

TPC

GEMEENTE RHENEN

Bestemmingsplan Domineesbergweg 4-6

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN DOMINEESBERGWEG 4-6 GEMEENTE RHENEN

NL.IMRO.0340.BPDomineesbergweg6-VA01

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING

- 1.1 Algemeen
 - 1.1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied: ligging en omvang
- 1.3 Vigerende bestemmingsplannen
- 1.4 Leeswijzer

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

- 2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering
- 2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

3 BELEID

- 3.1 Bovengemeentelijk beleid
 - 3.1.1 *Nota Ruimte*
 - 3.1.2 *Waterbeleid van de 21^e eeuw*
 - 3.1.3 *Streekplan / Structuurvisie (Provincie Utrecht)*
 - 3.1.4 *Conclusie*
- 3.2 Regionaal beleid
 - 3.2.1 *Structuurvisie WERV*
- 3.3 Gemeentelijk beleid
 - 3.3.1 *Integrale structuurvisie*
 - 3.3.2 *Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen*
 - 3.3.3 *Woningmarktanalyse*
 - 3.3.4 *Conclusie*

4 OMGEVINGSASPECTEN

- 4.1 Bodem
- 4.2 Geluid
- 4.3 Luchtkwaliteit
- 4.4 Milieuzonering
 - 4.4.1 *Hindercirkels*
- 4.5 Externe veiligheid
- 4.6 Watertoets
- 4.7 Ecologie
 - 4.7.1 *Natuurbeschermingswet*
 - 4.7.2 *Flora en Fauna*
- 4.8 Archeologie en Cultuurhistorie
 - 4.8.1 *Archeologie*

5.PLANBESCHRIJVING

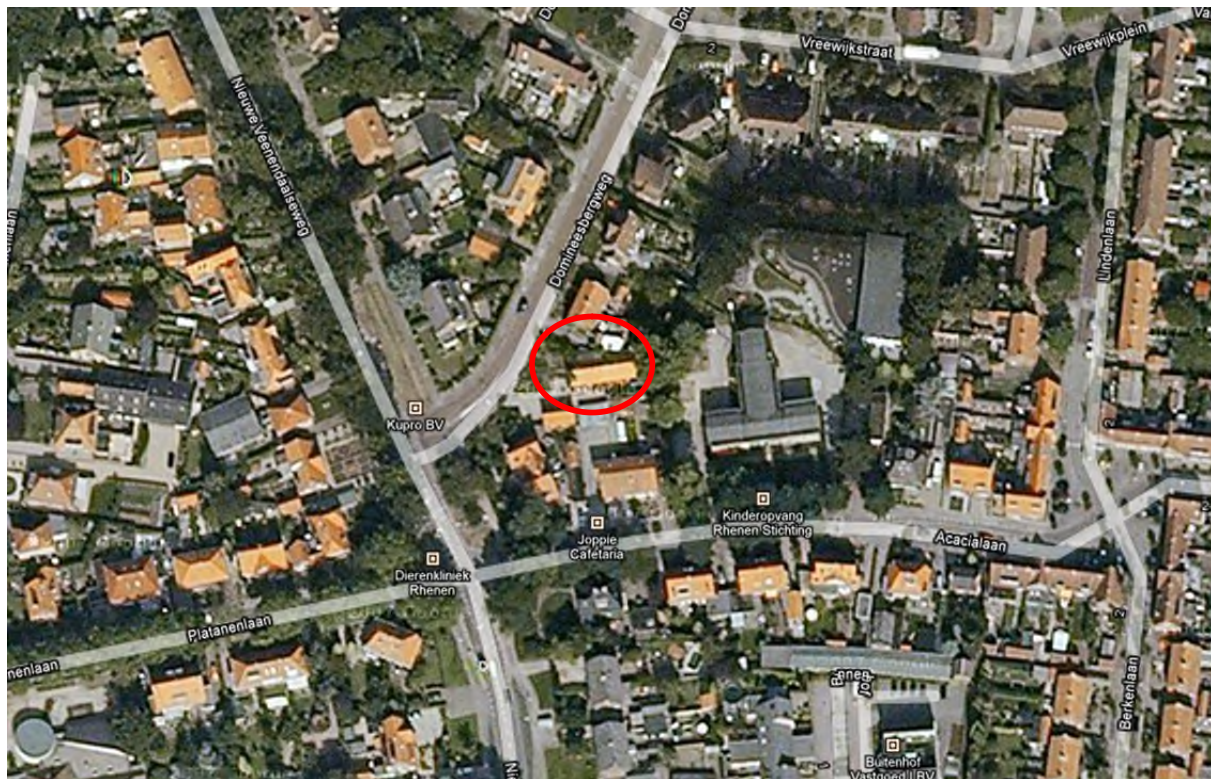
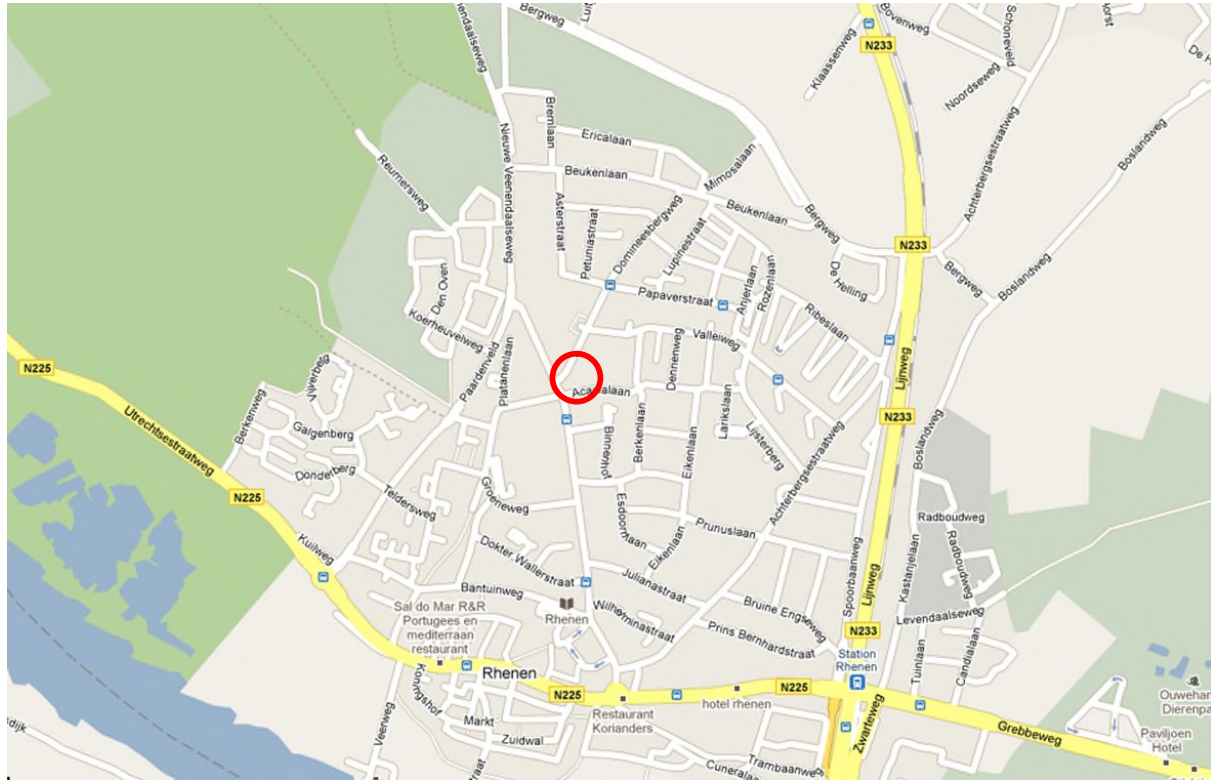
6 JURIDISCHE BESCHRIJVING

