landgebruik. In bestemmingsplannen dienen agrarische gronden ook bestemd te worden voor de specifieke landschapswaarden. Hoogteverschillen en doorzichten dienen in stand te worden gehouden.
3. Extreme historische gelaagdheid: Het gebied kent een rijke historie met grote veranderingen door de tijd heen. Als één van de oudste bewoonde gebieden van de provincie herbergt het gebied een schat aan cultuurhistorie, met een rijke agrarische en militaire geschiedenis en vele landgoederen, buitenplaatsen, gezondheidsinstellingen en recreatieve functies. Steeds

weer zijn er sporen gewist en nieuwe bijgekomen. Deze kernkwaliteit is niet relevant voor bestemmingsplannen.

Het plangebied van het bestemmingsplan is gelegen binnen de bebouwde kom van Elst. Ter plaatse is geen sprake van bosgebied, open heidegebied, agrarische gebruik, hoogteverschillen of doorzichten. Het bestemmingsplan heeft zodoende geen gevolgen voor de kernkwaliteiten van het landschap Utrechtse Heuvelrug. Borging van de kernkwaliteiten is zodoende niet aan de orde.

5.3 BODEM

Op grond van de Regeling omgevingsrecht dient bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem te worden ingediend, dat gebaseerd is op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

In het kader van deze bestemmingsplanwijziging heeft Kruse Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie (Rapport Verkennend Bodemonderzoek conform NEN 5740, Oude Weg – Elst (Utrecht) d.d. 18 augustus 2014 en projectcode 14026910).

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN UIT HET BODEMONDERZOEK

Uit dit verkennend bodemonderzoek blijkt dat:

- de bovengrond (zeer) licht is verontreinigd met kobalt en PCB;
- de ondergrond niet is verontreinigd;
- het grondwater (zeer) licht is verontreinigd met barium, molybdeen en zink.

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het grondonderzoek. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De ondergrond is niet verontreinigd.

Uit milieukundig oogpunt is er naar mening van Kruse Milieu B.V. geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin). Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2.

5.4 MILIEUZONERING

Bedrijven zijn milieubelastende functies die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een bestemmingsplan(wijziging), waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is gelegen in een bestaande woonwijk, op een bestaande nieuwbouwkavel. In de omgeving van het plangebied zijn geen milieubelastende bedrijven aanwezig en het bestemmingsplan maakt dergelijke bedrijven ook niet mogelijk. Een scheiding van functies is daarmee niet nodig.

5.5 GELUID

WEGVERKEERSLAWAAI

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van wegen die op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd. Dit betreft wegen waar een maximumsnelheid van meer dan 30 kilometer per uur geldt. Straten waar een maximum snelheid van 30 kilometer per uur of minder geldt zijn niet gezoneerd.

Voor binnenstedelijke wegen met een maximum snelheid van 50 kilometer per uur geldt een zone van 200 meter (bij één of twee rijstroken) of 350 meter (bij drie of meer rijstroken). Voor buitenstedelijke wegen geldt een zone van 250 meter (bij één of twee rijstroken) of 600 meter bij (drie of meer rijstroken).

In en rondom Elst zijn twee wegen met een maximum snelheid van 50 km per uur of hoger, namelijk de Elsterstraatweg/Rijkstraatweg (N225) en de Veenendaalsestraatweg (N416). Beide wegen bestaan uit twee rijstroken en hebben binnen de bebouwde kom een zone van 200 meter. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zone 250 meter. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen 200 meter afstand van de Elsterstraatweg/Rijkstraatweg (N225). Gelet op deze afstanden ligt het plangebied binnen de geluidzone van deze weg.

Op 22 november 2007 is door Aveco de Bondt voor deze locatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. Hieruit bleek dat voor de eerste vier woningen van dat plan een hogere grenswaarde moet worden aangevraagd. Met dit bestemmingsplan wordt naast deze vier woningen nog een extra, zelfde woning gerealiseerd. Voor deze woning heeft Aveco de Bondt op 20 augustus 2014 een aanvulling op het eerdere onderzoek geschreven, zodat ook het wegverkeerslawaai voor deze locatie voldoende is onderzocht. Uit het aanvullende akoestische onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op deze woning ten hoogste 56 en 58 decibel (dB) bedraagt op respectievelijk de begane grond en de eerste verdieping (inclusief 5 dB aftrek ex artikel 110⁹ Wgh). Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het eerder uitgevoerde onderzoek en de aanvulling hierop zijn bijgevoegd in bijlage 3.

