

Ruimtelijke onderbouwing

Rijksstraatweg 3 en 5, Elst

Gemeente Rhenen



Gegevens over het plan:

Plannaam:	Rijksstraatweg 3 en 5
Status:	Ontwerp
Datum:	20 december 2023, aangevuld op 28 maart 2024 op het gebied van verkeergeluid, ecologie en bodem en aangevuld augustus 2024 n.a.v. de gemeentelijke reactie op de stukken van 20 december 2023 en aangevuld dd 6 nov. op gebied van ecologie-soorten en aangevuld dd 9 december 2024 op tekstueel gebied
Projectnummer Buro SRO:	46.30.28

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Sweerts de Landasstraat 50
Bezoekadres vestiging Arnhem	6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het initiatief	
1.2	Ligging plangebied	
1.3	Leeswijzer	
Hoofdstuk 2	Het initiatief	7
2.1	Huidige situatie	
2.2	Toekomstige situatie	
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	
3.2	Provinciaal beleid	
3.3	Gemeentelijk beleid	
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	17
4.1	Milieu	
4.2	Water	
4.3	Ecologie	
4.4	Verkeer	
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	
4.6	Economische uitvoerbaarheid	
Hoofdstuk 5	Procedure	29
5.1	Inspraak en overleg	
5.2	Van ontwerp naar vaststelling	

Bijlagen

Bijlage 1	Digitale watertoets
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Voortoets stikstof, rapportage
Bijlage 4	Voortoets stikstof, projectberekening aanlegfase
Bijlage 5	Voortoets stikstof, projectberekening gebruiksfase
Bijlage 6	Verkennd bodem en asbestonderzoek
Bijlage 7	Quickscan ecologie

Hoofdstuk 1 Inleiding

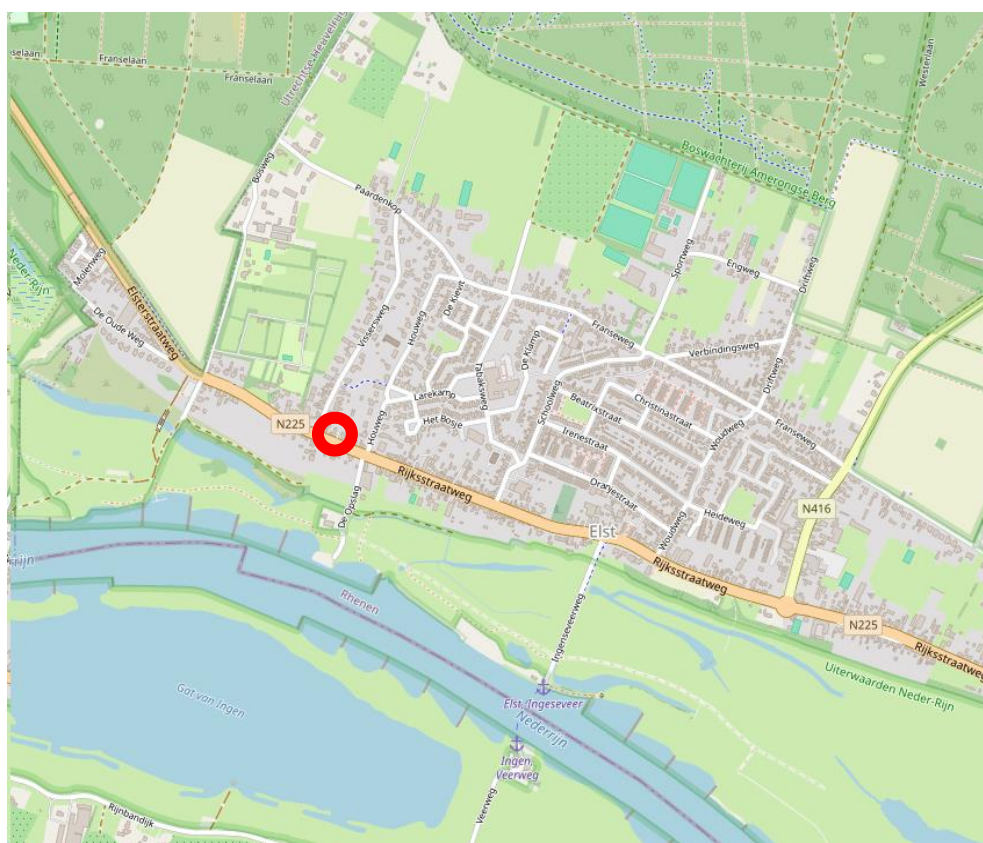
1.1 Aanleiding voor het initiatief

De initiatiefnemer is voornemens de percelen aan de Rijksweg 3 en 5 te Elst in gemeente Rhenen te herontwikkelen. Het plan omvat de realisatie van drie burgerwoningen. Het plangebied omvat in de bestaande situatie een gebouw met daarin een horecagelegenheid en bedrijfswoning en een parkeerplaats. Het bestaande gebouw wordt herontwikkeld tot twee burgerwoningen. Op de bestaande parkeerplaats wordt een derde woning ontwikkeld.

Deze ontwikkeling past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief gewenst is en passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan deze ontwikkeling. Voor het project wordt de uitgebreide procedure gevoerd ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg 3 en 5 te Elst in gemeente Rhenen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied in de omgeving (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van overleg en zienswijzen zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

De planlocatie bevindt zich aan de Rijksstraatweg 3 en 5, in de kern Elst. De Rijksstraatweg vormt een lang lint met diverse functies langs de kern Elst. De weg verbindt Elst met Amerongen en Rhenen. Het plangebied bevindt zich tussen de aanwezige bebouwing aan de Rijksstraatweg, bestaande uit voornamelijk vrijstaande woningen en kleinschalige bedrijvigheid.