- 6.1 Het juridische plan
- 6.2 Bestemmingen

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2 Economische uitvoerbaarheid



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding

De gemeente Rhenen heeft een verzoek ontvangen van Schlingmann Architecten b.v. voor het oprichten van twee geschakelde woningen aan de Domineesbergweg 4 - 6, te gemeente Rhenen. Op het betreffende perceel, kadastraal bij de gemeente bekend sectie G, nummers 2010 en 3486 bevindt zich een leegstaand voormalig bedrijfsgebouw. Burgemeester en wethouders hebben op 17 november 2009 ingestemd met het voornemen om twee geschakelde woningen te realiseren op onderhavig perceel.

Volgend op het positieve besluit van het college heeft Schlingmann Architecten b.v. een bouwplan gemaakt. Het bouwplan is op 9 juni 2010 voorgelegd aan de Welstandscommissie met als conclusie dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, mits de dakranden van de woning verfijnd worden. Voor de toelichting bij dit bestemmingsplan geldt dit plan als uitgangspunt, welke aangevuld wordt met de overige benodigde informatie, waaronder de diverse onderzoeken. Eveneens zal blijken dat het project passend is binnen het beleid van zowel provincie als de gemeente en goed past binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het perceel bevindt zich aan de noordzijde van Rhenen naast het tuindorp Vreewijk nabij de hoek van de Domineesbergweg en de Acacialaan. De directe omgeving bestaat uit voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

De Domineesbergweg begrenst de westzijde van het perceel. Aan de noord- en zuidzijde wordt het perceel begrensd door halfvrijstaande woningen en aan de oostzijde door het terrein van een school.

Op het perceel bevindt zich in de huidige situatie een leegstaand voormalig bedrijfsgebouw. De kadastrale percelen bekend sectie G nummers 2010 en 3486 hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 570 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is de locatie bestemd als "Bedrijven B". De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijven, voor zover deze voorkomen in de categorieën 1, 2 en 3 van de Staat van inrichting. De goothoogte van de op te richten bebouwing mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, in de vorm van een functioneel-ruimtelijke en een stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid, onderverdeeld in bovengemeentelijk beleid en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante omgevingsaspecten aan bod. Het plan wordt in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de juridische uitvoerbaarheid uiteengezet. In hoofdstuk 7 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.



Aanduiding betreffende kavel



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het betreffende perceel ligt in Rhenen-Noord, vlak bij de aansluiting van de Domineesbergweg op de Nieuwe Veenendaalseweg. De aangrenzende bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande en twee onder een kap woningen. De goot- en nokhoogte in de nabije omgeving varieert, waarbij de goothoogte gemiddeld op 6 meter ligt en de nokhoogte gemiddeld op 9 meter. De maximumbouwhoogte ligt op twee bouwlagen en een kap.

Naast woningen is op korte afstand, oostelijk van het perceel aan de Acacialaan een school aanwezig. Andere uitzondering op de woonfunctie is een cafetaria aan de Acacialaan. Het betreffende perceel sluit aan de achterzijde op het terrein van de school aan. Dit geldt voor nagenoeg alle aangrenzende percelen met woningen, welke gezamenlijk een bouwblok vormen rondom het schoolterrein. Kenmerkende eigenschap voor dit bouwblok is dat de woningen in gelijke rooilijnen staan. Dit is in het vigerende bestemmingsplan deels vertaald in bouwstroken.

De huidige bebouwing ligt terug van de Domineesbergweg en wijkt af noordelijke rooilijn van woonbebouwing welke het verloop van de weg volgt. De afwijkende ligging past bij de huidige afwijkende functie (bedrijf) ten opzichte van de omgeving. Alhoewel functiemenging een monotone woonwijk tegen kan gaan, biedt uitplaatsing van bedrijvigheid uit een woonomgeving ook pluspunten. Het betreffende bedrijf is echter zo kleinschalig dat het geen stempel drukt op de omgeving. Daarmee is zowel handhaving/vernieuwing van het bedrijf als vervanging door wonen mogelijk.



Foto's plangebied

3 BELEID

3.1 Bovengemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen is volstaan met een korte samenvatting van het beleid. Met de volgende ruimtelijke beleidsplannen dient bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan rekening te worden gehouden:

- Nota Ruimte (Ministerie van VROM);
- Waterbeleid 21^e eeuw
- Streekplan / Structuurvisie (Provincie Utrecht);

3.1.1 Nota Ruimte (Ministerie van VROM)

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik middels hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. Met het opstellen van een bestemmingsplan voor het gebied Achterbergsestraatweg 210 zorgt de gemeente voor een actueel juridisch kader voor het behoud van het plangebied en de ruimtelijke kwaliteit hierbinnen.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

3.1.2 Waterbeleid van de 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. Dit beleid is tot stand gekomen via een samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen.

