Ruimtelijke onderbouwing

Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10, herziening goothoogte

Gemeente Rhenen

Datum: 23 september 2013

Projectnummer: 130320

ID: NL.IMRO.0340.OVAbergstrweg10-va01

INHOUD

1	**Inleiding**	**3**
1.1	**Aanleiding**	**3**
1.2	**Ligging besluitgebied**	**3**
1.3	**Vigerend bestemmingsplan**	**4**
1.4	**Leeswijzer**	**4**
2	**Het project**	**5**
2.1	**Inleiding**	**5**
2.2	**Besluitgebied en de directe omgeving**	**5**
2.3	**Stedenbouwkundige visie**	**6**
2.4	**Stedenbouwkundig ontwerp**	**6**
2.5	**Toets aan stedenbouwkundige randvoorwaarden**	**8**
3	**Haalbaarheid van het project**	**11**
3.1	**Overheidsbeleid**	**11**
3.2	**Milieu**	**16**
3.3	**Water**	**18**
3.4	**Cultuurhistorie en archeologie**	**18**
3.5	**Ecologie**	**18**
3.6	**Verkeer en parkeren**	**19**
3.7	**Economische uitvoerbaarheid**	**19**
4	**Procedure**	**20**

Bijlagen

Bijlage 1: Kaartje met besluitgebied
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4: Archeologisch onderzoek
Bijlage 5: Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek
Bijlage 6: Quick scan flora en fauna
Bijlage 7: Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 8: Vooroverlegreacties

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Van Swaay Projectontwikkeling BV is voornemens om op het perceel Achterbergsestraatweg 8-10 te Rhenen, bekend als het Puik-terrein, 13 appartementen en 1 vrijstaande woning te realiseren. In 2011 is hiertoe een bestemmingsplan opgesteld. Dit plan is op 25 oktober 2011 vastgesteld door de raad en op 15 december 2011 onherroepelijk geworden. Inmiddels is het bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012' op 28 mei 2013 vastgesteld, waarin het bestemmingsplan 'Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10' is overgenomen. In dit bestemmingsplan staat het nieuwe ruimtelijke kader aangegeven waaraan bouwaanvragen getoetst dienen te worden.

Het bouwplan voor de appartementen is sinds het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10' en sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012' verder uitgewerkt. In het nieuwe bouwplan wordt voorzien in 13 appartementen in plaats van 12 appartementen zoals eerder stond aangegeven. De realisatie van dit extra appartement past binnen het vigerende bestemmingsplan. In het nieuwe bouwplan wijkt de goothoogte (8,81 meter) af van de goothoogte zoals voorgeschreven in het geldende bestemmingsplan (6 meter). Vanwege deze afwijkende goothoogte past dit project niet binnen het geldende bestemmingsplan.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om, ondanks de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, toch een omgevingsvergunning te verlenen voor de ontwikkeling. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wabo geeft het college van burgemeester en wethouders gelegenheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van een appartementengebouw met een hogere goothoogte.

1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen aan de Achterbergsestraatweg 8-10 te Rhenen, die de westelijke grens van het besluitgebied vormt. Direct ten noorden ligt het Rank-terrein dat recentelijk is herontwikkeld tot woongebied. In het oosten vormt een groenvoorziening de grens met het besluitgebied. Op dit perceel heeft een clubgebouw gestaan. De zuidgrens van het wordt gevormd door een woonperceel aan de Achterbergsestraatweg.

De navolgende afbeeldingen geven een beeld van de ligging en de globale begrenzing van het besluitgebied. De exacte begrenzing is weergegeven op een bijbehorende kaart met het besluitgebied[1].

[1] Kaartje met besluitgebied, SAB, projectnummer: 130320.

Ligging besluitgebied in Rhenen (bron: Bing Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De regels uit het bestemmingsplan ‘Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10’ zijn overgenomen in het bestemmingsplan ‘Rhenen Stad 2012’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Rhenen op 28 mei 2013. Het besluitgebied heeft hierin de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. De toegestane maximale goothoogte in het vigerende bestemmingsplan bedraagt maximaal 6 meter. Onderhavig bouwproject past niet binnen dit bestemmingsplan vanwege het feit dat de goothoogte in het nieuwe bouwplan 8,81 meter bedraagt.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie in het besluitgebied. In hoofdstuk 3 wordt de uitvoerbaarheid van het project aangetoond voor wat betreft het (hogere) overheidsbeleid, milieuaspecten, water, flora en fauna, archeologie, verkeer en parkeren en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 4 aandacht besteed aan de gevolgde procedure.

2 Het project

2.1 Inleiding

De onderstaande projectbeschrijving is gebaseerd op de projectbeschrijving van het onherroepelijke bestemmingsplan ‘Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10’. De wijziging die met deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, betreft slechts de herziening van de maximale goothoogte van het appartementencomplex van 6 meter naar 8,81 meter. In het kader van het bestemmingsplan ‘Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10’ is het project reeds getoetst aan een stedenbouwkundige visie en randvoorwaarden.

