

GEMEENTE RHENEN

**Bestemmingsplan
Zwijnsbergen tussen 53 en 57 Elst**

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN ZWIJNSBERGEN TUSSEN 53 EN 57 ELST GEMEENTE RHENEN

NL.IMRO.0340.BPZwijnsbergen-OH01

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Plangebied: ligging en omvang.....	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	4
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 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004)	7
3.1.4.	Provinciale ruimtelijke verordening (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 september 2009)	8
3.1.5.	Structuurvisie WERV	8
3.1.6.	Conclusie.....	8
3.2.	Gemeentelijk beleid	9
3.2.1.	Integrale structuurvisie.....	9
3.2.2.	Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen.....	9
3.2.3.	Beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen in Elst (Utr.)	9
3.2.4.	Woonvisie	10
3.2.5.	Parkeerbeleidsplan	10
3.2.6.	Duurzaam Bouwen	11
3.2.7.	Conclusie.....	11
4.	OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1.	Bodem	12
4.2.	Wet geluidhinder.....	12
4.3.	Luchtkwaliteit	13
4.4.	Milieuzonering	13
4.5.	Externe veiligheid	15
4.6.	Watertoets	16
4.7.	Ecologie.....	17
4.8.	Archeologie en Cultuurhistorie.....	18
4.9.	Kabels en leidingen	19
5.	PLANBESCHRIJVING	20
6.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	22
6.1.	Het juridische plan	22
6.2.	Bestemmingen.....	23

6.3.	Wonen	24
7.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
7.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.2.	Economische uitvoerbaarheid	25



Ligging plangebied in groter verband



Luchtfoto globale begrenzing plangebied

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Rhenen heeft in september 2010 van Buro voor Bouwkunde –Veenendaal, namens mw. T.M. Kampert - van Laar, een principeverzoek ontvangen voor de ontwikkeling van woningbouw op het perceel tussen Zwijnsbergen 53 en Zwijnsbergen 57 te Elst (Utr.). Het principeverzoek is door het college behandeld en zij hebben bij brief van 06-04-2011 medegedeeld dat zij medewerking willen verlenen aan het initiatief onder de volgende voorwaarden:

- op de percelen kadastraal bekend Gemeente Rhenen sectie H nummers 6134, 6515 (gedeeltelijk) en 6469 mogen maximaal 3 woningen ontwikkeld worden. Deze ontwikkeling zal als gezamenlijk plan ingediend moeten worden;
- de te realiseren woningen zullen moeten voldoen aan de regels en voorwaarden van het beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen in Elst (Utr.);
- voordat er overgegaan kan worden tot ontwikkeling van de percelen zal er op voorhand een intentieovereenkomst gesloten moeten worden met de gemeente Rhenen;
- het definitieve ontwerp van de woningen moet stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn.

Met inachtneming van deze voorwaarden 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

Het betreffende perceel ligt aan de oostzijde van het gebied dat in Elst bekend staat als “de Vordel”. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door grasland, in het noorden door de weg Zwijnsbergen. Aan weerszijden van het plangebied bevinden zich percelen met zowel woon- als bedrijfsbebouwing. Kenmerkend is het grotendeels onbebouwde binnengebied van de Vordel.

Op de percelen met een gezamenlijk oppervlakte van circa 3.000 m² zullen drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd.



Bestaande situatie plangebied

1.3. Vigerend bestemmingsplan

De gronden waar het onderhavige plan betrekking op heeft, zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan “Kern Elst”.

Het bestemmingsplan “Kern Elst” is vastgesteld door de gemeenteraad van Rhenen op 25 juni 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht op 11 februari 1992. Het bestemmingsplan is in werking getreden en onherroepelijk geworden.