Het Waterbeleid 21e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdrogingvoorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekend ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

3.1.3 Streekplan – provinciale structuurvisie

Streekplan 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004)

Provinciale Staten van de Provincie Utrecht hebben bij besluit van 23 juni 2008 de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld. Doel van de beleidslijn is ervoor zorg te dragen dat, ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, het Streekplan Utrecht 2005-2015 slagvaardig gehanteerd kan worden als beleidskader. In dat kader maakt de beleidslijn duidelijk wat er van de provincie kan worden verwacht. Ze markeert het provinciaal belang en legt de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten vast. Met nadruk geldt dat de beleidslijn geen nieuw beleid bevat: de beleidsdoelen zoals deze in het Streekplan zijn vastgelegd worden niet gewijzigd.

Het Streekplan Utrecht 2005-2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door Provinciale staten van Utrecht. In het plan is het beleid beschreven waarmee de provincie sturing geeft aan de invullen van verschillende ruimtelijke opgaven op het gebied van onder meer wonen, water verkeer en bedrijvigheid. De kernbegrippen zijn kwaliteit, uitvoering en samenwerking.

Een belangrijk uitgangspunt van het beleid is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij zorgvuldig ruimtegebruik gaat het om efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Rode contouren zijn hierbij een belangrijk doelmatig sturingsinstrument. Door toepassing hiervan worden belangrijke waarden in het buitengebied beschermd en wordt het landelijk gebied open gehouden. Ook wordt juist hierdoor zorgvuldig ruimtegebruik in het bestaande stedelijk gebied gestimuleerd.

Een aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het vermijden van niet-noodzakelijke stedelijke uitbreidingen. Bij de nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen ligt de prioriteit bij herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan gekozen worden voor uitbreiding.

In haar ruimtelijk beleid laat de provincie zich dan ook voor een belangrijk deel leiden door het principe van beheerste groei. Op deze wijze wil zij de aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking zoveel mogelijk vermijden en de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk versterken. Vanuit deze optiek is het gewenst nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied te benutten en daarbij te streven naar stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting.

Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. Beleidsmatig is dit onder andere vertaald in een ruimtelijke afbakening van deze kernen door de zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten binnen de rode contouren plaatsvinden.

Bij ontwikkelingen binnen de rode contour stuurt door de provincie niet op aantallen. Als de ontwikkeling leidt tot behoud van kwaliteiten, waardevolle structuren en voldoende ruimte voor groen en water in de stad, mag ze beschouwd worden als passend in het proces van vernieuwing en functieaanpassing van de kernen. Gemeenten hebben hierdoor zelf een belangrijk verantwoordelijkheid in het zorgvuldig omgaan met ruimte. Verwacht wordt dat zij nadrukkelijk de binnenstedelijke mogelijkheden bekijken.

Met betrekking tot specifiek Rhenen wijst het Streekplan erop dat zij deel uit maakt van het Regionaal stedelijk netwerk WERV (de vierhoek Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal). Naast het ontwikkelen van een samenhangende visie voor de vier gemeenten, is het beleid gericht op een gemeenschappelijke woningmarkt. Omdat aan Veenendaal een regionale opvangfunctie wordt toebedeeld, is het verstedelijkingsbeleid voor Rhenen dan ook terughoudend.

De uitbreiding aan Domineesbergweg valt binnen de rode contouren van Rhenen.

Provinciale Verordening

Op 21 september 2009 is door Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciaal belang in

bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. Bijvoorbeeld dat de waarden van natuur en landschap beschermd moeten worden. De wijze waarop dit moet plaatsvinden wordt niet in de verordening geregeld. De invulling van bestemmingsplannen is immers primair overgelaten aan gemeenten.

Via de verordening laat de provincie een aantal provinciale belangen doorwerken naar de gemeenten. Deze doorwerking is niet mogelijk via een structuurvisie. Een structuurvisie heeft in beginsel alleen interne werking. Het bevat beleid waarvan de provincie zich zelf dient te houden. Door middel van de verordening is de verplichte naleving van diverse provinciale beleidsuitgangspunten door lagere overheden, zoals gemeenten, geregeld. De provinciale verordening bevat regels ter bescherming van het provinciaal belang. Deze regels zien op bodem, cultureel erfgoed, landelijk gebied, natuur, recreatie, stedelijk gebied en het watersysteem. Het plangebied aan de Domineesbergweg valt binnen stedelijk gebied (rode contour). In de verordening zijn voor het stedelijk gebied woningbouw aantallen opgenomen. Voor de gemeente Rhenen geldt tot 2015 een woningbouwopgave van 570 woning. Hierin is de extra woning aan de Domineesbergweg niet opgenomen.

3.1.4 Conclusie

Op basis van bovenstaande beleidsstukken kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan het bovengemeentelijke beleid. Het plan maakt efficiënt en intensief gebruik van de ruimte middels inbreiding en valt binnen de rode contouren van Rhenen.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie WERV

De colleges van de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal hebben op d.d. 14 augustus 2004 ingestemd met de Regionale Structuurvisie WERV. De visie geeft aan hoe de gemeenten zich tot 2030 op het gebied van wonen en werken willen ontwikkelen.

Tot de periode 2015 geldt de afspraak, dat ruimtelijke ontwikkelingen van wonen (en werken) plaats dienen te vinden binnen de in bestaand beleid vastgelegde locaties. Voor wonen wordt daarbij nadrukkelijk ingezet op inbreiding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Integrale structuurvisie

De gemeente Rhenen heeft ervoor gekozen om een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente op te stellen om zo te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening. Dit is een globaal plan dat ruimtelijk relevant beleid op lokaal niveau integreert.

De ambitie van de gemeente

De gemeente beschikt over vele ambities op het vlak van de ruimtelijke ordening, die een belangrijke rol hebben gespeeld bij het opstellen van deze structuurvisie. Het gaat daarbij om de volgende gemeentelijke ambities:

- een groene gemeente waar het goed recreëren is;
- een gemeente die primair bouwt voor de eigen woningbehoefte met woningbouw die past bij de schaal en karakter van de drie kernen;
- behoud en versterking van de hoge kwaliteit van het buitengebied;
- benutten van de kansen voor de landbouw, de natuur en het landschap.

De gemeente Rhenen heeft de afgelopen jaren deze ambities in diverse visies en plannen opgenomen en vastgelegd zoals het Beleids- en actieplan Toerisme en Recreatie, de stedenbouwkundige structuurvisie, de Woonvisie en Verkeersstructuurplan gemeente Rhenen en het Landschap ontwikkelingsplan Binnenveld. Deze beleidsdocumenten vormen de basis voor de Integrale Structuurvisie gemeente Rhenen 2010-2020.

