

GEMEENTE RHENEN

Bestemmingsplan De Springplank

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN DE SPRINGPLANK GEMEENTE RHENEN

NL.IMRO.0340.BPDeSpringplank-VA01

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING

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

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3 BELEID

- 3.1 Bovengemeentelijk beleid
- 3.2 Regionaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

4 OMGEVINGSASPECTEN

- 4.1 Bodem
- 4.2 Geluid (wegverkeerslawaaï)
- 4.3 Luchtkwaliteit
- 4.4 Milieuzonering
- 4.5 Externe veiligheid
- 4.6 Watertoets
- 4.7 Ecologie
- 4.8 Archeologie en Cultuurhistorie
- 4.9 Kabels en leidingen

5.PLANBESCHRIJVING

6 JURIDISCHE BESCHRIJVING

- 6.1 Het juridische plan
- 6.2 Bestemmingen

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

- 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bijlage: overlegreacties

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Basisschool De Springplank heeft volgens de gemeentelijke huisvestingsverordening recht op aanpassing en uitbreiding van het gebouw. In samenhang met de Cuneraschool in Rhenen is hiervoor een plan opgesteld. Op 15 juli 2008 heeft de gemeenteraad van Rhenen besloten om in te zetten op vervangende nieuwbouw van beide scholen en woningbouw op een deel van het perceel van de Springplank.

De beide locaties zijn voorzien van een bestemming die de realisatie van de nieuwe schoolgebouwen mogelijk maakt. Voor de woningbouw zal het noodzakelijk zijn dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan opgesteld welke uitsluitend de woningbouw op de locatie van De Springplank mogelijk maakt.

