

# Bestemmingsplan Rhenen, Populierenlaan 2a

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

## *Bestemmingsplan Rhenen, Populierenlaan 2a*

**Plannaam:** Rhenen, Populierenlaan 2a  
**IMRO-nummer:** NL.IMRO.0340.BPPopulierenlaan2a-ON01  
**Plantype:** Bestemmingsplan  
**Status:** Ontwerp  
**Datum:** Mei 2023



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Wattbaan 51  
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIME .....	6
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....</b>	<b>8</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE .....	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE.....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>13</b>
3.1	RIJKSBELEID .....	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID .....	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>	<b>24</b>
4.1	GELUID .....	24
4.2	BODEM.....	25
4.3	LUCHTKWALITEIT .....	26
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	27
4.5	MILIEUZONERING .....	29
4.6	GEUR .....	31
4.7	ECOLOGIE.....	31
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	35
4.9	KABELS & LEIDINGEN .....	36
4.10	DUURZAAMHEID.....	36
4.11	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	36
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>38</b>
5.1	VIGEREND BELEID.....	38
5.2	WATERPARAGRAAF .....	39
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....</b>	<b>40</b>
6.1	INLEIDING.....	40
6.2	OPZET VAN DE REGELS .....	40
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	41
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>44</b>
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>VOOROVERLEG.....</b>	<b>45</b>
8.1	VOOROVERLEG .....	45
8.4	INSPRAAK.....	45
8.5	ZIENSWIJZEN.....	45

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING ..... 46**

BIJLAGE 1	MEMO MOBILITEIT & PARKEREN .....	47
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	48
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK .....	49
BIJLAGE 4	ADVIES VEILIGHEIDSREGIO UTRECHT.....	50
BIJLAGE 5	STIKSTOFONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....	52
BIJLAGE 7	VLEERMUIZENONDERZOEK .....	53
BIJLAGE 8	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	54
BIJLAGE 9	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....	55
BIJLAGE 10	WATERTOETSRESULTAAT .....	56
BIJLAGE 11	MEMO WATERBERGING .....	57
BIJLAGE 12	VERSLAG INLOOPBIJEENKOMST .....	58

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

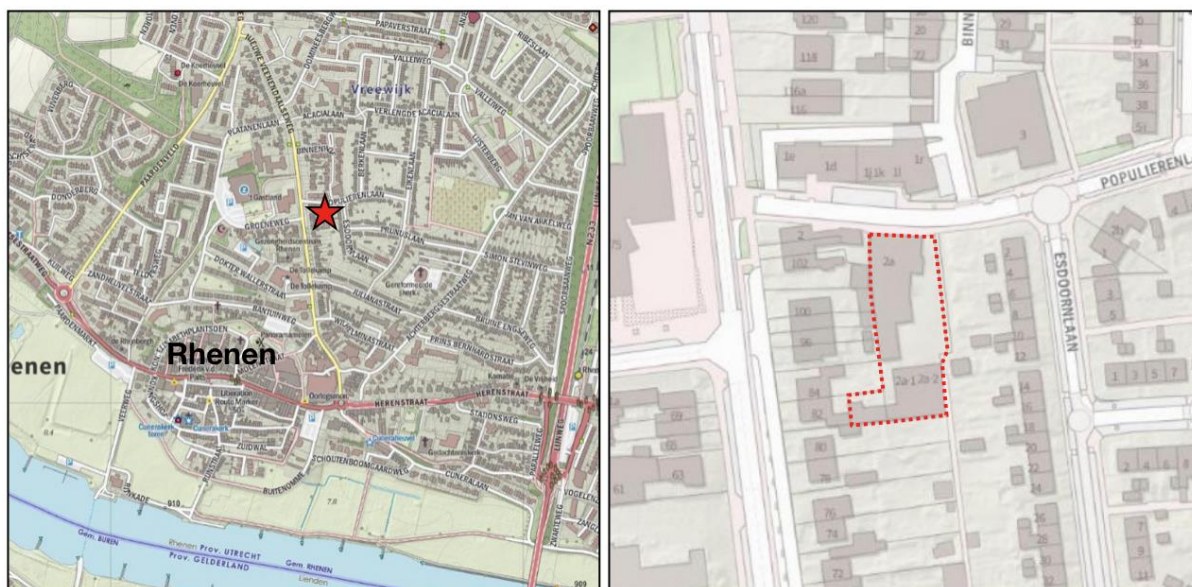
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een locatie aan de Populierenlaan 2a te Rhenen. Ter plaatse bevindt zich een kleinschalig bedrijventerrein met bijbehorende bedrijfsgebouwen.

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing ter plaatse te slopen en de locatie te ontwikkelen met woningbouw. Concreet gaat het om de bouw van een appartementencomplex met 3 appartementen en de bouw van 7 grondgebonden woningen. Tevens wordt de buitenruimte opnieuw ingericht.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012', waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Er zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Populierenlaan 2a, in de kern Rhenen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie G, nummers 5107, 5108, 3496 en 3793. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Rhenen en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied in Rhenen en ten opzichte van de directe omgeving (bron: PDOK)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Rhenen, Populierenlaan 2a" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0340.BPPopulierenlaan2a-ON01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### 1.4 Huidig planologische regime

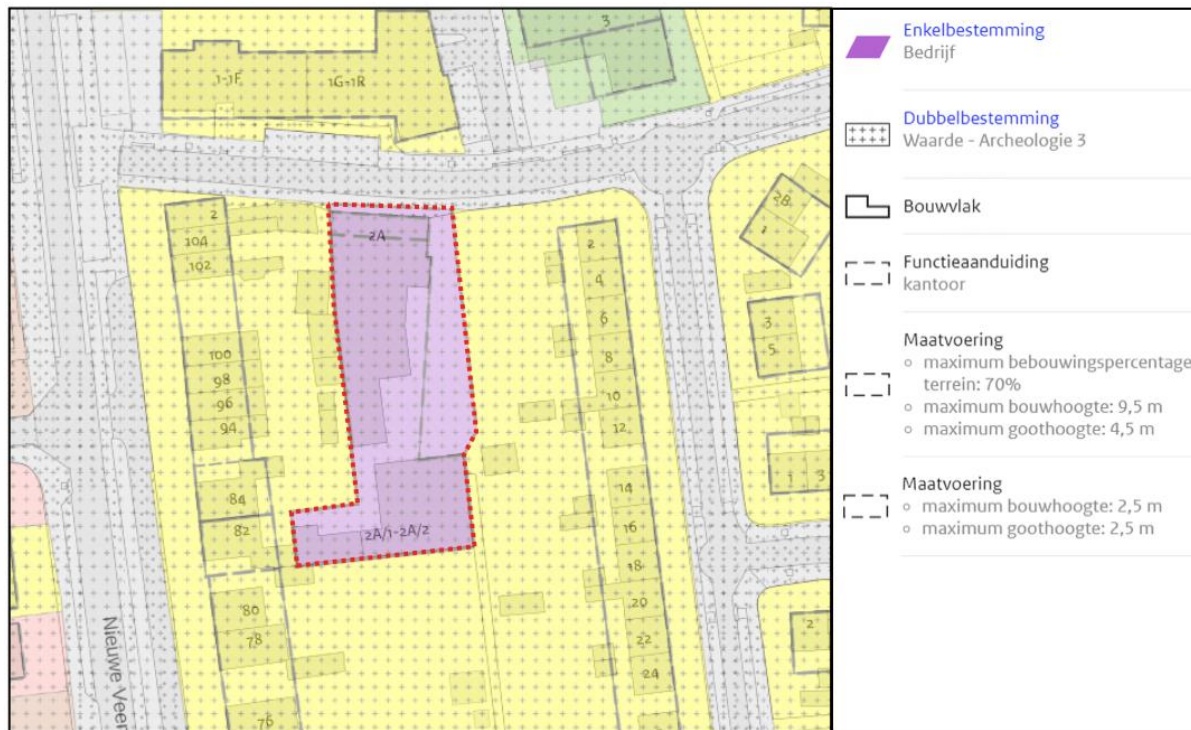
#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Rhenen op 28 mei 2013. Verder geldt ter plaatse het "Paraplubestemmingsplan Parkeren". Dit plan is vastgesteld op 6 maart 2014.

Het bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012' is het geldende bestemmingsplan voor wat betreft de gebruiks- en bouwregels. Het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' bevat regels omtrent parkeergelegenheden.

Het plangebied is op basis van het bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012' voorzien van de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Tevens is het plangebied voorzien van de functieaanduiding 'kantoor' en zijn maatvoeringaanduidingen opgenomen ten aanzien van het maximum bebouwingspercentage, de maximum bouwhoogte en de maximum goothoogte.

In afbeeldingen 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is hierin indicatief aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

## 1.4.2 Beschrijving huidige bestemmingen

### Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven uit categorie 1 en categorie 2 van de bij de regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- ambachtelijke bedrijvigheid;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', kantoorfuncties;
- groenvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- wegen en paden;
- erven en (parkeer)terreinen;
- bouwwerken.