De looptijd van deze visie is van 2010 tot 2020 zijn. In tegenstelling tot bijvoorbeeld een bestemmingsplan gebeurt dat niet op perceelsniveau maar een structuurvisie geeft op een globale wijze de wenselijke ruimtelijke structuur weer.

3.3.2 Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen

De gemeente Rhenen heeft in 2008 een stedenbouwkundige structuurvisie opgesteld, die perspectief biedt voor de woningbouw op de langere termijn. Het is een ontwikkelingsvisie die richting geeft aan de gewenste bouwinitiatieven passend bij de schaal en het karakter van de drie kernen Elst, Achterberg en Rhenen.

De onderhavige locatie valt in de visie binnen de bestaande linten of het overige gebouwde deel van Rhenen. In dat geval is een stedenbouwkundige analyse nodig 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.

3.3.3 Woningmarktanalyse

De gemeente Rhenen en de Rhenense Woningstichting hebben in 2005 een woningmarktanalyse uitgevoerd naar de woonwensen van de Rhenense bevolking. Deze analyse dient als basis voor een woonvisie en daaruit volgend een gezamenlijke visie op wonen, welzijn en zorg.

Op basis van een bevolkingsprognose uitgaande van een migratiesaldo = 0, is een woningbehoefteprognose opgesteld. Deze woningbehoefte voor de gemeente Rhenen bedraagt voor de periode tot 2015 circa 490 – 560 woningen.

3.3.4 Conclusie

Op basis van bovenstaande beleidsstukken kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan het gemeentelijke beleid.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

In opdracht van de heer Van der Meijden heeft Geofox-Lexmond bv een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie (rapport "Actualiserend bodemonderzoek Domineesbergweg 4-6 te Rhenen", projectnummer 20090889/ SWIJ, gedateerd juni 2009).

Tijdens het zintuiglijk onderzoek zijn in de bovengrond afwijkende bodemmaterialen aangetroffen in de vorm van puin, kolengruis en baksteen.

Bij het chemisch onderzoek zijn in twee mengmonsters van deze bodemlaag op het bebouwde terreindeel gehalten koper en zink aangetoond die hoger zijn dan de desbetreffende tussenwaarde / interventiewaarde.

Naar aanleiding van dit resultaat wordt geadviseerd de deelmonsters waaruit dit mengmonster is samengesteld afzonderlijk te analyseren op de genoemde stoffen. Hierdoor kan een indicatie verkregen worden of de bovengrond op het bebouwde terreindeel homogeen dan wel heterogeen matig tot sterk verontreinigd is.

In het mengmonster van de ondergrond komen nog slechts licht verhoogde concentraties aan koper voor.

In de bovengrond ter plaatse van het onbebouwde terreindeel komen licht verhoogde concentraties aan zware metalen en PAK voor. In de ondergrond ter plaatse komt koper in een niet noemenswaardig verhoogde concentratie voor.

De resultaten lijken bij vergelijking met voorgaand onderzoek verhoogd, met name wat betreft koper. Er is geen verschil in toetsingswaardes in verband met de nieuwe circulaire bodembeleid (2009) en voor het gebied waarin de locatie is gelegen zijn geen gebiedsspecifieke achtergrondwaardes opgesteld noch is een bodemkwaliteitskaart bekend.

Geadviseerd wordt om een nader onderzoek uit te laten voeren naar de locatie van voorkomen, mate en omvang van de bodemverontreiniging waarmee de ernst bepaald kan worden.

4.2 Geluid

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Pouderoyen Compagnons een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van het bestemmingsplan Domineesbergweg 4-6 te Rhenen verricht. Het plan voorziet in de realisatie van een dubbele woning op een lege kavel.

De dubbele woning komt binnen de geluidszone te liggen van de Domineesbergweg, de Nieuwe Veenendaalseweg en de Platanenlaan. De wegen zijn binnenstedelijk gelegen en hebben maximaal twee rijstroken; de zone bedraagt 200 meter. Van de betrokken wegvakken zijn geen verkeersgegevens beschikbaar, de verkeersintensiteit is ingeschat aan de hand van de verkeersgegevens van de Nieuwe Veenendaalseweg ter hoogte van het gemeentehuis.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB (daar de woningen binnen de bebouwde kom komen te liggen).

Uit het akoestisch onderzoek dat met standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006) en op basis van indicatieve intensiteiten is verricht blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Nieuwe Veendaalseweg de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschrijdt en met 1 dB op de zuidelijkst van de twee woningen. Ten gevolge van de Domineesbergweg en de Platanenlaan wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Hierbij wordt opgemerkt dat specifieke verkeerstellingen kunnen leiden tot een bijstelling van deze waarden en aan de hand daarvan bepaald zal moeten worden in hoeverre maatregelen (bron/overdracht) mogelijk en noodzakelijk zijn. Uit de

maatregelenstudie is gebleken dat er bezwaren rijzen uit verkeerskundig, stedenbouwkundig en financieel oogpunt.

Op basis van de hierboven gehanteerde onderzoeksgegevens is het noodzakelijk dat college van burgemeester en wethouders van Rhenen een hogere grenswaarde vaststellen voor de beide woningen. De vaststellingsprocedure van deze hogere waarde dient parallel aan de ruimtelijke procedure te lopen.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit, oftewel titel 5.2 van de Wet Milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- Een project "niet in betekenende mate (NIBM)" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Alleen ruimtelijke projecten die dus in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechteren worden nog indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

Terplekke zijn in de huidige situatie geen grenswaarden overschrijdingen geconstateerd langs de ontsluitende wegen. De ontwikkelingen worden uitgevoerd binnen de kaders van de bovengenoemde NIBM-grens van 3%. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen verder onderzoek noodzakelijk is en dat er in het kader van deze ontwikkeling geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Hindercirkels

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de brochure. De brochure geeft minimale afstanden vanaf de grenzen van een bedrijf die aangehouden moeten worden. De aan te houden afstanden van de brochure zijn opgezet voor inwaarts zoneren en bevatten vanuit de milieugevoelige functie gezien een bufferzone.

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding aangebracht te worden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Te denken valt bijvoorbeeld aan stankhinder van agrarische bedrijven en hinder van bedrijven die verspreid in de wijk en in de directe omgeving aanwezig zijn.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' kan door het bevoegd gezag bij de uitoefening van haar taken op het gebied van de ruimtelijke ordening als hulpmiddel worden gebruikt.