De gronden waar de drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd, hebben in dit bestemmingsplan de bestemming “Agrarische doeleinden”. Binnen deze bestemming is het oprichten van een woning niet mogelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

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

Het betreffende perceel ligt aan de oostzijde van Elst en grenst aan Zwijnsbergen. In noordelijke richting volgt het buitengebied en biedt de locatie zicht op de Utrechtse Heuvelrug. Langs Zwijnsbergen is sprake van lintbebouwing die op meerdere plaatsen onderbroken wordt. In feite is sprake van kleine clusters van bebouwing, afgewisseld door groene ruimten die zicht bieden op het binnengebied. De clusters bestaan zowel uit woningen als bedrijven. Deze functiemenging is kenmerkend voor het onderhavige gebied dat in Elst bekend staat als “de Vordel”.

In de onderhavige situatie is sprake van een weide tussen twee kleine clusters met overwegend woonbebouwing. Deze huizen zijn te karakteriseren als traditionele, gevarieerde lintbebouwing. De breedte van het perceel biedt voldoende ruimte om drie vrijstaande woningen te bouwen.



Plangebied richting Zwijnsbergen 57



Plangebied richting Zwijnsbergen 53

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 de onderhavige kavels 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 aan de Zwijnsbergen 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 drie 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 het bij de structuurvisie behorend structuurbeeld wordt het plangebied aangemerkt als "Nieuw woongebied tot circa 2015".

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 Elst zet zich vooral in op de verbetering van bestaand gebied en een goede inpassing van nieuwe locaties. Het onderhavige plangebied is in de visie nog aangeduid als 'verdichtingslocatie'. Inmiddels is in de integrale structuurvisie bepaald dat de verdichting in het binnengebied van de Vordel komt te vervallen. Binnen de lintbebouwing langs de Rijksweg en Zwijnsbergen worden wel mogelijkheden gezien voor inbreiding.

3.2.3. Beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen in Elst (Utr.)

Voor verschillende locaties aan de Zwijnsbergen zijn initiatieven binnengekomen voor het realiseren van één of meerdere woningen. Om de ontwikkelingen van de woningbouwprojecten aan de Zwijnsbergen te reguleren is het wenselijk gebleken om hieraan voorwaarden te stellen.

Het Beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen legt geen verplichting tot invulling vast. Particuliere initiatieven zullen aan dit beleid getoetst worden. Voor de realisatie van woningen op de bestemmingsvlakken, zal nog wel een bestemmingsplanherziening- of omgevingsvergunningprocedure doorlopen moeten worden.

Volgens het beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen in Elst (Utr.) is het betreffende plangebied aangewezen als inbreidingslocatie (WG-1, zie afbeelding hieronder) met een maximum van 3 te

realiseren woningen. Een van de andere voorwaarden is dat de inbreidingslocatie als geheel ontwikkeld wordt. Het bouwplan voldoet aan deze en de andere gestelde voorwaarden.



Afbeelding uit beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen in Elst (Utr.)

3.2.4. Woonvisie

De gemeente Rhenen heeft in 2008 de woonvisie “Richting in Wonen” vastgesteld. De woonvisie geeft voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw de gewenste richtingen aan. De rode draad in de woonvisie is het behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw voor Rhenen, met daartoe in het woonbeleid het accent op gezinnen met kinderen. Daarbij is het beleid gericht op meer woonkansen voor Rhenense jongeren en senioren.

3.2.5. 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/nieuwbouwwontwikkelingen);
 - 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.

3.2.6. Duurzaam Bouwen

De gemeente Rhenen heeft ambities voor duurzaam bouwen in beleid vastgesteld. Deze ambities zijn gebaseerd op het pakket GPR gebouw, versie 3.2, waarbij voor zes verschillende modules een bepaalde score gerealiseerd kan worden. GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw is een bepalingmethode voor de milieuprestatie van een gebouw.

In het nieuwe pakket GPR versie 4.0 zijn er vijf verschillende modules, namelijk energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Dit maakt voor de gemeentelijke ambities geen verschil.