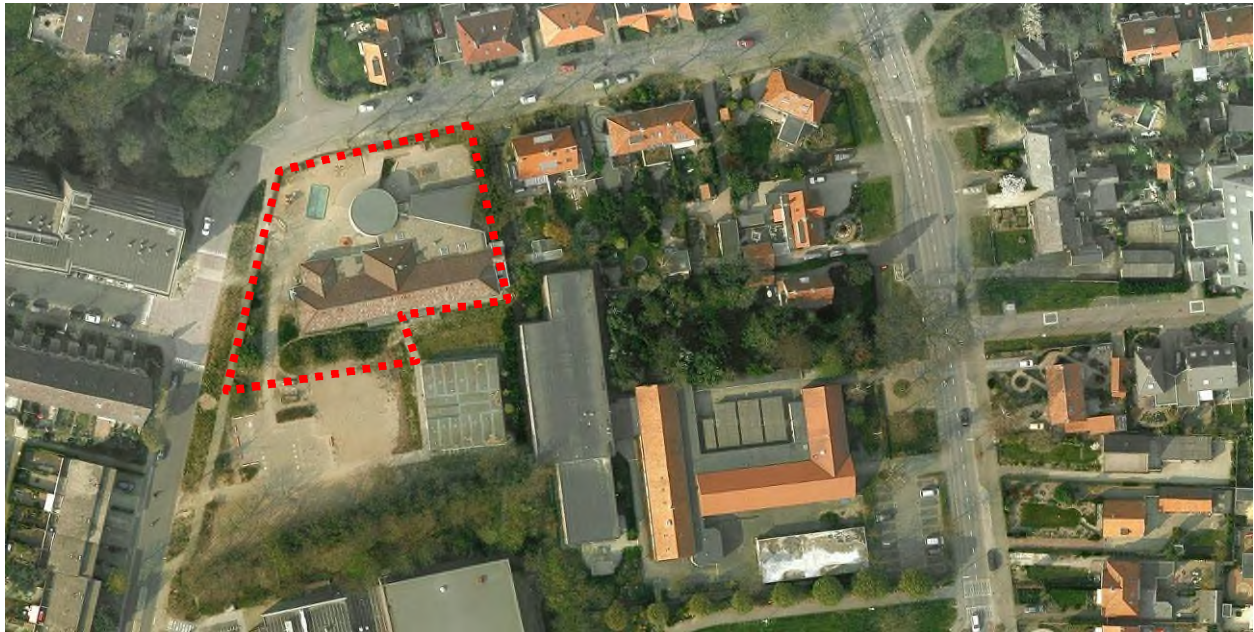
1.2 Plangebied: ligging en omvang



Ligging De Springplank in groter verband

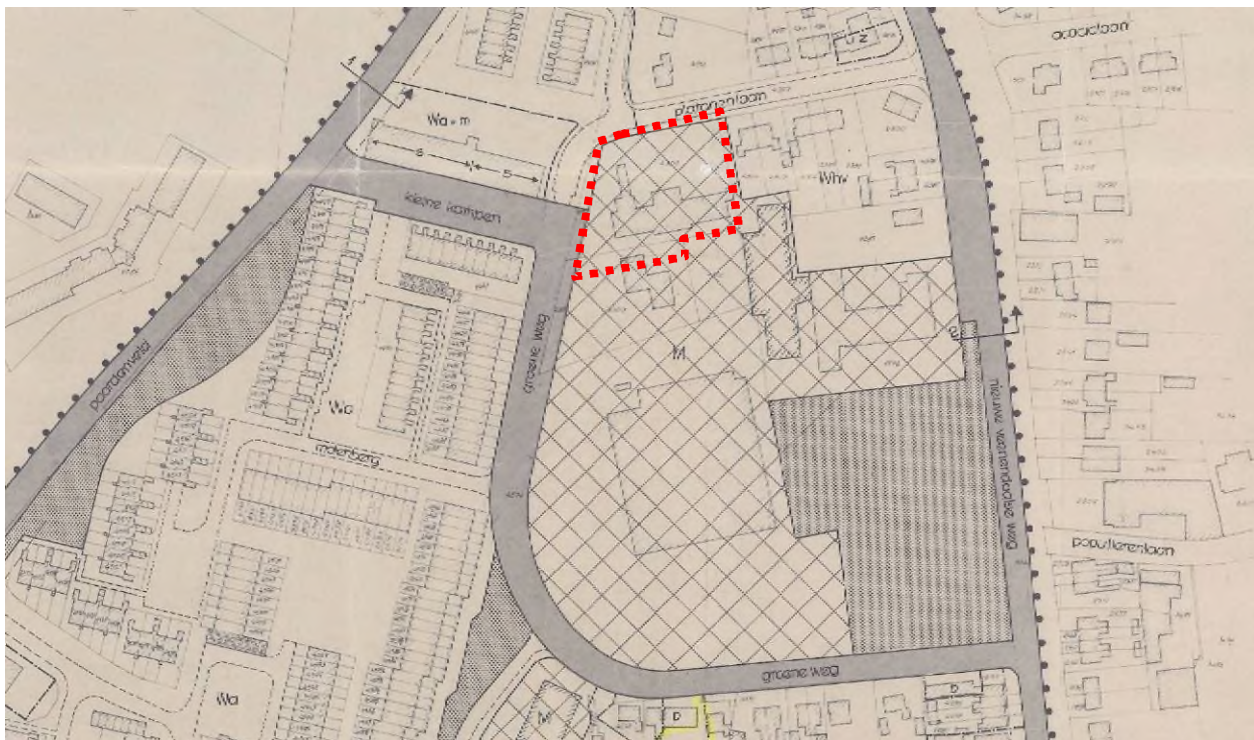
De locatie ligt ten noorden van de historische binnenstad. Een gebied dat bekend staat als Boven de Binnenstad. Het maakt onderdeel uit van een voorzieningengebied dat omsloten wordt door de Groeneweg, de Platanenlaan en de Nieuwe Veenendaalseweg. Uitzondering op de voorzieningen vormt de jaren '30 woningbouw langs de Platanenlaan. Deze woningen zijn ook kleinschaliger dan de voorzieningengebouwen. De bouwhoogte van de voorzieningen bedraagt maximaal 4 bouwlagen (gemeentehuis), de woningen zijn maximaal twee bouwlagen met een kap.

De kavel van de Springplank grenst aan de noordzijde aan de Platanenlaan en aan de westzijde aan de Groeneweg (zie afbeelding hierna). In totaal is de gehele kavel circa 5.578 m² groot. Het gedeelte voor de woningbouw bedraagt ongeveer 3.179 m².



Begrenzing De Springplank

1.3 Vigerend bestemmingsplan



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Molenberg-1, vastgesteld bij besluit van de raad d.d. 30 maart 1993; beslissing Gedeputeerde Staten van Utrecht d.d. 2 november 1993, Afd RR, nr. 3340650/3357.

In het vigerend plan is het terrein bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden". De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve, culturele, religieuze, recreatieve, medische en

sociaal-maatschappelijke doeleinden. Met betrekking tot de maatvoering van gebouwen geldt dat maximaal 50% van een bouwperceel bebouwd mag worden met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

De vervangende nieuwbouw voor de school is mogelijk op basis van het vigerend plan. Om de woningbouw mogelijk te maken moet het bestemmingsplan voor een gedeelte van het perceel worden herzien.

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. Het plan wordt in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de juridische uitvoerbaarheid uiteengezet. In hoofdstuk 7 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Alhoewel de kavel onderdeel uit maakt van een voorzieningengebied, bestaat de directe omgeving voornamelijk uit woningbouw. Deze heeft verschillende verschijningsvormen. Oostelijk van de locatie bevinden zich de 30-er jaren vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen met een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met een kap. In westelijke richting staan rijenwoningen met dezelfde bouwhoogte en, meest opvallend, een flatgebouw van 6 bouwlagen. In zuidelijke richting, langs de Groeneweg, volgen tenslotte drive-in woningen van drie bouwlagen met een platte afdekking.

De kavel van de Springplank bestaat globaal gezien uit twee delen. Op het noordelijk deel, langs de Platanenlaan, staat in de huidige situatie het hoofdgebouw met een schoolplein aan de straatzijde. Het zuidelijk deel heeft een meer open uitstraling met een plein, enkele bomen en een klein noodgebouw in de zuid-oosthoek van het perceel. De maximale bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag met een kap.

Richting Het Gastland is een dicht begroeide groene afscherming aanwezig. Hier ligt ook een steil talud, waardoor de kavel los ligt van Het Gastland. Langs de Groeneweg ligt een groenstrook met enkele relatief jonge bomen. De Platanenlaan doet zijn naam eer aan door de aanwezigheid van een fraaie rij grote platanen. Op het perceel zelf blijft het groen beperkt tot enkele solitaire bomen en kleine groenstroken.