Vier vragen staan binnen de brochure centraal:

- Welke afstand dient tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen te worden aangehouden?
- Welke afstand dient tussen nieuwe woningen en bestaande bedrijven te worden aangehouden?

- Welke bedrijven zijn mogelijk in gemengd gebied?
- Mag een zeker bedrijf zich op een bepaalde locatie vestigen?

De brochure legt niet vast wat wel en niet mag, een gemeente beslist zelf of men op een bepaalde locatie bedrijven of woningbouw mogelijk wil maken. De brochure is hierbij slechts een hulpmiddel. Bij toepassing van de richtlijnen als vermeld in betreffende brochure dient hieraan een goede motivatie ten grondslag te liggen. De brochure is niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen maar heeft enkel betrekking op nieuwe situaties.

Op grond van de brochure worden aan milieubelastende activiteiten (o.a. bedrijven) planologische toetsingsafstanden gekoppeld ten opzichte van milieugevoelige gebieden (o.a. woningen). Deze toetsingsafstand wordt gerelateerd aan het omgevingstype waarop de milieubelastende activiteit betrekking heeft. Er worden hierbij twee omgevingstypen onderscheiden:

- Omgevingstype “rustige woonwijk” en “rustig buitengebied”.
Een rustige woonwijk is een (deel van een) woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er zijn, afgezien van wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren). Een rustig buitengebied is qua aanvaardbare milieubelasting vergelijkbaar met een rustige woonwijk.
- Omgevingstype “gemengd gebied”. Gemengde gebieden zijn gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Eveneens tot dit omgevingstype behoren gebieden gelegen direct langs hoofdinfrastructuur.

De richtafstand wordt bepaald aan de hand van vier mogelijke hinderfactoren: *geur, stof, geluid en gevaar*. Hierbij is grootste afstand van de hinderfactoren maatgevend voor de richtafstand.

In het kader van onderhavige ontwikkeling hebben we te maken met een aangrenzend omgevingstype “rustige woonwijk” aangezien er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven zijn gevestigd.

Ten zuiden van het plangebied ligt een cafetaria, ten oosten een basisschool. Conform de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) is een cafetaria een categorie 1 bedrijf (Sbi-code 561) met een hinderafstand van 10 meter (voor geluid, geur en gevaar). De percelen van de cafetaria en van de dubbele woningen grenzen elkaar. Formeel dient vanaf de terreingrens de hindercontour van 10 meter uitgezet te worden; hierdoor komt de contour over beide woningen te lopen. In dit geval liggen ten westen en ten oosten van de cafetaria reeds bestaande woningen. Deze liggen significant dichterbij, zodat deze woningen maatgevend zijn. Daarnaast liggen de bronnen op het zuidelijkste gedeelte van het terrein (op ruim meer dan 10 meter afstand). Met betrekking tot de basisschool geldt dat deze ingedeeld is een categorie 2 en een hindercontour heeft van 30 meter (voor alleen geluid). Per 1 januari 2010 is de geluidsnorm voor scholen aangepast en hoeft geen rekening gehouden te worden met het geluid van spelende kinderen op en bij scholen en kinderdagverblijven.

Conclusie

Aangezien onderhavige ontwikkeling niet aanpandig of nabij milieubelastende functies wordt gerealiseerd, kan er worden geconcludeerd dat er voor deze ontwikkeling geen belemmeringen zijn met betrekking tot het aspect ‘Bedrijven en milieuzonering’.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, Stb 250; verder genoemd “Bevi”) in werking getreden. Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij het aspect externe veiligheid zijn een tweetal begrippen van belang, te weten: plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Om een eerste indicatie te krijgen van aanwezige risicobronnen in of bij het plangebied is de Risicokaart van de provincie Utrecht geraadpleegd. Het plangebied bevindt zich niet binnen de risicocontouren van een risicovol object, tevens ligt het gebied niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Tevens bevinden de woningen zich niet binnen een risicocontour, zoals benoemd in de risicoatlassen voor transport van gevaarlijke stoffen via weg, spoor en binnenvaart van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat.

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

4.6 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 op de Ruimtelijke Ordening welke op 1 juli 2008 is overgegaan in de Wet ruimtelijke ordening.

Waterplan Rhenen

Het Waterplan "een berg mooi water" is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 april 2005 en heeft ten 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 uitlopende materialen toegepast, zoals zink, koper en lood.
- Vanaf 2005 wordt in 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 hiernavolgend wateradvies gaat hier nader op in.

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 betekent een toename van het verharde oppervlak van minder dan 550 m² en daarom hoeft er geen compensatie plaats te vinden. Overleg met het waterschap voorafgaand aan het overleg ex artikel 10 Bro is daarom niet gevoerd. Volstaan kan worden met het volgende advies.

Uitgangspunt is dat bij in- en uitbreidingen het vuile water van het schone water gescheiden blijft. Het vuile water gaat naar de riolering. Het schone water wordt bij voorkeur op eigen terrein verwerkt mits de bodemkwaliteit niet zodanig is dat dit tot verontreiniging van het grondwater leidt.

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

4.7 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.

4.7.1 Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)

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 en
- 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 instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna.

Het perceel ligt binnen de bebouwde kom, wordt omgeven door bebouwing en ligt niet in of nabij een Vogel- en Habitatrichtlijngebied of de Ecologische Hoofdstructuur. Bij de gemeente en de initiatiefnemer is geen verdere informatie bekend die tot vermoedens leiden tot aanwezigheid van bedreigde plant- en diersoorten ter plekke. Mede op basis van een visuele waarneming ter plaatse zijn er geen verdere aanwijzingen dat binnen het plangebied beschermde planten of nesten, verblijfs-, rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren aanwezig zijn.

4.7.2 Flora- en faunawet (soortenbescherming)

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd.

Vooraf wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Gezien de ligging, het (huidige) gebruik en de omvang van de locatie en het initiatief is het niet aannemelijk dat het plangebied of de directe omgeving onderdeel uitmaken van het leefgebied van strikt beschermde soorten of van invloed zijn op die waarden. Voor de op de projectlocatie te verwachte soorten geldt een algemene vrijstelling, indien de werkzaamheden te karakteriseren zijn als ruimtelijke ingreep. Dit is in het onderhavige geval aan de orde. Derhalve wordt het niet noodzakelijk geacht ontheffing aan te vragen ex. art. 75 van de Flora- en Faunawet danwel hier nader onderzoek naar te verrichten.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

In 1992 is in het Europese “Verdrag van Malta” opgesteld, met als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Dit verdrag is door Nederland in 1998 ondertekend. Bij Ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem.