De welstandscommissie heeft in december 2012 middels een pré-advies aangegeven akkoord te gaan met het nieuwe bouwplan.

2.2 Besluitgebied en de directe omgeving

Het besluitgebied aan de Achterbergsestraatweg ligt op loopafstand van het centrum van Rhenen. De Achterbergsestraatweg is een van de historische linten die vanuit de binnenstad van Rhenen het toenmalige buitengebied inliepen. Rond 1900 bevond zich aan de westzijde van dit lint reeds bebouwing in de vorm van de eerste uitbreiding van Rhenen richting het noorden. Ten oosten van het lint bevond zich nog een open gebied met enkele solitaire bebouwingselementen. In de loop der tijd is langs het lint gebouwd. Het lint van de Achterbergsestraatweg heeft een divers karakter, zowel ruimtelijk als functioneel. De bebouwing aan de Achterbergsestraatweg staat overwegend in dezelfde rooilijn en bestaat overwegend uit twee bouwlagen met een kap en heeft een traditioneel karakter. Aan de centrumzijde zijn enkele grotere afwijkende massa’s gelegen. De woningen zuidelijk van het besluitgebied, aan de Achterbergsestraatweg en de Herenstraat, worden gekenmerkt door diepe achtertuinen.

Het Rank-terrein ten noorden van het besluitgebied is recentelijk herontwikkeld tot een woongebied. De invulling van het Rank-terrein is gebaseerd op het voormalige karakter van het gebied. De locatie van de school kenmerkte zich door de groene randen. Midden op het perceel was het schoolcomplex gelegen dat bestond uit verschillende bouwdelen. De situering van het gebouw zorgde ervoor dat deze zich los maakte van het bebouwingslint langs de Achterbergsestraatweg. Het gebouw lag ver terug van de Achterbergsestraatweg waardoor aan het lint een onderbreking werd gecreeerd. Ten noorden van het Rank-terrein zette de lintbebouwing zich weer voort. Het schoolgebouw kreeg hierdoor een solitair karakter versterkt door het groen en de ruimte die rondom het gebouw gelegen was. De nieuwbouw op het Rank-terrein is op dit principe gebaseerd.

Het besluitgebied zelf heeft ruimte geboden aan het bedrijf Puik en Zn Bloemsierkunst. De bedrijfsbebouwing, inclusief bedrijfswoning, is nog aanwezig. Richting de Achterbergsestraatweg is het besluitgebied grotendeels verhard. Langs de randen van het besluitgebied is momenteel groen in de vorm van bomen en struiken aanwezig.

2.3 Stedenbouwkundige visie

De stedenbouwkundige visie op de herontwikkeling van de locatie Puik beoogt een schakel te creëren tussen de lintbebouwing aan de Achterbergsestraatweg en de nieuwbouw gelegen in een parkachtige setting op het Rank-terrein. In de stedenbouwkundige visie wordt gesteld dat de bebouwing in het besluitgebied qua sfeer en uitstraling moet passen bij de bestaande bebouwing in het gebied en daarnaast bij het kleinschalige karakter van de omgeving. De bebouwing in het besluitgebied zal wat betreft massa tevens moeten passen in het beeld van de Achterbergsestraatweg.

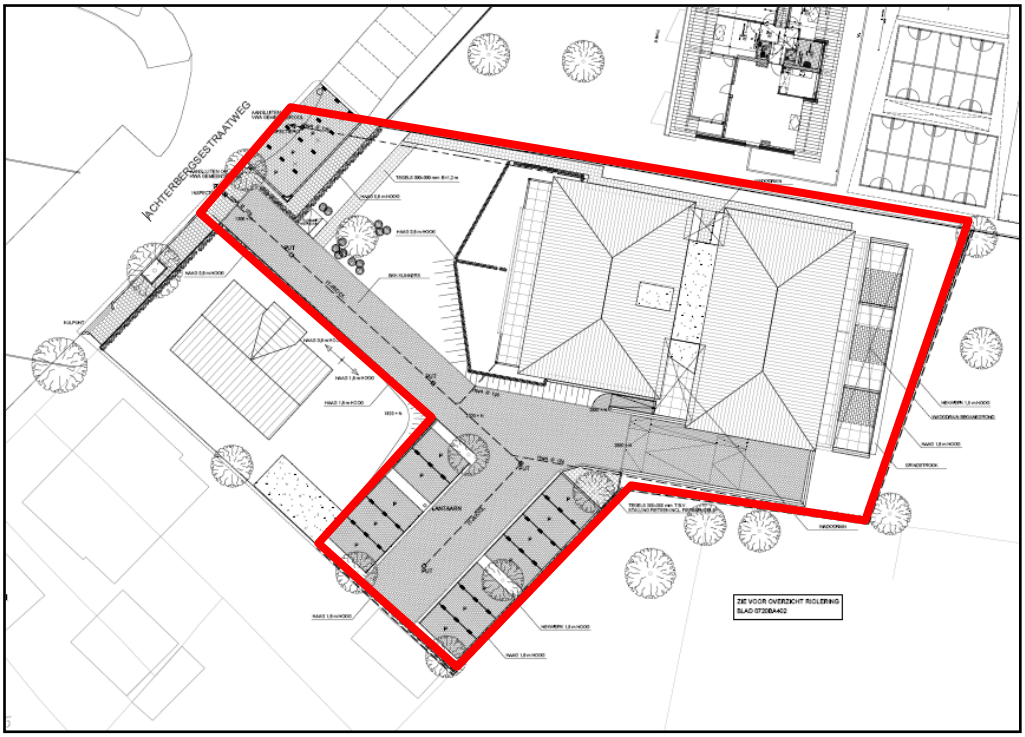
Aangezien de structuur van het Rank-terrein afwijkt van de structuur van het lint langs de Achterbergsestraatweg zal bij de herontwikkeling van het Puik-terrein een heldere keuze gemaakt moeten worden om of aan te sluiten bij zowel het lint als de nieuwe ontwikkelingen ten noorden van de locatie, of het lint een duidelijke afronding te geven waardoor de woningen op het Rank-terrein een op zichzelf staande verbijzondering vormen aan het lint. In het stedenbouwkundige plan is deze keuze gemaakt.