Ook voor deze woning zal vanwege het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde door wegverkeerslawaai een hogere grenswaarde worden aangevraagd. Hierbij wordt opgemerkt dat het binnenniveau in de geluidsgevoelige ruimte van de woningen de wettelijk toegestane waarde niet mag overschrijden. Volgens het bouwbesluit dient de gevel van een verblijfsgebied van een woning een karakteristieke geluidswering te hebben die niet kleiner is dan het verschil tussen de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de gevel en 33 dB, met een minimum van 20 dB. De karakteristieke geluidswering van een verblijfsruimte mag 2 dB lager zijn dan de karakteristieke geluidswering van een verblijfsgebied.

Aan de hand van het eerdere onderzoek zal bij omgevingsvergunning een nieuwe berekening van de geluidswering van de gevel voor de nieuw toe te voegen woning plaatsvinden, waardoor voldaan wordt aan de vereiste geluidswering van de gevels.

SPOORWEGLAWAAI

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van spoorwegen die op grond van artikel 106b van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd. Het plangebied van het bestemmingsplan ligt op enkele kilometers afstand van een spoorweg. Een akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai is daarom niet nodig.

INDUSTRIELAWAAI

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van industrieterreinen die op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd. Het plangebied van het bestemmingsplan ligt buiten een geluidzone van industrieterreinen. Een akoestisch onderzoek naar industrielawaai is daarom niet nodig.

5.6 LUCHTKWALITEIT

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het

Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op maximaal één woning, als toevoeging op een reeds bestaande nieuwbouwkavel. Het maximale programma is daarmee aanmerkelijk kleinschaliger dan de realisatie van 1.500 woningen en heeft een beduidend lagere verkeersaantrekkende werking (zie ook paragraaf 5.7). De herontwikkeling is daarom te kwalificeren als 'niet in betekenende mate'. Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor voorliggende ontwikkeling. Deze conclusie geldt ook indien rekening wordt gehouden met de herontwikkeling van de andere locaties binnen Elst aangezien het gezamenlijke woonprogramma eveneens beduidend lager is dan 1.500 woningen.

5.7 VERKEER EN PARKEREN

VERKEERSAANTREKKENDE WERKING

Het bestemmingsplan heeft betrekking op maximaal één woning. Nagegaan dient te worden of deze woning een potentiële verkeersaantrekkende werking heeft ten opzichte van de bestaande planologische situatie.

De verkeersaantrekkende werking in de huidige en toekomstige situatie kan globaal worden bepaald aan de hand van het ASVV (CROW-uitgave, versie 2012). In het ASVV 2012 is voor het woningtype 'koop, vrijstaand' een kengetal van 7,8 tot 8,6 motorvoertuigbewegingen per woning per gemiddelde (week)dag aangegeven voor wat betreft het woonmilieu 'rest bebouwde kom in weinig stedelijk gebied'. Het aantal te verwachten motorvoertuigbewegingen bedraagt voor de toe te voegen vrijstaande woning daardoor 8 tot 9 per gemiddelde (week)dag.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling van de omliggende straten. De omliggende straten hebben, gelet op de huidige praktijk, voldoende capaciteit om het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van de woningen per (week)dag te verwerken.

VERKEERSONTSLUITING

De locatie wordt ontsloten op De Oude Weg. In deze woonstraat geldt een snelheidsregime van maximaal 30 km/u. De Oude Weg is als erftoegangsweg ingericht en is ontsloten op de Rijksstraatweg.

PARKEERNORMEN

In het parkeerbeleidsplan zijn parkeernormen aangegeven. Voor woningen die tot het duurdere segment behoren geldt een parkeernorm van minimaal 2,0 parkeerplaatsen. De toe te voegen woning behoort tot het duurdere segment. Gelet op de parkeernormen leidt dat tot een totale parkeerbehoefte tussen de 2,0 tot 2,2 parkeerplaatsen, welke op eigen terrein zullen worden gerealiseerd (zie ook paragraaf 4.3).



FIGUUR 11 – DE TOEKOMSTIGE WONING KRIJGT RUIM VOLDOENDE PARKEERGELEGENHEID OP EIGEN TERREIN

5.8 EXTERNE VEILIGHEID

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport. Het doel van het veiligheidsbeleid is zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en op termijn ook het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle activiteiten. Geregeld is hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen in de omgeving van een risicobron als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in de risicobron. Afstanden die aangehouden moeten worden, worden bepaald door het plaatsgebonden risico van een risicovolle activiteit. Het ijkpunt voor het groepsrisico wordt bepaald door een oriëntatiewaarde. De externe veiligheid van risicobronnen wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de risicobron.

PLAATSGEBONDEN RISICO (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per risicobron vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 10-6 (één op 1.000.000) per jaar bedraagt. Deze contour is wettelijk vastgesteld als grens- of richtwaarde. Kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen zijn niet toegestaan binnen deze 10-6 contour.

