

Gemeente Rhenen

Wijzigingsplan Radboudweg 9

17 maart 2015

Vastgesteld

Kenmerk 0340-04-T01

Projectnummer 0340-04

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Geldende bestemmingsplan	1
1.3. Ligging en begrenzing	2
2. Bestaande situatie	4
3. Beleidskader	5
3.1. Algemeen	5
3.2. Rijksbeleid	5
3.3. Provinciaal beleid	5
3.4. Gemeentelijk beleid	6
4. Toekomstige situatie	8
4.1. Ligging in groter verband	8
4.2. Herontwikkeling Radboudweg 9	8
5. Uitvoerbaarheid	10
5.1. Inleiding	10
5.2. Bodem	10
5.3. Bedrijven en milieuzonering	10
5.4. Geluidhinder	13
5.5. Luchtkwaliteit	14
5.6. Externe veiligheid	14
5.7. Archeologie	15
5.8. Cultuurhistorie	16
5.9. Ecologie	16
5.10. Waterhuishouding	18
5.11. Vormvrije MER-beoordeling	19
5.12. Economische uitvoerbaarheid	19
6. Juridische planopzet	20
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7.1. Vooroverleg	23
7.2. Ontwerpwijzigingsplan	23

Bijlage 1	Regels bestemmingsplan Rhenen Stad 2012
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Ecologisch onderzoek
Bijlage 5	Kopieën vooroverleg reacties

1. Inleiding

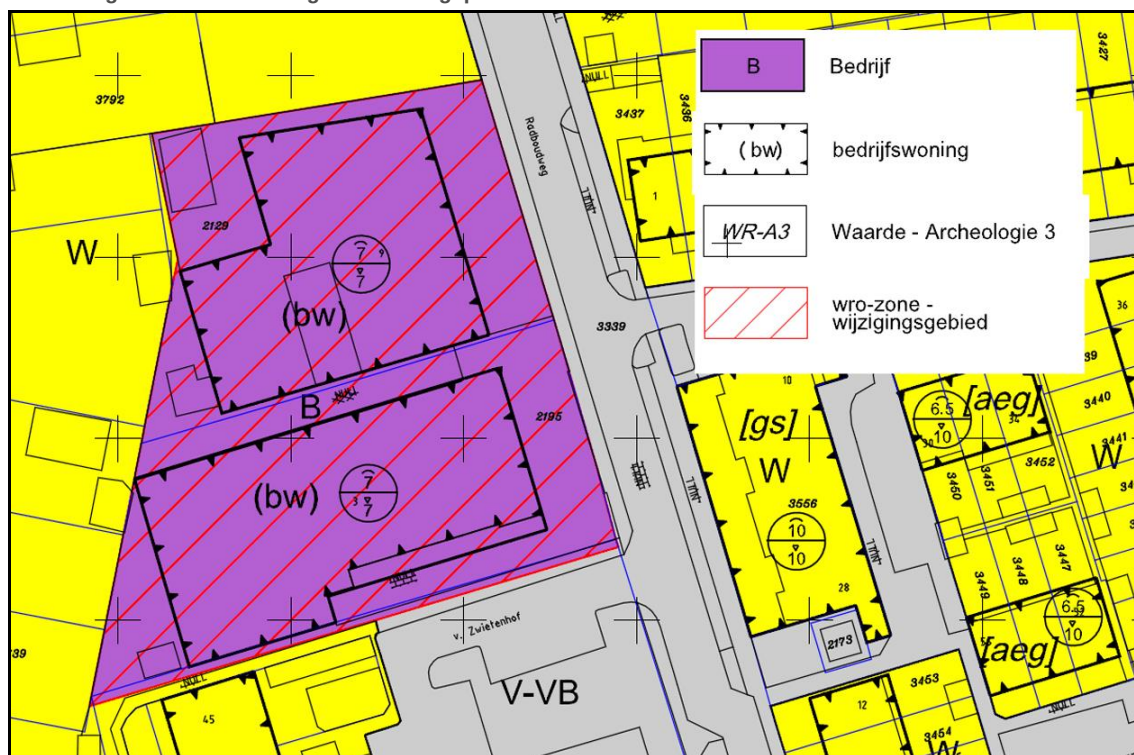
1.1. Aanleiding

Op het perceel Radboudweg 9 staat een bedrijfsgebouw. HCB Vastgoed B.V. wil dit gebouw saneren en op deze plek vier woningen realiseren. Door middel van de in het bestemmingsplan Rhenen Stad 2012 opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan de gemeente hieraan medewerking verlenen.

1.2. Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Rhenen Stad 2012 zoals dat op 28 mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Afbeelding 1: Deel verbeelding bestemmingsplan Rhenen Stad 2012.