2.4 Stedenbouwkundig ontwerp

Het ontwerp voorziet in een appartementengebouw aan de oostkant van het perceel. De twee bouwdelen van het complex worden met elkaar verbonden met een entree. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk 8,81 meter en 11,5 meter. Onder het appartementengebouw wordt een parkeergarage gerealiseerd.

De vrijstaande woning die middels het bestemmingsplan ‘Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10’ wordt mogelijk gemaakt, maakt geen deel uit van onderhavig besluitgebied. Deze vrijstaande woning wordt herbouwd op nagenoeg dezelfde locatie, waarbij de afstand tot het naastgelegen perceel circa 2 m zal toenemen. De woning wordt in dezelfde rooilijn gebouwd als de naastgelegen woningen. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 4 meter en 7,5 meter. Bij de vrijstaande woning wordt op eigen terrein geparkeerd. Tussen het appartementengebouw en de vrijstaande woning wordt voorzien in een parkeercluster met circa 12 parkeerplaatsen.

Op navolgende afbeelding is het stedenbouwkundige plan weergegeven. De rode contour geeft het besluitgebied weer.



Situatieschets besluitgebied (bron: Van Swaay Projectontwikkeling BV, mei 2013)

Op de navolgende afbeeldingen zijn de gevelaanzichten weergegeven van het te realiseren appartementengebouw.

Gevelaanzichten west, zuid, noord en oost nieuwbouw 13 appartementen (bron: Van Swaay Projectontwikkeling BV, mei 2013)

2.5 Toets aan stedenbouwkundige randvoorwaarden

In september 2008 zijn door de gemeente enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, die een kader bieden waarin de ontwikkeling moet passen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn hieronder opgenomen. Bij elke randvoorwaarde is aangegeven op welke wijze in het stedenbouwkundig ontwerp antwoord is gegeven op de betreffende randvoorwaarde.

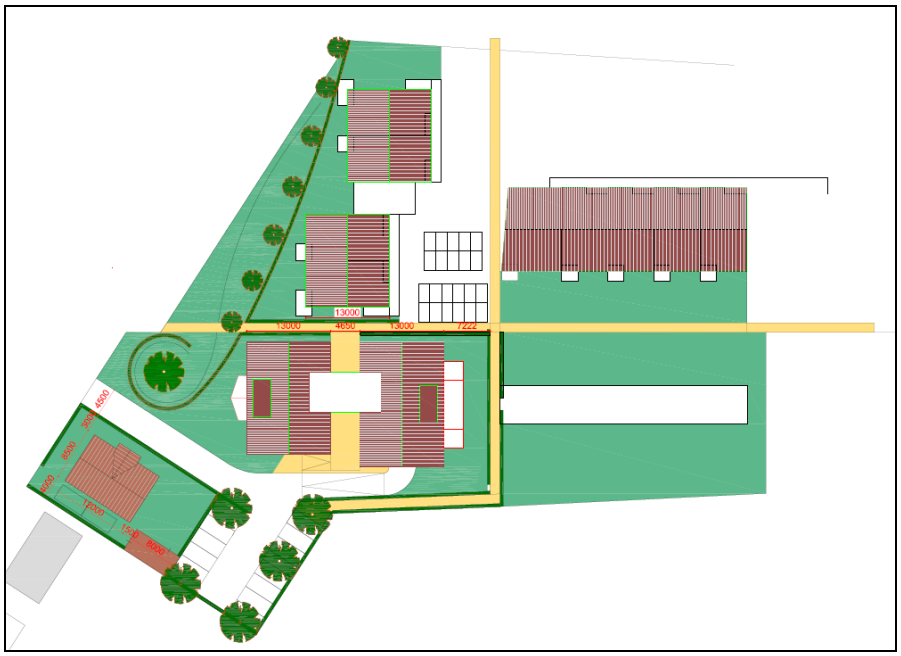
1 Ten aanzien van de inpassing van woningbouw in het besluitgebied en de wijze van aansluiten op de omgeving zal een heldere keuze gemaakt moeten worden: of er wordt aansluiting gezocht bij enkel het lint en wordt deze op een waardige wijze afgerond of er wordt een koppeling tot stand gebracht tussen het lint en de invulling van het Rank-terrein;
In het ontwerp is de keuze gemaakt om het lint af te ronden en los te koppelen van het Rank-terrein.

