

GEMEENTE RHENEN

**Bestemmingsplan
Wildemanstraat ong. Elst**

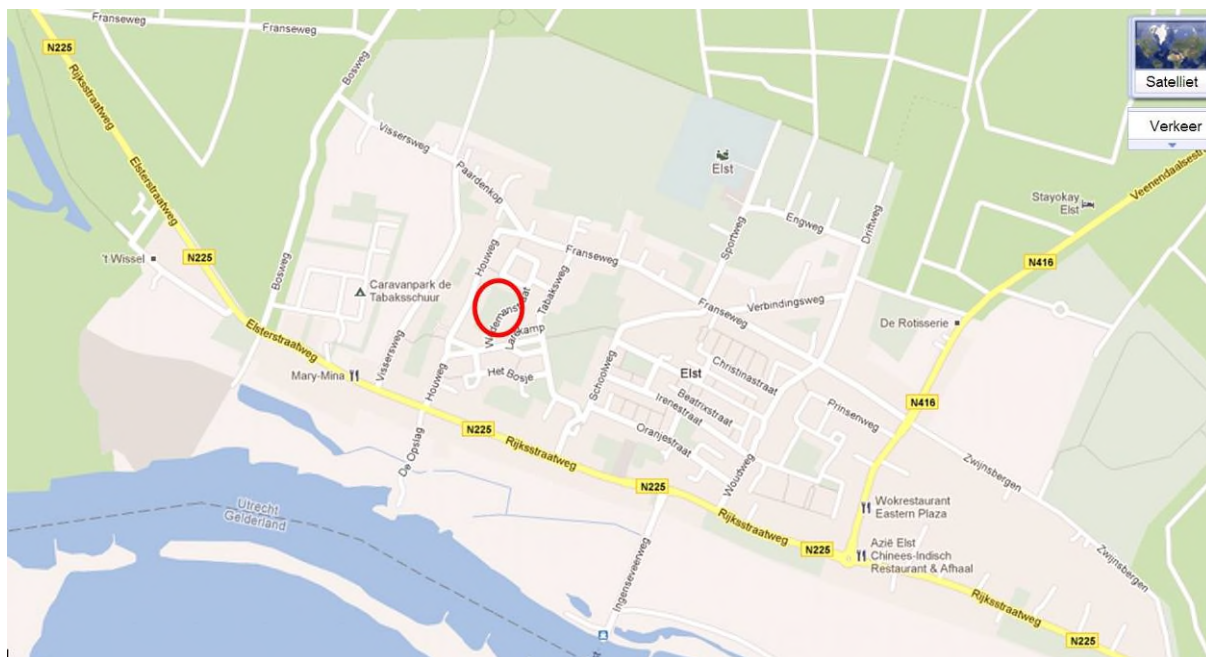
Toelichting

**BESTEMMINGSPLAN WILDEMANSTRAAT ONG. ELST
GEMEENTE RHENEN**

NL.IMRO.0340.BPWildemanstraat-OH01

TOELICHTING

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Plangebied: ligging en omvang.....	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer.....	4
 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED	 5
 3 BELEID	 6
3.1 Bovengemeentelijk beleid.....	6
3.1.1 Nota Ruimte.....	6
3.1.2 Waterbeleid van de 21e eeuw	6
3.1.3 Structuurvisie 2005-2015.....	6
3.1.4 Provinciale ruimtelijke verordening	7
3.1.5 Structuurvisie WERV	8
3.1.6 Conclusie.....	8
3.2 Gemeentelijk beleid	8
3.2.1 Integrale structuurvisie.....	8
3.2.2 Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen.....	8
3.2.3 Woningmarktanalyse	9
3.2.4 Parkeerbeleidsplan.....	9
3.2.5 Conclusie.....	9
 4 OMGEVINGSASPECTEN	 10
4.1 Bodem	10
4.2 Wet geluidhinder.....	10
4.3 Luchtkwaliteit	11
4.4 Milieuzonering	11
4.5 Externe veiligheid	12
4.6 Watertoets	13
4.7 Ecologie.....	14
4.8 Archeologie en Cultuurhistorie.....	15
4.9 Kabels en leidingen	15
 5 PLANBESCHRIJVING	 16
 6 JURIDISCHE BESCHRIJVING	 19
6.1 Het juridische plan	18
6.2 Bestemmingen.....	19
 7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 21
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7.2 Economische uitvoerbaarheid	21



Ligging plangebied in groter verband



Luchtfoto globale begrenzing plangebied

1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Rhenen heeft in september 2010 van initiatiefnemer Looijen Remmerden Beheer en Vastgoed B.V. een principeverzoek ontvangen voor de ontwikkeling van vrijstaande woningen op de percelen gelegen aan de Houweg / Wildemanstraat in Elst, kadastraal bekend gemeente Rhenen sectie H nummers 5237, 6293 en 7397 (allen gedeeltelijk). Het principeverzoek is door het college behandeld en zij hebben bij brief van 4 maart 2011 medegedeeld dat zij medewerking willen verlenen aan het initiatief onder de voorwaarde dat er een inrichtingsplan wordt opgesteld ten behoeve van het openbare gebied tussen de Houweg en de Wildemanstraat.