In de huidige situatie is één hoofdgebouw op het plangebied aanwezig. In het gebouw is een café gevestigd en wordt er gewoond op de verdieping. Dit gebouw heeft een maximum bouwhoogte van 9 meter en een maximum goothoogte van 3,5 meter. Aan de oostzijde van het hoofdgebouw is parkeergelegenheid gelegen. Onderstaande afbeeldingen tonen de huidige situatie van het plangebied.



Luchtfoto van het plangebied (bron: Google Maps)



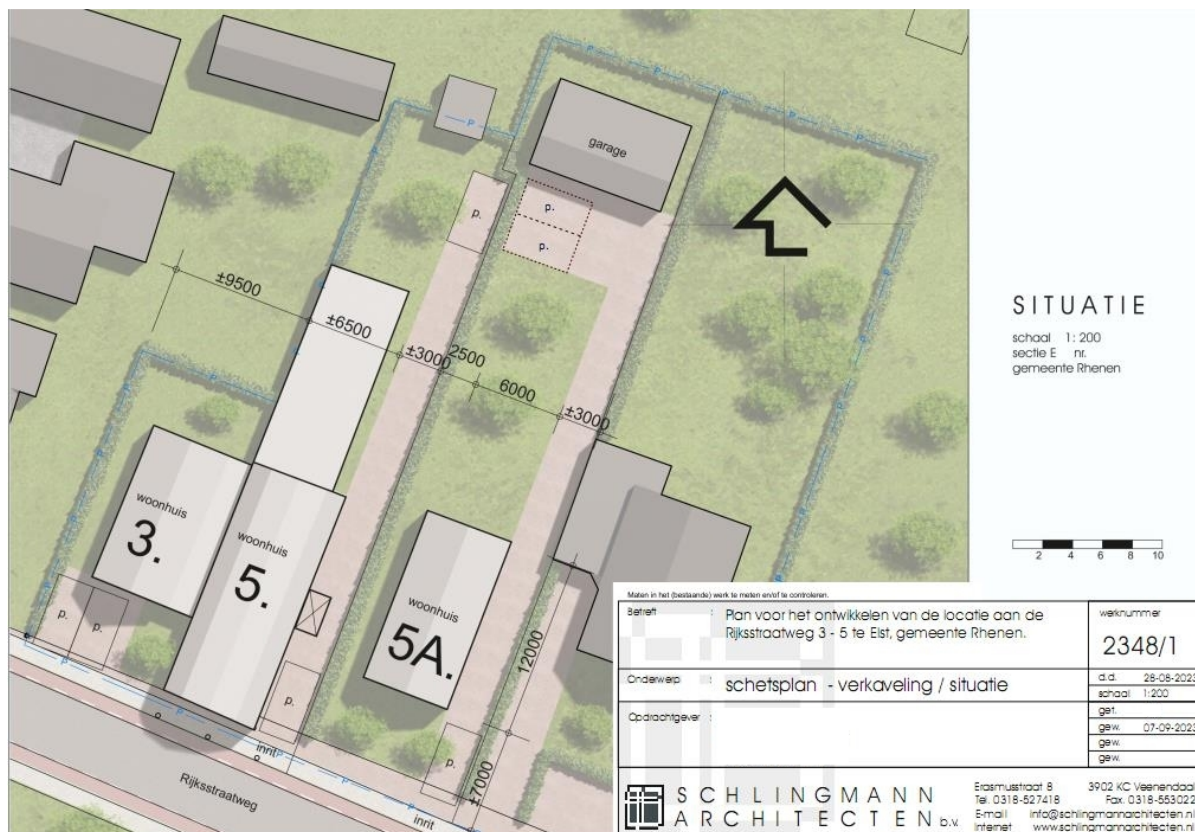
Weergave van het plangebied (bron: Google Street View)



Weergave van het plangebied (bron: Google Street View)

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend plan voorziet de realisatie van drie woningen. Het bestaande gebouw wordt verbouwd tot twee woningen. Het linker woonhuis bestaat uit een enkele woonlaag. Het rechter woonhuis bestaat uit twee woonlagen. Daarnaast wordt op de voormalige parkeerplaats een woonhuis gerealiseerd. Deze woning bestaat uit twee woonlagen. De bestaande bijgebouwen blijven in de toekomstige situatie in gebruik. De parkeergelegenheid wordt op eigen terrein voorzien. In navolgende afbeelding is de toekomstige situatie weergegeven.



Toekomstige situatie (bron: Schlingmann architecten b.v.)

In de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing een bijlage bij is, zijn de bouwtekeningen zoals deze zijn aangevraagd te vinden. Voor een goed beeld van het bouwplan wordt daarnaar verwezen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per februari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijn-perspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Voorliggend initiatief zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze Ladder is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6 onder 2.

De Ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Negatieve effecten op één of meerdere aspecten van nationaal ruimtelijk belang kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Ladder duurzame verstedelijking

Doordat het plan de realisatie van drie burgerwoningen betreft is het niet nodig om het plan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is pas sprake van een stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd, zo blijkt uit jurisprudentie.

Voorliggend initiatief past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie provincie Utrecht beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. De Omgevingsvisie provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021.

De provincie geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geeft aan dit beleid. Deels geeft zij uitvoering aan het beleid via de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht die tegelijk met de Omgevingsvisie is vastgesteld.