Voor de gronden binnen deze bestemming gelden een aantal bouwregels, zoals dat de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd en de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte mogen bedragen. Tevens mag het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

### Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn naast voor de overige aangewezen bestemmingen mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

## 1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen bouw van 7 grondgebonden woningen en 3 appartementen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, aangezien hiervoor de benodigde bouw- en gebruiksregels ontbreken. Om het voornemen mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in passende bouw- en gebruiksmogelijkheden om het initiatief te realiseren.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en de gewenste situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Rhenen beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 8 in op het vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Populierenlaan 2a in de kern Rhenen. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers van de omgeving vormen de Nieuwe Veenendaalseweg en de Populierenlaan. De directe omgeving van het plangebied betreft een woongebied. Aan de overzijde van de Nieuwe Veenendaalseweg (ten westen van het plangebied) zijn daarnaast diverse maatschappelijke functies aanwezig.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Populierenlaan en aan de overige zijden door woonpercelen. Het plangebied zelf betreft een bedrijfsperceel. Op het perceel zijn enkele bedrijfsgebouwen aanwezig, welke de afgelopen jaren onder meer zijn gebruikt door een aantal kantoren, voor opslag en voor industriële functies. De buitenruimte is nagenoeg volledig verhard.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie ter plaatse van het plangebied (rode omlijning) met een luchtfoto weergegeven. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld vanaf de Populierenlaan opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie (Bron: topotijdreis.nl)





Afbeelding 2.2 Straatbeeld vanaf de Populierenlaan (Bron: Google Streetview, 2021)

## 2.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing binnen het plangebied te slopen en daarvoor in de plaats een appartementengebouw met 3 appartementen en 7 grondgebonden geschakelde woningen te realiseren. Het geheel krijgt een groene, parkachtige uitstraling.

Het appartementencomplex wordt aan de noordelijke deel van het plangebied gerealiseerd en bestaat uit drie bouwlagen. Het betreffen huurwoningen uit het middensegment, bestemd voor jonge, startende gezinnen. Het complex sluit qua schaal en maat stedenbouwkundig goed aan bij het appartementencomplex aan de overzijde van de Populierenlaan. De geschakelde woningen zijn het zuidelijke deel van het plangebied beoogd. Dit betreffen compacte, betaalbare woningen, gericht op jongeren, starters en eenpersoons huishoudens.

Een belangrijk en bijzonder onderdeel van dit plan is de tuin. Om zoveel mogelijk groen toe te voegen, is er gekozen om iedere woning een ruim privéterras te geven.

Rondom deze terrassen ligt een gezamenlijke tuin. Momenteel is 100% van het terrein verhard. Door de gezamenlijke tuin wordt ongeveer 40% van het terrein vergroend. Er is ruimte voor gezamenlijke zitplekken, moestuintjes of een plantenkas. Samen met de toekomstige bewoners zal de tuin vormgegeven worden.

De woningen zijn bereikbaar via een gezamenlijke in- en uitrit, die wordt ontsloten op de Populierenlaan. Langs deze inrit worden ten behoeve van de ontwikkeling 5 parkeerplaatsen aangelegd. Tevens worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd langs de Populierenlaan.

In afbeelding 2.3 is een plattegrond van de gewenste situatie opgenomen. Afbeelding 2.4 geeft een aanzicht van de geschakelde woningen en het appartementengebouw weer.



Afbeelding 2.3 Plattegrond gewenste situatie (Bron: Jeroen Dovenschot architectural realities)



Afbeelding 2.4 Impressiebeeld gewenste situatie (Bron: Jeroen Dovenschot architectural realities)

## 2.3 Verkeer en parkeren

### 2.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling, evenals een eventuele toename van de verkeersgeneratie.

### 2.3.2 Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt aangesloten op de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 318 (december 2018)' van het CROW. In de CROW-publicatie wordt uitgegaan van een minimum en maximum generatie. Dit is de bandbreedte. In dit geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Bron: CBS Statline);

Voor wat betreft het aspect verkeersgeneratie is het van belang om op te merken dat het voornemen voorziet in 3 appartementen en 7 geschakelde woningen, waarbij de bestaande bedrijfsbestemming komt te vervallen. Hierna is daarom een overzicht opgenomen van de verkeersgeneratie in de huidige en de nieuwe situatie.

Functie	Verkeersbewegingen per weekdagemaal (per 100 m <sup>2</sup> BVO)	Bruto vloeroppervlak (BVO)	Totale verkeersgeneratie
Kantoor (zonder baliefunctie)	8,75	660 m <sup>2</sup>	57,75
<b>Totaal</b>			<b>58</b>

Tabel 2.1 Verkeersgeneratie bestaande situatie

Functie	Verkeersbewegingen per weekdagemaal (gemiddeld)	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Huur, huis, sociale huur	5,6	3	16,8
Huur, appartement, midden	6,0	3	18
Huur, huis, vrije sector	7,4	4	29,6
<b>Totaal</b>			<b>64,4</b>

Tabel 2.2 Verkeersgeneratie gewenste situatie

Zoals blijkt uit bovenstaande tabellen is er in de nieuwe situatie sprake van een toename aan verkeersbewegingen van afgerond (64,4 – 57,75 =) 7 verkeersbewegingen per etmaal. Een dergelijke beperkte toename is nauwelijks waarneembaar in het verkeersbeeld. De omliggende infrastructuur beschikt over voldoende capaciteit om een dergelijk gering aantal verkeersbewegingen goed en veilig te kunnen verwerken.

De ontsluiting van het plangebied vindt, evenals in de bestaande situatie, plaats via de Populierenlaan.

### 2.3.3 Parkeerbehoefte

In voorliggend geval is door Kwirkey een memo Mobiliteit & parkeren opgesteld. Deze volledige memo is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

De gewenste woningen hebben een normatieve parkeervraag van 12 en een effectieve parkeervraag van 11 parkeerplaatsen. Dit is gemeten op het drukste moment van de week, de werkdagavond. Binnen het plangebied worden 8 parkeerplaatsen aangelegd. Dit betekent dat de parkeerbalans een tekort heeft van maximaal 3 parkeerplaatsen.

De 3 parkeerplaatsen worden ingevuld binnen de aanwezige restcapaciteit op het parkeerterrein achter het gemeentehuis. Parkeerdrukmetingen laten zien dat hier voldoende restcapaciteit aanwezig is, die ingezet kan worden. Bovendien is deze locatie gelegen op een werkelijke loopafstand van 125 meter van het plangebied.

Tevens is het vanuit communicatie-oogpunt handig om de parkeervraag vanuit het project die niet op eigen terrein opgelost kan worden, op één alternatieve locatie in te vullen.

#### **2.3.4 Conclusie**

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de in deze bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en waar nodig doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

###### 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

###### 2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

###### 3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

###### 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt

een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

### 3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

### 3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het voornemen betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoorde in de NOVI. De herontwikkeling van een bestaande locatie in het centrum van Rhenen met woningbouw draagt bij aan het behouden en versterken van het aantrekkelijk leefklimaat in Rhenen.

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Om te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet eerst duidelijk worden of er überhaupt sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Gezien het feit dat onderhavig plan voorziet in het toevoegen van 10 woningen, wordt gesteld dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft derhalve niet doorlopen te worden.

## 3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

### 3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (2021)

#### 3.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie legt de provincie integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die volgens planning per 1 juli 2022 in werking treedt. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, heeft de Omgevingsvisie werking onder de bij deze plannen en visies behorende wetten. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie beziet de provincie groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang.

#### 3.2.1.2 Uitgangspunten

De provincie heeft de ambitie uitgesplitst in meerdere ambities, die allen behoren tot het beleid voor een gezonde en veilige leefomgeving. De ambitie is uitgewerkt in de volgende speerpunten:

1. Gezonde en veilige leefomgeving;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

In dit geval is met name onderdeel 4 (vitale steden en dorpen) van belang. Hierna wordt daar op ingegaan.

#### Vitale steden en dorpen

De provincie Utrecht kent een grote diversiteit aan steden, dorpen en kernen en een grote diversiteit aan woon- en vestigingsmilieus. De grote steden Utrecht en Amersfoort zijn een populaire vestigingsplaats voor zowel inwoners als bedrijven en groeien snel. De provincie Utrecht kent ook een grote diversiteit aan inwoners, met grote verschillen in opleiding, leeftijd, maatschappelijke positie, levensbeschouwing en welstand.

Niet voor iedereen is momenteel passende huisvesting voorhanden. Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien. Er is extra ruimte nodig om deze groei op te vangen. Belangrijk hierbij is de locatiekeuze. Bij de locatiekeuze voor verstedelijking hanteert de provincie de volgende basisprincipes:

- Zoveel mogelijk binnenstedelijk;
- Daarnaast in overig stedelijk gebied;
- Eventuele nieuwe locaties koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

Tot 2040 wil de provincie nog 165.000 woningen bouwen. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is dus zaak om daarin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd. Omdat er nu al spanning is op de woningmarkt, is het noodzakelijk om de woningbouwproductie te versnellen.

Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar al veel binnenstedelijke locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze drie aspecten maakt dat de provincie primair blijven inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.

De provincie vraagt daarbij aandacht voor de wijze van verdichting. Om te kunnen voldoen aan de toekomstige behoefte aan wonen en werken zullen we ons moeten inspannen om, in alle kernen, innovatiever en compacter te bouwen dan we tot nu toe gewend zijn. De mate van compactheid is afhankelijk van de locatie, en hangt ook af van hetgeen mogelijk is relatie tot onze opgaven en ambities op het gebied van onder andere binnenstedelijke kwaliteit, energieneutraliteit en gezondheid.

### 3.2.1.3 Regio Foodvalley

De regio Foodvalley ligt binnen de provincies Utrecht en Gelderland en bestaat uit acht gemeenten. Het Utrechtse gedeelte omvat de gemeenten Renswoude, Rhenen en Veenendaal. Deze gemeenten werken in regioverband samen met de Gelderse gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen.