2 De woningen dienen georiënteerd te zijn op de Achterbergsestraatweg en op de groene “voortuin” van het Rank-terrein. Aangezien de bebouwing in het besluitgebied op een prominente plaats komt te liggen aan de Achterbergsestraatweg (omdat de bebouwing op het Rank-terrein terugwijkt) moet de invulling een meerzijdige oriëntatie hebben;
De vrijstaande woning is op de Achterbergsestraatweg georiënteerd en vormt een afronding van het lint. Het appartementengebouw is enerzijds georiënteerd op de Achterbergsestraatweg en anderzijds op de groene voortuin van het Rank-terrein doordat de woonkamers aan deze zijden zijn gelegen.

3 De bebouwing in het besluitgebied moet uitgevoerd worden in een schaal en maat die past bij de omgeving. Dit betekent dat de massa niet hoger mag zijn dan twee bouwlagen en voorzien moet worden met een kap (zadeldak). De nokrichting volgt in principe de openbare ruimte. Onder de kap kan woonruimte worden gecreëerd. De volumes zullen qua massa dienen te refereren aan de volumes van de woningen aan het lint;
De vrijstaande woning past bij de maatvoering langs het lint. De kap van de woning begint net boven de eerste bouwlaag. Het appartementengebouw bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Onder de kap zijn tevens appartementen beoogd.

4 De bebouwing in het besluitgebied dient aan de zijde van de Achterbergsestraatweg gelegen te zijn in lijn met de bestaande bebouwing. Hierbij dient uitgegaan te worden van de bestaande rooilijn waarbij in beperkte mate de bebouwing iets voor of iets achter deze lijn gelegen mag zijn (maximale afwijking 1,5 meter). De nieuwbouw vormt een verbijzondering in het lint dan wel dient duidelijk terug te liggen in een afwijkende rooilijn waarbij het afstand neemt van het lint;
De vrijstaande woning wordt in de rooilijn van het lint gebouwd. Bij het appartementengebouw is ervoor gekozen om duidelijk afstand te nemen van deze rooilijn waardoor het lint wordt afgerond.

5 De invulling van de locatie moet aansluiten op het parkachtige groene karakter van het gebied waar het Rank-terrein ook deel vanuit maakt. De padenstructuur zoals deze op het Rank-terrein in oost-west-richting is gepland dient doorgetrokken te worden zodat de openbare ruimte in het gebied meer samenhang krijgt en de relatie met het centrum wordt versterkt vanuit het gebied. De invulling van het besluitgebied dient hieraan bij te dragen;
In het besluitgebied wordt geen openbaar verblijfsgebied gerealiseerd. De padenstructuur, voor zover gelegen in het besluitgebied, komt derhalve niet terug in het plan. Ten noorden van het besluitgebied wordt het pad in oost-west-richting mogelijk nog aangelegd in verband met de afronding van het Rank-terrein.



Overzicht samenhang Puik-terrein – Rank-terrein

6 De parkeervoorziening dient gesitueerd te worden op het achterterrein van de locatie. Het parkeren vindt dan plaats achter de nieuw te realiseren bebouwing en blijft zodoende buiten het straatbeeld. Er dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd uitgaande van de parkeernormen zoals neergelegd in de ASVV 2004;

7 Het besluitgebied wordt ontsloten vanaf de Achterbergsestraatweg. De ontsluiting in de vorm van een informeel berijdbaar pad verbindt de op het achterterrein te realiseren parkeervoorziening met de Achterbergsestraatweg;
6 en 7: Het parkeren vindt plaats onder het appartementengebouw en bij de vrijstaande woning. Daarnaast wordt een parkeercluster gerealiseerd. Het besluitgebied wordt ontsloten op de Achterbergsestraatweg. Wat betreft de parkeernorm wordt verwezen naar paragraaf 3.6.