Het perceel Radboudweg 9 heeft, net als het aangrenzende perceel, de bestemming "Bedrijf". Hier zijn bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegelaten, alsmede ambachtelijke bedrijven (zie ook paragraaf 5.3). Door middel van de aanduiding "bedrijfswoning" is geregeld dat bij ieder bedrijf een bedrijfswoning is toegestaan.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ("wro-zone - wijzigingsgebied"), waarmee de bedrijfsbestemming kan worden gewijzigd in "Wonen" en "Verkeer - Verblijfsgebied" (zie ook bijlage 1). Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- het aantal woningen mag niet meer dan 35 per hectare bedragen;

- de goot- en bouwhoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 7 m en 10 m;
 - de oppervlakte en bouwhoogte van gebouwen van openbaar nut en autoboxen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 20 m² en 3,5 m;
 - er moet worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
 - er dient voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte;
 - het plan aan het waterschap is voorgelegd en het daarop positief heeft geadviseerd.
- In het onderhavige wijzigingsplan wordt de bestemming overigens uitsluitend gewijzigd in de bestemming "Wonen".

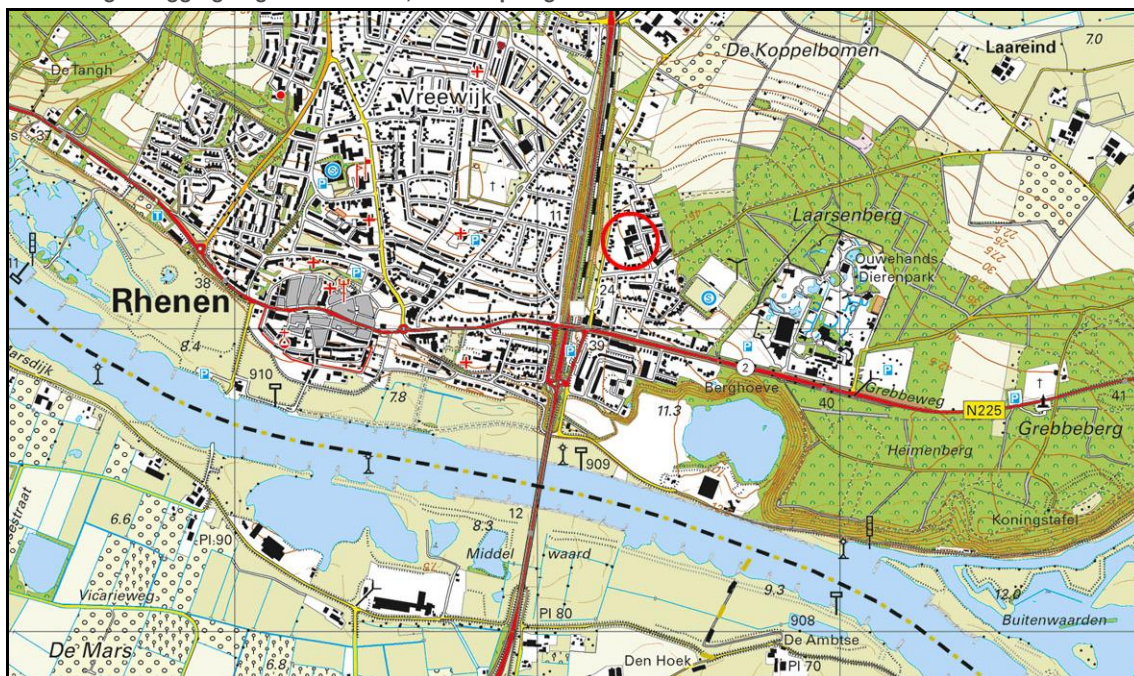
Daarnaast heeft het perceel, net als het omliggende gebied, de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3". Dat houdt in dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden. Voor het bouwen op deze gronden gelden de volgende regels:

- Zonder nadere vergunning of afweging mag worden gebouwd:
 - bij vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
 - bij een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 100 m²;
 - als het bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 - als door foto's of anderszins wordt aangetoond dat er sprake is van geroerde grond, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en geen diepere graafwerkzaamheden plaatsvinden.
- Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan is een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan nodig. Door middel van archeologisch onderzoek moet dan worden aangetoond dat de archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden. Het is natuurlijk ook mogelijk dat uit het onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden zijn.

