

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BUITENPLANSE OMGEVINGSVERGUNNING VOGELENZANG 37 GEMEENTE RHENEN

NL.IMRO.0340.PBVogelenzang37-DE01

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING

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

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

- 2.1 Omgeving plangebied
- 2.2 Vogelenzang 37

3 BELEID

- 3.1 Bovengemeentelijk beleid
 - 3.1.1 *Nota Ruimte*
 - 3.1.2 *Waterbeleid van de 21^e eeuw*
 - 3.1.3 *Structuurvisie 2005 – 2015*
 - 3.1.4 *Provinciale ruimtelijke verordening*
 - 3.1.5 *Structuurvisie WERV*
 - 3.1.6 *Conclusie*
- 3.2 Gemeentelijk beleid
 - 3.2.1 *Integrale structuurvisie*
 - 3.2.2 *Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen*
 - 3.2.3 *Woningmarktanalyse*
 - 3.2.4 *Parkeerbeleidsplan*
 - 3.2.5 *Conclusie*

4 OMGEVINGSASPECTEN

- 4.1 Bodem
- 4.2 Geluid
- 4.3 Luchtkwaliteit
- 4.4 Milieuzonering
- 4.5 Externe veiligheid
- 4.6 Watertoets
 - 4.6.1 *Waterplan Rhenen*
 - 4.6.2 *Wateradvies*
- 4.7 Ecologie
 - 4.7.1 *Natuurbeschermingswet*
 - 4.7.2 *Flora en Fauna*
- 4.8 Archeologie en Cultuurhistorie
 - 4.8.1 *Archeologie*
 - 4.8.2 *Conclusie*
- 4.9 Kabels en leidingen

5.PLANBESCHRIJVING

- 5.1 Bouwplan
- 5.2 Verkeer & parkeren

6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bijlagen: vooroverlegreacties



Globale ligging en globale begrenzing plangebied (rode omkadering)
Bron: <http://maps.google.nl>

1 INLEIDING

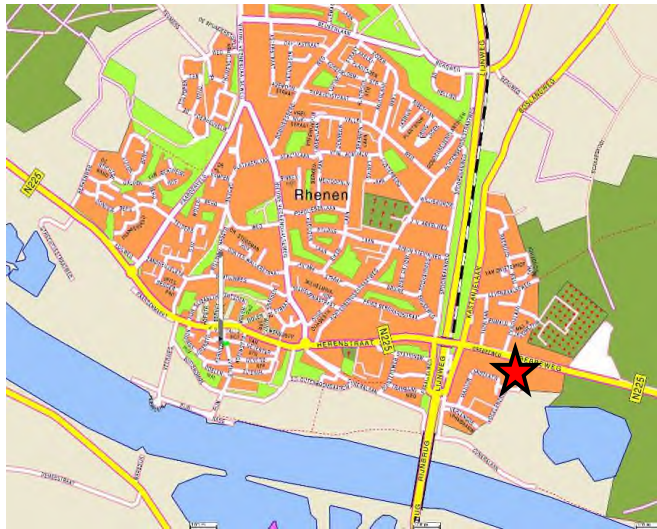
1.1 Aanleiding

De gemeente Rhenen heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de Coen Hagedoorn Ontwikkeling bv voor het oprichten van 13 geschakelde grondgebonden woningen op het perceel aan de Vogelenzang 37, te Rhenen. Dit perceel staat kadastraal bekend gemeente Rhenen sectie E, nummer 2701. De gemeente Rhenen ondersteunt dit initiatief en wil medewerking verlenen aan de realisatie van het project. Het vigerende bestemmingsplan “Grebbekwartier” staat een dergelijke ontwikkeling niet toe.

De aangevraagde omgevingsvergunning en deze daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing volgt op het door KuiperCompagnons eerder opgestelde stedenbouwkundig advies voor het plangebied waarin de bouw van woningen mogelijk wordt geacht. De nieuwbouw sluit aan op de in het advies opgenomen woningen voor het naastgelegen terrein Koekoek, welke reeds zijn gerealiseerd. Burgemeester en wethouders hebben het stedenbouwkundig advies vastgesteld op 18 oktober 2005. De richtlijnen uit het advies worden als uitgangspunt genomen voor deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de stad Rhenen en bevindt zich in de overgangszone van de Utrechtse Heuvelrug naar de Rijnvallei. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de achterzijde van de woonpercelen aan de Grebbeweg. De Vogelenzang vormt de begrenzing aan de oost- en zuidzijde. Ten zuiden van de Vogelenzang bevindt zich een steilrand die richting de Rijn loopt. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de achterzijde van de woonpercelen aan de Majoor Landzaatweg.



Op het perceel bevindt zich in de huidige situatie een bedrijfsgebouw. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.500 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