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 van hogere overheden dient bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan nadrukkelijk rekening te worden gehouden:

- Nota Ruimte (Ministerie van VROM);
- Waterbeleid 21e eeuw
- Beleidslijn grote rivieren
- Streekplan / Structuurvisie (Provincie Utrecht);
- Provinciale Structuurvisie

3.1.1 Nota Ruimte (Ministerie van VROM)

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

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

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

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

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

3.1.2 Waterbeleid van de 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 Streekplan

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

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

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

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

In haar ruimtelijk beleid laat de provincie zich dan ook voor een belangrijk deel leiden door het principe van beheerste groei. Op deze wijze wil zij de aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking zoveel mogelijk vermijden en de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk versterken. Vanuit deze optiek is het gewenst nieuwe 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 door de provincie niet op aantallen. Als de ontwikkeling leidt tot behoud van kwaliteiten, waardevolle structuren en voldoende ruimte voor groen en water in de stad, mag ze beschouwd worden als passend in het proces van vernieuwing en functieaanpassing van de kernen. Gemeenten hebben hierdoor zelf een belangrijke verantwoordelijkheid in het zorgvuldig omgaan met ruimte. Verwacht wordt dat zij nadrukkelijk de binnenstedelijke mogelijkheden bekijken.

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

De beoogde nieuwe woningbouw valt binnen de rode contouren van Rhenen.

3.1.4 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 21 september 2009 is door Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciaal belang in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. Bijvoorbeeld dat de waarden van natuur en landschap beschermd moeten worden. De wijze waarop dit moet plaatsvinden wordt niet in de

verordening geregeld. De invulling van bestemmingsplannen is immers primair overgelaten aan gemeenten.

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

3.1.5 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, respecteert daarbij de omliggende stedenbouwkundige structuur en valt binnen de rode contouren van Rhenen.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie WERV

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Integrale structuurvisie

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

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

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

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

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

De integrale structuurvisie wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2011 vastgesteld.

3.3.2 Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen

De gemeente Rhenen heeft in 2008 een stedenbouwkundige structuurvisie opgesteld, die perspectief biedt voor de woningbouw op de langere termijn. Het is een ontwikkelingsvisie die richting geeft aan de gewenste bouwinitiatieven passend bij de schaal en het karakter van de drie kernen Elst, Achterberg en Rhenen. De stedenbouwkundige structuurvisie is op 23 september 2008 vastgesteld.

De onderhavige locatie valt in de visie binnen het gebied Boven de Binnenstad. Hiervoor is onder meer bepaald dat door renovatie, gedeeltelijke sloop, nieuwbouw, verdichting en herschikking van ruimten een geheel nieuwe stedenbouwkundige uitstraling kan ontstaan met een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Het behoud van groen is daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Voorts is aangegeven dat de oost-west linten Bantuinweg, Groeneweg en Platanenlaan kunnen worden versterkt en aangevuld met lintbebouwing.

De verdere uitwerking vraagt om een gebiedsvisie, eventueel in deelgebieden. Voorliggende toelichting geeft, in combinatie met de eerder opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, de ruimtelijke onderbouwing en is te beschouwen als een dergelijke gebiedsvisie.

3.3.3 Woningmarktanalyse

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

Op basis van een bevolkingsprognose uitgaande van een migratiesaldo = 0, is een woningbehoefteprognose opgesteld. Deze woningbehoefte voor de gemeente Rhenen bedraagt voor de periode tot 2015 circa 490 – 560 woningen. De onderhavige ontwikkeling levert een bijdrage van maximaal 20 woningen in de realisering van deze behoefte.

3.3.4 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/nieuwbouwonwikkelingen);
- 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. In onderstaand overzicht is per deelgebied beknopt aangegeven welke problemen/vraagpunten er spelen en welke oplossingsrichtingen zijn voorzien om deze problemen aan te pakken.

3.3.5 Conclusie

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

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Op het terrein gelegen op de hoek Groeneweg — Platanenlaan te Rhenen is door Ecopart BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek (d.d. 30 september 2010) is separaat bijgevoegd. Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

Het verkennend onderzoek is verricht volgens de NEN 5740 richtlijnen voor onverdachte locaties (ONV). 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 afwijkingen waargenomen. In de boringen B4 en B13 is in de bovengrond een lichte puinbijmenging aangetroffen.
- Analyseresultaten bovengrond: uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de bovengrond blijkt dat voor kobalt en plaatselijk voor kwik en lood de generieke achtergrondwaarden worden overschreden. De gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn onder de generieke achtergrondwaarde gelegen.
- Analyseresultaten ondergrond: uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de ondergrond (MM3 en MM4) blijkt dat voor kobalt de generieke achtergrondwaarde wordt overschreden. De gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn onder de generieke achtergrondwaarde gelegen.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de boven- en ondergrond op de onderhavige locatie licht is verontreinigd met kobalt en plaatselijk met kwik en lood. Het betreft hierbij waarschijnlijk verhoogde achtergrondniveaus. 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 geprojecteerde nieuwbouw.

4.2 Geluid (wegverkeerslawaaï)

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningbouw. Op de huidige locatie bevindt zich een basisschool.

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art. 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg.

De te onderzoeken wegen zijn de Platanenlaan, De Kleine Kampen, Nieuwe Veenendaalseweg en de Paardenveld. De wegen zijn binnenstedelijk gelegen en hebben maximaal twee rijstroken. De onderzoekszone bedraagt 200 meter. De Groene weg is een 30 km/uur en heeft conform art. 74 lid 2 onder b Wgh geen geluidszone. Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (art. 76 Wgh).

Voor nieuwe woningen (en andere geluidsgevoelige objecten) bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB. Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woning of

van de school uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden (door burgemeester en wethouders van Rhenen) tot 63 dB.

De verkeersgegevens van de Paardenveld, de Kleine Kampen en de Platanenlaan zijn verstrekt door de gemeente Rhenen (tellingen begin november 2010). De verkeerstellingen van de Nieuwe Veenendaalseweg zijn van maart 2008. Voor een autonome groei is uitgegaan van een groei van 1½% per jaar.