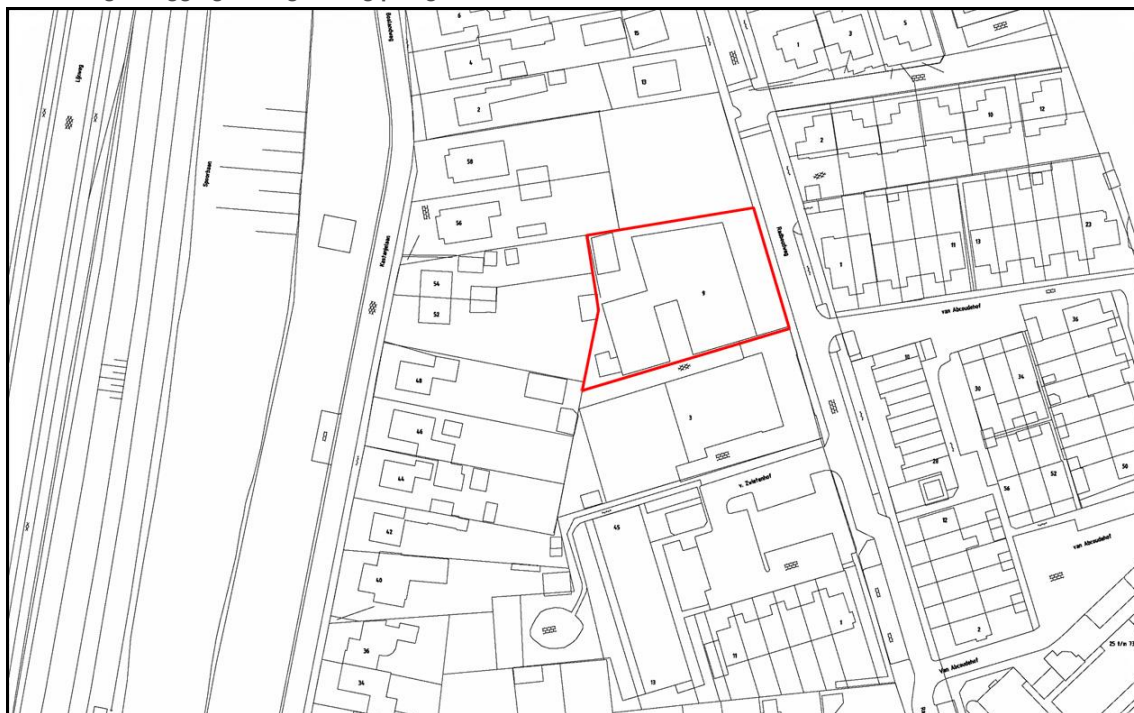
1.3. Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in Rhenen, aan de Radboudweg. De ligging in groter verband is weergegeven in afbeelding 2. In afbeelding 3 is de ligging en begrenzing van het plangebied ingetekend.

Afbeelding 2: Ligging in groter verband, met het plangebied in de rode cirkel.



Afbeelding 3: Ligging en begrenzing plangebied.



2. Bestaande situatie

Het wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Radboudweg 9, kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie E, nummer 2129.

Het terrein aan de Radboudweg 9 is grotendeels bebouwd. De bebouwing bestaat uit enkele bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. De bebouwing bestaat grotendeels uit één bouwlaag. Aan de zijde van de Radboudweg is de bebouwing deels twee bouwlagen. Het parkeren vindt aan de voorzijde van het gebouw, op eigen terrein, plaats. Er is geen buitenopslag.

Afbeelding 4: Luchtfoto.



Afbeelding 5: Foto's bestaande situatie.



3. Beleidskader

3.1. Algemeen

Het beleid van rijk, provincie en regio is verwerkt in het recent vastgestelde Bestemmingsplan Rhenen Stad 2012. De wijzigingsbevoegdheid waarop het voorliggende plan is gebaseerd past daarom in het beleid van de hogere overheden. Daarbij kunnen nog de volgende opmerkingen worden gemaakt.

3.2. Rijksbeleid

Aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6, lid 2 de "ladder voor duurzame verstedelijking" toegevoegd. De wijziging is van toepassing op alle ruimtelijke besluiten die door overheden worden genomen. Uitgangspunt is dat een zorgvuldige benutting van ruimte de grondslag moet zijn van alle ruimtelijke besluiten. Gevraagd wordt om standaard en gemotiveerd de volgende stappen te zetten ("de treden van de ladder") wanneer een nieuwe ontwikkeling of nieuwe ontwikkelingen om ruimtelijke inpassing vragen.