GROEPSRISICO

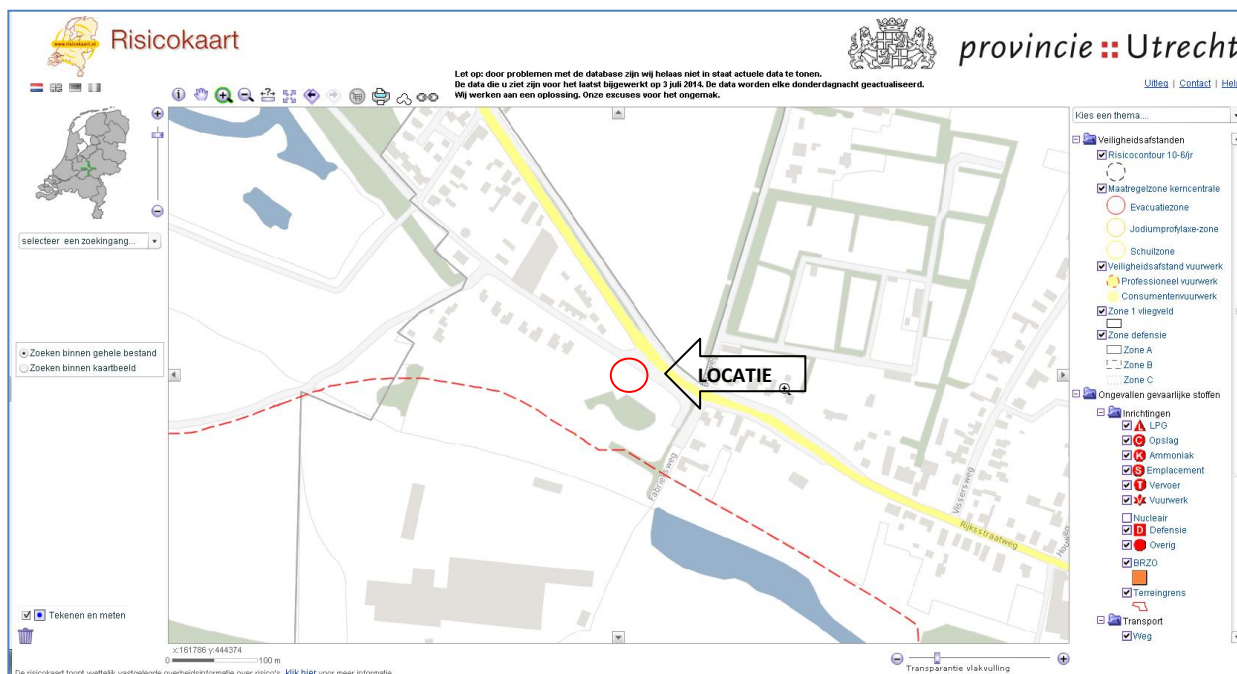
Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding en als gevolg van een ongewoon voorval in dit invloedsgebied waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Bij transportrisico's geldt dat de oriëntatie waarde voor het groepsrisico overeen komt met de kans op 10 slachtoffers gelijk aan één op de tienduizend (10-4). De kans op 100 slachtoffers gelijk aan één op de miljoen (10-6) enzovoorts. Voor stationaire bronnen geldt dat de oriëntatiewaarde een factor 10 lager ligt. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is geen wettelijke norm, het is bedoeld als een ijkpunt. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om bij risicovolle situatie een belangenafweging te maken (verantwoording groepsrisico). Daarbij spelen onder anderen de zelfredzaamheid van bewoners, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt in principe een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor de toename van het groepsrisico ten gevolge van een verhoogde personendichtheid.

TRANSPORTROUTES

Momenteel is het toetsingskader voor transportroutes vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 2009. Er wordt gewerkt aan nieuwe wet- en regelgeving (Besluit transportroutes externe veiligheid, Btev), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet, voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen.

ONDERZOEK

Om in beeld te brengen of er in het plangebied of in de nabijheid daarvan risicobronnen aanwezig zijn, is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Een uitsnede daarvan is weergegeven in figuur 12.



FIGUUR 12 - UITSNEDE RISICOKAART PROVINCIE UTRECHT

Uit de risicokaart blijkt dat er alleen een buisleiding in de nabijheid van het plangebied ligt. Deze buisleiding ligt echter op voldoende afstand van het gebouw waarin mensen zullen verblijven. De buisleiding heeft een diameter van 6 inch (15,2 cm) en een maximale werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied bedraagt 70 meter. De afstand van de locatie tot aan de buisleiding bedraagt circa 80 meter en de buisleiding ligt buitendijks. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect externe veiligheid.