Conform standaard rekenmethode II (m.b.v. het programma Geomilieu v.1.5) is de geluidsbelasting op de geprojecteerde woningen berekend (zie separaat bijgevoegd Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï BP De Springplank, 1 december 2010). Op de gevels welke gericht zijn naar de Platanenlaan – Kleine Kampen blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 52 dB. Op alle andere geveldelen wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Uit de maatregelenstudie blijkt dat bron- of overdrachtsmaatregelen stuiten op financiële, verkeerskundige of stedenbouwkundige bezwaren. Derhalve dient voor de 4 grondgebonden woningen en de 16 appartementen een hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen. Deze procedure dient parallel te lopen aan de ruimtelijke procedure.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Terplekke zijn in de huidige situatie geen grenswaarden overschrijdingen geconstateerd langs de ontsluitende wegen.. Het plan voorziet in de realisatie van een twintigtal woningen. Deze ontwikkeling worden uitgevoerd binnen de kaders van de bovengenoemde Nibm-grens. De school de Springplank was al op deze locatie gevestigd en zal dus geen verslechtering van het plan veroorzaken.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen verder onderzoek noodzakelijk is en dat er in het kader van deze ontwikkeling geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Hindercirkels

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de brochure. De brochure geeft minimale afstanden vanaf de grenzen van een bedrijf die aangehouden moeten worden. De aan te houden afstanden van de brochure zijn opgezet voor inwaarts 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 brochure legt niet vast wat wel en niet mag, een gemeente beslist zelf of men op een bepaalde locatie bedrijven of woningbouw mogelijk wil maken. De brochure is hierbij slechts een hulpmiddel. Bij toepassing van de richtlijnen als vermeld in betreffende brochure dient hieraan een goede motivatie ten grondslag te liggen. De brochure is niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen maar heeft enkel betrekking op nieuwe situaties.

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

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

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

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

Ten zuiden van de locatie ligt het sportcentrum Het Gastland. Formeel is de sporthal en de huidige terreinen bestemd als Maatschappelijke Doeleinden, conform het bestemmingsplan Molenberg I, april 1993. In het sportcentrum zijn op dit moment gevestigd, een sporthal, zwembad, fitnesscentrum, (luchtbuks) schietbaan en een bowlingbaan. De sbi-code is 931 (nr. 1, A en B) de hindercategorie is maximaal 3.1 en de maximaal bijbehorende hinderafstand bedraagt 50 meter voor het aspect geluid en 10 meter voor het aspect geur en gevaar.

De afstand tussen de school en het sportcentrum wordt 20 meter, de afstand tussen de kavelgrens en de school bedraagt ca. 4 meter. Tussen de nieuwe school en het sportcentrum bevindt zich een talud met

groenstrook met een hoogteverschil van circa 5 meter. Door het hoogteverschil, het steile talud en de afscherpende groenstrook is een uitbreiding van het sportcentrum naar deze zijde financieel en technisch bezwaarlijk. Hierdoor komt de school niet binnen de 10 meter afstand van het sportcentrum. De school komt dus niet binnen de 10 meter hinderafstand voor geur en gevaar te liggen van het sportcentrum. Alhoewel geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan wordt wel geadviseerd om bij de bouwplanontwikkeling nader onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe school ten gevolge van het sportcentrum, daar de binnenwaarde van de verblijfsruimten niet meer mogen bedragen dan 30 dB(A).

De afstand tussen de nieuw op te richten woningen bedraagt ca. 40 meter en is dus minder dan de richtafstand van 50 meter. In dit kader kan opgemerkt worden dat tussen de woningen en het sportcentrum een relatief fors talud is gesitueerd (sportcentrum ligt lager). Bovendien zal deels de nieuwe school tussen beide komen te staan. Dit zorgt voor een significante afscherming van het eventuele geluid van het sportcentrum. Redelijkerwijs kan hiervoor worden gesteld dat geen nader onderzoek nodig is. Wel wordt geadviseerd, zodra het ontwerp van de school duidelijk is, bij de woningbouwontwikkeling nader onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting op de gevel van de woningen ten gevolge van het sportcentrum.

Eveneens relevant is de eventuele invloed op de woningbouw vanuit de nieuwe school en een naastgelegen bestaande school. Conform de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009, heeft een basisschool een sbi-code van 852, categorie-indeling 2, en de bijbehorende maximale hinderafstand bedraagt 30 meter voor geluid. Per 1 januari 2010 hoeft bij de beoordeling van de geluidsbelasting geen rekening meer worden gehouden met het geluid van spelende kinderen. Ten oosten van de locatie ligt een dependance van een VMBO-school (sbi-code 85.31). De hinderafstand bedraagt hier ook maximaal 30 meter (geluid). De school bevindt zich op ca. 30 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning, de kavelgrens op ca. 23 meter afstand.

Ook voor deze scholen wordt geadviseerd bij de bouwplanontwikkeling een aanvullend akoestisch onderzoek te verrichten om de geluidsbelasting te bepalen, zodat ook hier de binnenwaarde wordt gegarandeerd.

4.5 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

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

4.6 Watertoets

De Watertoets is voortgekomen uit het Kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water', de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. In de vijfde Nota Ruimtelijke Ordening is de Watertoets opgenomen als belangrijk instrument in de afstemming tussen het waterbeleid en het ruimtelijk beleid. Vanaf 14 februari 2001 is in de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw afgesproken om vanaf dat moment de Watertoets toe te passen. Sinds 1 november 2003 is de Watertoets ook wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening welke op 1 juli 2008 is overgegaan in de Wet ruimtelijke ordening.