#### Verstedelijkingsstrategie Regio Foodvalley

De woningbehoefte overtreft het aanbod en ook de prognoses laten een groei zien. In de periode 2019 tot 2040 moeten er binnen het Utrechtse gedeelte van Foodvalley 7.900 tot 9.100 woningen worden gebouwd om tegemoet te komen aan de geprognostiseerde woningbehoefte. De totale plancapaciteit (hard, zacht en potentieel) omvat 5.200 woningen. Er moet dus nog aanvullende ruimte worden gezocht. Hierbij realiseren we dat de regionale woningmarkt zich niet aan provinciale grenzen houdt.

Op de korte termijn is er binnen de gemeente Veenendaal voldoende plancapaciteit om het grootste gedeelte van de woningbouwopgave te realiseren. Dit gebeurt in Veenendaal-Oost en in de nabijheid van station Veenendaal-Centrum. Na circa 2030 bereikt de gemeente Veenendaal letterlijk de grenzen van haar groei. Wanneer Renswoude, Rhenen (inclusief de daartoe behorende kernen Achterberg en Elst) ruimte nodig hebben voor kleinschalige woningbouwuitbreiding om de lokale vitaliteit te behouden, dan biedt de provincie ruimte.

Voor de langere termijn is het noodzakelijk om in de regio op zoek te gaan naar nieuwe locaties voor integrale ontwikkeling van wonen en werken, bij voorkeur rondom bestaande knooppunten. Samen met de gemeenten Ede, Renswoude en Veenendaal, de regio Foodvalley en de provincie Gelderland wil de provincie allereerst de potentie van knooppunt Veenendaal-De Klomp onderzoeken. Hier ligt een relatie met de verstedelijkingsstrategie voor de regio Arnhem-Nijmegen-Foodvalley die samen met het Rijk wordt opgesteld. De grensoverschrijdende samenwerking met de provincie Gelderland, de regio Foodvalley en de daarin gelegen gemeenten geldt ook voor het verbeteren van de bereikbaarheid. Zo wordt er bij voorbeeld samengewerkt om het OV-netwerk te optimaliseren.

Het heeft de nadrukkelijke voorkeur dat de te ontwikkelen woningbouwlocaties klimaatadaptief, energieneutraal, duurzaam, gezond en inclusief worden ingericht.



#### 3.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Provinciale omgevingsvisie

De realisatie van 10 woningen past binnen de grote behoefte aan woningen in de provincie Utrecht. Ook wordt voldaan aan het principe van inbreiding voor uitbreiding. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Onderhavige ontwikkeling betreft een dergelijke ontwikkeling. De herstructurering zorgt daarnaast voor een verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit, een woonfunctie is een meer passende functie dan een bedrijfsgebouwen in een gebied waar met name woningen voorkomen. Ook is in het plan aandacht voor het aspect duurzaamheid en het creëren van een gezonde leefomgeving. Zo worden de nieuwe woningen hoogwaardig geïsoleerd, voorzien van een groen dak met zonnepanelen en wordt een gezamenlijke tuin gerealiseerd met zoveel mogelijk groen. In de gezamenlijke tuin is ruimte voor onder andere gezamenlijke zitplekken, moestuintjes of een plantenkas. Concluderend wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de provinciale Omgevingsvisie.

### 3.2.2 Interim Omgevingsverordening Utrecht (2021)

#### 3.2.1.1 Algemeen

De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die op 1 april 2021 inwerking is getreden en een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels.

In de omgevingsverordening zijn de bestaande regels beleidsneutraal omgezet.

#### 3.2.2.2 Van belang zijnde artikelen

In onderhavig geval zijn met name de artikelen met betrekking tot verstedelijking van belang. Hierna wordt op het van belang zijnde artikel 9.15 (instructieregel verstedelijking) ingegaan.

##### Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
  - b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
3. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

#### 3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Interim Omgevingsverordening Utrecht (2021)

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een plangebied binnen het stedelijk gebied, waarbij planologisch woningen worden mogelijk gemaakt. Hiermee wordt voldaan aan lid 1. De ontwikkeling past binnen het programma wonen. Het voldoet namelijk aan de kwantitatieve woonbehoefte en past daarnaast in het principe om ontwikkelingen binnenstedelijk te realiseren. Ook is er als gevolg van het voornemen geen sprake van extra bodemdaling. Bij de daadwerkelijke uitvoering van het bouwplan zal dit worden uitgewerkt.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Woonvisie 'Kiezen voor Rhenen'

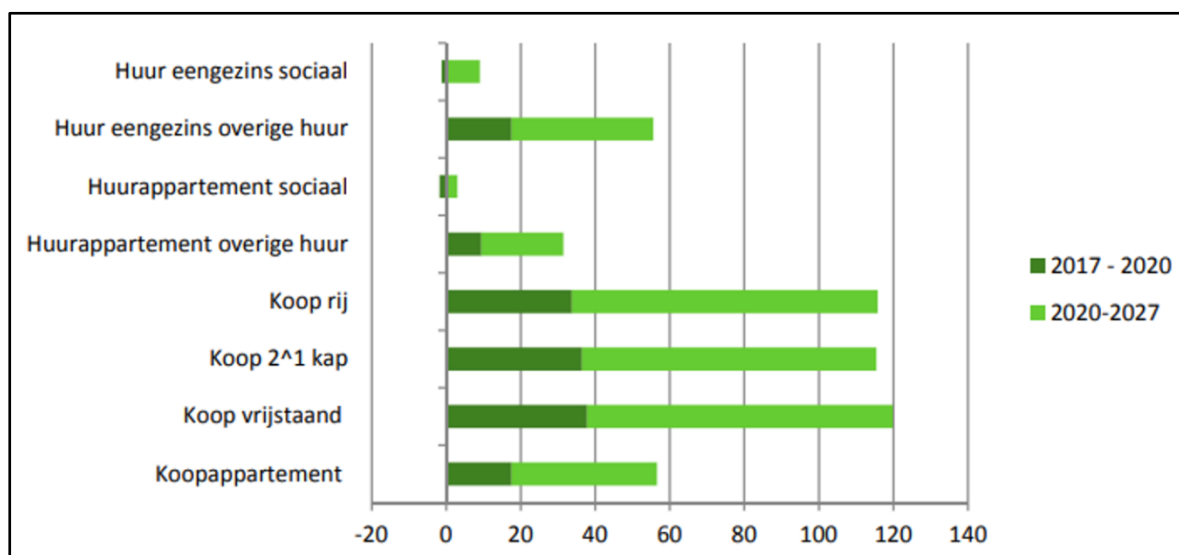
##### 3.3.1.1 Algemeen

Door de goede woonkwaliteit heeft Rhenen een grote aantrekkingskracht op mensen van buiten. Er is een grote woningbehoefte, maar beperkte ruimte om te groeien. Dit leidt tot een gespannen woningmarkt met relatief hoge woningprijzen en het risico van verdringing van lagere inkomensgroepen. Daarnaast staat Rhenen voor een aantal andere woonopgaven als wonen met zorg en duurzaamheid. In de woonvisie 'Kiezen voor Rhenen' formuleert de gemeente Rhenen haar ambities en strategieën om met de verschillende woonopgaven om te gaan. De woonvisie is op 30 januari 2018 vastgesteld door de gemeente Rhenen.

##### 3.3.1.2 Opgaven

Woningbouw concurreert met andere functies om de schaarse ruimte in de regio, zoals natuur en bedrijvigheid. Vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en regionaal en provinciaal beleid wordt prioriteit gegeven aan toevoeging op inbreidingslocaties: binnen het bebouwde gebied van de kernen. Dan gaat het om herbenutten van bedrijfs- en schoollocaties, maar ook herstructurering van huurwijken.

Door de economische groei in de afgelopen jaren is er een sterke focus op de koopmarkt. Uit het woningmarktonderzoek (2017) blijkt de volgende gewenste ontwikkeling van de voorraad, naar verschillende perioden:



Afbeelding 3.1 Ontwikkeling woningbehoefte naar woningtype en eigendom in de gemeente Rhenen, exclusief het huidige tekort aan sociale huurwoningen, 2017-2027 (Bron: gemeente Rhenen)

Een groot gedeelte van de aanvullende behoefte slaat neer in de koopsector. In de koopsector zijn de wensen redelijk gespreid over de woningtypes. Door ruime woningen toe te voegen, wordt indirect in de behoefte aan kleinere woningen voorzien, doordat huishoudens uit kleine woningen doorstromen.

##### 3.3.1.3 Ambities

De gemeente Rhenen ambiert het toevoegen van nieuwbouwwoningen in iedere kern, binnen bestaand gebied. Hiermee wordt de groene kwaliteit van de omgeving behouden. Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte, gaat de gemeente nauwkeuring na waar kansen liggen voor inbreiding zonder het groene karakter aan te tasten. Hierbij wordt creatief gekeken naar mogelijkheden om plekken beter te benutten voor woningbouw, zoals een vrijkomend bedrijfspand of schuur.

De gemeente legt de focus bij woningbouwprojecten op de realisatie van eengezinswoningen voor jongeren en jonge gezinnen, maar ze willen ook seniorenwoningen realiseren om doorstroming mogelijk te maken. Deze strategie betekent dat de gemeente in Rhenen-midden de mogelijkheden van verdichting en een toename van het aandeel koop wil onderzoeken.