Met inachtneming van deze voorwaarde is vervolgens een bouwplan ontwikkeld. Het vigerende bestemmingsplan staat op deze locatie echter de beoogde woningbouw niet toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van dit plan nodig. Op basis van het ontwikkelde bouwplan is derhalve voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

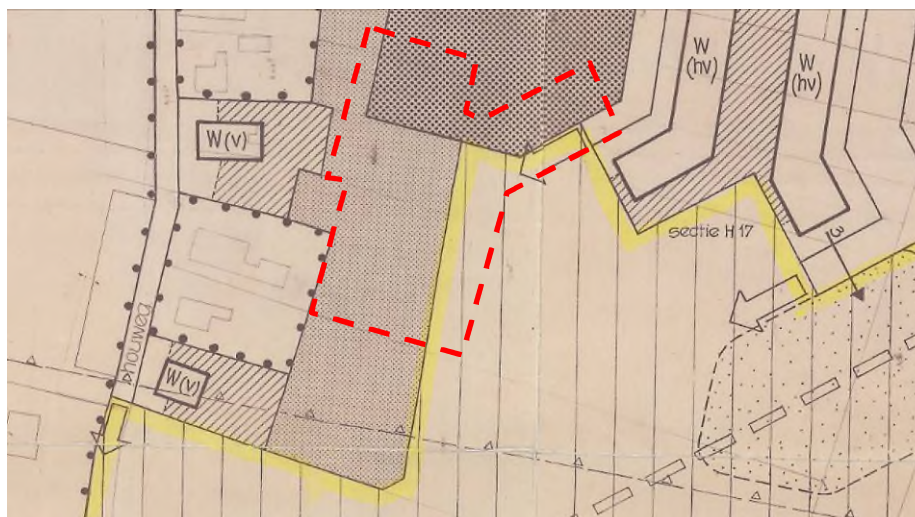
De betreffende percelen liggen aan de westzijde van Elst en grenzen aan de nieuwbouwwijk Het Bosje. Het plangebied ligt tussen de Houweg en de Wildemanstraat in. Aan weerszijden van het plangebied bevinden zich percelen met woonbebouwing. Oostelijk betreft het de projectmatig gerealiseerde huizen van Het Bosje, westelijk de organisch gegroeide gevarieerde lintbebouwing langs de Houweg.

Op de percelen met een totale oppervlakte van circa 1.971 m² zullen een viertal vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

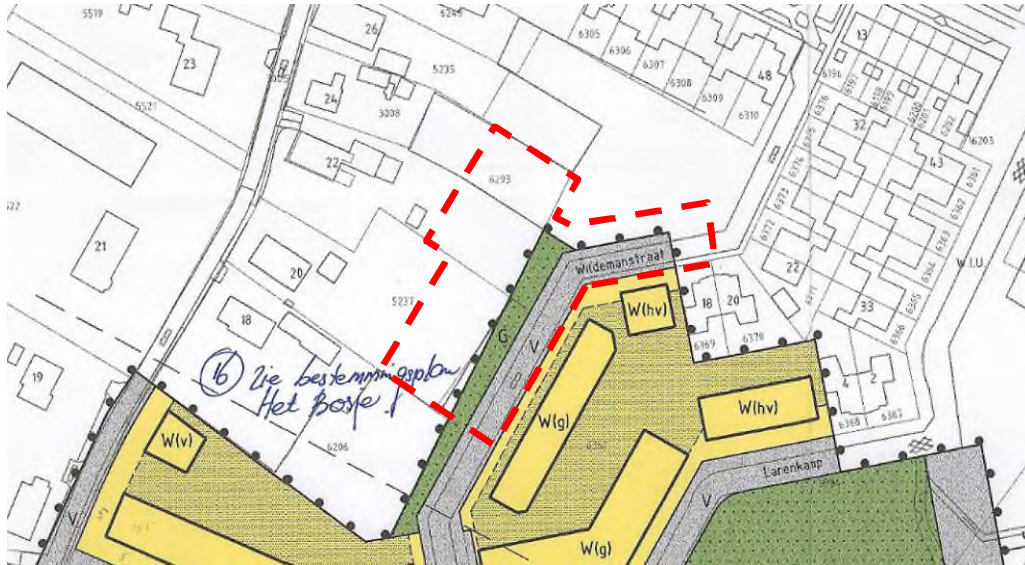
De gronden waar het onderhavige plan betrekking op heeft, zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Het Bosje" en het uitwerkingsplan "Het Bosje-I".

Het bestemmingsplan "Het Bosje" is vastgesteld door de gemeenteraad van Rhenen op 23 april 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht op 5 november 1996. Het bestemmingsplan is in werking getreden en onherroepelijk geworden op 5 februari 1997. In dit plan is de ontwikkelingslocatie bestemd tot "Tuin", "Groenvoorziening" en een uit te werken woonbestemming (Het Bosje-I).



Uitsnede vigerend plan Het Bosje

Het uitwerkingsplan "Het Bosje-I" is vastgesteld door de gemeenteraad van Rhenen op 28 maart 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht op 20 april 2000. In dit plan is het betreffende gedeelte van de ontwikkelingslocatie bestemd tot "Groenvoorziening" en "Verblijfsdoeleinden".



Uitsnede vigerend plan Het Bosje-I

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid, onderverdeeld in bovengemeentelijk beleid en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante omgevingsaspecten aan bod. De beoogde nieuwbouw wordt in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 volgt een uiteenzetting van de juridische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

De stedenbouwkundige dragers van Elst bestaan uit de historische linten waarlangs het dorp is ontstaan, zoals de Rijksstraatweg en de Franseweg. Hierlangs is sprake van een geleidelijke ontwikkeling van bebouwing. Naarmate minder mogelijkheden langs deze linten aanwezig waren, is de ruimte tussen deze linten in de loop der tijd opgevuld met planmatig gerealiseerde woonwijken. Het plangebied bevindt zich op de overgang tussen een dergelijke woonwijk (Het Bosje) en een historisch lint (de Houweg).

In de huidige situatie zijn de gronden voor de beoogde ontwikkeling in gebruik als tuin, hoofdzakelijk bestaande uit grasland en enkele stroken met beplanting. De in het plangebied opgenomen Wildemanstraat bestaat uit een klinkerweg met langsparkeren. Aan de noordzijde van het plangebied is een speelplaats aanwezig. De gehele strook oogt enigszins als een restgebied omdat het nagenoeg geheel omsloten wordt door woonbebouwing. Daarbij komt dat de woningen van Het Bosje langs de Wildemanstraat uitkijken op de achterperceelsgrenzen van de woningen langs de Houweg.