Waterplan Rhenen

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

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

- Grondwateroverlast komt niet voor.
- Alle in- en uitbreidingen (vanaf 2005) zijn waterneutraal.
- Bij nieuwbouw (vanaf 2005) worden geen 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.

Waterhuishouding woningbouw terrein Springplank

De planontwikkeling houdt rekening met het scheiden van vuil- en hemelwater. De vuilwaterstroom zal via aansluiting op het bestaande reguliere rioolstelsel afgevoerd en gereinigd worden. Voorafgaand aan de bouw zal het effect van deze aansluiting op het bestaande systeem in beeld worden gebracht.

Hemelwater zal ter plekke geïnfiltreerd worden via een daartoe geschikte voorziening. Hiermee wordt een eventueel negatief effect van de ingreep vermeden en is er sprake van een positief effect. De toepassing van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is uitgesloten, gezien de afkoppeling van het hemelwater.

Uit de genoemde criteria in het gemeentelijk waterplan blijkt dat voor de onderhavige ontwikkeling vroegtijdig overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden nodig is. De voorliggende waterparagraaf zal tijdens het vooroverleg worden voorgelegd. Het resultaat hiervan wordt verwerkt in paragraaf 7.1.

4.7 Ecologie

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

Het plan dient zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst te worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

4.7.1 Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)

De natuurbeschermingswet heeft als doel de volgende gebieden te beschermen.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

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

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

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

4.7.2 Flora- en faunawet (soortenbescherming)

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

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

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

Door bureau Regelink Ecologie & Landschap is een ecologische quickscan uitgevoerd (Rapportnummer RA10233-01 d.d. 21 september 2010).

In de rapportage zijn de volgende conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Uit de toetsing aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep negatieve effecten te verwachten zijn op vleermuizen en vogels.

Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Vleermuizen

Enkele gebouwbewonende vleermuizen hebben mogelijk hun vaste rust- en/of verblijfplaats in het de school. Daarom is het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze vleermuissoorten te verrichten. Het wordt aanbevolen dit aanvullende onderzoek uit te voeren volgens het vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur. Bij gebruikmaking van dit protocol is er een grote mate van zekerheid dat een eventuele ontheffingsaanvraag zonder aanvullende informatie in behandeling wordt genomen. Tevens geeft het vleermuisprotocol invulling aan de onderzoekinspanning voortkomend uit de Flora- en faunawet, waarbij aanvullend vleermuisonderzoek inhoudt dat er twee bezoeken in periode 15 mei t/m 15 juli (direct na zonsondergang of direct voor zonsopkomst) en twee bezoeken in periode 15 augustus t/m 1 oktober (tussen drie uur na zonsondergang en drie uur voor zonsopkomst) aan het plangebied gebracht dienen te worden. Deze bezoeken dienen met behulp van een batdetector van het type 'heterodyne' met time expansion uitgevoerd te worden.

Vogels

Er zijn jaarrond beschermde soorten te verwachten.

Voor de andere mogelijk aanwezige broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin of eind datum, maar normaal gesproken loopt deze voor de meeste vogelsoorten van ca. 15 maart tot ca. 15 juli.

Samenvatting

In algemene zin kan redelijkerwijs de verwachting worden uitgesproken dat op basis van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet zal worden verhinderd. Hiervoor is te zijner tijd voorafgaand aan de sloop van het bestaande schoolgebouw aanvullend onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen nodig.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

In opdracht van de gemeente Rhenen, vertegenwoordigd door Ecopart BV, heeft het onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (karterende fase) uitgevoerd in het plangebied Hoek Groeneweg - Platanenlaan te Rhenen. De rapportage behorend bij dit onderzoek is separaat bijgevoegd. Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op de helling van een hoog gelegen stuwwal ligt. Uit het grote aantal waarnemingen in de directe omgeving blijkt dat het gebied vanaf de steentijd een aantrekkelijke vestigingslocatie was. Vanaf de late middeleeuwen is men begonnen met de bemesting van het plangebied met materiaal uit de potstal, waardoor een esdek is ontstaan (hoge bruine enkeerdgronden). Het plangebied was in ieder geval tot in het begin van de twintigste eeuw in gebruik als akker. Pas na de Tweede Wereldoorlog is het plangebied (deels) bebouwd geraakt. Door eventuele nivellering voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden en de aanleg van de funderingen, is de verwachting dat de bodem plaatselijk verstoord is. Of hierbij ook het archeologische sporenniveau (de top van de natuurlijke bodem) is verstoord, is afhankelijk van de dikte van het esdek, de funderingsdiepte en de mate van nivellering.

Op basis van deze gegevens wordt aan het grootste deel van het plangebied een hoge verwachting voor archeologische waarden vanaf de steentijd tot de nieuwe tijd-B toegekend. Voor het bebouwde deel van het plangebied geldt vanwege de verwachte verstoring een middelhoge verwachting voor deze perioden.

Uit het veldonderzoek blijkt dat in het grootste deel van het plangebied een hoge bruine enkeerdgrond aanwezig is met onder het esdek een moderpodzol. In het esdek werden verbrand bot en fragmenten aardewerk uit de periode 1350-1850 aangetroffen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen vindplaatsen uit deze of eerdere perioden niet worden uitgesloten. Gezien het intacte bodemprofiel behoudt het grootste deel van het plangebied een hoge verwachting voor archeologische waarden vanaf de steentijd tot de nieuwe tijd-B. Aan de verstoorde delen wordt een lage verwachting toegekend. Het bebouwde deel van het plangebied kon niet worden onderzocht en behoudt derhalve een middelhoge verwachting.