De gemeentelijke ambities zijn:

- Alle nieuwbouw(woningen) waarbij de gemeente bij de ontwikkeling betrokken is laten voldoen aan het GPR-gebouw ambitieniveau met een gemiddelde van minimaal een 7. Voor het onderdeel energie is het ambitieniveau een 7,4. Het minimum per prestatieveld is een 6. Dit geldt uiteraard ook voor de eigen gemeentelijke gebouwen.
- Per bouwproject wordt het ambitieniveau opnieuw bekeken. In veel gevallen kan en zal een hoger ambitieniveau worden vastgesteld.
- Als gebouwd wordt op grond in eigendom van de gemeente kan in ieder geval een hoger ambitieniveau worden vastgesteld.

3.2.7. Conclusie

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

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Bodem

Door Ecopart is een verkennend onderzoek verricht volgens de NEN 5740 richtlijnen voor onverdachte locaties (ONV) (projectnr. 15398, versie 1.0 d.d. 20 mei 2011). Gezien het feit dat het grondwater zich op een grotere diepte dan 5,0 m-mv bevindt, heeft geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het ingestelde onderzoek kan het volgende worden opgemerkt:

- veldwerkzaamheden: tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen;
- analyseresultaten bovengrond: uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de bovengrond (MM1 en MM2) blijkt dat voor kobalt en plaatselijk voor lood licht verhoogde gehalten zijn gemeten; de gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn onder de generieke achtergrondwaarden gelegen;
- analyseresultaten ondergrond: uit de analyseresultaten van het mengmonster van de ondergrond (MM3) blijkt dat het gehalte voor kobalt de generieke achtergrondwaarde overschrijdt; de gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn onder de generieke achtergrondwaarden gelegen.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de boven- en ondergrond op de onderhavige locatie licht zijn verontreinigd met kobalt en daarnaast is de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd met lood.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie.

De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie).

Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan op deze locatie.

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.

De Zwijsbergen maakt onderdeel uit van de 30 km/uur-zones binnen Elst. 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 fijnstof 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-benadering'.

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 3 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 fijnstof 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'. Deze publicatie geeft minimale afstanden vanaf de grenzen van een bedrijf die aangehouden moeten worden. De aan te houden afstanden 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 publicatie 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. Het is hierbij slechts een hulpmiddel. Bij toepassing van de richtlijnen als vermeld in de betreffende publicatie dient hieraan een goede motivatie ten grondslag te liggen. Het 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.

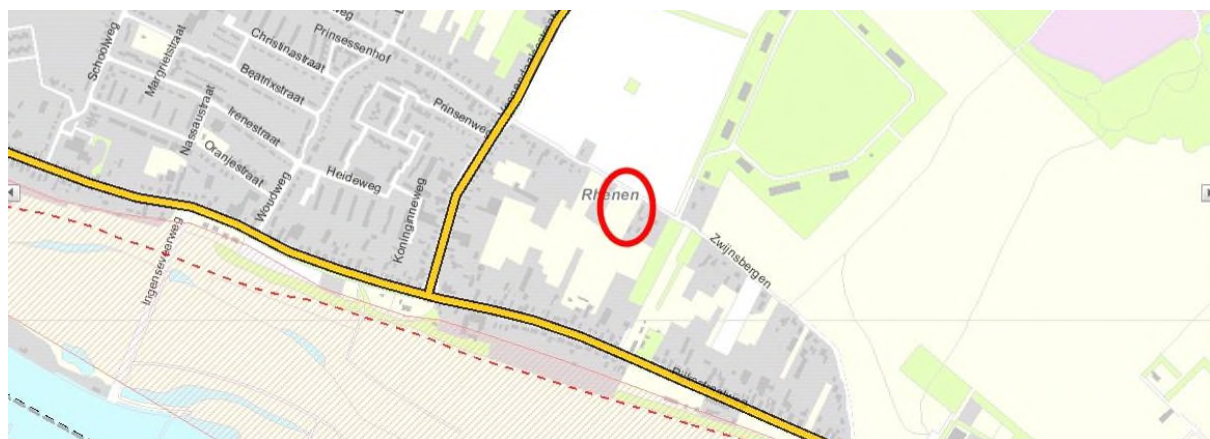
In het kader van onderhavige ontwikkeling is, gezien de functiemenging in de aangrenzende lintbebouwing en buitengebied, sprake van een aangrenzend omgevingstype ‘gemengd gebied’. In de nabijheid van het plan liggen er (voor zover bekend) geen bedrijven die belemmeringen op het plan zouden kunnen werpen. Ten oosten van het plangebied woont weliswaar een aannemer (ZZP-er), echter hij heeft op deze locatie geen vergunning voor zijn werkzaamheden en opslag. Deze vinden elders plaats.