#### 3.3.1.4 Actualisatie Woonvisie Rhenen 2021

De gemeente Rhenen heeft in 2018 haar woonvisie 'kiezen voor Rhenen' vastgesteld. In deze visie is opgenomen dat de gemeente de visie na twee jaar evalueert en actualiseert. Deze notitie beschrijft de actualisatie van de woonvisie uit 2018. Daarin gaat het niet om een integrale herziening, maar om aanpassingen van punten aansluitend bij de actualiteit. Daarmee vormt de notitie een oplegger bij de woonvisie. Door analyse van actuele ontwikkelingen, voortgang van de uitvoering van de woonvisie en gesprekken met stakeholders is een beeld gecreëerd van noodzakelijke aanpassingen in beleid.

Op basis van het Regio Foodvalley onderzoek zal het kwantitatief kader van de huidige woonvisie moeten worden aangescherpt naar 85-90 woningen per jaar tot 2030 en 10-25 woningen per jaar tussen 2030 en 2040. Dit is inclusief de 30% extra plancapaciteit om planuitval te voorkomen. Uit het Kleine Kernen onderzoek komt naar voren waar de behoefte voor nieuwbouw het grootst is in de kernen. De tabel hieronder geeft dit weer. Het grootste deel van de behoefte zit in Rhenen, gevolgd door Elst.

Kern	Percentage van de behoefte
Rhenen	60 – 65%
Elst	20 – 25%
Achterberg	10 – 15%

Daarnaast is het kwalitatieve kader aangepast. In vergelijking met de huidige kader wordt een sterkere focus gelegd op huurwoningen (sociale huur van 25% naar 30%, middenhuur naar 5%) en levensloopbestendig wonen.

Per kern ziet de gemeente verschillende kwalitatieve accenten voor de woningbouw. Voor de kern Rhenen ligt op basis van het onderzoek naar wonen in de kernen het accent meer op appartementen in de sociale huursector, en woningen in de middenhuur.

#### 3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie

Het initiatief heeft betrekking op een woningbouwlocatie in de kern Rhenen, waar op basis van de woonvisie de grootste woningbouwbehoefte ligt. Het betreft een binnenstedelijke inbreidingslocatie, waarbij een bestaande bedrijfsfunctie wordt benut voor het realiseren van nieuwe woningen. De nieuwe invulling zorgt er voor dat het groene karakter van de kern versterkt wordt, onder andere doordat de nieuwe woningen een groen dak krijgen en een gezamenlijke tuin gerealiseerd wordt met zoveel mogelijk groen. Bovendien draagt het plan bij aan het de kwalitatieve behoefte. Er worden 7 woningen in het lage en betaalbare huursegment gerealiseerd, die geschikt zijn voor jongeren, starters en eenpersoonshuishoudens en 3 huurwoningen in het middensegment, bestemd voor jonge, startende gezinnen.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de woonvisie.

### 3.3.2 Stedenbouwkundige structuurvisie

#### 3.3.2.1 Algemeen

In 2009 heeft de gemeente Rhenen een stedenbouwkundige structuurvisie opgesteld met mogelijke woningbouwlocaties tot 2020. Voor Rhenen gaat de visie uit van een compacte kern binnen de rode contour. Met verdichting, meervoudig ruimtegebruik en herstructurering zijn in de komende periode voldoende woningen te realiseren. De groene randen van Rhenen worden maximaal gerespecteerd, aanvullende bebouwing aan de linten naar het buitengebied is ongewenst. Hierna is een uitsnede opgenomen van de stedenbouwkundige structuurvisie voor de kern Rhenen.



Afbeelding 3.2 Stedenbouwkundige structuurkaart Rhenen (Bron: gemeente Rhenen)

### 3.3.2.2 Verdichtingslocaties

De visie voor Rhenen zet zich vooral in op de verbetering van bestaand gebied en een goede inpassing van nieuwe locaties. De verdichtingslocaties zijn deels al in ontwikkeling en daarbij zijn enkele aanvullende locaties mogelijk. Enkele verdichtingslocaties betreffen bedrijfsbeëindiging en vervangende woningbouw. Voor de verdichtingslocaties in Rhenen geldt dat hier mogelijkheden zijn om compact te bouwen voor starters en ouderen. Hierdoor ontstaat een aanvulling op de reeds aanwezige woning typologieën. Om de locaties zo goed mogelijk te benutten is ondergronds parkeren op deze locaties gewenst, zodat ook ruimte blijft voor een kwalitatieve inrichting van de buitenruimte.

### 3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Stedenbouwkundige structuurvisie

Hoewel de structuurvisie tot 2020 gold, voldoet het plan wel aan de uitgangspunten. Het plan draagt bij aan een verbetering van bestaand gebied, door het opruimen van bestaande bedrijfsbebouwing en het compact bouwen van vervangende woningbouw. De woningen zijn zeer geschikt voor starters en ouderen en door de buitenruimte is groot genoeg om tot een groene invulling te komen.

## 3.3.3 Groenbeleidsplan 2023 - 2028

### 3.3.3.1 Algemeen

In november 2022 heeft de gemeente Rhenen het Groenbeleidsplan 2023 – 2028 vastgesteld. In dit beleidsplan beschrijft de gemeente waarom groen belangrijk is, wat zij wil met groen en wat zij gaat doen met groen. Bij het opstellen van het groenbeleidsplan is gebruik gemaakt van de al opgestelde beleidsstukken en bepaalde toekomstkoers die gemeente Rhenen voor ogen heeft. Ook zijn ateliers en enquêtes meegenomen om tot een gedragen koers te komen.

### 3.3.3.2 Speerpunten Groenbeleidsplan

De top 3 van belangrijke meerwaarde van groen volgens de inwoners van de gemeente Rhenen is:

- Openbaar groen verbetert de (uitstraling) van de buurt;

- Openbaar groen biedt ruimte aan verschillende soorten planten, dieren en insecten;
- Openbaar groen zorgt voor verkoeling en afwatering.

Deze top 3 is vertaald in de 3 speerpunten van dit groenbeleidsplan: leefbaarheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Hierna wordt afzonderlijk ingegaan op deze speerpunten.

#### *Leefbaarheid*

Groen in de stad vervult verschillende functies die voor bewoners en gebruikers van belang zijn. Het groen in de stad staat flink in de belangstelling en er wordt veel over gepubliceerd. Thema's als gezondheid, recreatie, klimaat maar ook economische waarde en concurrentiepositie zijn veelvuldig in de literatuur te vinden.

Maar groen heeft in de eerste plaats een grote waarde van zichzelf. Veel mensen genieten van haar schoonheid en voelen zich prettig in een groene omgeving.

De kernen in de gemeente hebben ieder een eigen aandachtsveld. Voor de kern Rhenen geldt dat de kern een divers is met een stedelijk karakter. Verschillende delen van Rhenen hebben last van het 'Urban heat effect', wat door het aanbrengen van groen kan worden vermindert. Daarnaast hebben delen van de stad onvoldoende beschikbaarheid over nabij groen.

#### *Biodiversiteit*

De natuurlijke waarden van het groen zijn waardevol. Door een gevarieerd en goed gekozen sortiment ontstaat een grote biodiversiteit. Dit wil de gemeente bereiken door in een drietal pijlers te investeren:

Ontwikkelen van ecologische verbindingen:

- Inventariseren van fauna knelpunten om de ecologische verbindingen te optimaliseren;
- Toepassen van ecologisch beheer: gericht op verschillende doelsoorten met een gevarieerd assortiment.

Bescherming landschapselementen:

- Middels de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en Bomenkaart;
- Gemeentelijke locaties inrichten als voorbeeldlocaties;
- Particuliere initiatieven ondersteunen.

Bestrijding invasieve exoten, woekeraars en plagen:

- Middels aparte maairondes gericht op plaagbestrijding;
- Middels het toepassen van een gevarieerd en bewust gekozen sortiment;
- Maatregelen afgestemd op de omstandigheden en zoveel mogelijk preventief.

Het vergroten van de biodiversiteit is niet enkel een op zichzelf staand thema. Er wordt juist ook bij de maatregelen die vanuit klimaat of leefbaarheid worden genomen gezocht naar een meerwaarde voor biodiversiteit (bijvoorbeeld bij de invulling van beleeftuinen voor ontmoeting of de inrichting van wadi's).

#### *Klimaatadaptatie*

Uit de ruimtelijke analyses van gemeente Rhenen blijkt dat er op verschillende locaties sprake is van hittestress, droogte en wateroverlast. De aanwezigheid van groen kan een positieve bijdrage leveren aan een oplossing voor deze knelpunten. De klimaatadaptatie in de gemeente Rhenen bestaat vanuit groen oogpunt o.a. uit het 'ontsteden en vergroenen' van de gebouwde omgeving, oftewel door het vervangen van stenen door verkoelend groen (sportvelden, perkjes, natuurgebieden, plantsoenen, parken en tuinen), waarmee ook nog de biodiversiteit wordt gestimuleerd.

#### *3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Groenbeleidsplan 2023 - 2028*

In het voorliggende plan wordt uitvoering gegeven aan de speerpunten uit het Groenbeleidsplan van de gemeente Rhenen. Doordat de hoeveelheid verharding afneemt en de nieuwe bebouwing wordt voorzien van een groen dak, ontstaat ruimte voor het infiltreren van hemelwater en wordt hittestress tegengegaan (zie ook bijlage 10). Ook wordt er een gezamenlijke tuin aangelegd waar ruimte is voor gezamenlijke zitplekken, moestuintjes of een plantenkas, wat bijdraagt aan de leefbaarheid. Ten slotte wordt het gehele terrein groen ingericht, wat de biodiversiteit ten goede komt.