1. een beschrijving in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

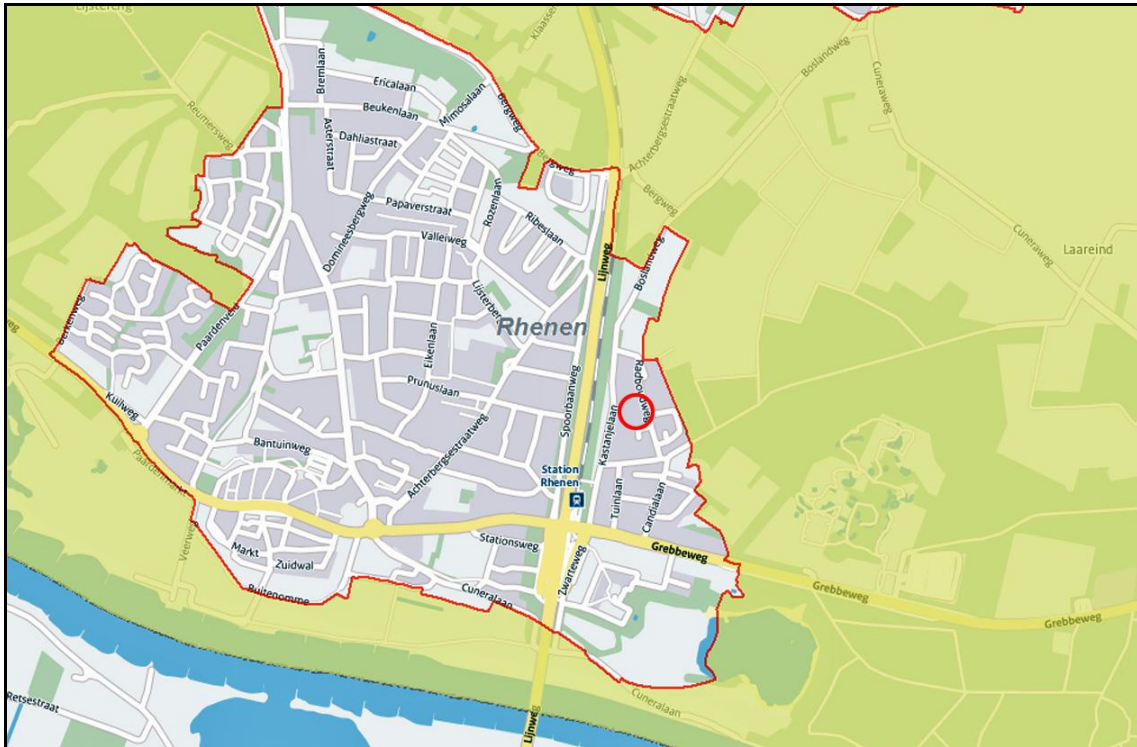
Op grond van recente jurisprudentie is de eerste vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit die jurisprudentie blijkt dat de bouw van 3 woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, lid, 2 Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471). In het onderhavige geval worden vier woningen gebouwd. Omdat er een (bedrijfs)woning in het plangebied aanwezig is, neemt het aantal woningen met drie toe. Gelet op de bestaande jurisprudentie is er derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en behoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

3.3. Provinciaal beleid

Bij het provinciale ruimtelijke beleid gaat het met name om de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Zoals de naam al aangeeft is in de PRS het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen

die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Afbeelding 6: Rode contour Rhenen, met het plangebied in de rode cirkel.



Het voorliggende wijzigingsplan is gebaseerd op en maakt deel uit van het bestemmingsplan Rhenen Stad 2012. Voor dat bestemmingsplan waren de "oude" PRS en PRV van toepassing: het voormalige Streekplan 2005-2015 en de PRV uit 2009. Het provinciale ruimtelijke beleid is recent herzien en vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

In beide gevallen is het provinciale beleid gericht op het benutten van de bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren (zie afbeelding 6). De nieuwe PRV heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende wijzigingsplan.

3.4. Gemeentelijk beleid

Net als het beleid van de hogere overheden is ook het gemeentelijk beleid in het recente bestemmingsplan Rhenen Stad 2012 verwerkt en vastgelegd.

Stedenbouwkundige structuurvisie

Op deze plaats kan met name de Stedenbouwkundige structuurvisie Elst, Achterberg, Rhenen, woningbouwlocaties tot 2020 worden genoemd (vastgesteld op 23 september 2008). Deze visie zet in op het realiseren van diverse stedelijke ontwikkelingen verspreid door de kern. Andere thema's uit de visie hebben betrekking op een kwalitatieve verbetering van het verblijfsklimaat in het centrum, het verbeteren van de bereikbaarheid en parkeren, actief vastgoedbeleid, bewaken en verbeteren van het kwalitatief winkelaanbod, nastreven van een concentratie en diversiteit van de horeca door de relatie te versterken met de winkels, een warenmarkt als aanvulling op de detailhandelsstructuur en het versterken van het toerisme en cultureel aanbod.

In de structuurvisie zijn voor de kern Rhenen enkele locaties aangewezen als verdichtingslocatie. Op deze locaties worden mogelijkheden geboden om woningbouw te realiseren voor starters en ouderen. Radboudweg 9 heeft betrekking op een van deze verdichtingslocaties en past daarmee in de kaders van de Stedenbouwkundige structuurvisie.

Woonvisie 2013

Op 15 oktober 2013 is de geactualiseerde Woonvisie van de gemeente Rheden vastgesteld. Nieuwe initiatieven of mogelijkheden om te bouwen worden getoetst aan een aantal criteria. Van groot belang is natuurlijk dat het bouwprogramma aansluit bij de marktopnamecapaciteit. Primair ligt hiervoor de verantwoordelijkheid bij de ontwikkelende partij. Zij moet aansluiting vinden bij de markt (de vragers). Hierbij bieden de indicaties van fricties tussen plancapaciteit en marktopnamecapaciteit een richting voor een meer marktconforme planning. Een aantal uitgangspunten, zoals die in deze Woonvisie worden benoemd, is vertaald in toetsingscriteria. Nieuwe initiatieven worden getoetst aan de volgende criteria:

- het plan is planologisch aanvaardbaar;
- het plan moet de identiteit en kwaliteiten van een kern versterken, met een bijzondere aandacht voor niches en particulier opdrachtgeverschap;
- plannen in en rond de binnenstad van Rhenen zijn voorzien van een woningplattegrond die voldoet aan de eisen van Woonkeur;
- alle woningen zijn bij voorkeur aanpasbaar;
- de gemeentelijke kosten ten behoeve van het plan zijn gedekt.