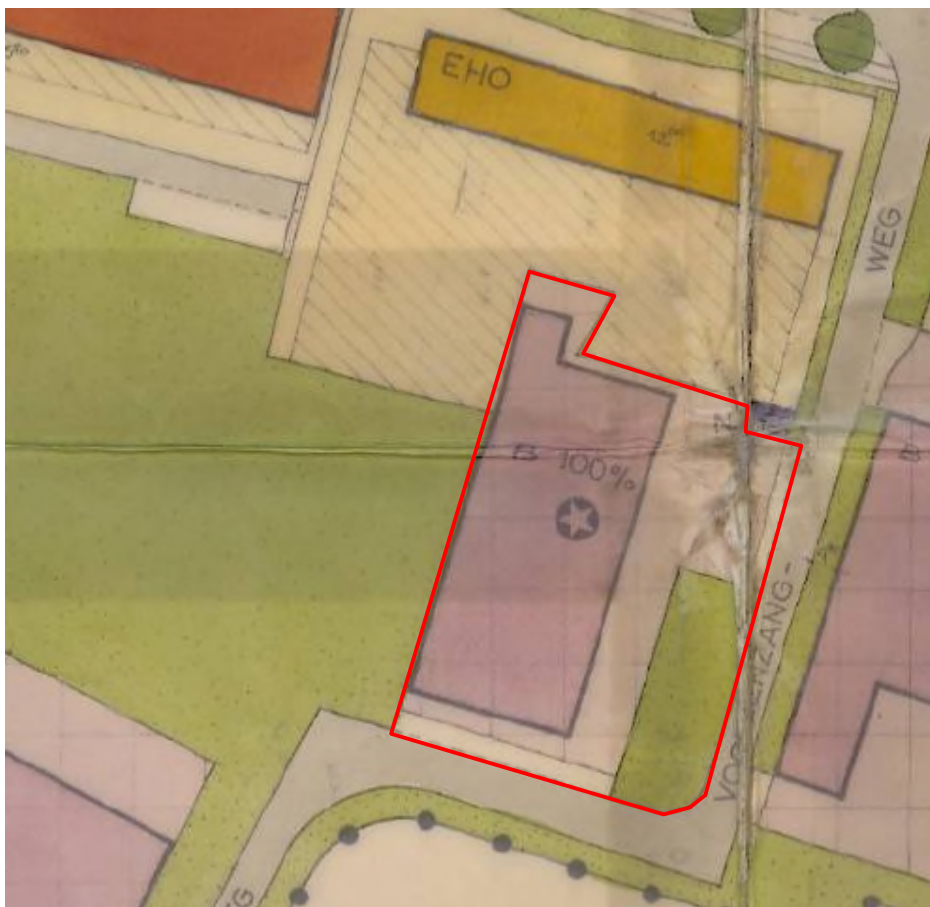
Voor de gronden in het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Grebbekwartier”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Rhenen op 20 april 1979 en deels (in ieder geval wat het plangebied betreft) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 25 november 1980. Op 13 januari 1984 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

De gronden in het bestemmingsplan hebben grotendeels de bestemming “Bedrijfsdoeleinden B” met een bouwvlak en de aanduiding dat een dienstwoning is toegestaan. De zuidoostelijke hoek van het plangebied heeft de bestemming “Groenvoorzieningen”.

De als “Bedrijfsdoeleinden B” aangewezen gronden zijn bestemd voor industriële bedrijven, ambachtelijke bedrijven, handels- en dienstverlenende bedrijven, laboratoria en kantoren voor zover deze voorkomen in de categorieën 1, 2, 3 en 3a van de Staat van inrichtingen, met uitsluiting van detailhandelsbedrijven en benzineverkooppunten. De bouwhoogte van de op te richten bebouwing mag niet meer bedragen dan 7,0 m. Het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, mag voor 100% worden bebouwd.

De als “Groenvoorzieningen” aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, gazons, bermstroken, ontsluitingspaden en andere groenvoorzieningen met de daarbij behorende paden alsmede speelterreintjes.

De bouw van woningen is niet toegestaan binnen de bestemmingen “Bedrijfsdoeleinden B” en “Groenvoorzieningen”, waardoor de aangevraagde omgevingsvergunning tevens wordt aangemerkt als een verzoek om toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3^o, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) om de bouw van woningen mogelijk te maken.



Uitsnede bestemmingsplankaart “Grebbekwartier” met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, in de vorm van een functioneel-ruimtelijke en een stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid, onderverdeeld in bovengemeentelijk beleid en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante omgevingsaspecten aan bod. Het plan wordt in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de juridische uitvoerbaarheid uiteengezet. In hoofdstuk 7 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

In dit hoofdstuk worden de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de directe omgeving van het plangebied en het plangebied zelf beschreven.

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt net ten zuiden van de Grebbeweg in het oostelijk deel van de stad Rhenen. De Grebbeweg vormt een belangrijke verbinding tussen Rhenen en Wageningen. De weg is voorzien van vrijliggende fietspaden en parkeerstroken en kent ter hoogte van het plangebied een maximum snelheid van 50 km/uur. De bebouwing langs de Grebbeweg bestaat ter hoogte van de Vogelenzang in hoofdzaak uit woningen op diepe percelen. Het zijn voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen uit de jaren '30 van één of twee bouwlagen en een kap. De bebouwing is gesitueerd in een vrij strakke rooilijn.



Bebouwing langs de Grebbeweg

Ten oosten van het plangebied is recent een compacte woonbuurt gebouwd aan de Koekoekweg. Ook de woningen ten zuidwesten van het plangebied aan de Vogelenzang en Majoor Landzaatweg zijn van recente datum. Deze laatste woonbuurt ligt een aantal meters lager dan het plangebied. Langs de Vogelenzang, die ten zuiden van het plangebied loopt, ligt een steil talud met een hoogteverschil van bijna 20 m. Ten zuiden van dit talud bevindt zich het terrein van de voormalige kalkzandsteenfabriek "Vogelenzang". Dit terrein is vrijgekomen voor herontwikkeling. Door het grote hoogteverschil is er niet of nauwelijks sprake van een onderlinge relatie tussen het herontwikkelingsgebied "Vogelenzang" en de locatie waarop de dertien woningen gerealiseerd gaan worden.



Nieuwbouw Majoor Landzaatweg

2.2 Vogelenzang 37

In het plangebied aan de Vogelenzang 37 is installatiebedrijf Van den Dikkenberg & van de Kraats bv gevestigd. Dit bedrijf zal voor aanvang van de werkzaamheden van de locatie worden verwijderd.

Het plangebied bestaat uit een verhard voorterrein dat in gebruik is als parkeerterrein met ten westen daarvan een langgerekte strook bedrijfsbebouwing in 1 à 2 bouwlagen en voorzien van een plat dak. Op de 1^e verdieping is een bedrijfswoning gelegen.

Doordat de hoogte van het terrein afloopt in zuid-westelijke richting staat het pand ruim 1,0 m lager dan het terrein aan de oostzijde van de Vogelenzang.

Aan de noordoostzijde, grenzend aan het plangebied is tevens een transformatorhuisje gesitueerd.



Ruimtelijke onderbouwing Vogelenzang 37



3 BELEID

3.1 Bovengemeentelijk beleid

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

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

3.1.1 Nota Ruimte

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

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

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

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied.