8 De privacy van de achtertuin van Achterbergsestraatweg 6a dient gerespecteerd te worden. Dat wil zeggen dat het project moet voorzien in een buffer tussen de nieuwbouw en het aangrenzende woonperceel (bijvoorbeeld niet achterkanten van tuinen tegen de perceelsgrens van 6a leggen of bebouwing te dicht op de tuin realiseren);

De nieuwe vrijstaande woning wordt op een grotere afstand geprojecteerd van de bestaande woning op nr 6a dan de huidige woning in het besluitgebied. De woning wordt ook niet dieper dan de bestaande woning. Nagenoeg dezelfde goot- en bouwhoogte worden bij de nieuwe vrijstaande woning gehanteerd. Het bijgebouw bij de nieuwe vrijstaande woning wordt zodanig geplaatst dat het een afscherming vormt tussen beide achtertuinen.

9 De bebouwing dient opgetrokken te worden in baksteen. De kap dient voorzien te worden van een pannendek. Indien de woningen in de vorm van appartementen worden gerealiseerd dient voorzien te worden in loggia-achtige buitenruimte waarbij de balkons slechts beperkt uitkragend mogen zijn. Eventuele bergingen/bijgebouwen zullen mee ontworpen dienen te worden;

10 In de bebouwing dient de kleinschaligheid van de bestaande bebouwing langs de Achterbergsestraatweg centraal te staan. In de opbouw van gevels en massa zal dit tot uitdrukking moeten komen. Het beperken van repetitie en eenvormigheid dient te voorkomen dat de bebouwing qua schaal en uitstraling niet aansluit bij de korrel van de omgeving;

11 Kleur- en materiaalgebruik dient afgestemd te worden op de omgeving om te voorkomen dat het gebouw detoneert met zijn omgeving.
9, 10 en 11: Deze randvoorwaarden hebben geen betrekking op zaken die in het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd en zullen onderdeel vormen van de toets van de bouwaanvraag aan redelijke eisen van welstand.

3 Haalbaarheid van het project

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 Inleiding

In het kader van het bestemmingsplan 'Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10' is het project reeds aan het relevante overheidsbeleid getoetst. Hieruit is gebleken dat de voorgenomen ontwikkelingen passen binnen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Navolgende toetsing betreft alleen de gewijzigde goothoogte van het appartementengebouw.

3.1.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing rijksbeleid
Onderhavig project betreft slechts de herziening van de goothoogte van het appartementengebouw. Deze ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van het rijksbeleid.

3.1.3 Provinciaal beleid

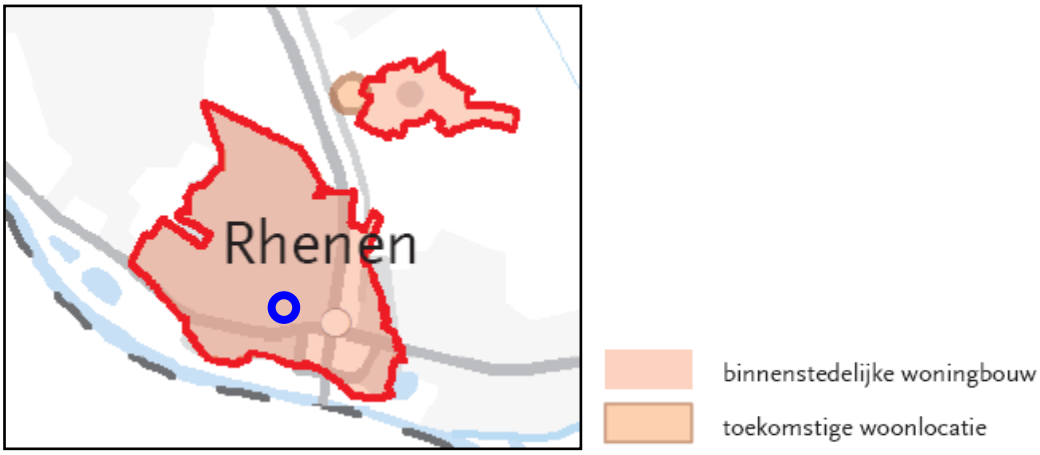
Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie
Op 4 februari 2013 heeft Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 vastgesteld. De nieuwe structuurvisie dient ter vervanging van de Structuurvisie Utrecht 2005-2015. In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

Behouden en versterken kwaliteit landelijk gebied
Utrecht wil de kwaliteit van haar landelijk gebied behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wil de provincie onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Accent op de binnenstedelijke opgave
In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom is het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren. Op navolgende afbeelding is te zien dat het besluitgebied in de kern Rhenen ligt en dus binnen de rode contour. Daarmee valt het project onder de categorie binnenstedelijke woningbouw.