### 3.3.4 Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie 2022 - 2027

#### 3.3.4.1 Algemeen

Het klimaat verandert. De kans op wateroverlast, overstromingen, droogte en hittestress neemt toe. Dit brengt risico's mee voor de leefomgeving. De gemeente Rhenen heeft de gevolgen van weersextremen ervaren. Wateroverlast, droogte en hitte hebben in de kernen voor materiële en immateriële schade gezorgd. Jaarlijks ziet Rhenen de gevolgen van deze weersextremen terugkomen en toenemen.

Door het vergroenen van buurten ontstaat er een gezonde leefomgeving en worden weersextremen zoals hitte, droogte en wateroverlast beperkt. Bovendien spelen bomen en planten een rol in de CO<sup>2</sup> opslag.

In het Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie heeft de gemeente Rhenen 9 ambities beschreven op het gebied van ruimtelijke adaptatie:

- Samenwerken met durf;
- Groen leeft;
- Ontsteden en vergroenen;
- Balans;
- Voorbereiden op noodsituatie;
- Bewust;
- Rust en verkoeling;
- Waterberging op de berg;
- Hergebruik maakt water tot vriend.

In voorliggend geval zijn de ambities groen leeft, ontsteden en vergroenen en waterberging op de berg van belang. Hierna wordt ingegaan op deze ambities.

#### 3.3.4.2 Ambitie: Groen Leeft!

Een groene leefomgeving zorgt mee voor een vitale en gezonde samenleving. Meer groen in bewoond gebied leidt onder andere tot meer verkoeling en verhoogt het welzijn van mens en dier. Verkoeling is hard nodig tijdens hete dagen. De gemeente Rhenen wenst daarom een groene leefomgeving met vele verkoelingsplekken.

#### 3.3.4.3 Ambitie: Ontsteden en vergroenen

De gemeente stimuleert klimaat adaptief gedrag onder inwoners. Het bereiken van een ruimtelijk adaptieve/groenblauwe omgeving is afhankelijk van de inwoners en ondernemers. Het particuliere grondbezit in de gemeente Rhenen is namelijk vele malen groter dan het openbaar gebied van de gemeente zelf. Het is dus van belang om inwoners en ondernemers te stimuleren en te faciliteren en hen deel uit te laten maken van de opgave waarvoor de gemeente staat.

#### 3.3.4.4 Ambitie: Waterberging op de berg

Een waterrobuustsysteem is een systeem dat een bui van 74 mm per uur kan verwerken zonder dat er wateroverlast ontstaat in woningen en bedrijfspanden op of onderaan de berg. Overtollig hemelwater wordt eerst benut, voordat het wordt afgevoerd. Het systeem onder de grond, alsook boven de grond, is hierop berekend. Er is sprake van het volledig benutten van de berg om regenwater vast te houden, als alle mogelijkheden worden gebruikt om regenwater te infiltreren, te bergen en vast te houden. Dit geldt voor zowel openbaar terrein als particulier terrein.

#### 3.3.4.5 Toetsing van het initiatief aan het Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie 2022 – 2027

Binnen het plan is voldoende aandacht voor ruimtelijke adaptatie. Zo neemt de hoeveelheid verharding binnen het plangebied sterk af en wordt de nieuwe bebouwing voorzien van een groen dak, waardoor meer ruimte is voor hemelwater om te infiltreren (zie hiervoor ook bijlage 10). Naast waterberging heeft een groen dak als

voordeel dat het verkoelend werkt voor de omgeving waardoor hittestress wordt tegengegaan. Verder wordt door de geplande gezamenlijke tuin ongeveer 40% van het terrein vergroend.

### **3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

## HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, kabels & leidingen en Besluit milieueffectrapportage.

### 4.1 Geluid

#### 4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### 4.1.2 Situatie plangebied

De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industriellawaai als bedoeld in de Wgh.

##### 4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

Op basis van artikel 74.2 van de Wgh gelden de in tabel 1 opgenomen zones niet voor:

- Wegen die als woonerf zijn aangeduid;
- Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Nieuwe Veenendaalseweg. Op deze weg geldt een snelheidsregime van 50 km/uur.

Naast deze 50 km/uur wegen liggen er ook enkele 30 km/uur wegen nabij het plangebied. Deze wegen kennen geen wettelijke geluidszone, maar in het kader van goede ruimtelijke ordening kunnen deze wegen meegenomen worden in het onderzoek. Deze betreffende wegen hebben echter geen verkeersfunctie voor doorgaand verkeer en hebben daardoor een beperkte verkeersintensiteit. Daarom kan aangenomen worden dat deze wegen geen relevante geluidbelasting hebben.



De geluidbelasting als gevolg van de Nieuwe Veenendaalseweg bedraagt hoogstens 44 dB (inclusief reductie). Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh.

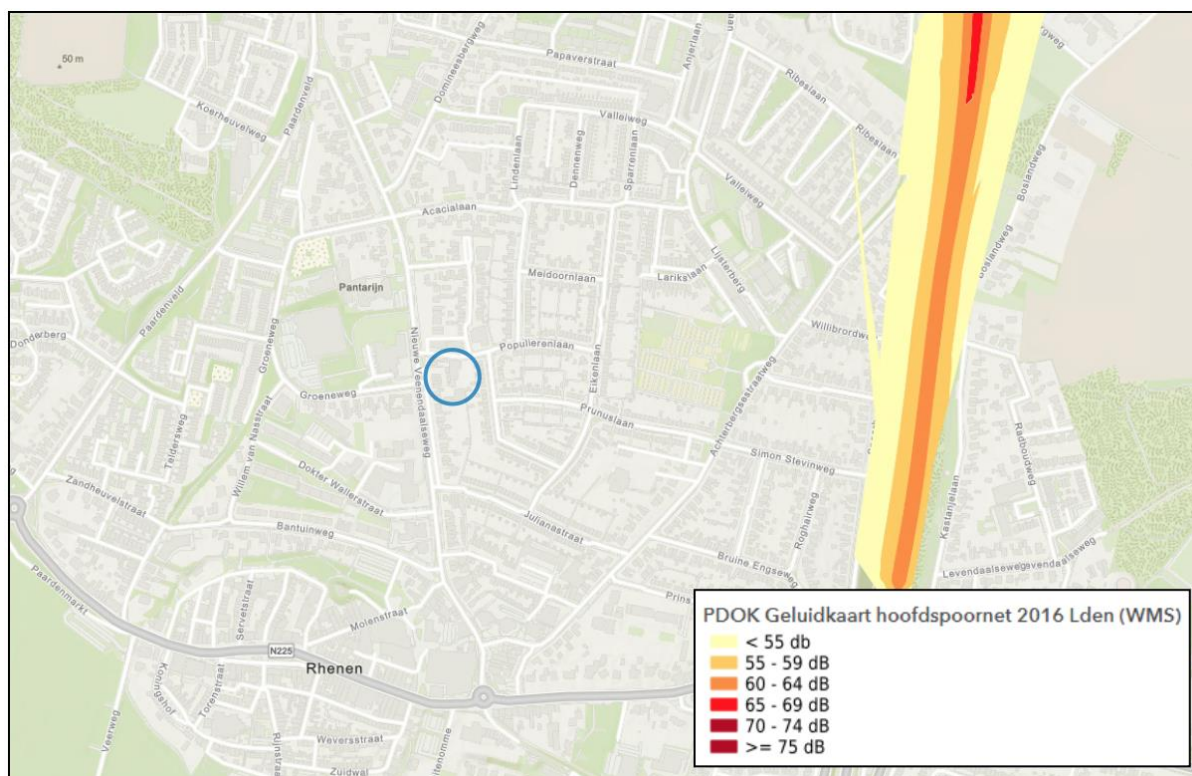
De geluidsbelasting exclusief reductie bedraagt 49 dB. Dit betekent dat met een karakteristieke gevel, die conform het Bouwbesluit een gevelwering van 20 dB heeft, voldaan wordt aan de binnenwaarde van maximaal 33 dB en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### 4.1.2.2 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

#### 4.1.2.3 Railverkeerslawaai

Van overlast als gevolg van railverkeerslawaai is geen sprake. De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op een ruime afstand van circa 660 meter en daarnaast heeft de bestaande bebouwing in het tussengelegen gebied een geluidswerende werking. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 4.1.



Afbeelding 4.1 Ligging van het plangebied t.o.v. nabijgelegen spoorweg (Bron: Geluidkaart spoorwegen PDOK)

### 4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

## 4.2 Bodem

### 4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten

optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

#### 4.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is door RPS advies- en ingenieursbureau bv een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het onderzoek richt zich op het buitenterrein. Hierna wordt kort op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de sterk baksteenhoudende grond ter plaatse van boring 08 (traject 0,4 tot 0,5 m-mv) licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen en PAK10 bevat. Geen van de overig geanalyseerde parameters zijn verhoogd aangetoond. De gemeten gehalten zijn te relateren aan de bijmenging van baksteen en derhalve niet verontrustend. Er is geen aanleiding tot het instellen van vervolgonderzoek.

De niet baksteenhoudende bovengrond (BG1) en ondergrond (OG1) is licht verontreinigd met respectievelijk kobalt en nikkel en PAK10. Geen van de overig geanalyseerde parameters zijn verhoogd aangetoond. Er is geen aanleiding tot het instellen van vervolgonderzoek. In de bovengrond van mengmonster BG2 zijn geen verontreinigingen aangetoond.

#### 4.2.3 Conclusie

Er is geen aanleiding om te verwachten dat de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de financiële haalbaarheid van het ruimtelijke plan. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is aanvullend bodemonderzoek (NEN5740) nodig en zo nodig ook een bodemonderzoek gericht op asbest in (NEN5707/5897). Bodemonderzoek naar asbest is nodig wanneer er bijmengingen aan asbestverdacht materiaal in de bodem worden aangetroffen. Het aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd na verwijdering van de bestaande bouw en (asfalt)verharding.