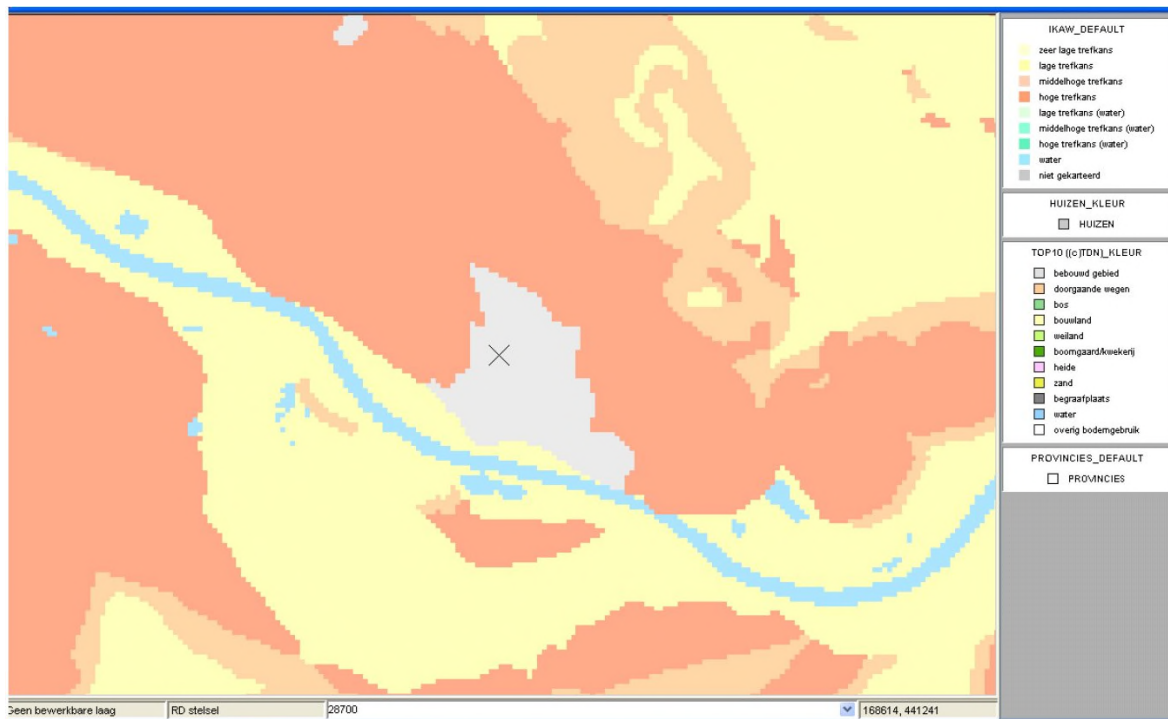
Door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht is een quickscan archeologie verricht. Deze quickscan heeft als doel een eerste indicatie te geven van de mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden. Op basis hiervan kan een inschatting worden gegeven van de mogelijk te plegen onderzoeksinspanning ten aanzien van de archeologische monumentenzorgcyclus (AMZ-cyclus).

Archeologische Monumentenkaart

In het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten. Het dichtstbijzijnde AMK-terrein ligt op circa 590 m ten westen van het plangebied. Het AMK-terrein betreft een terrein van archeologische waarde; een mogelijke grafheuvel (monumentnummer 12202). Op circa 705 m ten noordwesten van het plangebied ligt een terrein van archeologische waarde. Het betreffen de resten van twee graf(urn)heuvels waarvan de exact locatie niet bekend is (monumentnummer 12203). Aan de zuidzijde van het plangebied ligt op circa 585 m het historisch centrum van Rhenen dat als terrein van hoge archeologische waarde staat geregistreerd (monumentnummer 12204). Op 1280 m ten oosten van het plangebied ligt een terrein van archeologische waarde. Het gaat hier om een urnenveld/nederzettingsterrein (monumentnummer 11541).

Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW):

Het plangebied {centrumcoördinaten: x = 167665 / y = 441741} bevindt zich in niet-gekarteerd gebied (bebouwd gebied), maar op basis van de gekarteerde gebieden aan de noord-, oost- en westzijde kan worden beargumenteerd dat het hier gaat om een gebied met een hoge archeologische trefkans.



Locatie onderzoeksgebied op de IKAW (ARCHIS II, raadpleegdatum 11-01-2010)

Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) provincie Utrecht:

In de CHS wordt aan het onderzoeksgebied een hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend.

Archis

De dichtstbijzijnde onderzoeksmelding is op een afstand van 175 m van het plangebied gelegen. Het betreft een booronderzoek op de locatie Lijsterberg door Synthegra (meldingsnummer 25875). In archis zijn geen onderzoeksresultaten weergegeven. Het onderzoeksrapport is echter wel beoordeeld door de deskundige namens het bevoegd gezag. Synthegra adviseert hierin geen vervolgonderzoek te doen. Dit advies is echter niet door de deskundige namens het bevoegd gezag overgenomen, maar er is geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek te verrichten vanwege de aanwezigheid van archeologische indicatoren in de basis van het aangetroffen plaggendeek (advies Milieudienst Zuidoost-Utrecht RHE09001/3179). De dichtstbijzijnde waarneming (op ca. 385 m afstand van het plangebied) betreft de vondst van aardewerk uit de Late IJzertijd (waarnemingsnummer 38554).

Toetsing aan Interim-regeling provinciale vrijstelling archeologietoets

De gemeente Rhenen heeft op dit moment nog geen archeologisch beleid opgesteld. Daarom wordt de Interim-regeling provinciale vrijstelling archeologietoets gehanteerd. Hierbij moet voldaan worden aan de aan de vrijstelling verbonden voorwaarden. Deze zijn als volgt:

1. Het plangebied (gedeeltelijk) deel uit maakt van een archeologisch monument volgens de Archeologische Monumenten Kaart (AMK).
2. Het plangebied zich bevindt binnen 250m van de grens van een zelf of binnen een archeologisch monument volgens de AMK.
3. Er concrete aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van de archeologische resten op basis van vonstmeldingen of waardenmingen (in ArchisII) uit het plangebied zelf of binnen een straal van 100m van de grens van het plangebied.
4. Het plangebied zich bevindt in een zone met middelhoge of hoge verwachting volgens de Limes-kaart Utrecht Jansen, B. & J.W. de Kort, 2004: Toelichting limes-kaart Utrecht, provincie Utrecht. RAAP-rapport 1054, Amsterdam. (te raadplegen via www.provincie-utrecht.nl/chat).
5. Zich een historisch (lijn)element volgens de Cultuurhistorische Hoofd Structuur (CHS) van de provincie Utrecht in het plangebied bevindt dat verstoord zal worden.
6. Het plan en de bodemingrepen een lineair element betreft, zoals bijvoorbeeld sleuven voor riolering of kabel&leidingen en te graven sloten/waterwegen. Voor dergelijke ingrepen geldt geen vrijstelling op basis van oppervlakte en dient contact opgenomen te worden met de provinciaal archeoloog.