Kaart 5 PRS - Wonen en werken met globale aanduiding besluitgebied (blauw)

Provinciale Ruimtelijke Verordening
Bij de nieuwe structuurvisie hoort ook de herziene versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRV is gelijktijdig met de PRS vastgesteld en bevat regels voor gemeenten. De gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het maken van ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren. De bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening hebben met name betrekking op ontwikkelingen in stedelijk gebied of in het landelijk gebied. Onder het stedelijk gebied vallen die gronden die volgens de kaart 'Wonen en werken' als stedelijk gebied zijn aangewezen. Daarnaast kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Toetsing provinciaal beleid
Onderhavig project betreft slechts de herziening van de goothoogte van het appartementengebouw. Deze ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.1.4 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie WERV (augustus 2005)
Binnen de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal (WERV) heeft zich de laatste decennia een verstedelijkt gebied ontwikkeld waar in toenemende mate sprake is van ruimtedruk. Functies als wonen, werken, stedelijke voorzieningen, recreëren, verkeer en vervoer, natuur en water vragen alle om extra ruimte. Binnen WERV moet gezocht worden naar samenhangende oplossingen, die recht doen aan de bijzondere kwaliteiten van de regio.

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. In de structuurvisie is het besluitgebied opgenomen binnen het gebied van de bebouwde kom. Onderhavig project draagt bij aan de inbreidingsopgave.

Toetsing regionaal beleid
Onderhavig project betreft slechts de herziening van de goothoogte van het appartementengebouw. Deze ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de Regionale Structuurvisie WERV.

3.1.5 Gemeentelijk beleid

Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen

Algemeen
De stedenbouwkundige structuurvisie 'Woningbouwlocaties tot 2020' van de gemeente Rhenen is op 23 september 2008 vastgesteld. Doel van deze structuurvisie is dat hiermee de woningbouwopgave van de gemeente Rhenen, 650 tot 750 woningen in de periode tot 2020 (bron: Visie Wonen, Zorg en Welzijn, 2005), op basis van deze stedenbouwkundige structuurvisie moet kunnen worden gerealiseerd. De visie levert hiermee een bijdrage aan de nieuwe prestatieafspraken met de woningbouwcorpora-

ties. Het is het toetsingsinstrument voor individuele bouwaanvragen, basis voor het opstellen van gebiedsvisies met beeldkwaliteitplannen, en basis voor het opstellen van (herziening) bestemmingsplannen en projectbesluiten.

Rhenen

Het gewenste concept voor de stedenbouwkundige aanpak van Rhenen in de periode tot 2020 is te kenschetsen als: ‘een contrastrijke meervoudige stad, door herstructurering, aanvulling en bijsturing van het bestaande’. Deze visie gaat uit van een compacte kern binnen de rode contour. Met verdichting, meervoudig ruimtegebruik en herstructurering zijn in de komende periode voldoende woningen te realiseren. De groene randen van Rhenen worden maximaal gerespecteerd, aanvullende bebouwing aan de linten naar het buitengebied is ongewenst. De natuur en recreatie in de uiterwaarden krijgen meer ruimte. Dit betekent dat verkeersoplossingen, wijkverbetering, nieuwe routes, economische impulsen, bouw- en verbouwlocaties, en voorzieningen aan elkaar gekoppeld worden om zo een ruimtelijke meerwaarde te realiseren. Door variatie in woonmilieus krijgen de bewoners een keuze. Naast de veel voorkomende delen met grondgebonden woningen worden ook delen aangewezen met meervoudig ruimtegebruik en passende stapeling van woningen. Deze keuze is gemaakt om verdere aantasting van het landschap te voorkomen.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de visiekaart voor Rhenen weergegeven.

Visiekaart Rhenen uit stedenbouwkundige structuurvisie met globale aanduiding besluitgebied (blauw)

Entrees

Het besluitgebied is opgenomen als entreelocatie. Hier is het doel de ruimtelijke en stedenbouwkundige situatie te verbeteren. Het project draagt hier, in samenhang met de ontwikkeling van het Rank-terrein aan bij. De bebouwing van het lint langs de Achterbergsestraatweg wordt afgrond door de planontwikkeling op het Puik-terrein.

Historische route
Door de groei van Rhenen zijn historische routes, die oost en west verbonden, verloren gegaan. Deze visie stelt voor om deze routes te herstellen en versterken. De Achterbergsestraatweg is aangewezen als historische route die hersteld moet worden.

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

Het woonbeleid wordt in de visie verder uitgewerkt, waarbij wordt ingegaan op de kansen voor gezinnen op de woningmarkt, starters, inzet op huishoudens met een laag inkomen, huisvesting van ouderen, wonen met welzijn en zorg en duurzaam bouwen. Hierbij komt onder meer aan de orde dat voldoende middeldure eengezinswoningen tussen de € 200.000 - € 300.000 en vrijstaande woningen en tweekappers tussen de € 300.000 - € 500.000 worden gebouwd. Voor starters moeten voldoende koopwoningen tot € 200.000 gebouwd worden. Ook moet het aanbod van huurwoningen voor senioren worden vergroot, om hiermee de doorstroming te bevorderen. Het woningbouwbeleid is uitgewerkt in onderstaande woningbouwprogramma:

Segment	Doelgroep	Accent locatie / woonmilieu	Toevoeging
Huur			***25%***
• Eengezinswoning (multi-functioneel) < € 631 (sociaal)	Jongeren, gezinnen	Uitleg (tbv differentiatie)	5%
• Appartement < € 631 (sociaal)	Jongeren, senioren	Divers	10%
• Nultreden < € 631 (sociaal)	Senioren, jongeren	Inbreiding centrum + woonwijken	10%
Koop (incl. vrije marktruimte & dure huur)			***75%***
• Divers tot € 200.000 (sociaal)	Jongeren / koopstarters	Uitleg, dorpskernen	10%
• Nultreden € 200.000 - € 300.000 (vooral grondgebonden)	Senioren	Inbreiding centrum + woonwijken, dorpskernen	5%
• Eengezinswoningen € 200.000 - € 300.000	Gezinnen	Uitleg, dorpskernen	>10%
• Vrije markt ruimte divers (huur en koop)	Divers, met accent op gezinnen	Divers	50%

Tabel woningbouwprogramma gemeente Rhenen

Toetsing gemeentelijk beleid
Onderhavig project betreft slechts de herziening van de goothoogte van het appartementengebouw. Deze ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

3.1.6 Algemene conclusie

Het project is niet in strijd met het door diverse overheden vastgesteld beleid. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing in combinatie met de omgevingsvergunning betreft slechts de herziening van de goothoogte.

3.2 Milieu

3.2.1 Inleiding

De milieutechnische haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling is aangetoond in het kader van het bestemmingsplan 'Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10' zoals vastgesteld op 25 oktober 2011. De wijziging die met deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, ziet alleen toe op een wijziging van de maximale goothoogte voor het appartementengebouw van 6 meter naar 8,81 meter. Deze wijziging is ondergeschikt van aard en leidt niet tot aanpassingen in de programmatische en/of stedenbouwkundige uitgangspunten. Het type woningen en het bebouwingsvlak wordt niet uitgebreid. Omdat de woningbouwontwikkeling feitelijk niet wijzigt en de beleidsmatige en milieukundige uitgangspunten, evenals de wettelijke kaders, in de tussentijd ongewijzigd zijn gebleven, is een nieuwe toetsing aan de relevante milieuwetgeving niet nodig.

In het kader van het bestemmingsplan 'Rhenen, Achterbergsestraat 8-10' zijn reeds de benodigde haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Bovenstaande geldt tevens voor de aspecten Water, Verkeer en parkeren en de Economische uitvoerbaarheid. De geldigheid van deze onderzoeken is circa 5 jaar en voor het flora- en faunaonderzoek geldt een termijn van 3 jaar. Aangezien de onderzoeken in 2011 zijn uitgevoerd, vallen deze binnen het geldige termijn en kunnen ze tevens voor onderhavige ruimtelijke onderbouwing dienen. Voor de aspecten archeologie en ecologie geldt dat deze paragrafen in onderhavige ruimtelijke onderbouwing verder zijn uitgewerkt naar aanleiding van nader onderzoek.

3.2.2 Geluid

In het kader van het bestemmingsplan 'Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10' is reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd[2]. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Uit het onderzoek is gebleken dat vanuit akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het project.

---

[2] Akoestisch onderzoek Rhenen, Puik-terrein, Achterbergsestraatweg, SAB Arnhem BV, 20 augustus 2010, nummer 71018

3.2.3 *Luchtkwaliteit*

In het kader van het bestemmingsplan ‘Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10’ is het project reeds aan het aspect luchtkwaliteit getoetst. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling een project van minder dan 1.500 woningen betreft, wordt in het geldende bestemmingsplan gesteld dat de ontwikkeling een project betreft dat ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In het kader van de Wet luchtkwaliteit bestaat geen noodzaak tot onderzoek.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het project.

3.2.4 *Bodem*

In het kader van het bestemmingsplan ‘Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10’ is voor het project reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd[3]. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de locatie op basis van het bodemonderzoek geschikt is voor de functie wonen met tuin.

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

3.2.5 *Bedrijvigheid en milieuzonering*

In het kader van het bestemmingsplan ‘Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10’ is het project reeds aan het aspect bedrijvigheid en milieuzonering getoetst. De bedrijven in de nabije omgeving van het besluitgebied vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het appartementengebouw. Daarnaast worden de bedrijven door de komst van de woningen niet in hun mogelijkheden beperkt.