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

3.1.2 Waterbeleid van de 21^e eeuw

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De uitbreiding aan de westzijde van de Vogelenzang valt binnen de rode contouren van Rhenen.

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

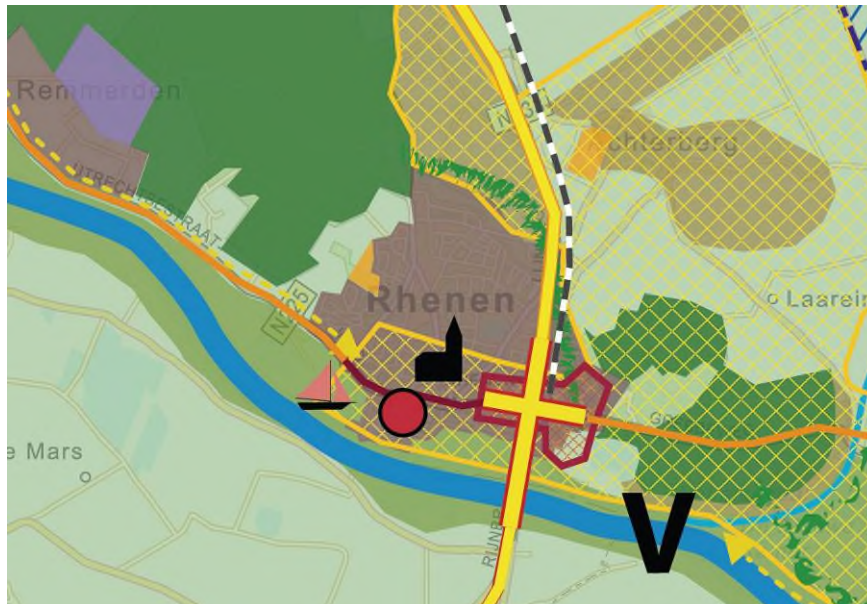
In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciaal belang in bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. De verordening bevat veel instructienormen. Bijvoorbeeld dat de waarden van natuur en landschap beschermd moeten worden. De wijze waarop dit moet plaatsvinden wordt niet in de verordening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

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

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

3.1.5 Structuurvisie WERV

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



Uitsnede Structuurvisie WERV tot 2015

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

3.1.6 Conclusie

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

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Integrale structuurvisie

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen

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

De visie voor Rhenen zet zich vooral in op de verbetering van bestaand gebied en een goede inpassing van nieuwe locaties. Het onderhavige plangebied is in de visie aangeduid als 'verdichtingslocatie'. De verdichtingslocaties zijn deels al in ontwikkeling en daarbij zijn enkele aanvullende locaties mogelijk. Enkele verdichtingslocaties betreffen bedrijfsbeëindiging en vervangende woningbouw, zoals het plangebied.

Voor de verdichtingslocaties in Rhenen geldt dat hier mogelijkheden zijn om compact te bouwen voor starters en ouderen. Hierdoor ontstaat een aanvulling op de reeds aanwezige woningtypologieën.

3.2.3 Woningmarktanalyse

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

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

3.2.4 Parkeerbeleidsplan

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

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

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

- beoordelen van parkeerproblemen in de woonwijken;
- gebruik van uniforme en eenduidige parkeernormen, onder andere voor:
 - een snel objectief advies bij vergunningaanvragen;

- het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot het parkeren (herinrichting/nieuwbouwontwikkelingen);
- onttrekken en toevoegen van parkeerplaatsen aan de openbare weg (wanneer parkeren op eigen terrein niet mogelijk is);
- toetsen en realiseren van parkeervoorzieningen voor gehandicapten;
- objectief beoordelen van inritvergunningen;
- faciliteren van het fietsparkeren in het centrumgebied.

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

3.2.5 Conclusie

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

4 OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de milieu- en omgevingsaspecten besproken waarop het bouwplan van invloed is en wordt getoetst of aan de wettelijke voorwaarden met betrekking tot deze aspecten voldaan wordt.

4.1 Bodem

In opdracht van V.d. Dikkenberg & v.d. Kraats B.V. uit Rhenen is in 2007 door Acorius Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Vogelenzang 37 te Rhenen (rapportnummer: 0745010K projectcode AD957DI01, d.d. 8 november 2007) .

Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de voorgenomen transactie van het perceel. Doel van het verkennend bodemonderzoek is na te gaan of vroegere en/of recente activiteiten op het terrein een eventuele negatieve invloed hebben gehad op de kwaliteit van de grond en/of het grondwater.

Uit het onderzoek blijkt kort samengevat het volgende.

De bij de aanvang van het onderzoek gehanteerde hypothese, dat het terrein onverdacht is, wordt verworpen, gezien de licht verhoogde gehalten in de boven- en ondergrond. De lichte verhoging aan minerale olie in het mengmonster van de kolengruishoudende grond uit de boringen 4 en 11 geeft gezien de concentratie formeel gezien geen aanleiding tot nader onderzoek. Echter blijkt uit het olie-GC chromatogram dat de verhoging aan minerale olie waarschijnlijk wordt veroorzaakt door motorolie. De verwachting is dat deze verhoging afkomstig is van de grond uit boring 11. In dat geval zal in deze bodem ongeveer 600 mg/kgds minerale olie aanwezig zijn, hetgeen sprake is van een matige verhoging (overschrijding van het criterium voor nader onderzoek).

De overige aangetroffen lichte verhogingen zijn enkel aangetroffen in de bovengrond en waarschijnlijk gerelateerd aan het algemeen (historisch) gebruik van de onderzoekslocatie en de bijmengingen met puin- en kolengruis. Deze lichte verhogingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

De bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie geeft op basis van de huidige gegevens geen belemmering voor het huidige gebruik van de onderzoekslocatie (industrie). In hoeverre de bodemkwaliteit belemmering vormt voor de voorgenomen transactie is afhankelijk van hetgeen tussen de verschillende partijen is/wordt overeengekomen.