De woningen aan de Wildemanstraat bestaan uit projectmatig gerealiseerde rijenwoningen en twee onder een kapwoningen. De bouwhoogte bedraagt twee bouwlagen met een kap. Aan de Houweg staan hoofdzakelijk individueel ontwikkelde vrijstaande woningen. De bouwhoogte bedraagt hier overwegend één bouwlaag met kap.

In principe biedt de breedte en diepte van de percelen voldoende ruimte om de nieuwe woningen te bouwen.



Houweg



Wildemanstraat

3 BELEID

3.1 Bovengemeentelijk beleid

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

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

3.1.1 Nota Ruimte

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

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe.

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

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

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

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

3.1.2 Waterbeleid van de 21e eeuw

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

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

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

Provinciale Staten van de Provincie Utrecht hebben bij besluit van 23 juni 2008 de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld. Doel van de beleidslijn is ervoor zorg te dragen dat, ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, het Streekplan Utrecht 2005-2015 slagvaardig

gehanteerd kan worden als beleidskader. In dat kader maakt de beleidslijn duidelijk wat er van de provincie kan worden verwacht. Ze markeert het provinciaal belang en legt de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten vast. Met nadruk geldt dat de beleidslijn geen nieuw beleid bevat: de beleidsdoelen zoals deze in het Streekplan zijn vastgelegd worden niet gewijzigd.

Het Streekplan Utrecht 2005-2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Dit plan is later in het kader van de nieuwe Wro omgezet naar een structuurvisie. In het plan is het beleid beschreven waarmee de provincie sturing geeft aan de invulling van verschillende ruimtelijke opgaven op het gebied van onder meer wonen, water, verkeer en bedrijvigheid. De kernbegrippen zijn kwaliteit, uitvoering en samenwerking.

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

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

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

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

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

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

De beoogde ontwikkeling valt binnen de rode contour van Elst.

3.1.4 Provinciale ruimtelijke verordening (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 september 2009)

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

Via de verordening laat de provincie een aantal provinciale belangen doorwerken naar de gemeenten. Deze doorwerking is niet mogelijk via een structuurvisie. Een structuurvisie heeft in beginsel alleen interne werking. Het bevat beleid waaraan de provincie zich zelf dient te houden. Door middel van de

verordening is de verplichte naleving van diverse provinciale beleidsuitgangspunten door lagere overheden, zoals gemeenten, geregeld. De provinciale verordening bevat regels ter bescherming van het provinciaal belang. Deze regels zien op bodem, cultureel erfgoed, landelijk gebied, natuur, recreatie, stedelijk gebied en het watersysteem. Het plangebied valt binnen stedelijk gebied (rode contour). In de verordening zijn voor het stedelijk gebied woningbouw aantallen opgenomen. Voor de gemeente Rhenen geldt tot 2015 een woningbouwopgave van 570 woningen. De beoogde ontwikkeling levert hier een bijdrage in met vier woningen.

3.1.5 Structuurvisie WERV

In maart 2005 hebben de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal de Structuurvisie WERV vastgesteld. De visie geeft een beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de regio voor de periode tot 2015, met een doorkijk naar 2030. In de structuurvisie wordt het plangebied aangemerkt als stedelijke intensiveringzone Rhenen-Zuidoost. Functies die binnen deze zone een plaats kunnen krijgen zijn wonen, lichte bedrijvigheid (waaronder kantoren) en (verblijf)recreatie. De relatie met de omgeving speelt hierbij een grote rol. Het gebied ligt tevens binnen de zone cultuurontwikkeling en recreatie.

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

3.1.6 Conclusie

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

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Integrale structuurvisie

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

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

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

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

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

3.2.2 Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen

De gemeente Rhenen heeft in 2008 een stedenbouwkundige structuurvisie opgesteld, die perspectief biedt voor de woningbouw op de langere termijn. Het is een ontwikkelingsvisie die richting geeft aan de gewenste bouwinitiatieven passend bij de schaal en het karakter van de drie kernen Elst, Achterberg en Rhenen. De visie voor Rhenen zet zich vooral in op de verbetering van bestaand gebied en een goede inpassing van nieuwe locaties. De onderhavige locatie valt in de visie binnen de bestaande linten of het overige gebouwde deel van Elst. In dat geval is een stedenbouwkundige analyse nodig waarin wordt aangegeven hoe de bebouwing zich voegt naar aard, vorm en massa van de omgeving. In de analyse wordt aangegeven op welke wijze de verkeersontsluiting plaatsvindt en

hoe de parkeerplaatsen worden gerealiseerd zonder dat deze het landschappelijk beeld teveel verstoren.

3.2.3 Woningmarktanalyse

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

Op basis van een bevolkingsprognose uitgaande van een migratiesaldo = 0, is een woningbehoefteprognose opgesteld. Deze woningbehoefte voor de gemeente Rhenen bedraagt, volgens de woningmarktanalyse in 2005, voor de periode tot 2015 circa 490 – 560 woningen.

De woonvisie (Woonvisie gemeente Rhenen, 'Richting in wonen', 30 januari 2009) geeft voor de bestaande voorraad en nieuwbouw de gewenste richtingen aan voor de ontwikkelingsmogelijkheden. De visie hangt nauw samen met de stedenbouwkundige structuurvisie 2020 van de gemeente Rhenen. De woonvisie is een belangrijk beleidsdocument, dat een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring geeft aan de woningbouwontwikkeling. De Woonvisie geeft de visie van de gemeente weer tot circa 2020. Rode draad van het woonbeleid is het behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw voor Rhenen. Daartoe ligt er in het woonbeleid een accent bij gezinnen met kinderen. De inzet hierbij is gericht op het bieden van een aantrekkelijk leefklimaat en voldoende doorstroombare mogelijkheden. Hiernaast zijn belangrijke doelstellingen een aantrekkelijke woonomgeving met voorzieningen, het verder uitbouwen van woonservicegebieden en duurzaamheid en kwaliteit in bouwen.