Met betrekking tot de pijler 'vitale dorpen en steden' heeft de provincie de volgende punten als provinciaal belang gedefinieerd:

- Bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling;
- Voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen;
- Voldoende ruimte bieden voor het functioneren en versterken van een vitale, circulaire en innovatieve regionale economie;
- Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

In de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht zijn onder ander de regels uit de Omgevingsvisie rechtstreeks overgenomen, waarbij een verduidelijking is gegeven op de wijze van het overnemen van de provinciale regeling in (gemeentelijke) ruimtelijke plannen. De Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen), besluiten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan, beheersverordeningen en projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis- en herstelwet. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar gemeentelijk niveau.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden er drie burgerwoningen gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Het plan draagt bij aan het bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling, wat een belangrijk pijler is uit de 'Omgevingsvisie provincie Utrecht'.

Voor het plangebied gelden diverse aanduidingen op basis van de Interim Omgevingsverordening Utrecht. Er is er in relatie tot dit plan maar één van belang te noemen en dat is dat het projectgebied is gelegen in stedelijk gebied en dat plannen als deze daarmee in overeenstemming zijn. Onderstaand een afbeelding uit deze Omgevingsverordening met de 'laag' stedelijk gebied.



Stedelijk gebied cf. Interim Omgevingsverordening (Bron: Regels op de kaart)

Het plan is passend binnen de 'Omgevingsvisie provincie Utrecht' en de 'Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 'Kiezen voor Rhenen'

De gemeente Rhenen heeft in 2018 haar woonvisie 'Kiezen voor Rhenen' vastgesteld. Hierin formuleert de gemeente de ambities en strategieën om met de verschillende woonopgaven om te gaan. In de visie staat beschreven dat de gemeente een grote aantrekkingskracht heeft, wat leidt tot een grote woningbehoefte. De ruimte is echter beperkt. De visie gaat in op de wijze waarop lage inkomens, senioren en zorgbehoevenden een thuis in de gemeente kunnen vinden, hoe de kernen vitaal gehouden worden en hoe de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te maken is. De woonvisie heeft een horizon tot 2030, maar is concreet tot 2022. Daarom is het de bedoeling om de woonvisie na twee jaar te actualiseren.

Actualisatie Woonvisie Rhenen

In 2021 is de woonvisie van de gemeente Rhenen geactualiseerd. In de actualisatie staat beschreven dat tot 2040 nog steeds een grote woningbehoefte is in de gemeente Rhenen. Op grond van onderzoek van de Regio Foodvalley wordt geadviseerd om een 130%-planning aan te houden en zo vooraf rekening te houden met eventuele effecten van planuitval. Terugval in productie is op dit moment een groter risico dan tijdelijke overproductie. Vanuit het Rijk en de provincie Utrecht wordt ook gestimuleerd om de bouw van woningen te versnellen in de Regio Foodvalley via de kamerbrief 'versnellen aanpak woningtekort'. In de periode tot 2030 dient het kwantitatief kader te worden bijgesteld naar 85-90 woningen per jaar. Een groot deel van de behoefte voor nieuwbouw zit hierbij in de kernen, stelt het Kleine Kernen onderzoek. Navolgende tabel toont het percentage van de behoefte voor de kern Elst.

Tabel 3: Vertaling woningbehoefte naar de kernen

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

Vertaling woningbehoefte naar de kernen (bron: Actualisatie Woonvisie)

Planspecifiek

Het plan voorziet in het toevoegen van drie burgerwoningen op de planlocatie. In gemeente Rhenen is er een steeds grotere woningbehoefte. Daarom is het kader vastgesteld om 85 tot 90 woningen per jaar bij te bouwen in de gemeente. In de kern Elst is er een woningbehoefte van 20 – 25% van de totale woningbehoefte in de gemeente. De bouw van een burgerwoning en het verbouwen van een bestaand pand naar twee burgerwoningen draagt bij aan de woningbehoefte in Gemeente Rhenen.

Het plan is passend binnen de woonvisie 'Kiezen voor Rhenen'.

3.3.2. Doelgroepenverordening Volkshuisvesting gemeente Rhenen 2020

De doelgroepenverordening Volkshuisvesting is de wettelijke basis om te borgen dat sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuur woningen worden gebouwd en blijven behouden. Het vormt daarmee een belangrijke pijler onder het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid om er voor te zorgen dat ook voor groepen met een kleiner budget dan wel geen toegang tot de koopmarkt toch ook woningen beschikbaar zijn.

Planspecifiek

Doordat dit project een project betreft dat kleiner is dan 4 nieuwe woningen hoeft niet aan deze verordening getoetst te worden.

3.3.3 Visie op Rhenen 2035

De visie: Visie op Rhenen 2035 is vastgesteld op 20 november 2023. De Visie op Rhenen 2035 is een toekomst- en omgevingsvisie ineen en geeft de richting aan voor de komende jaren. De visie heeft de volgende uitgangspunten:

- a) Belangrijkste verandering: het goede van de gemeente onderhouden en verbeteren
- b) Woonbuurten: dichterbij elkaar en groener
- c) Woningen: extra woningen, ook in Achterberg, Elst en Rhenen
- d) Samenleven: we staan voor elkaar klaar
- e) Gezondheid en welzijn: wandelen in de natuur en langs de culturele schatten van ons mooie Rhenen
- f) Economie en energie: zonnepanelen op woningen en bedrijven
- g) Agrarische sector: goed lopende bedrijven
- h) Natuur
- i) Toerisme: natuur en cultuur zijn goed voor inwoners van de gemeente en uit de regio
- j) Verkeer en vervoer: doorgaand verkeer niet door stadscentrum
- k) Gemeentebestuur: Rhenen blijft een zelfstandige en zelfbewuste gemeente