Volgens de huidige plannen zal in de intacte delen van het plangebied nieuwbouw plaatsvinden, waardoor de bodem en eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord zullen raken. Op basis van deze gegevens wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren in het gebied met een (middel)hoge verwachting.

Selectiebesluit bevoegd gezag

Voor genoemd rapport met het selectieadvies is voorgelegd aan de gemeente Rhenen die het rapport heeft laten beoordelen door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht. Conclusie hieruit is dat het advies van BAAC niet overgenomen wordt en dat het plangebied vrij wordt gegeven voor de voorgenomen werkzaamheden. Reden hiertoe is dat er geen overtuigende argumenten aangedragen zijn die een dergelijk vervolgonderzoek in het plangebied rechtvaardigen.

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

Visie

De bestaande tweedeling in het perceel is opgepakt voor de nieuwe ontwikkelingsrichting. Het nieuwe schoolgebouw komt op het zuidelijk deel richting het talud naar Het Gastland. In het noordelijk deel komt langs de Platanenlaan de nieuwe woningbouw waardoor de bestaande 30-er jaren woningen een afronding richting de Groeneweg krijgen. Hiermee ontstaat dit deel de positie als afwijkend incident in het voorzieningsgebied. De afronding bestaat allereerst uit een voortzetting van de grondgebonden woningen langs de Platanenlaan. Daarna volgt een nader uit te werken verbijzondering op de hoek Platanenlaan-Groeneweg. Dit kan bestaan uit een voortzetting van de grondgebonden woningen waarvan de laatste woning vormgegeven is als hoekaccent. Een verbijzondering in de vorm van één gebouw is eveneens mogelijk, deze krijgt dan een invulling met appartementen. Belangrijk is dit appartementengebouw af te stemmen op de grondgebonden woningen in uitstraling en schaal. Dit houdt in dat een gelijke beeldkwaliteit geldt en dat het gebouw een geleding krijgt die refereert aan de massa's van de grondgebonden woningen.



Ander aandachtspunt is de verkeersontsluiting en het parkeren. Enerzijds verdient het hierbij de voorkeur wonen en school zoveel mogelijk uit elkaar te halen. Anderzijds kunnen, met name bij de parkeervoorzieningen, combinatievoordelen ontstaan. Uitgangspunt is hierin een goede balans te vinden.

Onderstaande schets geeft een mogelijke uitwerking van de visie en is opgesteld in het kader van de geformuleerde stedenbouwkundige randvoorwaarden. De hiernavolgende uitwerking volgt grotendeels uit deze schets, maar geeft ook mogelijkheden voor een andere invulling met behoud van voornoemde visie. Deze flexibiliteit is eveneens in de regeling van het bestemmingsplan vertaald.



Uitwerking woonbebouwing Platanenlaan (bestemming Wonen)

Voor de uitwerking van de voortzetting van de grondgebonden woningen langs de Platanenlaan gelden de volgende randvoorwaarden.

- De bebouwing betreft maximaal 4 twee onder een kap woningen of drie vrijstaande woningen.
- De minimum kavelgrootte bedraagt 225 m².
- De oriëntatie van de woningen is op de Platanenlaan gericht. Een entree aan de zijkant van de woning is toegestaan.
- De woningen staan in de rooilijn die ontstaat door het verlengen van de rooilijn van aangrenzende bestaande woningen.
- Uitgangspunt voor de hoofdbebouwing is een massa van maximaal twee bouwlagen met een kap.
- De goothoogte van bebouwing is maximaal 7 m en de nokhoogte is maximaal 11 m.
- Een kap is verplicht in de vorm van een zadel- of schilddak met een relatief steile kap.
- Iedere woning beschikt over minimaal twee opstelplaatsen voor een auto op eigen terrein, bij voorkeur in de vorm van een garage met daarvoor een oprit van minimaal 10 meter lengte.
- Het is toegestaan de garages in de erfgrans te situeren en een koppeling te maken met aangrenzende garages.
- De minimum afstand van de hoofdbouwmassa tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 2,5 m.
- Uitgangspunt is een ruime opzet met duidelijk herkenbare afzonderlijke hoofdbouwmassa's. Derhalve is in het bestemmingsplan bepaald dat garages, aanbouwen en bijgebouwen minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd.
- De maximum goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen bedraagt respectievelijk 3 m en 4,5 m.

Uitwerking woonbebouwing verbijzondering hoek Platanenlaan-Groeneweg (bestemming Woongebied)

Voor de uitwerking van de woningen op de hoek Platanenlaan – Groeneweg gelden de volgende randvoorwaarden:

- De bebouwing betreft maximaal:
 - o 3 vrijstaande woningen of;
 - o 4 twee-onder-een-kapwoningen of;
 - o 6 rijenwoningen of;
 - o 16 appartementen (8 van circa 95 m² en 8 appartementen van circa 85 m²).
- Voor de bouwhoogtes geldt voor de grondgebonden woningen de maatvoering zoals opgenomen in de regels. De maximum bouwhoogtes voor gestapelde woningen staat op de verbeelding.
- De oriëntatie van de woningen is op de omringende wegen gericht.
- Wat de rooilijn betreft is een getrapte opzet / verspringende bebouwing langs de Groeneweg het uitgangspunt. In het kader hiervan geldt dat voor alle woningtypen de nokrichting evenwijdig loopt met de Platanenlaan of haaks daar op staat, overeenkomstig de op de verbeelding aangegeven gevellijn.
- Voor de grondgebonden woningen gelden de hiervoor genoemde randvoorwaarden voor de woningen langs de Platanenlaan, met uitzondering van de bouwhoogtes en de rooilijn.
- In het geval van appartementen geldt dat alle woningen zijn ondergebracht in één gebouw en dat woonruimtes richting de tuinen van de aangrenzende grondgebonden woningen niet zijn toegestaan. De bergingen zijn bij voorkeur opgenomen in het gebouw.
- Parkeren vindt zowel in het appartementengebouw als op het binnenterrein plaats. Het aantal benodigde parkeerplaatsen volgt uit de gemeentelijk parkeernormen (zie volgende paragraaf).