Om over een goede basis te beschikken voor het maken van keuzes op het gebied van wonen en woningbouw, hebben de gemeente Rhenen en de Rhenense Woningstichting een actualisering van de woningmarktanalyse laten maken (december 2010) met een schets van de veranderopgave voor het wonen. In deze analyse wordt een uitbreidingsbehoefte van circa 300 woningen in de periode tot 2020 voorzien. De grootste opgave zit in het op een juiste manier inspelen op de sterk toenemende vergrijzing van de bevolking in Rhenen. In dat verband liggen er onder meer kansen voor grondgebonden levensloopbestendige woningen in huur en koop.

3.2.4 Parkeerbeleidsplan

De gemeente Rhenen heeft in december 2008 het gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. Het doel van dit gemeentelijk parkeerbeleidsplan is een bijdrage leveren aan:

- de leefbaarheid van het centrumgebied en de woonwijken in de gemeente Rhenen;
- een levendige en aantrekkelijke binnenstad, die bereikbaar is voor zowel auto- als fietsverkeer en een goede concurrentiepositie kent.

Bovenstaande uitgangspunten staan centraal in dit parkeerbeleidsplan. Het plan bevat voorstellen voor het te voeren parkeerbeleid en maatregelen om de aanwezige parkeerproblemen op te lossen. Daarnaast is een praktisch handvat geboden voor het:

- beoordelen van parkeerproblemen in de woonwijken;
- gebruik van uniforme en eenduidige parkeernormen, onder andere voor:
 - een snel objectief advies bij vergunningaanvragen;
 - het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot het parkeren (herinrichting/nieuwbouwontwikkelingen);
 - onttrekken en toevoegen van parkeerplaatsen aan de openbare weg (wanneer parkeren op eigen terrein niet mogelijk is);
 - toetsen en realiseren van parkeervoorzieningen voor gehandicapten;
 - objectief beoordelen van inritvergunningen;
 - faciliteren van het fietsparkeren in het centrumgebied.

Bij de uitwerking van maatregelen voor de knelpunten is het uitgangspunt gehanteerd dat voor alle doelgroepen het parkeren wordt gefaciliteerd. Eventuele maatregelen mogen geen verschuiving van de parkeerdruk met zich meebrengen waardoor overlast in omliggende wijken ontstaat.

3.2.5 Conclusie

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

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

In opdracht van P. Looijen & Zn. B.V. is door Amos Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd (rapportnr. 114.028.BR.11.ROS en 114.028.BR.21.ROS d.d. 29 februari 2011). De onderzoekslocaties betreffen (een deel van) de tuinen behorende bij de woningen aan de Houweg 20 en 22 te Elst,

Uit het vooronderzoek zijn voor de beide onderzoekslocaties geen voor bodemverontreiniging verdachte omstandigheden bekend geworden, zodat voor het bodemonderzoek de strategie voor een onverdachte locatie is gehanteerd. In totaal zijn per locatie er 6 boringen geplaatst, waarvan 4 boringen zijn doorgezet tot een diepte van 0,5 m-mv en de overige 2 boringen tot een diepte van circa 2 m-mv. Aangezien het grondwater zich dieper dan 5 m-mv bevindt, is het plaatsen en bemonsteren van een peilbuis achterwege gebleven.

De onderzoekslocaties zijn in gebruik als tuin. Er is tot de geboorde diepte van circa 2 m-mv zand aangetroffen.

Er zijn voor beide locaties 2 grondmengmonsters samengesteld: MM1 van de zandige bovenlaag en MM2 van de zandige onderlaag. De bodemmonsters zijn in het laboratorium conform AS3000 onderzocht op de standaard pakketten voor een onverdachte locatie.

Conclusies

Bij de Houweg 20 zijn in geen van de samengestelde grondmengmonsters overschrijdingen van de achtergrondwaarden aangetroffen. Er zijn hier dus geen verontreinigingen geconstateerd. Bij de Houweg 22 is een minieme achtergrondwaarde overschrijding aangetroffen voor het metaal kwik. Mogelijk is dit veroorzaakt door de aangetroffen zwakke puinbijmenging. De aangetroffen lichte verontreiniging geeft echter geen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek.

Aanbevelingen

Aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen die het beoogd gebruik in de weg staan, blijkt de voorafgestelde onderzoekshypothese juist te zijn geformuleerd. De kwaliteit van de bodem op de locatie is voldoende vastgelegd en er is geen vermoeden voor de aanwezigheid van een sterke verontreiniging. Er bestaat geen aanleiding tot het verrichten van nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem staat overdracht van of eventuele nieuwbouw op de onderzoekslocatie niet in de weg.

Het onderzoek is gerelateerd aan de NEN 5740. Onderzoek naar asbest in de bodem vormt geen onderdeel van deze norm, Wel wordt opgemerkt dat in en op de bodem geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. Een verder inzicht omtrent de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem kan desgewenst middels een onderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 worden verkregen.

4.2 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de bestrijding van geluidhinder door met name industrie, weg- en railverkeer. Geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, mogen niet gerealiseerd worden zonder dat eerst een toets aan de geluidnormen plaatsvindt. Bestemmingsplan en uit te voeren project moeten worden getoetst op de te verwachten geluidsbelasting. Binnen vast te stellen zones van de geluidsbron is een normstelling van toepassing. Onderscheid bestaat tussen streefwaarden, en hogere grenswaarden. Indien een nieuwe bestemming binnen de vastgestelde zone van een (rail)weg niet voldoet aan de betreffende streefwaarde, dan mag de bestemming in principe niet worden gerealiseerd. Iedere weg heeft een onderzoekszone. Uitzonderingen hierop zijn:

- Wegen die via een geluidsniveaukaart zijn gedezoneerd,
- Wegen welke opgenomen zijn in een 30 km/uur zone,
- Wegen welke als woonerf zijn ingericht.