In de visie is gemeente Rhenen opgedeeld in 21 deelgebieden. Per deelgebied zijn de kenmerken en opgaven per deelgebied beschreven:

De kern Elst kent een geschiedenis van tabaksteelt. Verschillende voormalige tabaksschuren zijn bewaard gebleven. Elst heeft een kleine dorpskern met de benodigde winkels. Een veerpont zorgt voor verbinding met de overkant van de Neder-Rijn. Voor de kern Elst zijn specifieke opgaven vastgesteld:

- Ruimte maken om (extreem) hevige regenbuien op te vangen en zo wateroverlast te voorkomen.
- Meer bomen planten en ander groen toevoegen.
- Voorzieningen behouden voor ouderen en zo mogelijk uitbreiden.
- Voorzieningen behouden voor de jeugd (>12 jaar) en zo mogelijk uitbreiden.
- In vrije tussenruimtes duurzame woningen bouwen in de stijl van de kern, waaronder kleinere woningen naar wens voor oudere inwoners van Elst.
- Karakteristieke doorkijkjes richting uiterwaarden behouden.
- Oude gebouwen ombouwen naar woningen.

Planspecifiek

Voorliggend plan geeft invulling aan het bouwen van extra woningen in de kern Elst als ook het gebruiken van oude gebouwen welke omgebouwd worden naar woningen. Daarnaast voldoet voorliggend plan aan de specifieke opgaven voor de kern Elst. Het plan voorziet in de opvulling van tussenruimtes in de kern van Elst. Voorliggend plan zorgt voor een inbreidingslocatie van het woninglint aan de Rijksstraatweg.

Het plan is passend binnen de 'Visie op Rhenen 2035'.

3.3.4 Groenbeleidsplan Rhenen 2023-2028

In het Groenbeleidsplan Rhenen 2023-2028 'Multifunctioneel groen, van waarde voor iedereen' beschrijft de gemeente Rhenen waarom groen belangrijk is, wat zij wil met groen en wat zij gaat doen met groen. In het beleidsplan is opgenomen dat de gemeente naast het voortzetten van de bestaande koers (zoals het behoud van bomenstructuren en grotere groenzones en beheer conform beeldkwaliteitsplan), inzet op het behouden en versterken van groen aan de hand van 3 speerpunten: klimaatadaptatie, biodiversiteit en leefbaarheid. Vanuit die speerpunten wordt een concrete invulling gegeven middels projecten, initiatieven en samenwerking of stimulans.

Planspecifiek

Navolgend wordt het plan getoetst aan de 3 speerpunten uit het Groenbeleidsplan:

Klimaatadaptatie

Uitgangspunt van het plan is dat hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen en geïnfiltreerd (zie ook paragraaf 4.2). De nieuwbouw wordt gebouwd aan de normen uit het Bouwbesluit en voldoet hiermee aan de actuele eisen op het gebied van isolatie. Hiermee zijn de woningen minder gevoelig voor stijgende temperaturen. Bestaand groen wordt waar mogelijk in stand gehouden. In de omgeving van het plangebied bevindt zich opgaand groen, wat voor koelte zorgt.

Biodiversiteit

Voorliggend plan heeft betrekking op een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 4.3 is beschreven dat het plan geen negatieve effecten heeft met betrekking tot soorten in het kader van de Wet natuurbescherming.

Leefbaarheid

Het plangebied grenst ligt aan de rand van Elst, op de grens met het buitengebied. In de omgeving van het plangebied zijn daarmee voldoende mogelijkheden aanwezig met betrekking tot ontspanning, recreatie, sport en spelen in bestaand groen. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bebouwingslint en doet hiermee geen afbreuk aan de leefbaarheid van de omgeving.

Het initiatief is passend binnen het Groenbeleidsplan.

3.3.5 Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie 2023-2027

In het Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie beschrijft de gemeente Rhenen wat de gevolgen van extreem weer door klimaatverandering teweegbrengt voor de gemeente. De gemeente licht in het beleidsstuk toe wat de ambities zijn met betrekking tot een klimaatbestendig en waterrobuust Rhenen in 2050. Het betreft de volgende ambities:

- Samenwerken met durf;
- Groen leeft!;
- Ontstenen en vergroenen;
- Balans;
- Voorbereid op noodsituatie;
- Bewust;
- Rust en Verkoeling;
- Waterberging op de berg;
- Hergebruik maakt water tot vriend.

Planspecifiek

Het Groenbeleidsplan borduurt voort op het thema 'klimaatadaptatie' als gesteld in het Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie. In paragraaf 3.3.3 is toegelicht dat het initiatief passend is binnen het gemeentelijke speerpunt wat betreft klimaatadaptatie. Het initiatief is hiermee tevens passend binnen het Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie.

3.3.6 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Elst 2012', vastgesteld op 9 augustus 2013. Daarnaast geldt het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', vastgesteld op 6 maart 2018. Het westelijk deel van het plangebied heeft de enkelbestemming 'Horeca'. Binnen het bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 9 meter en een maximum goothoogte van 3,5 meter. Het bestaande gebouw heeft de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. In het gebouw is één bedrijfswoning toegestaan. Op het oostelijk deel van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Wonen'. Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Onderstaand een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldende bestemmingsplannen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Voorliggend plan voorziet in de realisering van 3 burgerwoningen. Het realiseren van de woningen is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Voor het project wordt de uitgebreide procedure gevoerd ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo. Daarvoor is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet het realiseren van een nieuwe woning en het verbouwen van het bestaande gebouw. Hiermee wordt er een bodemgevoelige functie toegevoegd aan het plangebied. Er is daarom een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd wat in bijlage 6 is opgenomen. De conclusie is dat bodem niet aan uitvoering van dit plan in de weg staat.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5} (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). De grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