Verkeer en parkeren

De bestaande wegen vormen het uitgangspunt voor de ontsluiting van de locatie. De toegang van de grondgebonden woningen langs de Platanenlaan en de Groeneweg takt direct aan op deze wegen. De eventuele ontsluiting van het appartementengebouw loopt langs de perceelgrens met het schoolterrein. Deze insteekweg leidt naar een binnenterrein met parkeervoorzieningen en naar de (half)verdiepte parkeerkelder onder het appartementengebouw (zie afbeelding vorige pagina). De verkeersruimten binnen het plangebied worden allen verblijfsgebied. Dit betekent verkeerssluw met alleen

erftoegangswegen. Een Duurzaam Veilige inrichting is daarbij het uitgangspunt. De verkeersafwikkeling en het parkeren bij de school krijgt een eigen uitwerking.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor de woningbouw is gebruik gemaakt van de parkeernormen uit het parkeerbeleidsplan van de gemeente Rhenen (21 november 2008). Onderstaande tabel geeft de berekening van de benodigde parkeerplaatsen weer.

Wonen								
Appartementen	16	1,4	1,7				22,4	27,2
op eigen terrein	16	1,0	1,0				16	16
						subtotaal	6,4	11,2
halfvrijstaand	4	1,8	1,9				7,2	7,6
op eigen terrein	4	2,0	2,0				7,2	7,6
						subtotaal	0	0

Uitgangspunt voor de berekening is de variant met appartementen, aangezien dit de grootste parkeerbehoefte genereert. Voor alle woningen geldt dat deze inpandig minimaal één parkeerplaats hebben en de grondgebonden woningen minimaal twee op eigen erf. Het Rhenense parkeerbeleid gaat uit van het volledig realiseren van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein. Het binnenterrein wordt in dit verband onder 'eigen terrein' gerekend.

Uit de berekening in de tabel blijkt dat, naast het parkeren op eigen terrein, voor de woningen minimaal 7 en maximaal 12 parkeerplaatsen nodig zijn. Aan de achterzijde van het appartementengebouw is het de bedoeling een half open parkeerkelder (met 16 parkeerplaatsen) te maken en parkeren op een binnenterrein. Op het binnenterrein is een parkeerplaats van 24 plaatsen goed in te passen en kan dus ruimschoots worden voldaan aan de benodigde parkeerplaatsen.

Voor de grondgebonden woningen geldt dat met de voorwaarde 2 parkeerplaatsen bij de woning te realiseren voldaan wordt aan de eis dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Enkel bij de toepassing van rijenwoningen langs de Groeneweg zal voor de woningbouw parkeren op het binnenterrein nodig zijn.

Van belang is op te merken dat weliswaar de mogelijkheid bestaat om langs de Platanenlaan en de Groeneweg te parkeren, maar dit betreft uiteraard geen eigen terrein. Vanuit dit oogpunt kunnen deze parkeerplaatsen dus hooguit als extra parkeermogelijkheid worden gezien naast de volledig op eigen terrein te realiseren parkeerbehoefte.

Terreininrichting

Voor de grondgebonden woningen geldt dat het voorterrein richting de straten bij voorkeur een inrichting als tuin krijgt. Indien een appartementengebouw wordt gerealiseerd geldt een tuininrichting richting de straten als randvoorwaarde.

Bij de toepassing van de parkeerplaats op het binnenterrein geldt dat deze een ruime opzet heeft met een groen kader in de vorm van een (blok)haag en enkele bomen. Uitgangspunt is een eventuele parkeerkelder zoveel mogelijk met groen af te schermen of door middel van mee ontworpen voorzieningen in het gebouw zoals stalen roosters.

Beeldkwaliteit bebouwing

Het materiaal- en kleurgebruik van de nieuwe woningbouw sluit aan bij de bestaande woningen in de Platanenlaan. Dit betekent metselwerk in een roodbruine baksteen en mat oranje pannen. Uitgangspunt is een 30-er jaren uitstraling met naast dakoverstekken ook aandacht voor detaillering van metselwerk en toepassing van erkers.

Bij toepassing van een appartementengebouw krijgt dit eveneens een 30-er jaren uitstraling, maar hier is meer variatie in kleur en materiaalgebruik toegestaan. Te denken valt aan een deels wit gekeimde gevel of toepassing van mat antraciete dakpannen naast mat oranje pannen. Ook hier is de 30-er jaren architectuur meer dan het toepassen van een ruim dakoverstek.

Het appartementengebouw krijgt een geleding in minimaal 3 delen: een deel dat zich richt op de Platanenlaan (A), een verbindend deel (B), gericht op de Groeneweg, en een deel dat zich richt naar de Groenweg en school (C). Deel C beëindigt eveneens de zichtlijn vanuit de Kleine Kampen. De afzonderlijke delen zijn herkenbaar door toepassing van bijvoorbeeld verspringende rooilijnen en wisselende kapvormen. Een onderscheid enkel in materiaalgebruik en kleurverschil is niet toegestaan.