Voor de 50 km/uur wegen geldt een onderzoekszone van 200 meter.

Het plangebied ligt niet binnen onderzoekszones van omliggende wegen. Daarnaast is de Wildemanstraat één van de 30 km/uur-zones binnen Elst. Het is een zeer rustige woonstraat met lage verkeersintensiteiten, zodat geen aanleiding bestaat om vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nader onderzoek te verrichten. Een akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

Alleen ruimtelijke projecten die dus in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechteren, worden nog indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. Het Ministerie van VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie stikstofoxide of fijn stof met meer dan 3% (van de grenswaarde van de jaargemiddeldeconcentratie van PM_{10} of NO_2 , $40\mu g/m^3$, dus $1,2\mu g/m^3$) verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadeling'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

Het voorliggende plan ziet toe op de ontwikkeling van 4 woningen. Aangezien in gevolge de ministeriële regeling "NIMB" bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1500 woningen geen sprake is van een toename in de concentraties stikstofoxide of fijn stof met meer dan $1,2\mu g/m^3$, kan geconcludeerd worden dat de voorgestane ontwikkeling 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. In het onderhavige geval is een luchtkwaliteitsonderzoek dus niet noodzakelijk. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. De VNG-publicatie geeft minimale afstanden vanaf de grenzen van een bedrijf die aangehouden moeten worden. De aan te houden afstanden van de VNG-publicatie zijn opgezet voor inwaarts zonerende en bevatten vanuit de milieugevoelige functie gezien een bufferzone.

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

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

Vier vragen staan binnen de brochure centraal:

- Welke afstand dient tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen te worden aangehouden?
- Welke afstand dient tussen nieuwe woningen en bestaande bedrijven te worden aangehouden?
- Welke bedrijven zijn mogelijk in gemengd gebied?
- Mag een zeker bedrijf zich op een bepaalde locatie vestigen?

De VNG-publicatie legt niet vast wat wel en niet mag, een gemeente beslist zelf of men op een bepaalde locatie bedrijven of woningbouw mogelijk wil maken. De VNG-publicatie is hierbij slechts een

hulpmiddel. Bij toepassing van de richtlijnen als vermeld in de betreffende VNG-publicatie dient hieraan een goede motivatie ten grondslag te liggen. De VNG-publicatie is niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen maar heeft enkel betrekking op nieuwe situaties.

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

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

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

In het kader van onderhavige ontwikkeling is sprake van een aangrenzend omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Direct rondom het plangebied zijn enkel woningen gesitueerd en liggen er (zover bekend) echter geen bedrijven die belemmeringen op het plan zouden kunnen werpen.

4.5 Externe veiligheid

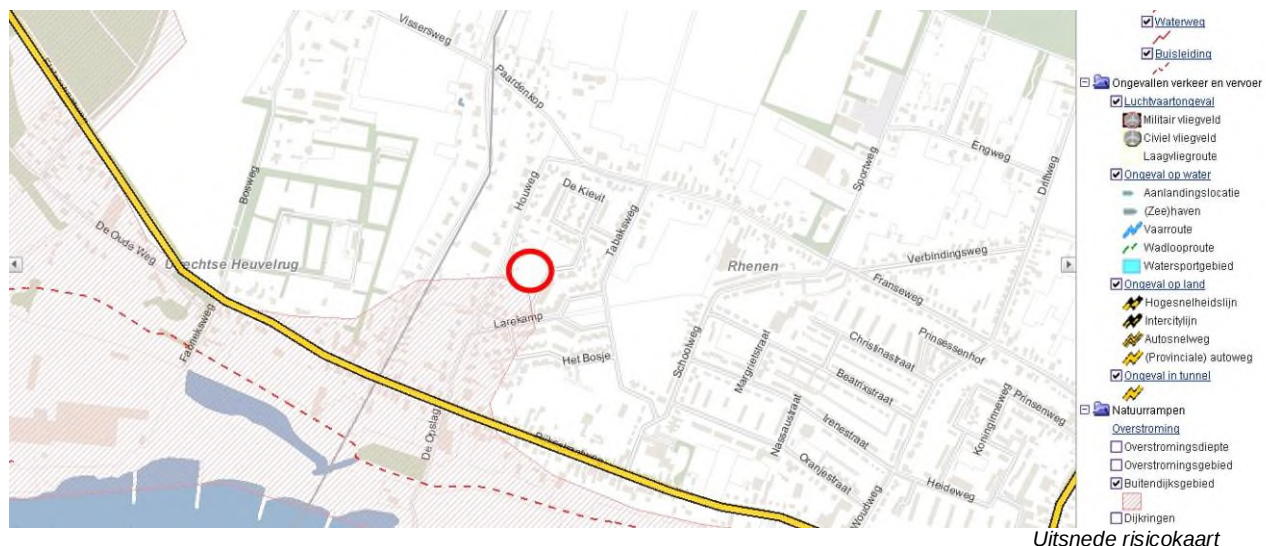
In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) zijn de normen van externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Deze normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico (GR¹) en een plaatsgebonden risico (PR²). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven.

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Bevi. In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling externe veiligheid inrichtingen” (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Daarnaast zijn de Handleiding Verantwoording Groepsrisico van het Ministerie van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Geraadpleegd is de risicokaart van de provincie Utrecht (zie hierna). Ten zuiden van het plangebied ligt de hogedruk aardgastransportleiding met het kenmerk W-526-06-KR. Deze leiding heeft een maximale werkdruk van 40 bar en een diameter van 6”. De inventarisatieafstand van deze leiding bedraagt 70 meter, de afstand tot het plangebied bedraagt 390 meter. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor het aspect buisleidingen (Bevb) zijn.