51.986343, 5.489350 162017, 444221	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	13,1 µg/m ³	16,9 µg/m ³	9,7 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Het plangebied ligt aan de Rijksstraatweg in de bebouwde kom van Elst. Spoorweglawaai is hier niet aan de orde en lawaai van omliggende bedrijven –industrielawaai– is ook niet aan de orde. Wat betreft wegverkeerslawaai ligt het plangebied aan de Rijksstraatweg, de N225, waar een snelheidsregime van 50 km/u geldt. Er is ten behoeve van onderhavig plan een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). De hoogste geluidbelasting op de bestaande bebouwing bedraagt 67 dB en op de nieuwe woning 63 dB. Een hogere waarde is hiervoor nodig en via bouwkundige maatregelen wordt het binnenniveau geborgd.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Met het plan worden nieuwe milieugevoelige functies mogelijk gemaakt, namelijk woningen. Zowel ten oosten als ten westen van het plangebied zijn bedrijven gevestigd. Ten westen is een constructiewerkplaats gevestigd en ten oosten een groothandel. De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft hiervoor een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. De VNG geeft hiervoor richtafstanden van 10 meter voor het aspect gevaar. Het plangebied ligt op minstens 58 meter verwijderd van de bedrijven. Daarnaast is ten oosten van het plangebied een Bed en Breakfast gelegen, op circa 43 meter afstand. Het plangebied ligt buiten de richtafstand voor detailhandel gesteld door de VNG. Hiermee wordt aan alle richtafstanden voldaan. Geconcludeerd wordt dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er met de ontwikkeling geen bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

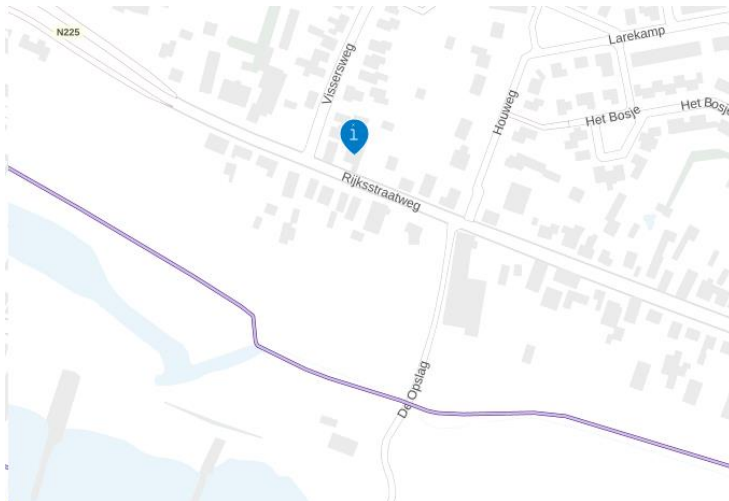
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6} -contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website atlasleefomgeving.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website. Het plangebied is hier globaal aangegeven met het icoon.



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Uit voorgaande kaart blijkt dat de planlocatie op ruime afstand ligt van omliggende inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes. Op circa 140 meter afstand ten zuiden van het plangebied bevindt zich een buisleiding. De buisleiding heeft een diameter van 6 inch (15,2 cm) en een maximale werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied bedraagt 70 meter. Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van deze buisleiding.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit externe veiligheid.

4.1.6 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Voor nog kleinere projecten, waarbij als drempel geldt dat daar aan voldaan wordt als het plan geen stedelijke ontwikkeling is, hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Dat is het geval bij projecten die niet groter zijn dan 11 woningen.

Planspecifiek

Voorliggend project is met 3 woningen geen stedelijke ontwikkeling waarmee afgezien kan worden van een m.e.r. als ook van een m.e.r.-beoordeling.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is neergelegd in het Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021'. De focus betreft het werken aan veilig, voldoende en gezond water tegen aanvaardbare maatschappelijke kosten. Het Hoogheemraadschap richt zich op beheeren en ontwikkelen van het watersysteem over de eigen grenzen heen en speelt in op ontwikkelingen van de maatschappij door actief het gesprek aan te gaan en samen te werken.

Het Hoogheemraadschap hanteert beleidsregels op grond van de Keur Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2018. Bij versnelde afvoer en lozing van extra aangelegd verhard oppervlak wordt het stand-still beginsel gehanteerd. Dit wil zeggen dat er ten gevolge van de aanleg geen extra peilstijging mag optreden. In de Uitvoeringsregels bij de Keur is een stroomschema opgenomen, waarmee wordt bepaald of er extra verhard oppervlak, waarvan versnelde afvoer en lozing naar oppervlaktewater plaatsvindt, gecompenseerd moet worden door extra oppervlaktewater te graven. Er wordt een ondergrens gesteld aan de compensatieplicht. Deze grens is voor stedelijk gebied 500 m² en voor landelijk gebied 5.000 m². Deze grens is gesteld zodat niet iedere uitbreiding van verhard oppervlak gelijk leidt tot een compensatieplicht. In landelijk gebied heeft het uitbreiden van verhard oppervlak minder gevolgen voor het watersysteem dan in stedelijk gebied. Bovendien kan in stedelijk gebied wateroverlast tot grotere problemen leiden dan in landelijk gebied. Daarom is de ondergrens in landelijk gebied hoger dan in stedelijk gebied. Toename aan verharding moet volledig gecompenseerd worden: daarmee wordt in dit verband bedoeld dat er in stedelijk gebied een oppervlak van 15% van de toename van verhard oppervlak aan nieuw oppervlaktewater wordt gegraven en in landelijk gebied 10%. Als de toename van verhard oppervlak meer dan 10.000 m² bedraagt, dan wordt per geval beoordeeld hoeveel compensatie er nodig is.