Verwacht wordt dat op de onderzoekslocatie geen sprake is van een ernstige verontreiniging. Bij ontgravingswerkzaamheden en eventuele afvoer van grond naar een andere locatie, dient rekening te worden gehouden met het feit dat eventueel af te voeren/toe te passen grond conform het bouwstoffenbesluit (APO4) dient te worden bemonsterd. Met de resultaten van het APO4 onderzoek kan een definitieve categorie indeling voor grond worden aangegeven. Met deze categorie indeling, "schone grond", "MVR-grond", "categorie 1 grond" en/of "reinigingsgrond" kunnen de hergebruiksmogelijkheden voor de grond worden aangegeven. Tevens dient het toepassen van "categorie 1 grond" in een werk gemeld te worden bij de desbetreffende gemeente.

Aanvullend onderzoek (Acorius, 23 december 2009, 0951010/ri)

In 2007 heeft Acorius Advies BV op liet perceel Vogelenzang 37 te Rhenen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek bleek dat in de bovengrond lichte verhogingen met koper, kwik, lood, PAK en minerale olie zijn aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhogingen aangetroffen. In de grond met matige bijmengingen met kolengruis uit boring 4 (1,2-1,5 m - mv) en 11 (0,2-0,5 m -mv) zijn lichte verhogingen met lood, zink en minerale olie aangetroffen. Uit het oliechromatogram blijkt dat het gehalte aan minerale olie wordt veroorzaakt door een zwaardere oliesoort, bijvoorbeeld motorolie.

Door het gebruik van mengmonsters is het vanuit de onderzoeksresultaten onduidelijk of er sprake is van meerdere boringen die de verhogingen hebben veroorzaakt of dat er sprake is van één individueel deelmonster. Om duidelijkheid omtrent de herkomst van de verontreiniging te krijgen, worden de

deelmonsters uit de mengmonsters apart op minerale olie geanalyseerd. Omdat de houdbaarheid van de eerder geanalyseerde monsters is verlopen worden hiervoor nieuwe grondmonsters genomen. Doel van het aanvullend bodemonderzoek is derhalve het bepalen van de aanwezigheid van een eventuele bodemverontreiniging met minerale olie ter plaatse van de boringen 4 en 11.

Uit het onderzoek blijkt kort samengevat het volgende.

In het grondmonster van de ondergrond ter plaatse van voormalige boring 4 (401) met lichte puin- en kolengruis bijmengingen (MM1.1) is een sterk verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen. In het grondmonster van de bovengrond ter plaatse van voormalige boring 11 (1101) met sterke kolengruis bijmengingen en een twijfelachtige olie/waterreactie (MM1.2) zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte componenten aangetroffen.

De verontreiniging is met behulp van de analyses MM1.3 (boring 4001), MM1.4 (boring 4002), MM1.6 (boring 4004) en MM1.7 (boring 4005) horizontaal afgeperkt tot gehalten minerale olie onder de achtergrondwaarde. Met behulp van MM1.5 (boring 4000 (401a) 1,5-2,0 m -mv) is de verontreiniging met minerale olie verticaal afgeperkt tot rond de tussenwaarde.

Conclusies en aanbevelingen aanvullend onderzoek

De aangetroffen matig tot sterke verhogingen met minerale olie in de ondergrond zijn waarschijnlijk gerelateerd aan het algemeen historisch gebruik van de onderzoekslocatie, waarbij mogelijk (stook)olie is gebruikt of opgeslagen.

Op basis van de analyseresultaten kan concluderen dat het oppervlak van de sterk verontreinigde grond circa 24 m² bedraagt. De sterke verontreiniging bevindt zich vanaf circa 1,0 m -mv tot een diepte van maximaal 1,5 m -mv. De omvang van de sterke verontreiniging wordt ingeschat op circa 12 m³ grond. Omdat de hoeveelheid verontreinigde grond met gehalte aan minerale olie boven de interventiewaarde kleiner is dan 25 m³, is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Aanbevolen wordt om, in verband met de voorgenomen transactie van het perceel, de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bespreken. Tussen koper en verkoper kan vervolgens worden getracht om overeenstemming te krijgen inzake de omgang met de matige tot sterk verontreiniging met minerale olie in de ondergrond. Bij eventuele afvoer van grond van de locatie dient er rekening mee te worden gehouden dat aan de afvoer van verontreinigde grond doorgaans hogere kosten zijn verbonden dan aan de afvoer van 'schone' grond.

4.2 Geluid

Pouderoyen Compagnons heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (090-065) ten behoeve van het plangebied verricht. Het plan voorziet in de realisatie van 13 geschakelde woningen op een terrein waar vooralsnog een bedrijf gevestigd is.

De 13 woningen komen binnen de geluidszone te liggen van de Grebbeweg, provinciale weg N225 tussen Wageningen – Driebergen. Deze weg is binnenstedelijk gelegen en heeft maximaal twee rijstroken; de zone bedraagt 200 meter. Van de betrokken weg zijn de verkeersgegevens ontleend van de website van de provincie Utrecht.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB. Een hogere grenswaarde mag onder andere worden verleend indien er een maatregelenstudie is verricht.

Uit het akoestisch onderzoek dat met standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006) en met het programma Geomilieu is verricht blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Grebbeweg de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet zal overschrijden. Hiermee zijn er geen beperkingen zijn als gevolg van het aspect wegverkeerslawaaai.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Terplekke zijn in de huidige situatie geen grenswaarden overschrijdingen geconstateerd langs de ontsluitende wegen. De ontwikkelingen worden uitgevoerd binnen de kaders van de bovengenoemde NIBM-grens van 3%, zijnde 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen verder onderzoek noodzakelijk is en dat er in het kader van deze ontwikkeling geen belemmeringen zijn wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.4 Milieuzonering

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

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

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

Vier vragen staan binnen de brochure centraal:

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

De brochure legt niet vast wat wel en niet mag, een gemeente beslist zelf of men op een bepaalde locatie bedrijven of woningbouw mogelijk wil maken. De brochure is hierbij slechts een hulpmiddel. Bij toepassing van de richtlijnen als vermeld in betreffende brochure dient hieraan een goede motivatie ten grondslag te liggen. De brochure is niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen maar heeft enkel betrekking op nieuwe situaties.