In het kader van de herstructurering is met name de eerste twee aandachtspunten van belang doordat woningbouw op deze locatie een bijdrage levert aan de transformatie naar een woonomgeving aan de Radboudweg. Hierdoor wordt de woon- en leefkwaliteit voor de huidige bewoners in de omgeving versterkt.

4. Toekomstige situatie

4.1. Ligging in groter verband

Het plangebied ligt aan de oostkant van Rhenen dichtbij de Grebbeberg. Het gebied ligt op een voormalig bedrijventerrein, waarvan inmiddels het grootste deel is herontwikkeld tot woningbouw. Tegenover Radboudweg 9 en aan de achterzijde zijn nieuwbouwwoningen in de vrije sector gesitueerd. Aan de zuidzijde ligt een fitnesscentrum. Het plangebied is goed bereikbaar vanaf de autosnelwegen en omliggende doorgaande wegen.

Het plangebied ligt in de wijk Grebbekwartier Noord. Deze wijk heeft overwegend een woonkarakter. Uitzondering hierop was/is een cluster van vijf bedrijfskavels aan weerszijden van de Radboudweg. Planologisch gezien is dit een vreemd element in de wijk en de gemeente streeft dan ook naar een functieverandering richting wonen. In de loop der jaren zijn reeds drie van de vijf bedrijfskavels, gelegen aan de Kastanjelaan en Aldegondahof, herontwikkeld naar woningbouw.

Afbeelding 7: Verkaveling Radboudweg 9.



4.2. Herontwikkeling Radboudweg 9

Op het perceel Radboudweg 9 zal de bestaande bebouwing worden gesloopt. Het is de bedoeling om op het perceel twee vrijstaande en twee twee-onder-een-kap woningen te realiseren. De twee vrijstaande woningen worden aan de zijde van de Radboudweg gesitueerd. De wonin-

gen dienen als het ware twee voorgevels te krijgen, zodat zowel een de zijde van de Radboudweg als aan de zijde van de nieuwe ontsluiting een aantrekkelijke gevel ontstaat. De nok staat loodrecht op de Radboudweg. Tussen deze twee vrijstaande woningen komt de ontsluiting naar het achterterrein, waar de twee twee-onder-aan-kap woningen gebouwd zullen worden. Bij alle vier de woningen gaat het om relatief ondiepe panden met een brede voorgevel.

Verkeer en parkeren

Voor het plangebied moet worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleidsplan en de daarin opgenomen parkeernormen voor woningen buiten het centrumgebied:

- voor dure woningen geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning;
- voor middeldure woningen geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning;
- voor goedkope woningen geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning.

Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

De nieuwe ontsluiting krijgt een breedte van 4,50 meter. De garages van de vier woningen worden in twee blokjes van twee garages gerealiseerd, die direct ontsloten worden vanaf de nieuwe ontsluiting. De ruimte voor de garages kan als parkeerruimte worden gebruikt. Daarnaast is de nieuwe ontsluiting breed genoeg om bijvoorbeeld als parkeerruimte voor bezoekers gebruikt te worden (langsparkeren). Daarmee wordt aan de parkeernormen voldaan.

Water en riolering

Het hemelwater / regenwater zal op het eigen terrein geborgen worden. Het huishoudelijk afvalwater zal op de bestaande riolering in de Radboudweg worden aangesloten.

Duurzaam bouwen

Bij de ontwikkeling van de bouwplannen wordt gestreefd naar duurzaam bouwen. Dit betekent dat het volledige bouwproces op zodanige wijze ingericht wordt dat de (in)directe schadelijke gevolgen voor het milieu zo beperkt mogelijk blijven. Daarnaast moeten de mogelijkheden voor milieubesparende activiteiten zo breed mogelijk blijven.

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt in beginsel aangesloten bij de eisen uit het Bouwbesluit. Daarnaast wordt bekeken in welke mate op een kostenneutrale wijze invulling kan worden gegeven aan de duurzaamheidsambities zoals deze zijn opgenomen in GPR gebouw. GPR bevat instrumenten om duurzame bouw te bevorderen. Het uitgangspunt daarbij is een gemiddelde van 7.0.

Toetsing aan de uitwerkingsregels

In de uitwerkingsregels (zie paragraaf 1.2) is bepaald dat de bebouwingsdichtheid niet meer dan 35 woningen per hectare mag bedragen. Het perceel van Radboudweg 9 heeft een oppervlakte van ongeveer 1.496 m². Met de realisering van 4 nieuwe woningen is de bebouwingsdichtheid ongeveer 26 woningen per hectare. Daarmee wordt aan de uitwerkingsregels voldaan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven. De uitvoerbaarheid van een plan wordt bepaald aan de hand van een toets op diverse milieuaspecten, cultuurhistorie, natuur en water.