### 4.3 Luchtkwaliteit

#### 4.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

##### 4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

#### 4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot het hierboven beschreven aantal van 1.500 nieuwe woningen wordt gesteld dat voorliggend project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie wonen niet aangemerkt is als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke zijn gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op een schaal van km<sup>2</sup> de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. Voor het plangebied geldt een achtergrondconcentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) van 12,43 µg/m<sup>3</sup> voor het meetjaar 2021. Dit is ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub> op basis van de Wet milieubeheer. De achtergrondconcentratie fijnstof (PM<sub>10</sub>) voor het plangebied is voor het meetjaar 2021 17,5 µg/m<sup>3</sup>. Dit is tevens ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> op basis van de Wet milieubeheer bijlage 2, voorschrift 4.1. Tenslotte is de achtergrondconcentratie fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) voor het plangebied in het meetjaar 2021 9,79 µg/m<sup>3</sup>.

#### 4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

### 4.4 Externe veiligheid

#### 4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);

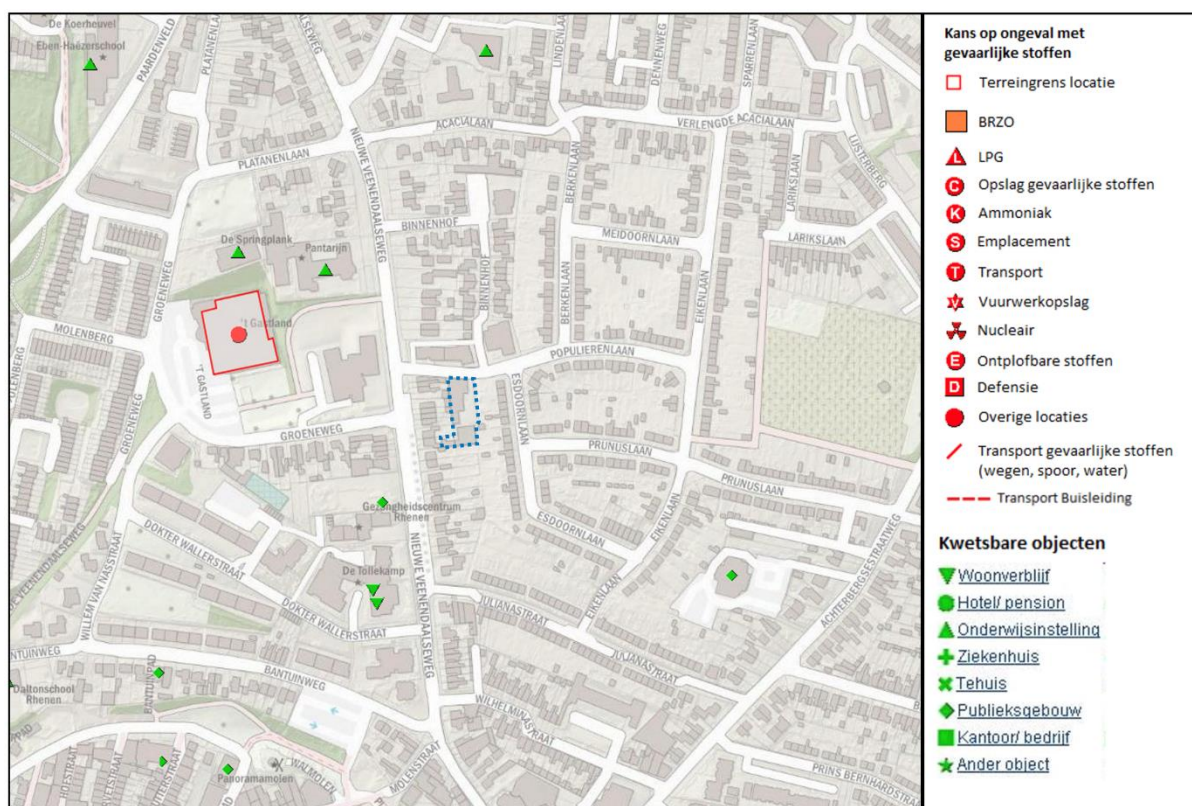
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

#### 4.4.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop middels een blauwe omlijnning de locatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Daarnaast is een advies gegeven door de Veiligheidsregio Utrecht. Dit advies is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. De onderdelen van dit advies zullen worden meegenomen bij de realisatie van het voornemen.

#### 4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het plan in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

### 4.5 Milieuzonering

#### 4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden geaccepteerd worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

#### 4.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Ten aanzien van het plangebied en de omgeving kan worden gesteld dat sprake is van een 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m

3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 4.5.3 Situatie plangebied

#### 4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

#### 4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

#### 4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies. In de volgende tabel worden de activiteiten/functies benoemd die in de nabijheid van het plangebied liggen. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de nieuwe woningen en het bouwvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Adres	Omschrijving	Milieucategorie	Max. richtafstand (rustige woonwijk)	Daadwerkelijke afstand bouwvlak tot bouwvlak
Populierenlaan 3, sportschool	Fitnesscentra	2	30 meter	30 meter
Nieuwe Veenendaalseweg 75, gemeentehuis	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1	10 meter	70 meter
Nieuwe Veenendaalseweg 53, huisartsenpraktijk Nieuw Rhenen	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	10 meter	70 meter

Uit de tabel blijkt dat voldaan wordt aan de richtafstanden. Geconcludeerd wordt dan ook dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gewenste woningen. Omgekeerd worden bedrijven in de omgeving niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

#### 4.5.3 Conclusie

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

### 4.6 Geur

#### 4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat de geurbelasting, binnen een concentratiegebied, op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

#### 4.6.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

#### 4.6.3 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Rhenen. In de nabijheid zijn geen agrarische bedrijven gesitueerd. Gesteld kan dan ook worden dat gezien de onderlinge afstand op voorhand wordt geconcludeerd dat agrarische bedrijven de voorgenomen ontwikkeling niet belemmeren. Ter plaatse van de woningen is hiermee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor agrarische bedrijven in de omgeving, temeer omdat dichterbij deze bedrijven reeds woonfuncties aanwezig zijn die maatgevend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

#### 4.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

### 4.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland

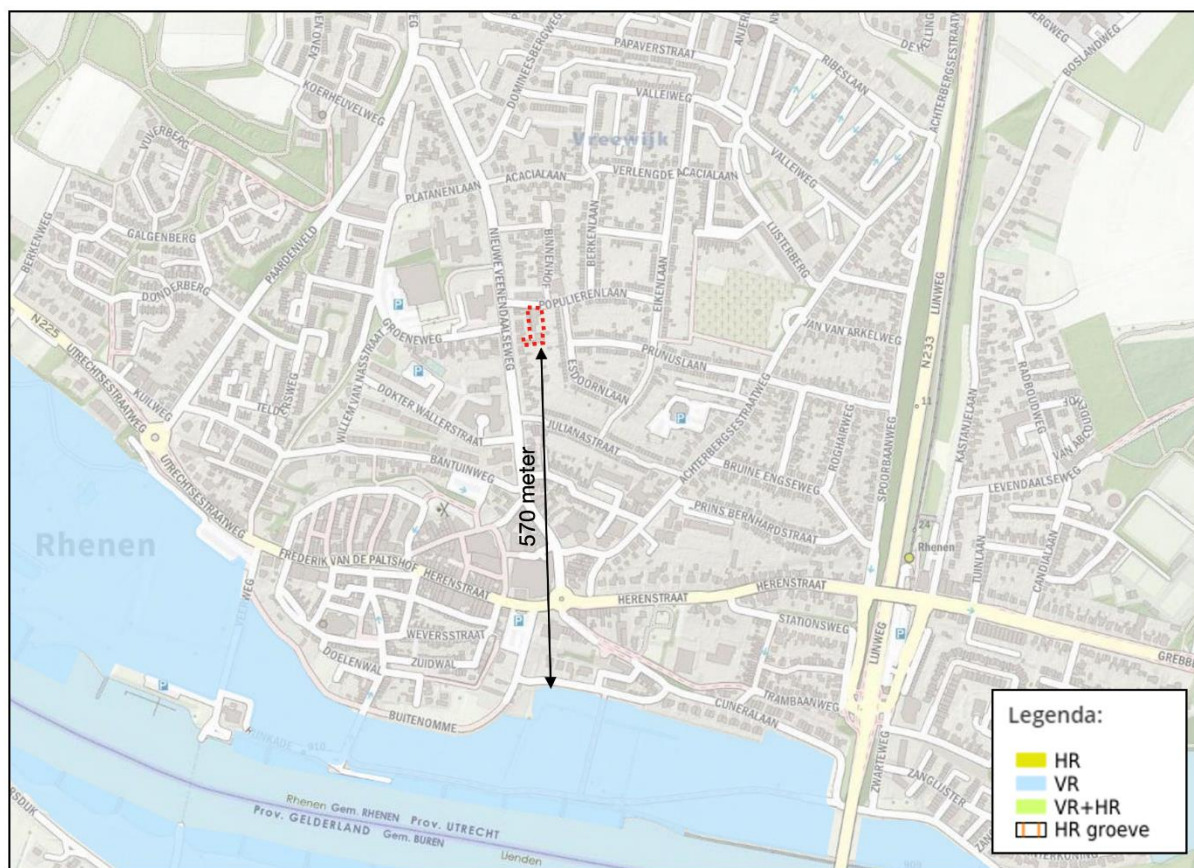
(NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

#### 4.7.1 Gebiedsbescherming

##### 4.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op circa 570 meter afstand, zoals weergegeven in afbeelding 4.3.