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

Omgevingstype “rustige woonwijk” en “rustig buitengebied”.

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

De richtafstand wordt bepaald aan de hand van 4 mogelijke hinderfactoren: geur, stof, geluid en gevaar. Hierbij is grootste afstand van de hinderfactoren maatgevend voor de richtafstand.

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

Aangezien onderhavige ontwikkeling niet aanpandig of nabij milieubelastende functies wordt gerealiseerd, kan er worden geconcludeerd dat er voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen zijn wat betreft het aspect milieuzonering.

4.5 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

4.6 Watertoets

De Watertoets is voortgekomen uit het Kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water', de 5^e Nota Ruimtelijke Ordening en de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Sinds 1 november 2003 is de Watertoets ook wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) welke op 1 juli 2008 is opgevolgd door de Wro.

4.6.1 Waterplan Rhenen

Het Waterplan “een berg mooi water” is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 april 2005 en heeft ten doel effectief en efficiënt om te gaan met water in de gemeente. De watervisie beschrijft de beoogde

ontwikkeling van het water tot 2025. Het waterplan gaat in op de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterketen. Bij de streefbeelden voor het bebouwd gebied ligt de nadruk op het saneren van riooloverstorten en het afkoppelen van verhard oppervlak.

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

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

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

4.6.2 Wateradvies

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

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

Conform de criteria in het gemeentelijk waterplan is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De conclusie is dat met de toepassing van infiltratie van hemelwater in de bodem zoals opgenomen in het plan, het waterschap geen aanmerkelijk belang heeft. Zeker omdat het terrein nu voor 95% verhard/bebouwd is, en er gewoon op de riool geloosd wordt, zal er straks een betere situatie ontstaan. Voor de uitgangspunten voor infiltratie van hemelwater op eigen terrein geldt het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Algemene richtlijnen inrichting openbare ruimte Gemeente Rhenen versie november 2009.

4.7 Ecologie

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

Het plan dient zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst te worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten. In, maar ook in de nabijheid van, een beschermd natuurgebied gelden strengere regels dan in andere gebieden.

4.7.1 Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)

Het plangebied zelf valt buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook buiten beschermde natuurgebieden kent Nederland veel natuur die het waard is om beschermd en ontwikkeld te worden. De helft van de plant- en diersoorten waarover in internationaal verband verplichtingen zijn aangegaan, heeft zijn leefgebied buiten de EHS. Het is dan ook zaak bij een plantontwikkeling te toetsen op de aanwezigheid van bijzondere flora en fauna. In het ontwerp reconstructieplan van de provincie Utrecht voor de Gelderse Vallei en Utrecht Oost worden een aantal diersoorten aangegeven die van bijzonder belang zijn. Verder geldt in Nederland een lange lijst van zogenaamde rode lijst soorten.

Het huidige terrein is nu grotendeels verhard en bebouwd en mag conform huidig bestemmingsplan nagenoeg geheel bebouwd worden. Het resterende oppervlakte is te klein om een rol te kunnen spelen bij het behoud van bijzondere diersoorten. Dit temeer gezien de aanwezigheid van de uitgestrekte

bossen/natuurgebieden. Hiernaast komen in de planontwikkeling tuinen terug, zodat er door de planontwikkeling geen wezenlijke negatieve verandering optreedt.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Neder-Rijn. Bij besluit van 25 april 2003 is de Neder-Rijn aangewezen als speciale beschermingszone in de zin van artikel 4 eerste en tweede lid van de Vogelrichtlijn. De beschermingszone omvat nagenoeg het gehele winterbed van dijk tot dijk. Op grond van de Habitatrichtlijn dient voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor het gebied, een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied.

Het plangebied ligt op ruim 300 m van de speciale beschermingszone. Daarnaast is sprake van een aanzienlijk hoogteverschil door de zuidelijk van de Vogelenzang aanwezige steilrand. Bovendien is sprake van een binnenstedelijke situatie waar reeds bebouwing aanwezig is. Gezien deze eigenschappen mag redelijkerwijs worden aangenomen dat de realisering van de nieuwbouw geen significante gevolgen zal hebben voor de speciale beschermingszone.

4.7.2 Flora- en faunawet (soortenbescherming)

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

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

Voor de flora kan gezegd worden dat het hier gecultiveerd land betreft dat al decennia door mensen gebruikt wordt. De kans op bijzondere flora is derhalve zeer gering, en in ieder geval niet groter dan op andere plaatsen in de bebouwing langs de Grebbeweg. Hiernaast zijn er geen abiotische omstandigheden die een verwachting van een prioritaire flora rechtvaardigen. Het overgangsgebied tussen de Grebbeberg en de uiterwaarden, waar –door samenkomst van verschillende milieus- de kans op prioritaire flora hoger is, ligt te ver van het plangebied af om van invloed te kunnen zijn.

4.7.3 Natuurwaardenonderzoek herontwikkelingsgebied "Vogelenzang"

In het kader van de nabijgelegen ontwikkeling "Vogelenzang" zijn diverse onderzoeken naar natuurwaarden uitgevoerd. Samenvattend volgt hieruit, met name op basis van het Ecologisch onderzoek Vogelenzang (Van den Bijtel ecologisch onderzoek), het volgende.

Concluderend kan worden gesteld dat uit de 'nee, tenzij'-toetsing is gekomen dat de plannen niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Wel zullen in de plannen voor het gebied een aantal mitigerende maatregelen moeten worden opgenomen om te voorkomen dat de (deel)populaties van enkele bijzondere soorten zodanig worden aangetast dat er sprake kan zijn van een significante aantasting.

Wat betreft de Flora- en faunawet kan worden geconcludeerd dat er diverse beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn, die mogelijk worden aangetast. Er worden in het ecologische rapport diverse mitigerende maatregelen voorgedragen die in de plannen moeten worden betrokken. Deze hebben tot doel de negatieve effecten op deze diersoorten te verzachten of geheel weg te nemen.