5.2. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In verband met de ontwikkeling van de locatie is in verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de toplaag van de vaste bodem licht verontreinigd is met kwik, lood, PAK en PCB. De ondergrond van de vaste bodem is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Op basis van deze resultaten dient de hypothese onverdacht in principe verworpen te worden. De aangetoonde licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en PCB in de toplaag van de vaste bodem zijn echter dermate laag, dat het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek hiervoor niet noodzakelijk is. Tegen de geplande bebouwing van de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. Grond die binnen de gemeente wordt hergebruikt kan, als de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, op basis van dit rapport hergebruikt worden. Indien de gemeente niet over een bodemkwaliteitskaart beschikt of de grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast zal worden, dient een partijkeuring conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden.

5.3. Bedrijven en milieuzonering

In het bestemmingsplan en dus ook in het wijzigingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering heeft twee doelen:

¹ NIPA milieutechniek b.v., Verkennend bodemonderzoek Radboudweg 9 te Rhenen, Gemeente Rhenen, sectie E, nummer 2129, project: 13769 Oss, 23 september 2013

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten 'geur', 'stof', 'geluid' en 'gevaar'. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld, die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. Voor dit wijzigingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten 'geur', 'stof', 'geluid' en 'gevaar'. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een 'rustige woonwijk' is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Het fitnesscentrum ten zuiden van het plangebied heeft volgens Bedrijven en Milieuzonering een richtafstand van 30 meter in verband met de mogelijke geluidsoverlast. De geprojecteerde woningen staan op een kortere afstand. Daarom is akoestisch onderzoek² uitgevoerd waarin onder meer is ingegaan op de ruimtelijk inpasbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het doel van het onderzoek is het bepalen en beoordelen van de optredende geluidniveaus op de nabijgelegen woningen ten gevolge van het fitnesscentrum en te adviseren op welke wijze mogelijke overlast beperkt kan worden. De berekeningen zijn uitgevoerd overeenkomstig de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai" 1999. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat er in de bestaande situatie overigens reeds een woning aanwezig is. Deze woning is bepalend voor de geluidemissie in noordelijke richting. Ten noorden van het perceel staat een woning van derden op korte afstand van de erfgrens. De woningen van derden ten zuiden van het perceel liggen op grotere afstand. Verder betreft het een gemengd gebied met diverse andere woningen en bedrijfjes, waarbij het achtergrondniveau grotendeels bepaald wordt door de provinciale Lijnweg (N233).

Wanneer uitgegaan wordt van het omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt een geluidbelasting van $L_{A,r,LT} = 45$ dB(A), voor 'gemengd gebied' is die geluidbelasting 50 dB(A). Gemengd gebied betreft dan bedrijventerrein en is niet hetzelfde als functiemenging. In deze situatie is uitgegaan van een gebied met meerdere functies en een richtwaarde van 45 dB(A). Dit is 5 dB(A) lager dan de standaardnormen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Hiermee is er zowel vanuit de optiek van een goed woon- en leefklimaat als voor eventuele omliggende bedrijven enige speelruimte. Basis is dat hieraan zoveel als mogelijk wordt voldaan.

De bestaande bedrijfswoning ligt op kortere afstand dan de richtafstand uit de brochure Bedrijven en milieuzonering. Binnen de geluidregelgeving krijgt een bedrijfswoning van derden in een dergelijke situatie dezelfde bescherming als een burgerwoning.

Op basis van de representatieve bedrijfssituatie van het fitnesscentrum is een berekening gemaakt van de bestaande situatie waarin wordt voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit. Ook de bestaande woningen aan de westzijde zijn hierin meegenomen. Uit de rekenresultaten is dan een etmaalwaarde berekend van 50 dB(A). Vervolgens zijn deze bronnen gebruikt om te berekenen welke geluidbelasting op de nieuwe woningen is te verwachten. De berekende etmaalwaarde bedraagt maximaal $L_{etm} = 48$ dB(A) op de zuidgevels. Op de overige gevels is de berekende etmaalwaarde 45 dB(A) of lager.