Waterbeleid gemeente Rhenen

De gemeente Rhenen heeft haar waterbeleid vastgesteld in een verbreed gemeentelijk rioleringsplan plus (2015-2019). In het vGRP+ is ook het waterplan "een berg mooi water" van de gemeente Rhenen geëvalueerd en opgenomen. In het vGRP+ streeft de gemeente naar:

- Bescherming van de volksgezondheid.
- Een goede leef- en werkomgeving.
- Bescherming van het milieu.

Dit doet de gemeente door te voldoen aan haar wettelijke zorgplichten:

- Het afvalwater op te vangen en te vervoeren.
- Het afvloeiend hemelwater op te vangen en te bergen.
- Het nemen van maatregelen als er sprake is van structurele grondwateroverlast.

Concreet betekent dit dat er gewerkt wordt aan een duurzaam rioolstelsel waarbij het afkoppelen van hemelwater en infiltratie in de bodem centraal staat.

Daarnaast hanteert de gemeente Rhenen haar gidsprincipes die in het waterplan zijn uitgewerkt. Een deel van deze gidsprincipes hebben een directe relatie met de ruimtelijke ordening en worden hieronder weergegeven:

- Water is mede bepalend voor de ruimtelijke ordening.
- Het waterkwantiteitsbeheer is gericht op water vasthouden, zo nodig bergen en pas in laatste instantie afvoeren.
- Zelfregulerende robuuste watersystemen.
- Optimale functieverweving van oppervlaktewateren (zoals recreatief medegebruik).
- Altijd goed en veilig drinkwater.
- Efficiënt en effectief (her)gebruik van water.

Ruimte voor waterberging en een goede afvoer spelen een rol vanwege de extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden (klimaatverandering). Er zijn afspraken gemaakt om de kans op wateroverlast te verminderen tot een acceptabel niveau. Het Nationaal Bestuursakkoord Water en de actualisatie van dit rapport (NBW Actueel) bevat een strategie om de waterbergingsopgave gerealiseerd te hebben.

Op een aantal locaties in Elst is in 2014 en 2015, maar ook in de jaren daarvoor, wateroverlast ervaren. Naar aanleiding daarvan is de Wateragenda Elst opgesteld om te komen tot een waterproof Elst. De Wateragenda bevat een analyse van de huidige situatie en een stresstest van het systeemgedrag bij extreme neerslag. Op basis van deze analyse stelt het rapport kansrijke maatregelen voor om de ervaren overlast te bestrijden en het systeem meer in te richten voor veranderende weersomstandigheden als gevolg van klimaatverandering. Per potentiële overlastlocatie zijn maatregelen voor de korte en lange termijn bepaald.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Watertoets

Voorliggend plan betreft het verbouwen van bestaande gebouwen en het realiseren van een nieuwe woning op een volledig verhard terrein. Na realisatie zal er bij de nieuwe woning ook een tuin zijn waardoor per saldo de verharding afneemt. In de bouwaanvraag, waar deze ruimtelijke onderbouwing een bijlage bij is, wordt ook aangegeven hoe met het regenwater om wordt gegaan.

Voor de voorliggende ontwikkeling is de digitale watertoets ingevuld, zie bijlage 1. Hieruit blijkt dat er geen

(beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen. Uit de digitale watertoets blijkt dat een korte procedure voldoende is. Daarnaast wordt het advies gegeven om het hemelwater te infiltreren op eigen bodem.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft aangegeven dat zij het niet verstandig vinden hier dit plan te ontwikkelen daar dit gebied overstromingsgevoelig is doordat de waterkering alhier, gelegen tussen de Rijksstraatweg en de Neder-Rijn, een laag beschermingsniveau kent. Echter wordt toch gekozen voor het vergunnen van dit plan doordat het ruimtelijke gewenst en inpasbaar is en er een woningbouwopgave is. Dit lage beschermingsniveau geldt ook voor andere woningen en (ook daar) wordt dat geaccepteerd zoals de nieuwe bewoners van deze woningen dat ook doen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van Natura 2000-gebied. De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 140 meter tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Daarom is een voortoets stikstof uitgevoerd. In bijlage 3, 4 en 5 zijn de rapportage en de beide projectberekeningen te vinden als ook afbeeldingen van de ligging van het bedoelde Natura 2000-gebied. De conclusie is dat de depositie nimmer de 0 mol/ha/j te boven komt en dat stikstof niet aan uitvoering van dit plan in de weg staat.

Soortenbescherming

Voorliggend initiatief omvat twee verbouwingen en de realisatie van één nieuwe woning op een compleet verhard parkeerterrein. Om te bezien of dit effect heeft op beschermde soorten is een onderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek is in bijlage 7 opgenomen (quicksan ecologie). Uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen vervolgonderzoek noodzakelijk is naar soorten. Om verstoring die kan leiden tot wezenlijke negatieve invloed op de staat van instandhouding van huismussen te voorkomen, dienen de sloop- en bouwwerkzaamheden plaats te vinden buiten de meest kwetsbare periode van de huismus. Dit betreft de broedperiode van circa april t/m augustus en periode van vorst. Alle vogelnesten in functie zijn beschermd. Alle werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (circa 1 maart – 15 augustus, afhankelijk van klimatologische omstandigheden) plaats te vinden. Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, dient vooraf een broedvogelcheck te worden gedaan door een deskundige. Wanneer nesten worden aangetroffen die in gebruik zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden totdat het nest verlaten is. Er wordt geadviseerd, en daarom ook naar gehandeld, om tijdens werkzaamheden het ontstaan van poelen water en open zand te voorkomen. Wanneer een rugstreeppad zich vestigt in een poel, dan is dit water als voortplantingsplaats beschermd van mei tot en met juli. Werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat de poel verlaten is. Aanwezig open zand waar de rugstreeppad zich in vestigt betreft beschermd landhabitat voor de soort. Er dient altijd rekening gehouden te worden met de Zorgplicht (artikel 1.27 Bal).