Voorgaande mitigerende maatregelen zijn uitgewerkt in een mitigatieplan dat uitgevoerd wordt in het kader van het herontwikkelingsgebied Vogelenzang.

Samenvattend kan gezegd worden dat de ruimtelijke ingreep plaatsvindt in het stedelijk gebied, buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) op een zodanig kleine schaal dat relevante effecten op flora en fauna niet in de lijn der verwachting liggen. Dit geldt eveneens voor de mogelijke invloed van het plan op het aangrenzende herontwikkelingsgebied Vogelenzang. Hiervoor is bovendien in het kader van de daar lopende planontwikkeling specifiek onderzoek uitgevoerd. Nader onderzoek is derhalve niet doelmatig en is hiermee ook niet noodzakelijk.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

In 1992 is in het Europese “Verdrag van Malta” opgesteld, met als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Dit verdrag is door Nederland in 1998 ondertekend. Bij Ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem.

Door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht is een quickscan archeologie verricht. Deze quickscan heeft als doel een eerste indicatie te geven van de mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden. Op basis hiervan kan een inschatting worden gegeven van de mogelijk te plegen onderzoeksinspanning ten aanzien van de archeologische monumentenzorgcyclus (AMZ-cyclus).

Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW):

Het plangebied bevindt zich in niet-gekarteed gebied (bebouwd gebied). Het plangebied kent een onbekende archeologisch verwachting.



Uitsnede IKAW-kaart met plangebied

Toetsing aan Interim-regeling provinciale vrijstelling archeologietoets

De gemeente Rhenen heeft op dit moment nog geen archeologisch beleid opgesteld. Daarom wordt de Interim-regeling provinciale vrijstelling archeologietoets gehanteerd. Hieruit blijkt dat het (bestemmings)plangebied groter is dan 2.500 m² en dus niet in aanmerking komt voor vrijstelling van archeologisch onderzoek. Het plan valt tevens niet onder de vrijstelling als:

1. het plangebied (gedeeltelijk) deel uit maakt van een archeologisch monument volgens de Archeologische Monumenten Kaart (AMK);

2. het plangebied zich bevindt binnen 250 m van de grens van een zelf of binnen een archeologisch monument volgens de AMK;
3. er concrete aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van de archeologische resten op basis van vondstmeldingen of waarnemingen (in Archis II) uit het plangebied zelf of binnen een straal van 100m van de grens van het plangebied;
4. het plangebied zich bevindt in een zone met middelhoge of hoge verwachting volgens de Limes-kaart Utrecht Jansen, B. & J.W. de Kort, 2004: Toelichting limes-kaart Utrecht, provincie Utrecht. RAAP-rapport 1054, Amsterdam;
5. zich een historisch (lijn)element volgens de Cultuurhistorische Hoofd Structuur (CHS) van de provincie Utrecht in het plangebied bevindt dat verstoord zal worden.
6. Het plan en de bodemingrepen een lineair element betreft, zoals bijvoorbeeld sleuven voor riolering of kabelleidingen en te graven sloten/waterwegen. Voor dergelijke ingrepen geldt geen vrijstelling op basis van oppervlakte en dient contact opgenomen te worden met de provinciaal archeoloog.

4.8.2 Conclusie

Op basis van deze quickscan stelt de milieudienst dat de kans op het aantreffen van archeologische resten in het onderzoeksgebied hoog is. Het plangebied is groter dan 2.500 m² en komt daarom conform de provinciale richtlijnen niet in aanmerking voor vrijstelling. De milieudienst adviseert een vervolgonderzoek uit te laten voeren.

In opdracht van Van Leeuwen Architecten bna heeft het Archeologisch Centrum van de Vrije Universiteit - Hendrik Brunsting Stichting (ACVU-HBS) in januari 2011 een archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van karterende boringen uitgevoerd. Het plangebied, waarvoor het archeologisch onderzoek is uitgevoerd is gelegen aan de Vogelenzang 37 te Rhenen, in de gemeente Rhenen. Uit het onderzoek blijkt kort samengevat het volgende.

Op basis van het bureauonderzoek werd voor het gebied op de stuwwal, waartoe het plangebied behoort, de verwachting geformuleerd dat de archeologische verwachting hoog is voor het Laat-Paleolithicum-Nieuwe Tijd. Er zijn alleen geen vindplaatsen uit het Mesolithicum bekend. In de ondergrond van het plangebied zijn in alle boringen sandr-afzettingen aangetroffen. Verder is er een vrijwel intact bodemprofiel aangetroffen met (resten van) een hoge bruine enkeerdgrond. Er zijn aardewerkfragmenten met een maximale ouderdom uit de 18^{de} eeuw aangetroffen. De overige archeologische indicatoren bestaan uit recent bouwpuin en houtskool. De hoge archeologische verwachting kan worden gehandhaafd voor de in het bureauonderzoek geformuleerde perioden.

Gezien de hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten is na overleg met de gemeente Rhenen en de Milieudienst Zuidoost-Utrecht besloten een vervolgonderzoek met proefsleuven uit te voeren. In september 2011 heeft ACVU-HBS een kleinschalig proefsleuvenonderzoek uitgevoerd aan de Vogelenzang 37 te Rhenen. Hieruit blijkt, kort samengevat, dat er zich binnen het plangebied geen resten bevinden die ouder zijn dan de Nieuwe Tijd. Tijdens de aanleg van de proefsleuf werd al snel duidelijk dat het veronderstelde plaggendeek voor het grootste deel verstoord is. De sporen die zich hieronder aftekenden bleken allen van (sub) recente aard. Het jongste spoor betrof een tuinvijver waar de plastic bakjes voor de vijverplaten nog uitstaken. Naast deze vijver is er nog een klein complex met sporen aangetroffen welke allen in de Nieuwe Tijd gedateerd kunnen worden. Het betreft hier een viertal karrensporen met een zuidwest-noordoost oriëntatie. Aan de west zijde van deze sporen is een ligt een rij met vierkante paalsporen. De palen zijn op regelmatige afstand van elkaar geplaatst en de rij ligt parallel aan de karrensporen. Dit alles doet vermoeden dat het hier om een erfafscheiding gaat. Een snelle blik op de kadastrale kaart uit 1830 leert dat er op deze plek een perceelscheiding lag. De sporen lijken dus in ieder geval te dateren in de 19e eeuw. Mogelijk zijn ze nog iets ouder. Deze globale datering lijkt ook te worden ondersteund door het schaarse vondstmateriaal dat is verzameld tijdens het veldwerk. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor het voorkomen van oudere sporen of vondsten binnen het plangebied. Vermoedelijk heeft het gebied ten tijde van de nieuwtijdse ontginningen enige tijd opengelegen waarbij de bodemlagen die oudere archeologische sporen en vondsten bevatten zijn geërodeerd. Dit is ook gebeurd bij andere vindplaatsen in de regio. Een andere mogelijkheid is dat men de grond heeft afgeschoven ten tijde van deze ontginningen. Hiervoor zijn echter geen duidelijke aanwijzingen aangetroffen in het veld.