¹ In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag

² In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).



De Rijndijk ligt op 280 meter afstand van het plangebied. Hiervoor geldt dat er een plasbrandaandachtsgebied aanwezig is, welke een afstand heeft van 25 meter uit de oeverlijn. Ook voor dit aspect zijn dus geen belemmeringen.

Tenslotte kan geconstateerd worden dat het plangebied op 280 meter afstand is gelegen van de Rijksstraatweg. Deze weg is een onderdeel van de route gevaarlijke stoffen van het bedrijventerrein Remmerden en van een lpg-tankstation. Uit een pilotstudy van de Provincie Utrecht (Routing Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Resultaten van een pilotstudy in vijf gemeenten in Utrecht, Provincie Utrecht, 15 augustus 2005, Concept groeidocument, 9P7215.A1) blijkt dat er alleen transport van LF1-stoffen over deze weg plaatsvindt. Maximaal was dat 1 beweging per dag. Langs deze weg zijn geen knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jr) en groepsrisico geconstateerd.

4.6 Watertoets

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

Waterplan Rhenen

Het Waterplan "een berg mooi water" is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 april 2005 en heeft ten doel effectief en efficiënt om te gaan met water in de gemeente. De watervisie beschrijft de beoogde ontwikkeling van het water tot 2025. Het waterplan gaat in op de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterketen. Bij de streefbeelden voor het bebouwd gebied ligt de nadruk op het saneren van riooloverstorten en het afkoppelen van verhard oppervlak.

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

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

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

Wateradvies

In het gemeentelijk waterplan staan een aantal criteria op basis waarvan kan worden bepaald of vroegtijdig overleg met het waterschap nodig is. In hoofdlijnen treden geen veranderingen op in het watersysteem en zijn er ter hoogte van het plangebied geen knelpunten in de waterhuishouding. De beoogde ontwikkeling betekent een toename van het verharde oppervlak van minder dan 550 m² en daarom hoeft er geen compensatie plaats te vinden. Overleg met het waterschap voorafgaand aan het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is daarom niet gevoerd. Volstaan kan worden met het volgende advies.

Uitgangspunt is dat bij in- en uitbreidingen het vuile water van het schone water gescheiden blijft. Het vuile water gaat naar de riolering. Het schone water wordt bij voorkeur op eigen terrein verwerkt mits de bodemkwaliteit niet zodanig is dat dit tot verontreiniging van het grondwater leidt. Het huidige infiltrerend vermogen is groot gezien de bodemopbouw van gestuwd materiaal. Wel moeten maatregelen genomen worden, die mogelijk afstromend water op (half)verhard oppervlak goed laten infiltreren in bv lokale laagtes. Een voorbeeld daarvan is een "wadi": staat meestal droog, maar als het regent, stroomt het water van de daken via de regenpijpen naar de tuin of de weg, en vandaar naar de wadi's. Hier wordt het water gebufferd en zakt verder de grond in en vult de grondwatervoorraad aan.

Het verschil met de toekomstige situatie is dan ook nagenoeg nihil. De neerslag komt weliswaar sneller tot afvoer, maar er is voldoende mogelijkheid om te infiltreren. De erven en de toegangswegen dienen rondom (afwaterend) te worden aangelegd. Voorts dient tijdens aanleg erop gelet te worden dat de grond niet te sterk wordt verdicht en dat, gezien de toepassing van infiltratie, bij het ontwerpen van de woningen geen uitlogende materialen gebruikt worden daar waar het materiaal in contact komt met het hemelwater.

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

4.7 Ecologie

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden.

Door Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies is in opdracht van Buro Boot een flora- en faunaonderzoek verricht (rapport d.d. 7 juni 2011)

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de omgeving van beschermde gebieden. Een negatief effect op beschermde gebieden ten gevolge van het plan is uitgesloten.

In de rapportage wordt het volgende ten aanzien van gebiedsbescherming, flora en fauna geconcludeerd.

Flora

- Er zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten aangetroffen. Het voorkomen van bedreigde en strikter beschermde soorten is uit te sluiten.

Fauna

- De ingreep kan een negatief effect hebben op algemene zoogdieren en amfibieën van tabel 1. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling in geval van ruimtelijke ingrepen;
- Het voorkomen van algemene broedvogels zonder vaste nestplaats is waarschijnlijk;
- Het voorkomen van vogels met een vaste broedplaats is uitgesloten;
- Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen op de plaats van de ingreep is uitgesloten. Het plan is niet van invloed op vlieg- en foerageroutes;
- Een negatief effect op beschermde soorten van overige soortgroepen is uitgesloten;

Uit het onderzoek komen naar voren dat alleen rekening gehouden dient te worden met broedvogels zonder vaste nestplaats. Dit betekent dat de kap van bomen en het rooien van groen buiten het broedseizoen dient plaats te vinden. Het broedseizoen loopt van circa half maart tot half juli. Latere en eerdere broedgevallen komen voor, bijvoorbeeld van duiven (zie natuurkalender van Ministerie van landbouw). In de periode november - februari is de kans op broedsels nihil.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

In 1992 is in het Europese "Verdrag van Malta" opgesteld, met als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Inmiddels heeft dit verdrag een verdere uitwerking gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz), de gewijzigde Monumentenwet 1988 en de erfgoedverordening van de gemeente Rhenen. Hieruit volgt in het algemeen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem. Aangezien de verwachting is dat door de ontwikkeling een mogelijke verstoring van waarden plaatsvindt, is een nader onderzoek vereist.