Het project is hiermee uitvoerbaar voor wat betreft het aspect ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

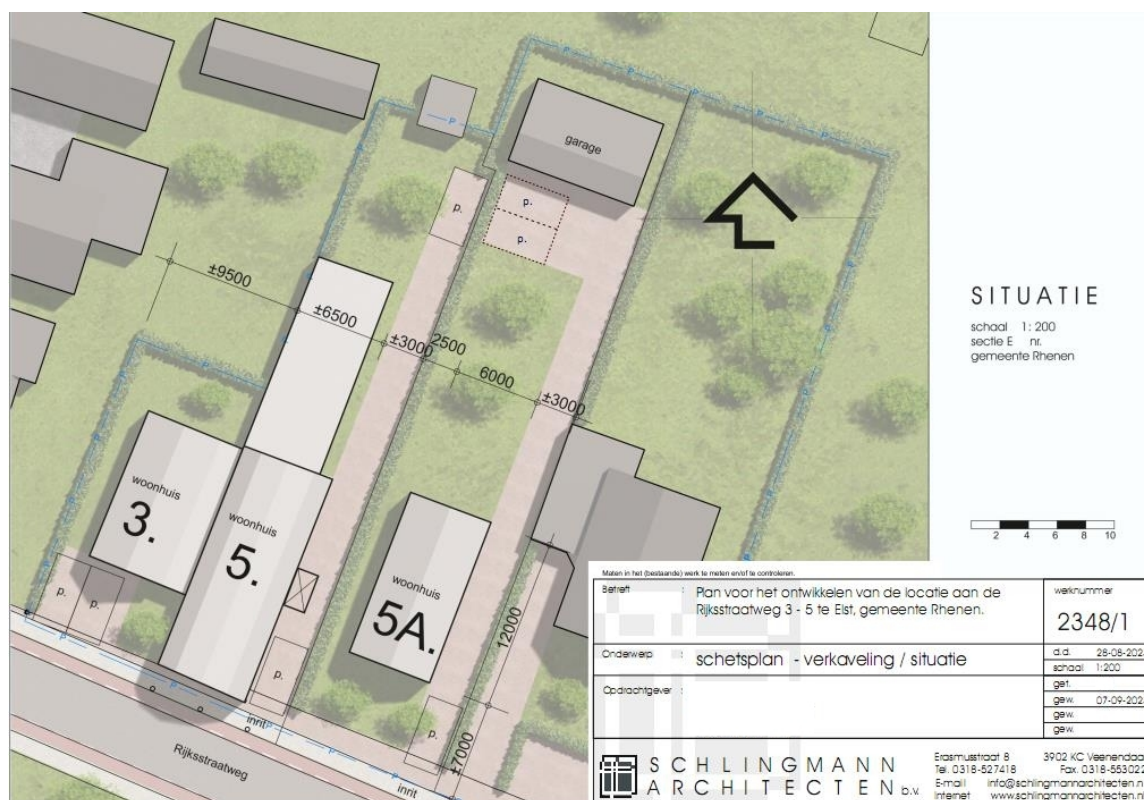
Verkeers aantrekkende werking

Er zal amper een verandering in verkeers aantrekkende werking aanwezig zijn. Er is sprake van een toename van twee woningen. Daarentegen verdwijnt de aanwezige horecafunctie. Dit zorgt er voor dat er geen klanten meer naar de planlocatie komen. De ontsluiting is aangesloten op de Rijkswaterstaatweg. Deze weg kan de verkeers aantrekkende werking goed aan.

Parkeren

De gemeente heeft op 6 maart 2018 het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' vastgesteld waarin is opgenomen dat voor het gehele grondgebied van de gemeente Rhenen de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (d.d. 14 april 2011) van toepassing is. De norm is voor de woning op nr. 3 (middenduur) 1,8 tot 1,9 en voor de twee andere woningen 2,0 tot 2,2. Uitgaande van de minimale norm zijn op elk perceel 2 parkeerplaatsen nodig. Op alle percelen is hiertoe voldoende ruimte aanwezig. Op onderstaande afbeelding is ook te zien dat voldoende plek aanwezig is en dat met het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is rekening wordt gehouden.

Geconcludeerd wordt dat er op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte.



Weergave toekomstige situatie (bron: Schlingmann architecten b.v.)

Uitrit

Door realisatie van dit project komt er een uitrit bij op de Rijksstraatweg. De wegbeheerder, de provincie Utrecht, is hier van op de hoogte en kan zich daar in vinden. Bij de realisatie wordt in lijn met hun instemming de inrit aangelegd.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt op gronden die vanuit cultuurhistorie relevant zijn met betrekking tot de Romeinse Limes. Daarnaast vormt de Rijksstraatweg een belangrijk lint in de vorming van Elst. Op navolgende topografische kaart uit 1870 is te zien dat de Rijksstraatweg de basis heeft gevormd van de kern. De bebouwing langs de weg heeft zich in de loop der jaren steeds verder uitgebreid.