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 Handreiking 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 hieronder).



Afbeelding uitsnede risicokaart

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).

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 270 meter. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor het aspect buisleidingen (Bevb) zijn.

De rijndijk ligt op 360 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 360 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 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. Uit overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (telefoongesprek 20 mei 2011) blijkt dat het plan voldoet aan het standstill-principe. Dit houdt in dat er geen negatieve effecten mogen optreden op het watersysteem. Al het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Er liggen geen waterkeringen en geen oppervlaktewater in de directe omgeving. Bij de toepassing van uitlogende materialen vraagt het Hoogheemraadschap om terughoudendheid om daarmee uitspoeling van zware metalen in de bodem te voorkomen. Met inachtneming van het voorgaande kan volstaan 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 locale 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. Het erf en de toegangsweg dienen tonrond (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 terughoudend wordt omgegaan met uitlogende materialen 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 Regelink Ecologie & landschap is een ecologische quickscan uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet (rapportnr. RA11110-02 d.d. 5 mei 2011).

Volgens nationale en internationale regelgeving is het verplicht vóór een ruimtelijk ingreep onderzoek te doen naar het eventuele voorkomen van beschermde flora en fauna.

Om dergelijk soortgericht veldonderzoek goed te kunnen plannen en uitvoeren is het noodzakelijk te weten welke flora en fauna (potentieel) voorkomen in het plangebied. Omdat het plangebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is ook nagegaan of de ingreep een afbreuk doet aan de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Tevens is nagegaan of de geplande ingreep een effect zal hebben op het nabijgelegen Natura 2000-gebied Uiterwaarden Neder-Rijn.

Door middel van de quickscan worden de volgende vragen beantwoord:

- Welke middels de Flora- en faunawet beschermde flora en fauna komen (potentieel) voor in het plangebied?

- Welke negatieve effecten kan de (potentieel) aanwezige flora en fauna ondervinden van de ingreep?
- Houdt, gelet op de mogelijke negatieve effecten, het uitvoeren van de ingreep een overtreding van de Flora- en faunawet in?
- Doet de ingreep een afbreuk aan de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS?
- Zijn er effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied uiterwaarden Neder-Rijn?

Conclusies

Flora en faunawet.

Uit de toetsing blijkt dat er bij het uitvoeren van de ingreep geen negatieve effecten te verwachten zijn op door de Flora- en faunawet in Tabel 2 en Tabel 3 beschermde soorten.

EHS

De ingreep doet geen afbreuk aan de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

Natura 2000-gebied Uiterwaarden Neder-Rijn

De ingreep heeft geen significant effect op instandhoudingdoelstellingen van het nabijgelegen Natura 2000-gebied Uiterwaarden Neder-Rijn.

Samenvatting

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op basis van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet, de EHS of de Natuurbeschermingswet 1998 wordt verhinderd. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

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 versterking van waarden plaatsvindt, is een nader onderzoek vereist.

In opdracht van Buro voor Bouwkunde te Veenendaal heeft het onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (karterende fase) uitgevoerd in het plangebied Zwijnsbergen tussen 53 en 57 te Elst (Utr.) (BAAC rapport V-11.0164 d.d. juni 2011).

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (karterende fase)

Het plangebied ligt op de overgang van een relatief hoog gelegen stuwwal naar het rivierdal van de Nederrijn. Dergelijke locaties op landschappelijke grenszones waren van oudsher vanwege de grote verscheidenheid aan flora en fauna aantrekkelijke vestigingslocaties voor jagers en verzamelaars uit de steentijd, maar ook voor permanente vestiging door boeren vanaf het neolithicum.