Het plangebied voldoet in elk geval niet aan voorwaarde 4 en kan daarom niet worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek op basis van de provinciale vrijstelling archeologietoets.

Archeologisch onderzoek

In opdracht van Schlingmann Architecten heeft ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Domineesbergweg 4-6 in Rhenen. Uit de bijbehorende rapportage (nr. 2652, januari 2011) blijkt kort samengevat het volgende.

In het plangebied zullen twee woningen worden gebouwd. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een projectprocedure ten behoeve van een wijziging in het bestemmingsplan en was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Op basis van het bureauonderzoek werden archeologische waarden vanaf het Vroeg-Paleolithicum verwacht in de top van stuwwalafzettingen of in de top van een eventueel aanwezig dekzanddek. Waarnemingen in de omgeving van het plangebied tonen aan dat in ieder geval vanaf het Neolithicum mensen aanwezig zijn geweest. Uit de boorstaten van een eerder uitgevoerd milieukundig bodemonderzoek is af te leiden, dat in het zuidelijk deel van het plangebied de bodem tot tenminste 100 cm –mv is omgewerkt. Daarnaast zijn drie saneringen uitgevoerd. Er is een ondergrondse olietank verwijderd en locaties waar verontreinigingen met minerale olie en nikkel waren aangetroffen zijn gesaneerd. Ook is de bodem vermoedelijk geroerd bij het planten en kappen van bomen en de bouw van

het bedrijfspand. Vanwege de diepe verstoring op een aantal plaatsen in het plangebied zullen eventueel aanwezige archeologische waarden in intacte delen van het plangebied niet in context geplaatst kunnen worden; er is sprake van versnippering.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

4.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen van dusdanige aard aanwezig, dat deze nadere bescherming behoeven. De realisatie van het project wordt vanuit kabels en leidingen niet gehinderd.

5. PLANBESCHRIJVING

De beoogde bouw van twee geschakelde woningen betekent een kleinschalige verdichting van de bestaande verkavelingstructuur. Deze bestaat uit een menging vrijstaande en twee onder een kap woningen. Het karakter van de aangrenzende bebouwing en de afstand tot de aangrenzende woningen is zodanig dat de bouw van twee geschakelde woningen past bij de aangrenzende bebouwing.

De nieuwe woning voegt zich in het bouwblok dat de school omringd. Vandaar dat aansluiting is gezocht bij de eigenschappen van de naastgelegen woningen. Het betreffende perceel hoort stedenbouwkundig bij de Domineesbergweg, zodat aangesloten is bij de noordelijk gelegen bouwstrook uit het vigerende bestemmingsplan. Daarbinnen zijn vrijstaande en halfvrijstaande (twee onder een kap) woningen toegestaan. Door deze strook te verlengen naar het betreffende perceel ontstaat een duidelijk bebouwingskader voor woningbouw. Daarnaast heeft het perceel een ligging nabij en een zichtrelatie met de kruising met de Nieuwe Veenendaalseweg. Hiermee is rekening gehouden in de architectonische vormgeving

Binnen de 'verlengde' bouwstrook is een twee onder een kap woning geplaatst. Gezien de schuine oriëntatie richting de weg is gekozen voor een opzet van twee woonhuizen die tegen elkaar zijn geplaatst maar in gevels ten opzichte van elkaar verspringen. Naast deze verspringing is een verschillende geveluitwerking toegepast zodat een gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaat. De toepassing van dwarskappen versterkt dit nog eens. Op dit punt wijkt de woning af van de noordelijke bouwstrook richting Vreewijk waar voornamelijk langskappen zijn toegepast. De keuze voor een dwarskap vloeit voort uit de zichtrelatie met de Nieuwe Veenendaalseweg waar op de hoek eveneens een woning met een dwarskap staat. De nieuwbouw grenst aan deze woning. Het bouwplan is op 9 juni 2010 voorgelegd aan de Welstandscommissie met als conclusie dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, mits de dakranden van de woning verfijnd worden.