Topografische kaart 1870 (bron: topotijdreis.nl)

Binnen het plangebied zijn echter geen cultuurhistorische waarden aanwezig die door voorliggend plan worden aangetast.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

Archeologie

Binnen het geldende bestemmingsplan geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Archeologisch onderzoek is nodig als de nieuwe ontwikkelingen bouwwerken mogelijk maken groter dan 100 m² en grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder maaiveld. Het vergunningplichtige onderdeel van de nieuwe woning is kleiner dan deze maat waardoor van onderzoek afgezien kan worden.

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Op basis van een afgesloten overeenkomst wordt eventuele planschade verhaalt op de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Inspraak

Dit plan met een beperkte reikwijdte is niet voor inspraak ter visie gelegd. De directe burens zijn op de hoogte van dit plan.

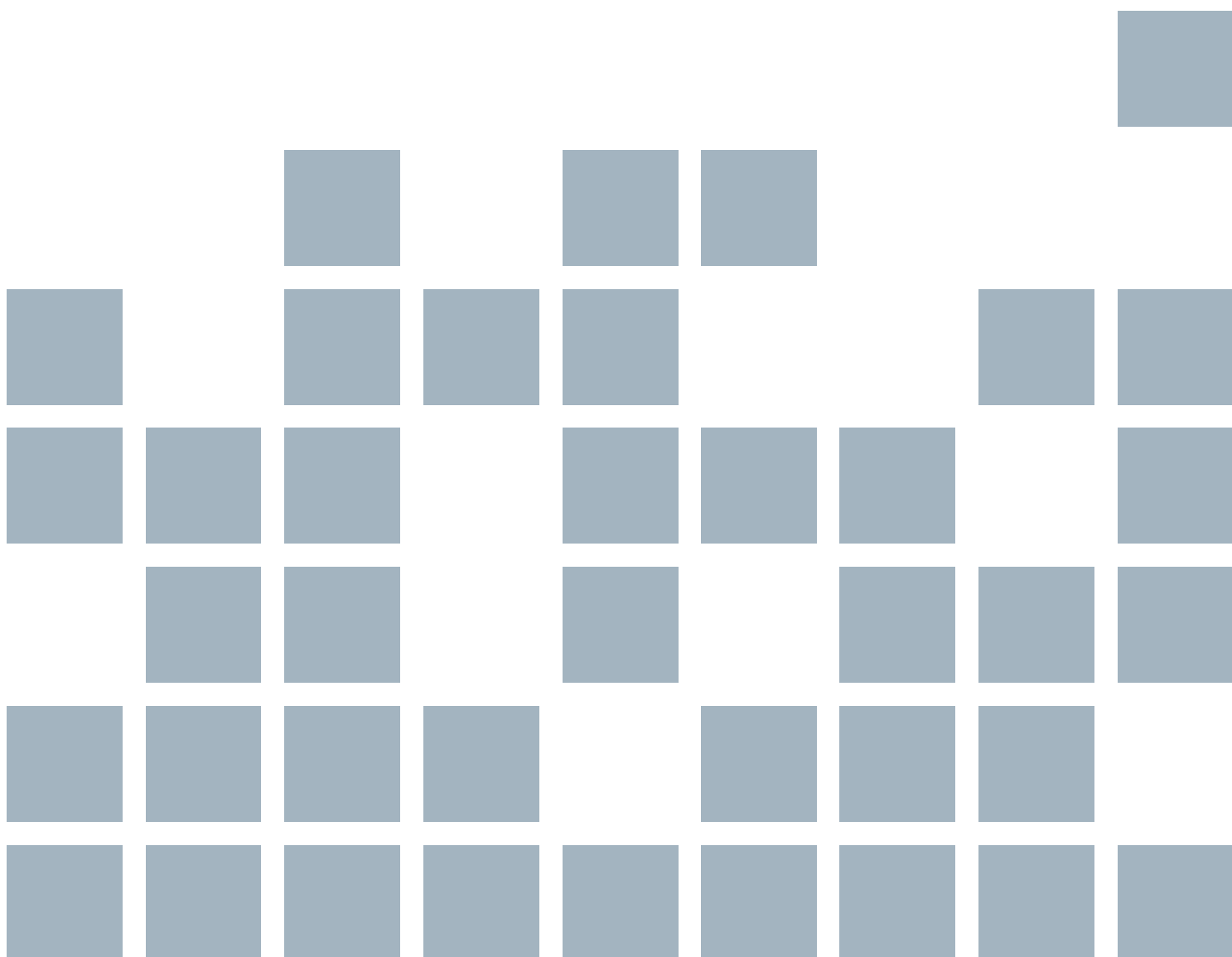
Overleg

Dit plan is met de Veiligheidsdienstregio Utrecht besproken en zij kunnen zich vinden in het plan (een advies m.b.t. de brandveiligheid heeft geleid tot aangepaste bouwtekeningen). Ook met de provincie Utrecht heeft overleg plaats gevonden, dit in verband met de inrit, en ook zij kunnen zich vinden met het plan. Met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft ook overleg plaats gehad (zie mede ook paragraaf 4.2).

5.2 Van ontwerp naar vaststelling

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan hierop zienswijzen indienen. Bij het vaststellingsbesluit wordt hierop nader ingegaan.

Bijlagen



Bijlage 1 Digitale watertoets

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Voortoets stikstof, rapportage

Bijlage 4 Voortoets stikstof, projectberekening aanlegfase

Bijlage 5 Voortoets stikstof, projectberekening gebruiksfase

Bijlage 6 Verkennend bodem en asbestonderzoek

Bijlage 7 Quicksan ecologie



buro-sro.nl