Op basis van de ouderdom van de aanwezige sandr kunnen er in principe archeologische resten worden verwacht vanaf het paleolithicum. In de directe omgeving van het plangebied zijn dan ook een groot aantal waarnemingen bekend, die wijzen op menselijke activiteit vanaf de steentijd tot heden. Vooral de complextypes grafheuvel en nederzettingsterrein zijn veel gevonden evenals een urnenveld.

Het plangebied is vanaf ten minste 1832 voor ongeveer een kwart in gebruik als onbebouwd bouwland en voor drie kwart in gebruik als bos. De kans op sporen uit de nieuwe tijd C wordt klein geacht vanwege het ontbreken van bewoning op historisch kaartmateriaal.

Tijdens het veldwerk zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op een soortgelijke locatie 250 m ten zuidoosten van het plangebied zijn bij een proefsleuven onderzoek, naast een enkel paalspoor en een vondst in de ploeglaag, ook geen archeologische waarden aangetroffen.

Op basis van bovenstaande gegevens wordt aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor archeologische waarden. Op basis hiervan adviseerde BAAC bv dat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Bij de beoordeling (uitgevoerd door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht) van het onderzoek door het bevoegd gezag is echter gesteld dat een vervolgonderzoek noodzakelijk is in verband met de specifieke verwachting voor sporen van een Celtic Fields systeem. Het bevoegd gezag (gemeente Rhenen) heeft vervolgens besloten een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) uit te laten voeren met als doel het toetsen van de archeologische verwachting.

Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven

Het uitgevoerde onderzoek (rapport A-11 0280, november 2011) is het vervolg op een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (karterend) dat in juni 2011 door BAAC bv is uitgevoerd. Dit vloeide voort uit een specifieke verwachting op archeologische sporen van een Celtic Field systeem. Er zijn tijdens het proefsleuvenonderzoek geen sporen van dit Celtic Field systeem aangetroffen maar wel paalsporen uit de prehistorie die waarschijnlijk hiermee in verband staan. Om de begrenzing van de sporen vast te stellen is in overleg met de opdrachtgever en het bevoegd gezag besloten de proefsleuven uit te breiden. Deze uitbreiding heeft geen nieuwe sporen aan het licht gebracht. Aangezien alle aangetroffen sporen volledig onderzocht zijn wordt de vindplaats niet als behoudenswaardig gewaardeerd.

Beoordeling Milieudienst Zuidoost-Utrecht

Het Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven is in opdracht van de gemeente Rhenen beoordeeld door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht (kenmerk RHE1109.T001). Kort samengevat blijkt hieruit het volgende. Het onderzoek is KNA-conform en door een gecertificeerd bedrijf uitgevoerd. De verwachting die op basis van eerder onderzoek voor dit plangebied is vastgesteld is in het veld correct getoetst. De opmerkingen naar aanleiding van het conceptrapport zijn in het definitief rapport opgenomen.

Op basis van het rapport van BAAC blijkt dat binnen het plangebied sprake is van een behoudenswaardige vindplaats van gering afmeting. De vindplaats is volledig in het veld gedocumenteerd. Daarom resteren er in het plangebied geen behoudenswaardige resten meer in de ondergrond. Wij onderschrijven het advies van BAAC om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren. Derhalve kan het plangebied vrij worden gegeven 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



De Vordel was in de stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen aangewezen als mogelijke inbreidingslocatie. Inmiddels is de integrale structuurvisie opgesteld waarin deze locatie komt te vervallen. Een zekere mate van verdichting van de lintbebouwing behoort wel tot de mogelijkheden. Dit heeft tot een verdere uitwerking geleid in het Beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen in Elst (Utr.), waarin regels zijn opgenomen voor de bouw mogelijkheden. Samengevat betreft dit:

- De goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 3,50 m;
- Met betrekking tot de overige maatvoering gelden de in het navolgende schema opgenomen maten:

Woning categorie	Min. breedte bouwperceel	Min. breedte hoofdgebouw	Min. afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens	Maximale dakhelling	Inhoud won. min. max.
Vrijstaand	12,00 m ¹	6,00 m ¹	2,50 m ¹	65°	250m ³ 800m ³
Halfvrijstaand	8,50 m ¹	6,00 m ¹	2,00 m ¹	65°	250m ³ 800m ³

Het bouwplan is hierop afgestemd en daarnaast heeft een vertaling plaatsgevonden van het beleid in de regels van het bestemmingsplan.