Op basis van deze conclusies zal het bevoegd gezag worden gemeld dat de aangetroffen vindplaats, het karrenspoor en bijbehorend hekwerk, op grond van de waardering niet behoudenswaardig is. Het bevoegd gezag zal dan ook worden geadviseerd het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft ingestemd met voorgaand advies.

4.9 Kabels en leidingen

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

5. PLANBESCHRIJVING

De stedenbouwkundige richtlijnen die zijn opgesteld in het stedenbouwkundig advies vormen het vertrekpunt voor de ruimtelijke onderbouwing. In het stedenbouwkundig advies zijn vijf modellen opgenomen voor de realisatie van woningbouw. Naar aanleiding van de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Groen, en de reacties van belanghebbenden in deze vergadering, heeft de gemeente Rhenen aangegeven dat model 1 en 2 uit het advies als uitgangspunt dienen voor de verdere planontwikkeling. Vervolgens is voor het naastliggende terrein van het terrein Koekoek een bouwplan ontwikkeld volgens model 2. Deze stedenbouwkundige opzet vormt logischerwijs eveneens de basis voor de ontwikkeling van het onderhavig plangebied.



In opdracht van Coen Hagedoorn Bouwgroep heeft Van Leeuwen Architecten een plan gemaakt op basis van de model 2 welke is doorvertaald in de aangevraagde omgevingsvergunning.

5.1 Bouwplan

In de uiteindelijke verkaveling (Van Leeuwen Architecten, d.d. 24 augustus 2008) is gekozen voor 2 blokjes van 3 rijwoningen aan de noordzijde van de insteekweg en 7 geschakelde rijwoningen (met een kleine verspringing) aan de zuidzijde van de insteekweg. In totaal gaat het om 13 grondgebonden woningen met een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met een kap.

In overleg met de gemeente Rhenen is besloten beide stroken met bebouwing uit te voeren in een gelijke vormgeving. Dit omdat gezien de begrenzing door de weg Vogelenzang sprake is van een andere situatie dan bij het terrein Koekoek en om meer aansluiting te zoeken met de westelijk gelegen bebouwing. De afbeeldingen hieronder geven de gekozen opzet weer en vormen eveneens de basis voor de beoogde beeldkwaliteit. Het bouwplan heeft de instemming gekregen van de welstandscommissie.

De woningen aan de zuidzijde hebben een parkeerplaats op eigen erf. Alle woningen beschikken over een eigen berging op het achterterrein.



5.2 Verkeer & parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Vogelenzang via een doodlopende woonstraat. De Vogelenzang biedt aansluiting op de Grebbeweg (N225). Het plan ligt in een 30 km-zone. In de bocht van de weg Vogelenzang komt een snelheidsremmer.

De bouw van de 13 woningen zorgt voor een parkeerbehoefte. Om deze behoefte te berekenen gaat de gemeente uit van het parkeerbeleidsplan van de gemeente Rhenen (21 november 2008). Het plangebied is gelegen in de zone 'buiten centrumgebied'. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de tussenwoningen in de goedkope categorie vallen en de hoekwoningen in de middeldure categorie.

Woningcategorie	Aantal woningen	Parkeernorm in aantal parkeerplaatsen (pp)	Totale parkeerbehoefte
Middelduur	6	1,8 - 1,9	10,8 - 11,4
Goedkoop	7	1,4 - 1,7	9,8 - 11,9
<i>Totaal</i>	<i>13</i>	<i>-</i>	<i>20,6 - 23,3</i>

Ten behoeve van de 13 woningen zijn 17 pp in het plan opgenomen in het openbaar gebied. Tevens hebben de 7 woningen aan de zuidzijde van de insteekweg een eigen parkeerplaats. In totaal zijn er dus 24 parkeerplaatsen opgenomen in het plan, wat gemiddeld neerkomt op circa 1,85 pp. Hiermee wordt voldaan aan de minimale parkeerbehoefte in het plangebied.



Situatietekening nieuwbouw

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht 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) van overeenkomstige toepassing is. In het kader van artikel 3.1.1 Bro is bij de voorbereiding overleg gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en Vitens is een reactie ontvangen (zie bijlagen). Door beide partijen is aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De voorbereiding van het besluit omtrent de omgevingsvergunning, indien deze geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3°, Wabo, is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Van 2 februari 2012 tot en met 14 maart 2012 konden zienswijzen worden ingediend. Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is geen gebruik gemaakt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (verder uitgewerkt in het Besluit ruimtelijke ordening) vereist dat op gronden waar een bouwplan is voorgenomen (bijvoorbeeld woningen), de gemeenteraad in principe eveneens een exploitatieplan moet vaststellen. Met een dergelijk plan kan de gemeente de kosten als gevolg van bouwplannen verhalen op de initiatiefnemer. De gemeente kan van een exploitatieplan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Binnen het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd, zodat sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. onder a Bro. Het project is derhalve exploitatieplanplichtig, tenzij aan het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 Wro wordt voldaan. Daarvan is sprake omdat met de ontwikkelaar een overeenkomst is gesloten waarin afdoende afspraken over de te verhalen kosten zijn gemaakt. Onderdeel hiervan is een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan derhalve worden afgezien.