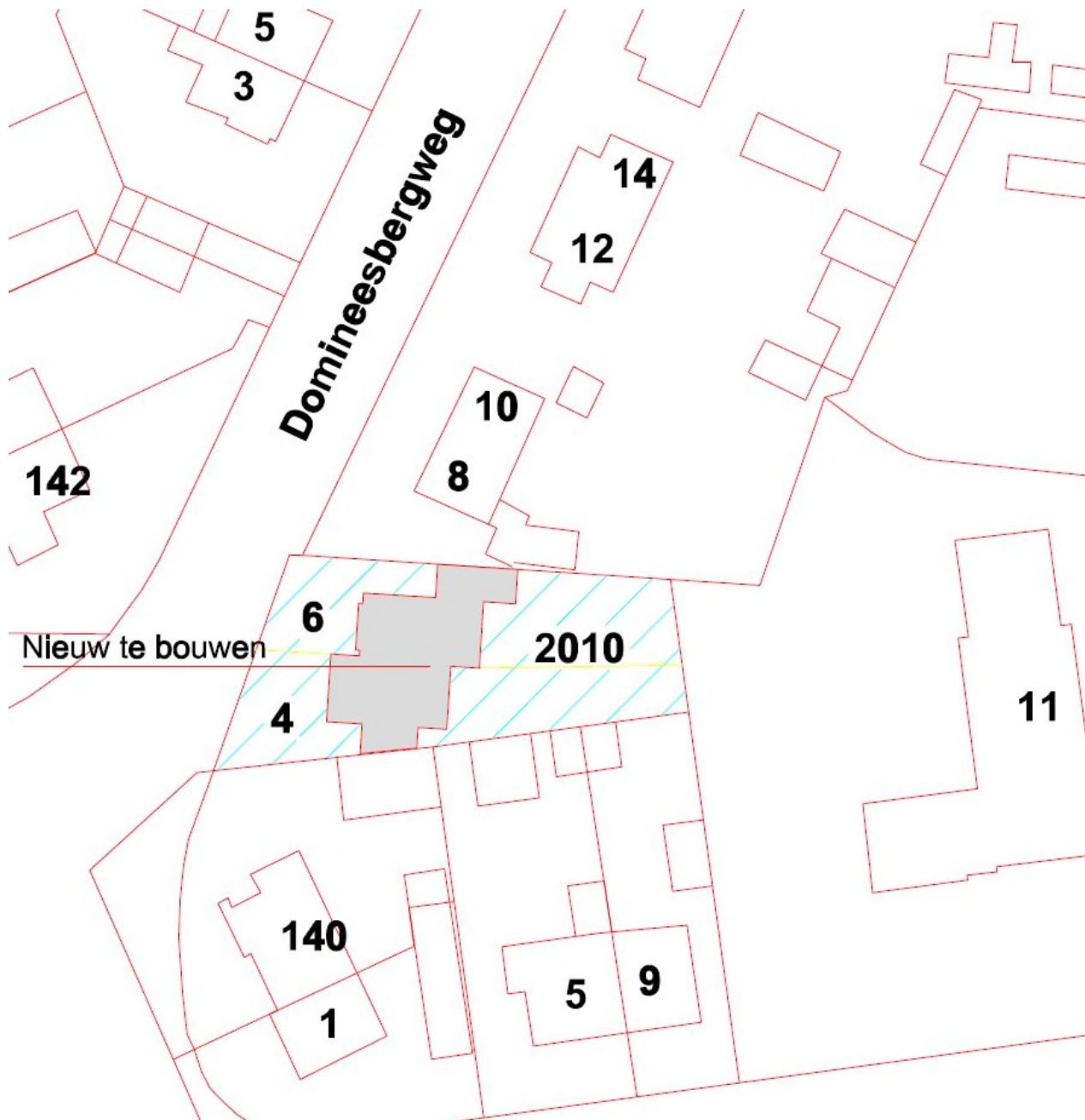
De bouwhoogte van twee lagen met een kap komt in de omgeving voor en sluit aan bij de toegestane maximum hoogtes in het bestemmingsplan voor de bestaande woningen (goothoogte 6 m, nokhoogte 10 m). De noordelijke, naastgelegen twee onder een kap woning bestaat eveneens uit twee bouwlagen met een kap, evenals de aangrenzende woning aan de Nieuwe Veenendaalseweg.

De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats via de Domineesbergweg. Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden. Voor de bergingen/garage aan de zijgevels van de woningen kan een opstelplaats van minimaal 10 meter komen waar twee auto's kunnen staan. Daarnaast kan op de weg geparkeerd worden. Hiermee biedt het plan voldoende waarborgen voor de benodigde parkeerplaatsen.

De ruimtelijke opzet van het bouwplan benadrukt de dorpse sfeer en dit heeft eveneens zijn vertaling gekregen in de architectonische uitwerking. Gekozen is voor een vrij traditionele vormgeving met een rustige gevelopbouw. Ook in materiaalgebruik ligt de nadruk op traditie en een zekere ingetogenheid. Baksteen en dakpannen zijn gebruikt in een niet opvallende, natuurlijke kleurstelling. Voor het overige is aangesloten bij de criteria uit de welstandsnota.



Afbeeldingen bouwplan



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 verschillende 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 gebruiksbeplanning en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is 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 2008, waarbij in het bijzonder het IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn.

De RO-standaarden 2008¹, die vanaf 1 januari 2010 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.

Algemene toelichting regels

De regels zijn opgebouwd volgens het SVBP 2008 en zijn 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 2008.

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 2008), 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;

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.

¹ De RO-standaarden 2008 zijn te vinden op: <http://ro-standaarden.geonovum.nl/>

- *Specifieke gebruiksregels*

In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaarden opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep / bedrijf en een bed & breakfast.

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*

In de algemene bouwregels is een afwijkingenregeling opgenomen voor bestaande bebouwing, waarvan de maatvoering meer bedraagt dan maximaal toegestaan in dit bestemmingsplan.

- *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 procedureregulering*

hierin wordt de procedure aangegeven die doorlopen moeten worden indien gebruik wordt gemaakt bij het stellen van nadere eisen, namelijk de algemene voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van 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 woningen zijn voorzien van de bestemming “Wonen”. Voor de situering en maatvoering zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*

Op de verbeelding is aangeduid dat binnen het bouwvlak een twee-onder-een-kap woning (twee-aaneen) is toegestaan.

- *Goot- en bouwhoogte*

De maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen is aangegeven op de verbeelding en bedraagt respectievelijk 6 en 10 m.

- *Situering gebouwen*

Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor de woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding *erf* en een onbenoemd deel, de voor- en zijtuinen.

Het bouwen van de woningen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak”.

Bijbehorende bouwwerken (zoals aan- en uitbouwen en bijgebouwen) zijn zowel toegestaan binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding “erf”. Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de gezamenlijke oppervlakte binnen de aanduiding ‘erf’ maximaal 125 m² mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 25% van de bij de woning behorende kadastrale percelen bebouwd mag worden met bijbehorende bouwwerken. Dit bebouwingspercentage is opgenomen teneinde te voorkomen dat op de gronden teveel bebouwing wordt opgericht.

De gronden buiten het bouwvlak en de aanduiding “erf” 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.

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het (nieuwe) Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.1) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van dit vooroverleg is het bestemmingsplan aan de betrokken instanties voorgelegd. Van de Provincie Utrecht en Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is een reactie ontvangen. Naar aanleiding van de provinciale reactie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Van de resultaten daarvan is een korte samenvatting aan de toelichting toegevoegd. De reactie van het Hoogheemraadschap heeft geleid tot een beperkte tekstuele aanpassing in de waterparagraaf, zonder verdere consequenties voor de conclusies in deze paragraaf.

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zal op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Eventuele ingediende zienswijzen zullen in de besluitvorming worden betrokken. Hiervan zal in de bij het bestemmingsplan behorende besluitdocument verslag worden gedaan.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de herziening van het bestemmingsplan zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens is er een risicoanalyse uitgevoerd ten behoeve van de mogelijke tegemoetkoming in schade. Deze analyse is omgezet naar een overeenkomst welke is ondertekend door de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is als een separate rapportage opgenomen. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.