In opdracht van Boot Organiserend Ingenieursburo heeft ADC ArcheoProjecten een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied (ADC rapport 2766 d.d. juni 2011). In het plangebied is woningbouw voorzien. Het onderzoek was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Op basis van een in 1995 door Asmussen en Odé uitgevoerd bureau- en booronderzoek en een in 2003 door Merkens uitgevoerd proefsleuvenonderzoek werden archeologische nederzettingssporen uit de IJzertijd verwacht. Volgens de opdrachtgever is het plangebied echter in het verleden sterk verstoord, waardoor deze resten mogelijk verloren zijn gegaan.

Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Het plangebied is verstoord tot in de C-horizont. Verwacht wordt dat de bovenste 20 à 40 cm van de natuurlijke ondergrond recentelijk omgewerkt is. Het archeologische sporenniveau is hierbij naar verwachting zo goed als verloren gegaan.

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

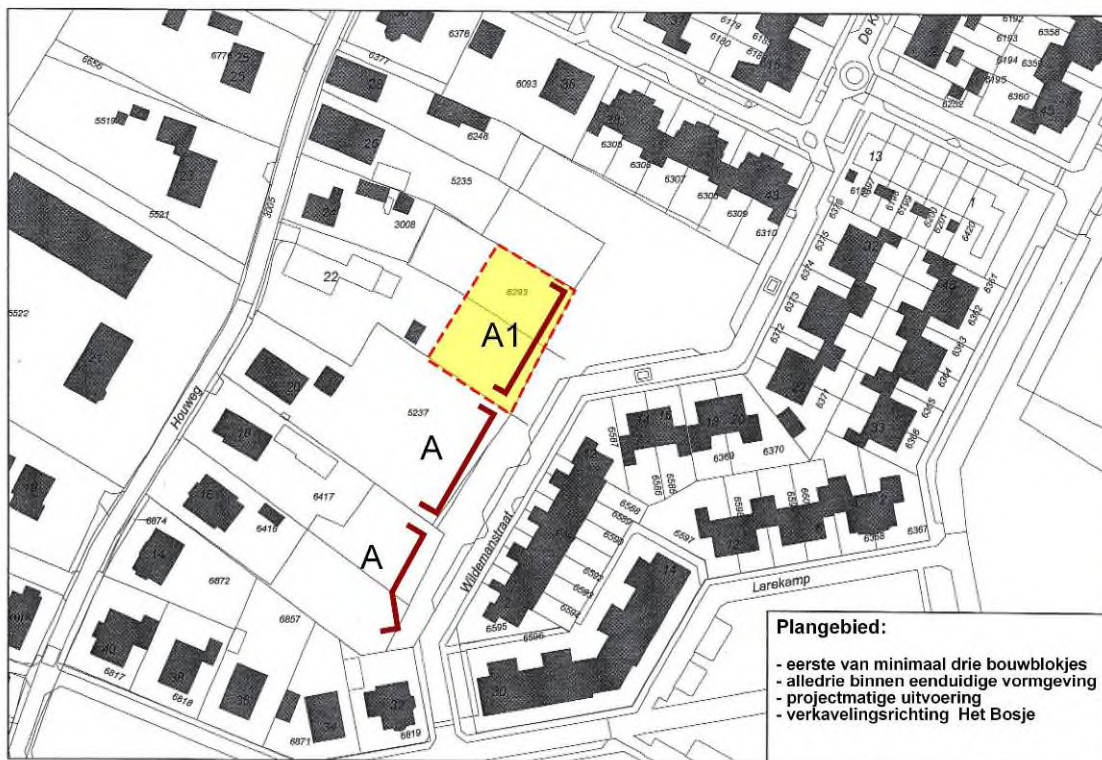
Bij brief d.d. 7 juli 2011 laat de Milieudienst Zuidoost Utrecht weten het advies van ADC ArcheoProjecten om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren te onderschrijven. Zij adviseren het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

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

5 PLANBESCHRIJVING

Eind 2007 is voor de locatie een stedenbouwkundige verkenning opgesteld naar aanleiding van een initiatief voor het noordelijk deel van het plangebied (gebied A1). Destijds is eveneens de gehele zone langs de Wildemanstraat in beschouwing genomen. De visie die ten grondslag ligt aan deze verkenning is de basis geweest voor het ontwikkelde stedenbouwkundig plan. Deze visie bestaat uit de realisering van drie bouwblokjes (clusters) met een gelijke vormgeving en in gesitueerd in een gelijke rooilijn. De invulling hiervan kan op verschillende manieren geschieden, getuige de verschillende varianten die opgenomen zijn in de stedenbouwkundige verkenning. In ieder geval is sprake van een grondgebonden invulling met woningen van maximaal één bouwlaag met kap. Het hierna volgende stedenbouwkundig plan heeft op basis van deze uitgangspunten vorm gekregen.



Stedenbouwkundige verkenning (2007)

Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie volgende pagina) gezien vanuit de positie op de overgang tussen de nieuwbouwwijk Het Bosje en de lintbebouwing van de Houweg. Gezien de directe aansluiting op Het Bosje ligt het voor de hand in positionering en uitstraling aansluiting te zoeken bij deze wijk. Daarmee behoudt de lintbebouwing van de Houweg zijn eigen positie en blijft goed herkenbaar. Het is goed mogelijk om aansluitend op de omringende verkavelingstructuur percelen met een diepte van minimaal 25 meter te realiseren. Daarmee ontstaat een betere begeleiding van de Wildemanstraat, zonder dat sprake is onevenredige verdichting. Zeker omdat de noordelijk van de locatie gelegen speelplaats blijft gehandhaafd.

Vanuit dit oogpunt is het ongewenst vier verschillende woningen met een eigen uitstraling en positie te maken. Daarentegen is het wel van belang een zorgvuldige overgang tussen projectmatige bouw en lintbebouwing te maken. Gekozen is voor een opzet met twee clusters van twee gelijk vormgegeven woningen. Deze staan allen in een gelijke rooilijn. Per cluster is de vormgeving van de woningen gelijk. Uiteindelijk is het mogelijk drie van dergelijke clusters te realiseren. Voorliggend plan maakt de realisering van twee clusters met ieder twee woningen mogelijk.