*Principe opdeling
appartementengebouw*

Ieder bouwdeel van het appartementengebouw krijgt een kap (zadel- of schilddak). Wonen in de kap is toegestaan met toepassing van dakkapellen, welke eventueel door de gootlijn steken. Belangrijk is dat de kap het beeld blijft bepalen, de dakkapellen zijn hieraan ondergeschikt. In het gebouw wordt gebruik gemaakt van het te overbruggen hoogteverschil om parkeren en bergingen op te lossen. De kelder is zo min mogelijk zichtbaar vanaf de omringende wegen.



Referenties 30-er jaren architectuur



6 JURIDISCHE BESCHRIJVING

6.1 Het juridische plan

Inleiding

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

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

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

De RO-standaarden 2008¹, die vanaf 1 januari 2010 verplicht zijn voor bestemmingsplannen die na deze datum in ontwerp ter visie gelegd worden, schrijven een verplichte indeling en kleurvoering van de verbeelding voor. Ook wordt een vaste naamvoering van aanduidingen en bestemmingen voorgeschreven.

Algemene toelichting regels

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

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

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

- *Bestemmingsomschrijving*

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

- *Bouwregels*

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

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

- *Specifieke gebruiksregels*

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

¹ 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.

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” en “Woongebied”. Voorts zijn diverse bouwaanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Wonen

De nieuw te bouwen woningen aan de noordzijde van het plangebied zijn voorzien van de bestemming “Wonen”.

Voor de situering en maatvoering zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- **Bouwwijze**

Binnen het bouwvlak zijn maximaal 4 woningen toegestaan, zowel in de bouwwijze ‘vrijstaand’ als ‘twee-aaneen’. Hierdoor wordt voor de toekomst enige flexibiliteit gecreëerd teneinde te kunnen variëren in de bouwwijze van de woningen.

- **Goot- en bouwhoogte**

De maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen bedraagt respectievelijk 7 en 11 m.

- **Situering gebouwen**

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

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

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

Woongebied

Voor de woningbouw aan de zuidwestzijde van het plangebied is gekozen voor een flexibele regeling, welke zowel de ontwikkeling van gestapelde woningen (appartementen) als grondgebonden woningen (vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd) mogelijk maakt.

In de regels zijn voor de verschillende bouwwijzen echter wel nadere bepalingen opgenomen omtrent de locatie, het maximum aantal woningen en de maatvoering, onder meer door het bouwwlak aan te duiden waarbinnen de woningen gebouwd dienen te worden.

Voor zowel de gestapelde als de grondgebonden woningen geldt dat de nokrichting evenwijdig, danwel haaks, dient te lopen aan de gevellijn zoals opgenomen op de verbeelding.

Gestapelde woningen

De appartementen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwwlak. De goot- en bouwhoogte is geregeld door middel van twee bouwaanduidingen, ‘specifieke bouwaanduiding – hoogte appartementen 1’ en ‘specifieke bouwaanduiding – hoogte appartementen 2’. Voor het noordelijke aanduidingsvlak (1) mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 8 en 12 m en voor het zuidelijke aanduidingsvlak (2) mag deze niet meer bedragen dan 11 en 15 m.

Voor de ligging van het bouwwlak en de maximale goot- en bouwhoogte is als uitgangspunt het stedenbouwkundig ontwerp genomen.

In de regels is het maximum aantal appartementen vastgelegd op 16.

Indien binnen het bouwwlak appartementen worden gebouwd dienen ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’ parkeerplaatsen aangelegd te worden, teneinde te voldoen aan de parkeernormen.

Grondgebonden woningen

Om voor de toekomstige ontwikkeling enige flexibiliteit te creëren is het mogelijk om in plaats van appartementen ook vrijstaande, twee-onder-één-kap of aaneengebouwde woningen te bouwen.

Voor deze woningen gelden wel andere voorwaarden, zo zijn binnen het bouwwlak maximaal 6 woningen toegestaan. Bovendien mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 7 m en 11 m. Voor deze woningen geldt voor bijbehorende bouwwerken een regeling vergelijkbaar met de bestemming ‘Wonen’.

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

In het kader van dit vooroverleg is het bestemmingsplan aan de betrokken instanties voorgelegd. Van Vitens Midden-Nederland en Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is een reactie ontvangen (zie bijlage overlegreacties). Vitens zag geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De reactie van het Hoogheemraadschap heeft enkel geleid tot de volgende beperkte tekstuele aanpassing in de regels. Aan artikel 3.1 en 4.1 is de bepaling “voorzieningen voor de waterhuishouding, infiltratie en waterberging” toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 1 december 2011 tot en met woensdag 11 januari 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. Van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt. Op de zienswijzen wordt ingegaan in de Nota beantwoording zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan De Springplank, Rhenen.

De twee zienswijzen en de Nota beantwoording zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan De Springplank, Rhenen zijn als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Aan de regels is artikel 4.5 toegevoegd met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om onder voorwaarden een groter aantal appartementen toe te staan dan 16.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de afdekking van de kosten ten gevolge van de realisering van het project is een voorlopige (grond)exploitatieopzet gemaakt. Hierin is tevens een risicoanalyse betrokken ten behoeve van de mogelijke tegemoetkoming in schade. Uit de exploitatieopzet blijkt dat het project financieel haalbaar is. De economische uitvoerbaarheid van het project wordt daarmee voldoende gewaarborgd geacht.

BIJLAGE: overlegreacties