5.9 WATERTOETS

De Watertoets is voortgekomen uit het Kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water', de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en de Startovereenkomst Waterbeleid 21e Eeuw. In de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening is de Watertoets opgenomen als belangrijk instrument in de afstemming tussen het waterbeleid en het ruimtelijk beleid. Vanaf 14 februari 2001 is in de Startovereenkomst Waterbeleid 21e Eeuw afgesproken om vanaf dat moment de Watertoets toe te passen. Sinds 1 november 2003 is de Watertoets ook wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

WATERADVIES

In het gemeentelijk Waterplan staan een aantal criteria op basis waarvan kan worden bepaald of vroegtijdig overleg met het waterschap nodig is. In hoofdlijnen treden geen veranderingen op in het watersysteem en zijn er ter hoogte van het plangebied geen knelpunten in de waterhuishouding. De beoogde ontwikkeling bevat geen toename van het verhard oppervlak van 500 m² of meer en er is evenmin sprake van een herontwikkeling met wijziging van (stedenbouwkundige) structuren. Overleg met het waterschap voorafgaand aan het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is daarom niet gevoerd. Volstaan kan worden met het volgende advies. Uitgangspunt is dat de nieuwe woning op de bestaande riolering in De Oude Weg wordt aangesloten en dat het hemelwater daarbij afgekoppeld wordt. Het hemelwater afkomstig van de nieuwbouw wordt ter plaatse geïnfiltreerd, dan wel geborgen. Hierbij is het van belang dat uitlopende materialen als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-

keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen. Bij de bouwvergunning dient hier rekening mee gehouden te worden. Met inachtneming van het bovenstaande zijn derhalve vanuit waterhuishoudkundig oogpunt geen belemmeringen voor de realisering van het project te verwachten.

5.10 ECOLOGIE

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst te worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De natuurbeschermingswet heeft als doel de volgende gebieden te beschermen. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna.

Voor de bescherming van diersoorten is de Flora- en faunawet (april 2002) van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet. Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de habitatrichtlijn mede toetsingskader.

Het plangebied betreft een kortgemaaid perceel van circa 625 m². De locatie was reeds bestemd voor woondoeleinden. In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op basis van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet dan wel natuurbeschermingswet zal worden verhinderd. Hierdoor is geen aanvullend onderzoek of een ontheffing noodzakelijk.

5.11 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;

2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Voor het plangebied zijn op grond van het geldende bestemmingsplan woondoeleinden bestemd. Hier wordt een extra bouwvlak voor realisatie van een nieuwe woning aan toegevoegd. Deze nieuwe woning sluit aan bij de directe omgeving aangezien het plangebied in een bestaande woonbuurt is gelegen en er al diverse woningen aanwezig zijn. De toename van een woning als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan is zeer beperkt te noemen ten opzichte van het aantal woningen in de omgeving. Bovendien leidt de realisatie van een enkele woning niet tot nadelige milieugevolgen.

Het extra verkeer dat door de nieuwe woning zal ontstaan is globaal te bepalen aan de hand van kengetallen uit het ASVV 2012 van het landelijke kennisplatform CROW. In paragraaf 5.7 is de huidige planologische situatie vergeleken met de nieuwe planologische situatie. Daaruit blijkt dat het plan vrijwel niet leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (waaronder luchtkwaliteit, flora en fauna, waterhuishouding) worden niet verwacht.

5.12 DUURZAME VERSTEDELIJINGSLADDER

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

De motivatie dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden:

1. actuele regionale behoefte;
2. benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Het totale aantal woningen in Elst (U) van 1640 woningen (bron cbs, 2012) wordt met één woning uitgebreid. Uit jurisprudentie is gebleken dat bij toevoeging van één woning er geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling', om die reden wordt verder niet ingegaan op de drie treden.

HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE BESCHRIJVING

6.1 HET JURIDISCHE PLAN

INLEIDING

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijhorende verbeelding. De basis voor verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn de aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

In de regels zijn de wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelbepaling. Een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is nu in artikel 2.1 een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn.

De RO-standaarden 2012, die vanaf 1 juli 2013 verplicht zijn voor bestemmingsplannen die na deze datum in ontwerp ter visie gelegd worden, schrijven een verplichte indeling en kleurvoering van de verbeelding voor. Ook wordt een vaste naamvoering van aanduidingen en bestemmingen voorgeschreven. De RO-standaarden 2012 zijn te vinden op: <http://ro-standaarden.geonovum.nl/>.

ALGEMENE TOELICHTING REGELS

De regels zijn opgebouwd volgens het SVBP 2012, ze zijn gebaseerd op de regels 'Kern Elst 2012' en onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels en zijn deels overgenomen uit het SVBP 2012.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2012), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*
Hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd), namelijk voor wonen;
- *Bouwregels*
In deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en op welke plek gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden;
- *Bouwvlak*
Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. De maatvoering van de woningen is binnen het bouwvlak aangegeven door middel van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte".
- *Nadere eisen*
Burgemeester en wethouders kunnen voorzien in nadere eisen ten aanzien van bepaalde onderwerpen, zoals de plaats en afmeting van parkeervoorzieningen.
- *Specifieke gebruiksregels*
In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaarden opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep / bedrijf en een bed & breakfast. Hierin wordt tevens de norm van het parkeren aangegeven.