De geluidbelasting op de nieuwe woningen is daarmee hoger dan $L_{etm} = 45$ dB(A) maar lager dan $L_{etm} = 50$ dB(A). De woningen leiden daarmee niet tot overschrijding van de normen en zijn daarmee niet onnodig beperkend voor het bedrijf. Omdat het één bedrijf betreft is er geen kans op cumulatie met andere bedrijven. De zuidelijke kopgevel van het westelijke woningblok wordt

² Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek realisatie 4 woningen Radboudweg 9 Rhenen, 2013070, Ermelo, 15 oktober 2014

doof uitgevoerd. Voor drie woningen geldt dan voor industrielawaai dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Voor de vrijstaande woning ten noorden van het fitnesscentrum is het doof uitvoeren van de zuidgevel een optie. Dit is echter wel een vrij zware maatregel en beperkt de ventilatiemogelijkheden. Voorstel is om daarom alleen de zuidgevel van de bovenverdieping doof uit te voeren. Met een geluidbelasting in de dagperiode op de begane grond van 42 dB(A) is dit ook geen bezwaar. Ook in de avond is het geluidniveau op de begane grond 42 dB(A). Het betreft hier de ingang van de woning en een aantal woonvertrekken. De tuin loopt rondom de woning, waarmee geluidluwe buitenruimte aanwezig is. Het beperken van de ventilatiemogelijkheden door het doof uitvoeren van deze gevel staat niet in verhouding tot deze extra 2 dB. De geluidnorm uit de AMvB wordt niet overschreden. Hiermee is voldoende gemotiveerd dat 42 dB(A) op de zuidgevel van deze woning in de avondperiode acceptabel is voor een goed woon- en leefklimaat. Ter plaatse van de overige gevels is de geluidbelasting 45 dB(A) of lager.

De realisatie van de woningen tast het fitnesscentrum niet in zijn bestaande rechten aan. Ook is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd voor wat betreft het onderdeel industrielawaai.

Industrielawaai vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

5.4. Geluidhinder

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel als gevold van wegverkeerd niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

Ten behoeve van het voorliggende wijzigingsplan is akoestisch onderzoek (zie paragraaf 5.3) verricht. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit dit onderzoek kunnen de volgende constatering en conclusies worden overgenomen:

- Het plangebied ligt binnen de zone van de provinciale Lijnweg (N233). De overige wegen betreffen 30 km wegen. Tussen de Lijnweg en het plangebied is ook een spoorlijn gelegen. De zone hiervan is 100 m waarmee het plan buiten de zone van de spoorbaan ligt.
- Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens van de provincie Utrecht uit 2012. Op basis daarvan is een inschatting gemaakt voor peiljaar 2024.
- De berekende geluidbelasting op de nieuwe woningen bedraagt maximaal $L_{den} = 48$ dB op de 1e verdieping (incl. aftrek 2 dB; zie afbeelding 8). De geluidbelasting voldoet hiermee aan de

voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB. Het geluidaspect vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.

- De Radboudweg heeft geen wettelijke geluidzone, maar is in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel meegenomen. De geluidbelasting op de oostgevel van 2 woningen vanwege de Radboudweg is berekend op $L_{den}=49$ dB (GES score 2: Redelijk). Dit is 1 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB. Gezien de lage verkeersintensiteit en in relatie tot de andere woningen aan deze straat leidt deze geluidbelasting niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat.

Afbeelding 8: Akoestisch onderzoek.



5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die "niet in betekende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor fijn stof en NO_2 . Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 4 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.6. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongeval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10^{-6} . Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

In het bestemmingsplan Rhenen Stad 2012 worden over de externe veiligheid de volgende conclusies getrokken:

- **Transport gevaarlijke stoffen.** In de gemeente Rhenen zijn delen van de provinciale wegen aangewezen als speciale routes voor gevaarlijke stoffen. Dit betreft de N322, de N416 en het wegvak van de N225 van de aansluiting met de N416 tot aan Remmerden. In 2005 is door de provincie Utrecht onderzoek gedaan naar de routing Vervoer gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt de contour van het plaatsgebonden risico op de weg ligt en zodoende geen problemen oplevert. Ten aanzien van het groepsrisico wordt aangegeven dat er geen knelpunten voordoen.
- **In het noordwesten van het plangebied van Rhenen Stad 2012 is een aardgastransportleiding aanwezig.** Deze heeft echter geen invloed op de locatie Radboudweg 9.

5.7. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Uit hoofdstuk 1 (Inleiding) is bij de beschrijving van het nu geldende bestemmingsplan al gebleken dat er rekening mee moet worden gehouden dat de gronden in het plangebied mogelijk archeologische waarden hebben. Derhalve is de archeologische dubbelbestemming in het wijzigingsplan gehandhaafd. In het kader van de omgevingsvergunning voor de woningbouw zal te zijner tijd archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.8. Cultuurhistorie

In de toelichting van het bestemmingsplan Rhenen Stad 2012 is uitgebreid ingegaan op de cultuurhistorische ontwikkeling en de cultuurhistorische waarden in Rhenen. Uit het onderzoek blijkt dat de cultuurhistorische waarden geconcentreerd zijn in het oude centrum. Aan Radboudweg 9 en omgeving worden geen bijzondere cultuurhistorische waarden toegekend.

5.9. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en de Wet ruimtelijke ordening (met name via de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als een belangrijke component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Gebiedsbescherming

De kern Rhenen ligt in de nabijheid van het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Nederrijn". De ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie Radboudweg 9 hebben geen invloed op de natuurwaarden van dit gebied. De afstand tot het Natura 2000 gebied is bijna 700 meter. En de functieverandering naar wonen heeft geen invloed op de natuurwaarden.