Voorop staat dat de beoogde ontwikkeling een aanvulling betreft op de bestaande lintbebouwing. Het bouwplan betreft de bouw van drie vrijstaande woningen. Alhoewel nog geen specifiek bouwplan is

ontwikkeld, biedt het voorliggend bestemmingsplan voldoende inzicht in de bouwmogelijkheden. Op basis van de hierna volgende uitgangspunten is een bouwvlak bepaald met bijbehorende maximale goot- en bouwhoogte zoals weergegeven op de plankkaart. Eveneens hebben de regels invulling gekregen op basis van deze uitgangspunten. De drie vrijstaande woningen zullen op enkele meters uit Zwijsbergen worden geplaatst met de aangrenzende rooilijnen als referentie. De bouwhoogte van de nieuwe woningen bedraagt één bouwlaag met een kap.

Verkeer en parkeren

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

Het Rhenense parkeerbeleid gaat uit van het volledig realiseren van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit houdt in dat het benodigd aantal parkeerplaatsen, minimaal 2 per woning, geheel op eigen erf komen. Het plan biedt hiervoor voldoende ruimte.

Beeldkwaliteit

Ter versterking van de gevarieerde lintbebouwing is het van belang geen kopie van de aangrenzende woningen te maken. Uitgangspunt is een individuele vormgeving die het diverse bebouwingsbeeld van het lint versterkt. Overigens betekent dit niet altijd een traditionele vormgeving, een moderne interpretatie van een landelijke architectuur is ook goed mogelijk. De basis voor het materiaalgebruik bestaat uit gevels van metselwerk. Enkel witte of gele bakstenen zijn niet toegestaan. Keim- of stucwerk is wel mogelijk, zij het uitsluitend in wit- en grijs tinten. Voor de afdekking van eventuele kappen is de materiaal- en kleurkeuze vrij, met dien verstande dat gebruik wordt gemaakt van een matte kleurstelling.

Het bouwplan zal eveneens moeten voldoen aan de welstandsnota. Een concept van het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de welstandscommissie. Op basis van dit overleg is de afstand van de bouwvlakken tot de zijdelingse perceelsgrenzen vastgelegd op minimaal 3 meter. Voorts heeft de commissie aangegeven bij de toetsing van de bouwplannen voor de woningen in beginsel uit te gaan van een maximale voorgevelbreedte van 8 m. Hiervan kan enkel worden afgeweken indien dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

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 gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is nu in artikel 2.1 een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 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;

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

Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. De maatvoering van de woningen is binnen het bouwvlak aangegeven door middel van de aanduidingen “maximale goot- en bouwhoogte (m)” en “maximum volume (m³)”.

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.

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.

6.3. 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.

Inhoud

De maximale inhoud van de woningen is op de verbeelding aangegeven en bedraagt 800 m³.

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.

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.

Van 16 februari t/m 14 maart jl. is de mogelijkheid geboden een vooroverlegreactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Van de aangeschreven vooroverlegpartners (in dit geval Vitens, de Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden) heeft alleen de Provincie gereageerd. Zij zag geen aanleiding tot het geven van een vooroverlegreactie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 april 2012 tot en met 30 mei 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Iedereen kon gedurende deze periode zienswijzen tegen het plan indienen. Van de mogelijkheid om schriftelijke zienswijzen in te dienen is door twee partijen gebruik gemaakt. Op de zienswijzen wordt ingegaan in de Nota beantwoording zienswijzen. Het bestemmingsplan is vervolgens ongewijzigd vastgesteld.

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.