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. De volgende artikelen zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

- **Anti-dubbeltelbepaling**
De anti-dubbeltelbepaling is rechtstreeks overgenomen uit artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.
- **Algemene bouwregels**
Voor ondergronds bouwen is in dit artikel opgenomen dat dit is toegestaan onder de woning tot een maximale diepte van 3 m.
- **Algemene gebruiksregels**
In dit artikel is aangegeven welk gebruik in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod uit artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tot een strijdig gebruik behoort het gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning, behoudens voorzover toegelaten in de overige regels van het plan.
- **Algemene afwijkingsregels**
In dit artikel zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen, zoals een afwijking voor nutsvoorzieningen en voor mantelzorg.
- **Algemene wijzigingsregels**
In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen om de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ te verwijderen, bijvoorbeeld indien blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- **Algemene procedureregels**
Hierin wordt de procedure aangegeven die doorlopen moeten worden indien gebruik wordt gemaakt bij het stellen van nadere eisen, namelijk de algemene voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 uit de Algemene wet bestuursrecht.

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregel” bevat het overgangsrecht en de slotregel:

- **Overgangsrecht**
In dit artikel is de standaardbepaling m.b.t. het overgangsrecht uit artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening overgenomen.
- **Slotregel**
In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.2 BESTEMMINGEN

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor “Wonen”. Voorts zijn diverse bouwaanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

WONEN

De in het plangebied nieuw te bouwen woning is voorzien van de bestemming “Wonen”. Voor de situering en maatvoering zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- **Bouwwijze**
Binnen het bouwvlak is een vrijstaande woning toegestaan.
- **Goot- en bouwhoogte**
De maximale goot- en bouwhoogte voor de woning bedraagt respectievelijk 6 en 10 m.
- **Situering gebouwen**
Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor de woning is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een bouwvlak en een onbenoemd deel, de voor- en zijtuinen.

Het bouwen van de woning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak”. De voorgevel van de woning mag uitsluitend in de naar de openbare weg gekeerde zijde van het bouwvlak worden gebouwd.

Bijbehorende bouwwerken (zoals aan- en uitbouwen en bijgebouwen) zijn toegestaan binnen het bouwvlak.

De gronden buiten het bouwvlak dienen vrij te blijven van bebouwing. Hierop zijn dan ook uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met dien verstande dat overschrijding van de bouwgrens mogelijk is ten behoeve van een erker, balkon of luifel. De overschrijding mag echter niet meer dan 1,0 m bedragen.

WAARDE – ARCHEOLOGIE EN WATERSTAAT – WATERSTAATKUNDIGE FUNCTIE (DUBBELBESTEMMINGEN)

Aangezien de Elsterstraatweg dient als waterkering van de Nederrijn en het plangebied ten zuiden daarvan ligt, is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' eveneens van toepassing. Bouwen is toegestaan mits dit de waterstaatkundige belangen niet schaadt.

Ten behoeve van de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, in dit artikel worden beperkingen gesteld aan het bouwen en gebruik van de gronden teneinde de archeologische waarden niet te schaden. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van een overige, aan deze gronden toegekende bestemming worden gebouwd, mits op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk indien het plangebied niet groter is dan 100 vierkante meter of bouwaanvragen betreffen waarbinnen de bodem tot maximaal 30 centimeter beneden maaiveld wordt geroerd.

Uit archeologisch veldonderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen aanwezig zijn in het plangebied. Er hoeft geen archeologisch vervolgonderzoek plaats te hebben. In overleg met de Omgevingsdienst Regio Utrecht is besloten de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' te laten vervallen.

HOOFDSTUK 7: ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

EIGENDOMSVERHOUDINGEN

Op 31 juli 2014 is een koop- en aannemingsovereenkomst getekend voor de bouw van de woning en de overdracht van het betreffende perceel aan een particulier. Het perceel is tot aan de overdracht nog in eigendom van Roelofs & Haase Projectontwikkeling B.V.

FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Een doel van de Wro, met daarin de Grondexploitatiewet, is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen op/in haar grondgebied, ook gebieden zonder gemeentelijk grondbezit. De nieuwe wetgeving verplicht om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten). Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Tenzij het een beheerend bestemmingsplan betreft hoort bij een bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld dan wel dient er vooraf een overeenkomst te zijn gesloten of de kosten dienen anderszins verzekerd te zijn.

Op 21 april 2015 hebben de gemeente Rhenen en Roelofs & Haase Projectontwikkeling B.V. een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De te verhalen kosten zijn daarmee op die manier gedekt.