Afbeelding 4.3 Ligging van Natura 2000 (blauwe kleur) in de omgeving van het plangebied (rode omlijning) (Bron: Atlas Leefomgeving)

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.



Om na te gaan wat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling zijn, is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is als bijlage 5 bijgevoegd aan deze toelichting. Hierna worden de belangrijkste conclusies besproken.

#### Onderzoeksresultaten

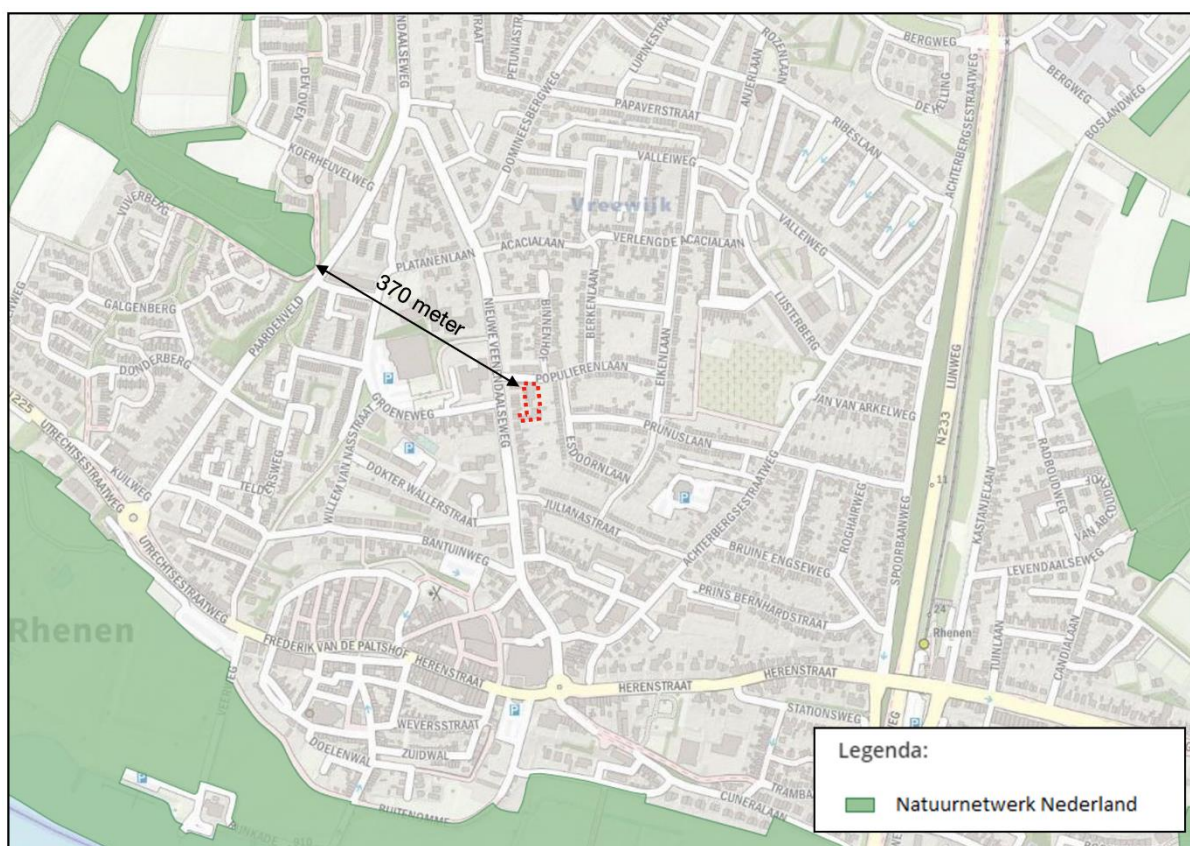
Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in zowel de aanlegfase als in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

#### 4.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is ligt op minimaal 370 meter afstand, zoals weergegeven in afbeelding 4.4.



Afbeelding 4.4 Ligging van Natuurnetwerk Nederland (groene kleur) in de omgeving van het plangebied (rode omlijning) (Bron: PDOK)

Gelet op de ligging buiten het NNN, in relatie met de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, wordt uitgesloten dat sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

## 4.7.2 Soortenbescherming

### 4.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval heeft BJZ.nu een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Daarnaast is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. De volledige rapportages van deze onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 6 en bijlage 7. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

### 4.7.2.2 Situatie plangebied

#### *Quickscan natuurwaardenonderzoek*

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Voor beschermde soorten die niet op de vrijstellingslijst van de provincie staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernieten van bezette vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september - februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Vleermuizen bezetten mogelijk een vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied, en gebruiken het als (niet essentieel) foerageergebied. Om de voorgenomen werkzaamheden te kunnen uitvoeren moeten de gebouwen op functionele waarden worden onderzocht om overtreding van de verbodsbepalingen van de Wnb te voorkomen.

#### *Vleermuizenonderzoek*

Zoals in voorgaande aangegeven, blijkt dat binnen het plangebied mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Het aanvullende onderzoek richt zich op het aantonen, dan wel betrouwbaar uitsluiten van vleermuizen met een binding aan het plangebied en in relatie met de invloedssfeer die uit de ontwikkeling straalt.

Er zijn tijdens het onderzoek geen zomer-, kraam- of paarverblijven aangetroffen, waardoor de aanwezigheid van een verblijfsfunctie van dwergvleermuizen, meervleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis uit te sluiten valt. Het slopen van de bebouwing zal derhalve niet leiden tot overtreding van verbodsbepalingen als benoemd in de Wnb ten aanzien van verblijfplaatsen van de voorgenoemde soorten.

## 4.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 4.8.1 Archeologie

#### 4.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door Laagland Archeologie een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 8 van deze toelichting.

#### 4.8.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek kan een archeologische vindplaats in het plangebied nog niet worden uitgesloten. Vanwege het grotendeels intacte potentiële archeologische sporenniveau adviseren wij om vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van een Proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Wij adviseren een noord-zuid gerichte proefsleuf aan te leggen op het binnenterrein, dit is nu goed toegankelijk voor het proefsleuvenonderzoek. De werkwijze van het onderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

De geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' blijft in het voorliggende plan van toepassing ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied. Voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient inzicht te worden verschaft in de manier waarop rekening wordt gehouden met de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

### 4.8.2 Cultuurhistorie

#### 4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan/bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

#### 4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorische geen belemmering vormt met betrekking tot voorliggend plan.

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

#### 4.8.3 Conclusie

Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt inzicht verschaft in de manier waarop rekening wordt gehouden met de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

### 4.9 Kabels & leidingen

#### 4.9.1 Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunningen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

#### 4.9.2 Onderzoekresultaten kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

#### 4.9.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het voornemen.

### 4.10 Duurzaamheid

Binnen het plan is voldoende aandacht voor het aspect duurzaamheid. De nieuw te realiseren bebouwing wordt conform de Wet Voortgang Energietransitie niet op het gasnet aangesloten. Ook zal de bebouwing voldoen aan de nieuwe BENG (Bijna-Energieneutraal Gebouw) eisen, de steeds oplopende Rc-waardes en zal gebruik worden gemaakt van de laatste installatietechnieken. Dit betreft een grote verbeteringsslag ten opzichte van de bestaande aanwezige bebouwing. Verder neemt de hoeveelheid verharding af en wordt de nieuwe bebouwing voorzien van een groen dak, waardoor meer ruimte is voor hemelwater om te infiltreren.

### 4.11 Besluit Milieueffectrapportage

#### 4.11.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (kolom 3, plannen);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (kolom 4, besluiten);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit

eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

#### **4.11.2 Situatie plangebied**

##### *4.11.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op circa 570 meter afstand van het plangebied. In dit geval is uit de stikstofberekening reeds gebleken dat er geen sprake is van significante negatieve effecten ten aanzien van dit Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

##### *4.11.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.*

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden (2.000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling van een significant kleiner schaalniveau is. Van een directe m.e.r.-plicht is in dit geval geen sprake.

Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 9. Uit deze notitie blijkt dat het voornemen geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

#### **4.11.3 Conclusie**

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

## HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

### 5.1 Vigerend beleid

#### 5.1.1 Beleidskader algemeen

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de Provincie Utrecht, de Gemeente Rhenen en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitsstrits 'gescheiden inzamelen - gescheiden afvoeren - gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitsstrits 'water vasthouden - bergen - vertraagd afvoeren' gehanteerd.

Dit beleid is per overheidsniveau onder andere in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, WB21, NBW, Waterwet;
- Provinciaal beleid: Waterhuishoudingsplan, Beleidsplan Milieu en Water, Streekplan;
- Waterschapbeleid: Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Stroomopwaarts samen voor de toekomst', Waterstructuurvisie, Beleidsregels en Uitvoeringsregels Keur 2018 en de Legger;
- Regionaal beleid: Regionaal Manifest Ruimtelijke Adaptatie van het Platform Water, Vallei en Eem (een samenwerkingsverband op het gebied van waterbeheer tussen Waterschap Vallei en Veluwe en gemeenten uit de regio).