Tevens is er een risicoanalyse uitgevoerd ten behoeve van de mogelijke tegemoetkoming in schade. De resultaten van de risicoanalyse zijn verwerkt in een overeenkomst tegemoetkoming in schade, welke tussen de initiatiefnemer en de gemeente is gesloten. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht 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) van overeenkomstige toepassing is. In het kader van artikel 3.1.1 Bro is bij de voorbereiding overleg gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en Vitens is een reactie ontvangen (zie bijlagen). Door beide partijen is aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De voorbereiding van het besluit omtrent de omgevingsvergunning, indien deze geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3°, Wabo, is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Van 2 februari 2012 tot en met 14 maart 2012 konden zienswijzen worden ingediend. Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is geen gebruik gemaakt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (verder uitgewerkt in het Besluit ruimtelijke ordening) vereist dat op gronden waar een bouwplan is voorgenomen (bijvoorbeeld woningen), de gemeenteraad in principe eveneens een exploitatieplan moet vaststellen. Met een dergelijk plan kan de gemeente de kosten als gevolg van bouwplannen verhalen op de initiatiefnemer. De gemeente kan van een exploitatieplan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Binnen het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd, zodat sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. onder a Bro. Het project is derhalve exploitatieplanplichtig, tenzij aan het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 Wro wordt voldaan. Daarvan is sprake omdat met de ontwikkelaar een overeenkomst is gesloten waarin afdoende afspraken over de te verhalen kosten zijn gemaakt. Onderdeel hiervan is een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan derhalve worden afgezien.

Tevens is er een risicoanalyse uitgevoerd ten behoeve van de mogelijke tegemoetkoming in schade. De resultaten van de risicoanalyse zijn verwerkt in een overeenkomst tegemoetkoming in schade, welke tussen de initiatiefnemer en de gemeente is gesloten. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Bijlagen: vooroverlegreacties



HOOGHEEMRAADSCHAP
**DE STICHTSE
RIJNLANDEN**



alg 11/8024

Gemeente Rhenen	Nr 2-093510
Werkproces	
28 OKT 2011	
Team	Raad

Gemeente Rhenen
De heer B. Brandenburg-Stroo
Postbus 201
3910 AE RHENEN

Datum

27 oktober 2011

Contactpersoon

Ir. B. Spanjers

Doorkiesnummer

(030) 634 58 39

Uw brief d.d.**Uw kenmerk****Ons kenmerk**

478583

Onderwerp

Wateradvies Vogelenzang 37 in Rhenen

Bijlage(n)

--

Geachte heer Brandenburg-Stroo,

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan Vogelenzang 37 te Rhenen gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.

Onze conclusie

Wij adviseren positief over het plan. Het voldoet namelijk aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Daarnaast leidt de ontwikkeling tot infiltratie van hemelwater en een afname in het aangesloten verhard oppervlak. Dit betekent een vermindering in de belasting van de riolering en wordt beschouwd als een verbetering van de waterhuishouding.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Tevens verzoeken wij u om ons te informeren over de ter inzage legging van het definitieve bestemmingsplan.

Tenslotte vragen wij u het rioleringsplan van het betreffende plangebied, wanneer dat is uitgewerkt, aan ons toe te sturen ter goedkeuring. U kunt hiervoor contact opnemen met mevrouw M. Klomp, klomp.mj@hdsr.nl of tel (030) 634 59 17.

Poldermolen 2
Postbus 550
3990 GJ Houten
T (030) 634 57 00
F (030) 634 59 99
post@hdsr.nl

www.destichtserijnlanden.nl

Wilt u bij beantwoording van deze brief de datum en ons kenmerk vermelden.



Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer B. Spanjers. U bereikt hem via telefoonnummer (030) 634 58 39 of e-mail watertoets@hdsr.nl.

Ter informatie: Digitale watertoetsproces

Als waterschap willen we u en uw collega's er graag op attenderen dat het Wro-overlegproces is vergemakkelijkt. Sinds april 2011 heeft het waterschap namelijk de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) in het leven geroepen. Met behulp van deze site krijgt u snel uitsluitel of uw plan geen, weinig of grote gevolgen voor water heeft. De digitale watertoets is vooral bedoeld voor de *kleinere ruimtelijke ontwikkelingen* (postzegelplannen, projectbesluiten, bouwplannen en/of vergunningen) en minder geschikt voor grote bestemmingsplanprocedures, structuurvisies en m.e.r.-procedures. Voor vragen blijven wij uiteraard bereikbaar via telefoon en per mail: watertoets@hdsr.nl.

Met vriendelijke groet,
Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens hen,

ir. C.J.M. van Vliet
hoofd afdeling Planvorming & Advies



alg 11/8089



College van Burgerneester en wethouders
van de gemeente Rhenen
Postbus 201
3910 AE RHENEN

2010 10 0078.

Gemeente Rhenen	Nr.
Werkproces	
18 OKT 2011	
Team	Raad

Midden-Nederland

Reactorweg 47
3542 AD Utrecht
Postbus 1090
3200 BB Lelystad
Telefoon 030 2487211
Fax 030 2414955
www.vitens.nl

Behandeld door H. Duiven
Doorkiesnummer 030 2487325
Ons kenmerk Vmn. rd.mm
Onderwerp Ruimtelijke onderbouwing buiten-
planse omgevingsvergunning
Vogelenzang 37 gem. Rhenen

Datum 17 oktober 2011
E-mail harry.duiven@vitens.nl
Uw contactpers. Mariëlle Cornelisse

Geacht college,

Onlangs hebben wij van u de buitenplanse omgevingsvergunning Vogelenzang 37 ontvangen.

In reactie hierop delen wij u mede geen op- en aanmerkingen te hebben.

Met vriendelijke groet,

i.o.

Drs. F.A. Jutte
Manager Asset Management