De kosten voor de nieuwbouw worden gedragen door Roelofs & Haase Projectontwikkeling B.V.

Voor het bouwplan is een risicoanalyse planschade uitgevoerd. Voor eventuele (op basis van de analyse niet te verwachten) planschade zal met Roelofs & Haase Projectontwikkeling B.V. een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente worden afgesloten.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

VOOROVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter beoordeling toegezonden aan de vooroverlegpartners. Hierop hebben de Provincie Utrecht (bijlage 4), het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (bijlage 5), de Gasunie (bijlage 6) en de Omgevingsdienst regio Utrecht (bijlage 7) gereageerd. Hieronder volgen de samengevatte reacties.

Provincie Utrecht

Geen op- of aanmerkingen.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Geen op- of aanmerkingen

Gasunie

De Gasunie heeft aangegeven dat de "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" is vervallen en dat daarvoor in de plaats het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) is gekomen. Naar dit nieuwe besluit is gehandeld en de wijziging is in de toelichting doorgevoerd.

Omgevingsdienst regio Utrecht

De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft aangegeven geen bureauonderzoek te hebben ontvangen met daarin verwerkt de resultaten van het archeologisch booronderzoek. Deze is alsnog toegestuurd. Verder heeft zij geadviseerd de vrijstellingsgrenzen met betrekking tot archeologie uit het vigerende bestemmingsplan te noemen en figuur 8 te vervangen voor de gemeentelijke beleidskaart. Een

tekstsuggestie is gedaan voor aanvulling van de toelichting, deze is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Naar aanleiding van het archeologisch booronderzoek is door de Omgevingsdienst regio Utrecht besloten dat de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3' vervalt.

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter visie worden gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid om schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het ontwerp in te dienen. De ingediende zienswijzen zullen worden samengevat in een zienswijzennotitie en worden voorzien van een gemeentelijke reactie.

AMBTELIJKE AANPASSINGEN

PM

BIJLAGE 1 - ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 3 AKOESTISCH ONDERZOEK EN AANVULLING

BIJLAGE 4 - VOOROVERLEG PROVINCIE UTRECHT

Van: Regter, Almer [Almer.Regter@provincie-utrecht.nl] Verzonden: di 03-03-15 17:13
Aan: Hugo Bartelink
CC:
Onderwerp: RE: Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro Bestemmingsplan "De Oude Weg 33 te Elst (Utr.)"

Geachte heer Hugo Bartelink,

Het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan geeft vanuit het provinciaal ruimtelijk beleid geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

Almer Regter
Medewerker Beleidsuitvoering



Provincie Utrecht
Archimedeslaan 6 | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht
Telefoon (030) 258 2518
www.provincie-utrecht.nl
twitter.com/ProvUtrecht

BIJLAGE 5 - VOOROVERLEG HOOGHEEMRAADSCHAP DE STICHTSE RIJNLANDEN

Van: Beke Romp [romp.b@hdsr.nl] namens _Watertoetsproces_HDSR [watertoets@hdsr.nl] Verzonden: ma 09-03-15 9:29
Aan: Hugo Bartelink
CC:
Onderwerp: RE: Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro Bestemmingsplan "De Oude Weg 33 te Elst (Utr.)"

Beste Hugo Bartelink,

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan "de oude weg 33 te Elst (Utr)" gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze mail geven wij u ons advies.

Voorafgaand proces

Over dit plan heeft geen vooroverleg plaatsgevonden.

Onze conclusie

Wij adviseren positief over het plan. Het plan voldoet aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill principe". Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. In het kort gaat het om:

- Bij dit project neemt de hoeveelheid verharding maar gering toe is er geen sprake versnelde afvoer van overtollig water;
- Het hemelwater wordt geïnfiltreerd of geborgen.
- De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor andere waterthema's.

Wateradvies

Wij hebben geen opmerkingen ten aanzien van de toelichting, de regels en de verbeelding. Wij kunnen instemmen met de waterparagraaf zoals die is opgenomen in de toelichting.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Wij verzoeken u ons op de hoogte te stellen van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Hebt u nog vragen over deze mail, dan kunt u contact opnemen met de heer B. Romp. U bereikt hem onder telefoonnummer (06) 1161 47 75 of e-mail watertoets@hdsr.nl.

Met vriendelijke groet,

Beke Romp

Adviseur Watertoetsproces

*Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Poldermolen 2, 3994 DD Houten
Postbus 550, 3990 GJ Houten
T (06) 11 61 4775*

BIJLAGE 6 – VOOROVERLEG GASUNIE

Van: Keizer H.H. [H.H.Keizer@gasunie.nl] namens Alg. Postbus RO_West [RO_West@gasunie.nl] Verzonden: di 17-02-15 9:41
Aan: 'Hugo Bartelink'
CC:
Onderwerp: RE: Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro Bestemmingsplan "De Oude Weg 33 te Elst (Utr.)"