De opzet met clusters zorgt voor een geleidelijke overgang tussen Het Bosje en de Houweg. De situering in een gelijke rooilijn en de gelijke vormgeving per cluster sluit aan op de projectmatige uitstraling. De losse opzet, mede door de tussenliggende doorzichten, sluit aan bij de ruime opzet van de Houweg. Eveneens is, net als voor de aangrenzende lintbebouwing, voor de nieuwbouw een

hoogte vastgelegd waarbij de goothoogte maximaal 3,5 meter bedraagt en de bouwhoogte 9 meter. Daarnaast is sprake van een bebouwingstypologie die ligt tussen vrijstaande en twee onder een kap.



Stedenbouwkundig plan (2011)

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de percelen vindt plaats via de aangrenzende weg Wildemanstraat. Uitgangspunt is dat iedere woning een eigen inrit krijgt.

In het gebied zijn momenteel 10 parkeervakken in de openbare ruimte aanwezig. In het stedenbouwkundig plan voor de locatie zijn 13 parkeervakken in de openbare ruimte opgenomen. Dit is een uitbreiding met 3 parkeervakken. Het ontwikkelingsplan voorziet in de bouw van 4 vrijstaande woningen met garage en oprit. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernormen die de gemeente Rhenen stelt.

Beeldkwaliteit

De ruimtelijke opzet van het bouwplan benadrukt een ruime, dorpse sfeer en dit dient eveneens zijn vertaling te krijgen in de architectonische uitwerking. Zoals hierboven toegelicht vormen twee woningen een cluster. Dit is zichtbaar in de vormgeving doordat de woningen in een cluster identiek zijn vormgegeven. De clusters onderling kunnen van vormgeving verschillen.

Uitgangspunt is, mede gezien de omringende woningbouw, een traditionele vormgeving met een rustige gevelopbouw. Ook in materiaalgebruik ligt de nadruk op traditie en een zekere ingetogenheid. Dit houdt onder meer in het gebruik van bakstenen, hout en dakpannen in een niet opvallende, natuurlijke kleurstelling. Voor het overige zijn de criteria uit de welstandsnota van toepassing.

6 JURIDISCHE BESCHRIJVING

6.1 Het juridische plan

Inleiding

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

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

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2008, waarbij in het bijzonder het IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn.

De RO-standaarden 2008³, die vanaf 1 januari 2010 verplicht zijn voor bestemmingsplannen die na deze datum in ontwerp tervisie gelegd worden, schrijven een verplichte indeling en kleurvoering van de verbeelding voor. Ook wordt een vaste naamvoering van aanduidingen en bestemmingen voorgeschreven.

Algemene toelichting regels

De regels zijn opgebouwd volgens het SVBP 2008 en zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels en zijn deels overgenomen uit het SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*

hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd), namelijk voor wonen;

- *Bouwregels*

in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en op welke plek gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden;

Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. De maatvoering van de woningen is binnen het bouwvlak aangegeven door middel van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte".

- *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen voorzien in nadere eisen ten aanzien van bepaalde onderwerpen, zoals de plaats en afmeting van parkeervoorzieningen.

- *Specifieke gebruiksregels*

In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaarden opgenomen voor het uitoefenen van een bed & breakfast en een aan huis verbonden beroep / bedrijf. Hierin wordt tevens de norm van het parkeren aangegeven.

³ De RO-standaarden 2008 zijn te vinden op: <http://ro-standaarden.geonovum.nl/>

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

- **Anti-dubbeltelbepaling**

De anti-dubbeltelbepaling is rechtstreeks overgenomen uit artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

- **Algemene bouwregels**

Voor ondergronds bouwen is in dit artikel opgenomen dat dit is toegestaan onder de woning tot een maximale diepte van 3 m.

- **Algemene gebruiksregels**

In dit artikel is aangegeven welk gebruik in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod uit artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tot een strijdig gebruik behoort het gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning, behoudens voorzover toegelaten in de overige regels van het plan.

- **Algemene afwijkingsregels**

In dit artikel zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen, zoals een afwijking voor nutsvoorzieningen en voor mantelzorg.

- **Algemene procedureregels**

hierin wordt de procedure aangegeven die doorlopen moeten worden indien gebruik wordt gemaakt bij het stellen van nadere eisen, namelijk de algemene voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 uit de Algemene wet bestuursrecht.

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregel" bevat het overgangsrecht en de slotregel:

- **Overgangsrecht**

in dit artikel is de standaardbepaling m.b.t. het overgangsrecht uit artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening overgenomen.

- **Slotregel**

in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.2 Bestemmingen

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

Wonen

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

- **Bouwwijze**

Binnen het bouwvlak is aangegeven dat uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan.

- **Goot- en bouwhoogte**

De maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen is opgenomen op de verbeelding.

- **Situering gebouwen**

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

Het bouwen van de woning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak". De voorgevel van de woning mag uitsluitend in de naar de openbare weg gekeerde zijde van het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak zijn maximaal twee woningen toegestaan.

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

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

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

In het kader van vooroverleg is het bestemmingsplan aan de betrokken instanties voorgelegd. Geen van hen zag aanleiding tot het maken van opmerkingen.

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

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. Het sluiten van een exploitatieovereenkomst is verplicht bij de realisatie van 1 of meer woningen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de herziening van het bestemmingsplan zijn verrekend in de leges. Eventuele extra kosten die de gemeente maakt, worden verhaald in de exploitatieovereenkomst. Tevens is er een risicoanalyse uitgevoerd ten behoeve van de mogelijke tegemoetkoming in schade. Deze analyse is omgezet naar een overeenkomst welke zal worden ondertekend door de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is als een separate rapportage opgenomen. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.