Het aspect bedrijvigheid en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.2.6 *Externe veiligheid*

In het kader van het bestemmingsplan ‘Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10’ is het project reeds aan het aspect externe veiligheid getoetst. Op basis van de provinciale risicokaart en inventarisaties van Verkeer en Waterstaat zijn er rondom het besluitgebied geen risicovolle inrichtingen en transportroutes gelegen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

---

[3] Verkennend bodemonderzoek Achterbergsestraatweg nrs. 8-10 Rhenen, BOOT organiserend ingenieursbureau, 22 juli 2010, nummer P10-0292

3.3 Water

In het kader van het bestemmingsplan ‘Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10’ is het project reeds aan het aspect water getoetst. Door de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak in het besluitgebied enigszins toe. De woningen worden op de bestaande riolering in de Achterbergsestraatweg aangesloten en het hemelwater wordt afgekoppeld. Uit de toetsing is gebleken dat er voldoende mogelijkheden binnen het besluitgebied zijn om het hemelwater ter plaatste te infiltreren, dan wel bergen.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

In het kader van het bestemmingsplan ‘Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10’ is reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd[4]. Uit het onderzoek is gebleken dat de kans op archeologica uit de periode IJzertijd – Nieuwe Tijd hoog is. Derhalve is in juli 2013 een Programma van Eisen ten behoeve van het proefsleuvenonderzoek opgesteld[5]. Voor de uitvoering van het bouwproject wordt een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd naar de locatie aan de Achterbergsestraatweg 8-10.

3.5 Ecologie

In het kader van het bestemmingsplan ‘Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10’ is reeds een quick scan flora en fauna uitgevoerd[6]. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het toekomstige project geen negatief effect heeft op het Natura 2000-gebied “Uiterwaarden Neder-Rijn”.

Uit de quick scan flora en fauna blijkt dat strikt beschermde soorten als vleermuizen niet zijn uit te sluiten binnen het besluitgebied. Derhalve is in november 2012 een nader veldonderzoek uitgevoerd naar vleermuizen[7]. In het plangebied zijn het foerageergebied (voor de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis) en de vliegroute (voor de gewone dwergvleermuis) aangetoond. Deze functies worden naar inschatting niet of tenminste niet significant aangetast bij uitvoering van de plannen. Om de risico’s voor vleermuizen zo beperkt mogelijk te houden, en mogelijke overtredingen van de Flora-en faunawet te voorkomen, wordt geadviseerd in de nieuwbouw enkele kleine verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis te realiseren.

---

4 Archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veld Achterbergsestraatweg 8-10, ARC BV, 15 september 2010, nummer 2010-178

5 Programma van eisen Plangebied Achterbergsestraatweg 8-10, ADC ArcheoProjecten, 19 juli 2013, nummer 4150554/13-025

6 Quick scan flora en fauna Rhenen, Puik-terrein, Achterbergsestraatweg, SAB Arnhem BV, 2 augustus 2010, nummer 71018

7 Vleermuisonderzoek Puik-terrein Rhenen, Zoogdier Vereniging, november 2012, nummer 2012.28

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer
In het kader van het bestemmingsplan ‘Rhenen, Achterbergsestraatweg 8-10’ is het project reeds aan het aspect verkeer getoetst. De verkeerssituatie wordt door de onderhavige ontwikkeling nauwelijks beïnvloed en het ontsluitingsverkeer gaat op in het heersende verkeersbeeld van de Achterbergsestraatweg.

Parkeren
Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het project voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de standaardnormen van het CROW (Publicatie 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’, 2012). Hierbij is uitgegaan van het gebiedstype ‘matig stedelijk’ en ‘schil centrum’. Voor de vrijstaande woning is uitgegaan van een woning in het dure segment. Voor de 13 appartementen is uitgegaan van woningen in het middensegment. Voor de vrijstaande woning geldt een parkeernorm van gemiddeld 1,9 parkeerplaats per woning. Voor de appartementen geldt een parkeernorm van gemiddeld 1,6 parkeerplaats per appartement. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt 22,7 inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers.

Het ontwerp voorziet in totaal in 27 parkeerplaatsen. Bij het appartementengebouw wordt voorzien in 11 parkeerplaatsen in een parkeergarage. Daarnaast worden op maaiveld achter de vrijstaande woning en het appartementengebouw 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op openbaar gebied worden 4 parkeerplaatsen aangelegd. Tot slot bestaat de mogelijkheid om bij de vrijstaande woning op eigen terrein te parkeren. Geconcludeerd wordt dat het aantal nieuwe parkeerplaatsen toereikend is voor de geraamde parkeerbehoefte.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend project betreft een particulier initiatief op gronden die in particulier eigendom zijn. Na realisatie blijven de gronden in particulier bezit. De kosten verband houdende met onderhavige ruimtelijke onderbouwing, alsmede met de uitvoering van de bouwplannen, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels een met de initiatiefnemer gesloten exploitatieovereenkomst en door het heffen van leges. In verband met het risico op planschadevergoeding is met de initiatiefnemer tevens een overeenkomst voor afwenteling van planschade aangegaan.

4 Procedure

Artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) geeft aan dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3° Wabo, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overeenkomstig van toepassing is. Artikel 3.1.1 Bro geeft aan dat de gemeente bij voorbereiding overleg moet plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de 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 de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden is een reactie ontvangen. Door beide partijen is aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Deze vooroverlegreacties zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De voorbereiding van het besluit omtrent de omgevingsvergunning is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Bijlage 1: Kaartje met besluitgebied

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek

Bijlage 6: Quick scan flora en fauna

Bijlage 7: Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 8: Vooroverlegreacties