Geachte heer Bartelink,

Bij e-mailbericht van 11 februari 2015 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. In paragraaf 5.8 van de toelichting wordt nader in gegaan op het externe veiligheidsbeleid waarin onder meer de aanwezigheid van onze gastransportleiding wordt besproken.

Wij wijzen u erop dat per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht is geworden waarmee de oude circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984 is komen te vervallen. Wij adviseren u de oude circulaire met de daaraan gekoppelde bebouwingsafstanden niet langer op te nemen binnen het bestemmingsplan en te toetsen aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met dhr. L.J. van der Ham (telefoon 0182- 623360)

Met vriendelijke groet,

Henk Keizer
Medewerker Juridische zaken

E: H.H.Keizer@gasunie.nl
M: +31 6 3103 7321

BIJLAGE 7 - VOOROVERLEG OMGEVINGSDIENST REGIO UTRECHT



ADVIES ARCHEOLOGIE

Aan	Gemeente Rhenen
t.a.v.	Dhr. H. Bartelink
opsteller	Dhr. R. Torremans
telefoon	088 - 022 50 00
zaaknummer	Z-2015-14973
onderwerp	Advies Archeologie Voorontwerp Bestemmingsplan Oude Weg 33, Elst, Gemeente Rhenen
OLO nummer	-
datum	26 februari 2015
aantal pag.	2
bijlage(n)	-

Geachte heer Bartelink, beste Hugo,

Via de gemeente Rhenen is op 11 februari 2015 de aanvraag ontvangen voor het beoordelen van het voorontwerpbestemmingsplan voor de locatie De Oude Weg 33 te Elst, gemeente Rhenen, specifiek het aspect archeologie.¹ Dit in het kader van een bestemmingsplanwijziging.

Beoordeling Toelichting

In hoofdstuk 5.1 van de Toelichting wordt ingegaan op het aspect archeologie. Voor het plangebied is door Synthegra een Bureauonderzoek opgesteld en een booronderzoek uitgevoerd.

De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft het Plan van Aanpak voor het booronderzoek goedgekeurd en het concept bureauonderzoek beoordeeld.² Wij hebben echter geen bureauonderzoek met daarin verwerkt de resultaten van het archeologisch booronderzoek ter beoordeling ontvangen. Het rapport is ook niet toegevoegd onder bijlage 1 van de Toelichting.

Het verdient aanbeveling om het archeologisch rapport alsnog te laten toetsen door de Omgevingsdienst regio Utrecht. Pas na toetsing van dit rapport kunnen de paragrafen uit de Toelichting, te weten 'Archeologische interpretatie' en 'Aanbeveling', beoordeeld worden.

Het verdient verder aanbeveling om in de Toelichting de vrijstellingsgrenzen uit het vigerende bestemmingsplan voor eventueel uit te voeren archeologisch onderzoek (noodzakelijk bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm –MV) te noemen.³

¹ Roelofs & Haase Projectontwikkeling BV, 17 juni 2014: Bestemmingsplan De Oude Weg 33 te Elst, gemeente Rhenen.

² Kremer, H. 28-07-2014: Bureauonderzoek met Plan van Aanpak voor een Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek, De Oude Weg te Elst, gemeente Rhenen. Synthegra Projectnummer S140066.

³ Kern Elst 2012, IMRO-iden:NL.IMRO.0340.BPKernElst2012-oh01.

Het verdient aanbeveling om de huidige figuur 8 (het plangebied op de Topografische kaart) te vervangen door een uitsnede van de gemeentelijke beleidskaart met daarop aangegeven het huidige plangebied.

Het verdient aanbeveling om in de Toelichting de omgang met toevalsvondsten op te nemen. Hier volgt een tekstsuggestie: *Indien tijdens de werkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan dan geldt de wettelijke meldingsplicht (Monumentenwet 1988 art. 53): "Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister." Uit praktisch oogpunt kan een dergelijke vondst bij de gemeente worden gemeld.*

Beoordeling Regels

In het Voorontwerpbestemmingsplan zijn regels opgenomen voor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie-3.

Ook hier geldt de aanbeveling om de archeologische rapportage te laten beoordelen door de Omgevingsdienst regio Utrecht. Indien de aanbevelingen uit het rapport door ons worden overgenomen, kan de gemeente Rhenen naar aanleiding hiervan besluiten de regels voor de Waarde-Archeologie-3 te laten vervallen.

Beoordeling Verbeelding

Uit de verbeelding wordt niet duidelijk of op het plangebied nog een dubbelbestemming Waarde-Archeologie-3 rust.