#### 5.1.2 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) hanteert voor nieuwbouwprojecten het 'Handboek Watertoetsproces' (versie mei 2015). Het handboek bevat richtlijnen en vertaalt het bestaande waterbeleid naar de gevolgen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het watertoetsproces van HDSR berust op twee uitgangspunten:

1. Het standstill-principe: voorkom negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem;
2. Verbeteren: benut kansen die zich voordoen in ruimtelijke ontwikkelingen om knelpunten in het watersysteem op te lossen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Bij een toename van verhard oppervlak van < 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied is er vanuit het HDSR geen verplichting, het advies is om infiltratiesysteem aan te leggen. Bij een toename verhard oppervlak van 500 – 10.000 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied is het advies van het waterschap een infiltratiesysteem aan te leggen met een berging van 45 mm. Bij een toename van > 10.000 m<sup>2</sup> wordt maatwerk gevraagd. (bron: [www.hdsr.nl/werk/info-op-maat/gemeenten/watertoetsproces](http://www.hdsr.nl/werk/info-op-maat/gemeenten/watertoetsproces))

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Stroomopwaarts samen voor de toekomst' is Rhenen aangemerkt als 'Stad als spons, investeren in een robuust watersysteem en een gezonde leefbare stad'. Het streven is naar een maximaal haalbare infiltratie op de heuvelrug.

De maximale ledigingstijd van een bergingsvoorziening dient 83 uur te bedragen. Uit het oogpunt van gezondheid en hygiëne adviseert HDSR een ledigingstijd van maximaal 24 uur.

#### 5.1.3 Gemeente Rhenen

In het verbreed GRP van de gemeente Rheden is het volgende beleid opgenomen: 'Regenwater is in principe schoon. Het is niet efficiënt om het schone water eerst te mengen met afvalwater om het daarna op de rwzi weer te zuiveren. Het is slimmer om het schone regenwater gescheiden te houden. De beste oplossing is om het regenwater lokaal (op de plek waar het valt) te gebruiken of in de bodem te infiltreren. Er is dan geen afvoer nodig, het rioolstelsel heeft minder piekbelasting en het grondwater wordt op natuurlijke wijze aangevuld.'

Bij het ontwerpen van nieuwe maatregelen moet uitgegaan worden van het vasthouden van water. Bij het omgaan met extreme neerslag kan gedacht worden aan het aanleggen van tijdelijke aanvullende berging.

Met betrekking tot water op straat heeft de Gemeente Rhenen in het verbrede gemeentelijke rioleringsplan de volgende normen opgenomen:

*In de praktijk is water op straat acceptabel mits de hoeveelheden beperkt zijn en het niet langer dan 30 minuten blijft staan. Deze situatie wordt gedefinieerd als "hinder";*

*Forse hoeveelheden water op straat, ondergelopen tunnels, opdrijvende putdeksel, zijn maximaal één keer per jaar acceptabel, mits het niet langer aanhoudt dan twee uur. Deze situatie wordt gedefinieerd als "ernstige hinder";*

*Wateroverlast met schade, langduriger en op grotere schaal water op straat, water in winkels en woningen met materiele schade en mogelijk ook ernstige belemmering van het (economische) verkeer, zijn "niet acceptabel". Als niet aan deze eisen wordt voldaan dan bekijkt de gemeente of zij maatregelen kan nemen om risico's te verminderen.*

## 5.2 Waterparagraaf

### 5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap De Stichtse Rijnlanden is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. Het waterschap concludeert dat het plan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Er kan volstaan met een standaard wateradvies van het waterschap. De watertoets inclusief advies is opgenomen in bijlage 10 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op het waterhuishoudkundig plan.

### 5.2.2 Waterhuishoudkundig plan

Voor het voorgenomen plan is een memo waterberging opgesteld. In deze memo worden naast de uitgangspunten, de gestelde eisen en de berekende bergingscapaciteit een voorstel gedaan om de benodigde waterberging en escape te realiseren. Hierna zijn de hoofdzaken opgenomen. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 11 bij deze toelichting.

Binnen de beoogde nieuwbouwlocatie is ruimte genoeg om aan de minimale bergingseis van 45 mm van het HDSR te voldoen. Geadviseerd wordt om, gezien de ligging en het hoogteverloop van het terrein, klimaatbestendig te ontwerpen een de bergingsvoorzieningen te dimensioneren op neerslag met een uursom van 90 mm.

De ondergrond heeft ruim voldoende infiltratiecapaciteit om bergingsvoorzieningen binnen een korte tijd te ledigen zodat het systeem weer volledig beschikbaar is voor een volgende bui. De overstortvoorziening voor het systeem vraagt aandacht en zal met de Gemeente Rhenen besproken moeten worden. Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

### 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

### 6.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

#### 6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*  
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.



### 6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouw- en goothoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen;

### 6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*

In dit artikel worden de regels omtrent onderkeldering en nutsvoorzieningen beschreven.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*

In dit artikel worden vormen van strijdig gebruik en uitzonderingen op strijdig gebruik beschreven.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Overige regels (Artikel 11)*

In dit artikel zijn de overige regels opgenomen. Het gaat hierbij onder andere om regels omtrent parkeergelegenheid.

### 6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

## 6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

**Tuin (artikel 3)**

De gemeenschappelijke tuin aan de westzijde van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Tuin'. Deze gronden zijn bedoeld voor:

- a. tuinen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. voetpaden;
- d. in- en uitritten;
- e. speelplaatsjes;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken.

Het vergunningsvrij bouwen op deze plek is uitgesloten. Uit stedenbouwkundig oogpunt is niet gewenst dat er vergunningsvrij mogelijkheden bestaan om een fors volume aan bijgebouwen toe te voegen. Het plangebied bevindt zich in een naoorlogse uitbreidingswijk, welke zich kenmerkt door een ruime opzet met diepe (groene) achtertuinen. Het toevoegen van bijgebouwen in de gemeenschappelijke tuin zou de balans tussen bebouwd/verhard oppervlak en groen verstoren. Het bouwen van gebouwen is beperkt tot een totaal van maximaal 40 m<sup>2</sup> en een maximum bouwhoogte van 3 meter. Dit om de mogelijkheid te hebben om bijvoorbeeld kweekkasjes en opbergruimte te realiseren. Omdat het niet gewenst is dat het totale oppervlakte in één volume wordt gerealiseerd is vastgelegd dat de oppervlakte per vrijstaand gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.

**Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 4)**

De toegangsweg en de parkeerplaatsen hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gekregen. Binnen deze bestemming zijn ook nog, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

**Wonen (artikel 5)**

Het beoogde appartementengebouw, de grondgebonden woningen en de daarbij behorende gronden zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Deze gronden zijn bedoeld voor:

- i. wonen;
- j. beroep- en bedrijf aan huis;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen,

met daarbij behorende:

- l. tuinen en erven;
- m. wegen en paden;
- n. Bouwwerken.

Ten aanzien van de bouwregels is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan.

Door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximum aantal toegestane woningen vastgelegd. Ook is door middel van een aanduiding de maximale bouwhoogte vastgelegd. Daarnaast is door middel van de aanduiding 'gestapeld' en 'geschakeld' aangegeven waar de beoogde gestapelde woningen en de geschakelde woningen zijn toegestaan. Verder is in de specifieke gebruiksregels vastgelegd dat minimaal 3 van de te bouwen woningen gereserveerd dienen te worden voor de categorie 'sociale koopwoningen' danwel 'sociale huurwoningen' en 3 woningen voor de categorie 'geliberaliseerde woning voor middenhuur'. Hiermee ontstaat een wettelijke basis om te borgen dat sociale huur-/koopwoningen en middenhuur woningen worden gerealiseerd binnen het plangebied. Ten slotte is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen om zodoende bergingen bij de woningen op deze locatie mogelijk te maken.

**Waarde – Archeologie (artikel 6)**

De dubbelstemming 'Waarde – Archeologie' is conform het geldende bestemmingsplan op het gehele plangebied opgenomen. De gronden met deze dubbelbestemmingen zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

## HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan/ bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan/ bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een anterieure overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG

### 8.1 Vooroverleg

#### 8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmings- en bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 8.1.2 Provincie Utrecht

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro wordt voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Utrecht.

#### 8.1.3 Waterschap Stichtse Rijnlanden

het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoets hebben voor de locatie geleid tot de 'korte procedure'.

Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast in het kader van het wettelijk vooroverleg, voorgelegd aan het waterschap Stichtse Rijnlanden. Het waterschap heeft in reactie hierop het volgende advies gegeven.

*Om vervuiling van afstromend hemelwater en daarmee verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, verzoeken wij u om geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) toe te passen. Deze materialen verontreinigen het water door uitloging. Hemelwater dat afstroomt langs deze materialen, bijvoorbeeld via regenpijpen, daken of dakgoten bevat daardoor concentraties aan uitlopende metalen. Deze verslechteren de (grond-)waterkwaliteit.*

#### 8.1.4 Gasunie

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro wordt voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de Gasunie. Het voornoemde plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

### 8.4 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Wel zijn omwonenden in een vroeg stadium betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. Zo heeft er een inloopavond/informatieavond plaatsgevonden waarbij belanghebbenden op het plan hebben kunnen reageren. De reacties waren overwegend positief. In bijlage 12 is een verslag van de bijeenkomst bijgevoegd.

### 8.5 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1**      **memo Mobiliteit & parkeren**

**Bijlage 2    Akoestisch onderzoek**



**Bijlage 3 Bodemonderzoek**

**Bijlage 4    Advies Veiligheidsregio Utrecht**

**Bijlage 5      Stikstofonderzoek**

**Bijlage 6      Quickscan natuurwaarden**

**Bijlage 7      Vleermuizenonderzoek**

**Bijlage 8**      **Archeologisch onderzoek**

**Bijlage 9      Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling**

**Bijlage 10    Watertoetsresultaat**



**Bijlage 11**    **Memo waterberging**

**Bijlage 12**    **Verslag inloopbijeenkomst**