Ook hier geldt de aanbeveling de archeologische rapportage te laten beoordelen door de Omgevingsdienst regio Utrecht. Indien de aanbevelingen uit het rapport door ons worden overgenomen, kan de gemeente Rhenen naar aanleiding hiervan besluiten de dubbelbestemming voor de Waarde-Archeologie-3 te laten vervallen.

Advies

Wij adviseren om allereerst de archeologische rapportage van Synthegra (bijlage 1 bij de Toelichting) door ons te laten beoordelen en op basis van onze gemaakte opmerkingen (en eventueel nog te maken opmerkingen) het bestemmingsplan aan te passen.



ADVIES ARCHEOLOGIE

aan Gemeente Rhenen
t.a.v. de heer H. Bartelink
opsteller de heer R. Torremans
telefoon 088 - 022 50 00
datum 25 maart 2015
uw kenmerk -
ons kenmerk Z-2015-14973 / 16714
olo-nummer -
onderwerp Aanvullend Advies Archeologie Voorontwerp Bestemmingsplan Oude Weg 33,
Elst, Gemeente Rhenen
aantal pag. 2

Geachte heer Bartelink, beste Hugo,

Via de gemeente Rhenen is op 13 maart 2015 de aanvraag ontvangen voor het beoordelen van het uitgevoerde archeologische booronderzoek, als onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan voor de locatie De Oude Weg 33 te Elst, gemeente Rhenen.¹ Dit in het kader van een bestemmingsplanwijziging.

Archeologisch onderzoek op de locatie Oude Weg 33, Elst, gemeente Rhenen

Resultaten

Het archeologisch onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek in de vorm van gecombineerde verkennende en karterende boringen.² Op basis van het bureauonderzoek was een middelhoge tot hoge trefkans op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats opgesteld. De hoge trefkans gold voor vindplaatsen uit de perioden Midden-Paleolithicum – Mesolithicum en het Neolithicum – Vroege Middeleeuwen. De middelhoge verwachting is opgesteld voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd. Voor resten uit de Tweede Wereldoorlog geldt een lage archeologische verwachting.

Tijdens het veldwerk zijn vijf boringen gezet. In drie boringen bleek de ondergrond tot in de C-horizont recent te zijn verstoord. In twee boringen was de bodem grotendeels intact. Het sediment uit de boringen is conform het met ons afgestemde Plan van Aanpak (PvA) gezeefd. Er zijn hierbij geen archeologische indicatoren aangetroffen. Een vervolgonderzoek wordt door Synthesgra dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beoordeling

Het onderzoek is uitgevoerd door een vergunninghoudend bedrijf en conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 3.3) en het met ons afgestemde Plan van Aanpak.

Advies

¹ Roelofs & Haase Projectontwikkeling BV, 17 juni 2014: Bestemmingsplan De Oude Weg 33 te Elst, gemeente Rhenen.

² Kremer, H., 25-09-2014: Bureauonderzoek, Plan van Aanpak en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek, Oude Weg te Elst, gemeente Rhenen. Synthesgra Projectnummer S140066

Er hoeft geen archeologisch vervolgonderzoek plaats te hebben. Voor het voorontwerp bestemmingsplan betekent dit dat de dubbelbestemming Waarde Archeologie 3 kan komen te vervallen.

Beoordeling bestemmingsplan

Hieronder volgen de aanbevelingen uit ons advies van 02-03-2015 met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan³, met aanvullingen op basis van het beoordeelde archeologische vooronderzoek:

Beoordeling Toelichting

- Het verdient aanbeveling om in de Toelichting de vrijstellingsgrenzen uit het vigerende bestemmingsplan voor eventueel uit te voeren archeologisch onderzoek (noodzakelijk bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm –MV) te noemen.

-Het verdient aanbeveling om de huidige figuur 8 (het plangebied op de Topografische kaart) te vervangen door een uitsnede van de gemeentelijke beleidskaart met daarop aangegeven het huidige plangebied.

-Het verdient aanbeveling om in de Toelichting de omgang met toevalsvondsten op te nemen. Hier volgt een tekstsuggestie: *Indien tijdens de werkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan dan geldt de wettelijke meldingsplicht (Monumentenwet 1988 art. 53): "Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister." Uit praktisch oogpunt kan een dergelijke vondst bij de gemeente worden gemeld.*

Beoordeling Regels

De in het Voorontwerpbestemmingsplan opgenomen regels voor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie-3 kunnen komen te vervallen.

-

Beoordeling Verbeelding

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie-3 kan komen te vervallen.

-

Dit advies is via de e-mail naar u toegezonden.

Ik neem aan u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

de heer R. Torremans

Adviseur Archeologie
Omgevingsdienst regio Utrecht

³ Kern Elst 2012, IMRO-idn:NL.IMRO.0340.BPKernElst2012-oh01.