Soortenbescherming

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister.

Afbeelding 9: Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Nederrijn" met het plangebied in de rode cirkel.



Ten behoeve van het voorliggende wijzigingsplan is ecologisch onderzoek³ uitgevoerd. In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen worden uitgevoerd wordt in het kader van de algemene Zorgplicht geadviseerd, alvorens te controleren of er sprake is van broedgevallen. De ruimtelijke ingrepen leiden mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene en beschermde soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt echter niet nodig geacht. Gezien het, naar verwachting, uitblijven van significant negatieve effecten, mits gewerkt wordt zoals aanbevolen, leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Ff-wet. Er behoeft geen ont-heffing van de Flora- en faunawet (artikel 75) aangevraagd te worden.

Aanbevolen wordt tijdens de werkzaamheden voorzichtig te handelen met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies scha-

³ Blom Ecologie, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Radboudweg 9 te Rhenen, BE/2014/043/r, Waardenburg, 14 mei 2014

de lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

5.10. Waterhuishouding

In het kader van de plantontwikkeling is de zogenaamde watertoets uitgevoerd. De watertoets heeft tot doel om te komen tot een goed functionerend en beheersbaar ontwerp van de waterhuishouding en de riolering voor het plangebied, dat aansluit op het vigerende beleid van het rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. Om de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp vroegtijdig in het ruimtelijk planproces uit te kunnen werken, is de watertoets gebruikt om eventuele kansen of knelpunten reeds in dit stadium te signaleren. Om dit te bereiken, is in de watertoets een drietal (deel)vragen beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken van het huidige watersysteem en welke mogelijkheden bestaan er voor de toekomstige inrichting van het gebied?
2. Welke uitgangspunten/ eisen worden er vanuit het beleid aan de toekomstige inrichting van de waterhuishouding en riolering gesteld?
3. Wat is het effect van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem en moeten er negatieve effecten worden gecompenseerd?

Kenmerken huidige watersysteem en toekomstige inrichting

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels bebouwd en verhard. De bodemopbouw is in principe geschikt voor infiltratie.

Toekomstige inrichting van waterhuishouding en riolering

Bij de toekomstige inrichting van het plangebied mag afstromend hemelwater van nieuw aan te leggen verhard oppervlak niet op de riolering worden aangesloten. In principe prefereert het waterschap het afkoppelen van verhard oppervlak, behalve als het vooraf al duidelijk is dat er een zeer geringe kans bestaat op verontreiniging. Het waterschap onderscheidt de onderstaande manieren van afkoppelen (in volgorde van voorkeur):

- afkoppelen met lokale infiltratie;
- afkoppelen en direct lozen op het oppervlakte water via oppervlakkige afvoer (bijvoorbeeld een berm);
- afkoppelen en afvoer via een leidingensysteem met slibvang (rwa-riool).

Gezien de bodemopbouw in en rond het plangebied heeft infiltreren van het hemelwater de voorkeur.

Effect op watersysteem

De effecten van de planontwikkeling op het watersysteem zijn beperkt. De bestaande waterstructuren blijven gehandhaafd. De planontwikkeling heeft een gunstig effect op het watersysteem omdat het verhard oppervlak aanzienlijk af neemt.

5.11. Vormvrije MER-beoordeling

Sinds kort zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

5.12. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. Uit de (globale) exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is. De gemeente zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met de initiatiefnemer. In deze exploitatieovereenkomst heeft de gemeente het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het wijzigingsplan door burgemeester en wethouders.

6. Juridische planopzet

Digitale verplichtingen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Onderdeel van deze regelingen vormt de verplichting om bestemmingsplannen en ook wijzigingsplannen digitaal op stellen. Daarbij is de Regeling standaarden ruimtelijke ordening uit 2012 van toepassing.

Het digitale wijzigingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge (papieren) verbeelding formeel niet meer en is het digitale bestand bepalend. In verband met het dagelijks gebruik worden nog wel analoge kaarten gebruikt. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Zoals hierboven is aangegeven is op het wijzigingsplan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening uit 2012 van toepassing. Het bestemmingsplan Rhenen Stad 2012 is opgesteld op basis van de daarvoor geldende Regeling standaarden ruimtelijke ordening uit 2008. Deze regelingen komen grotendeels overeen. Een van de uitzonderingen daarop is de manier waarop de maximale goot- en nokhoogte moeten worden vastgelegd. In het bestemmingsplan Rhenen Stad 2012 is daarvoor de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" gebruikt. Volgens de Regeling standaarden ruimtelijke ordening uit 2012 moet dat nu met de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)". In artikel 2 van de regels van het wijzigingsplan is hiervoor een regeling opgenomen.

Wijzigingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan

In de Wet op de ruimtelijke ordening is vastgelegd dat uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen juridisch gezien deel uitmaken van het bestemmingsplan waar ze bij horen. Indien de regels van het bestemmingsplan voldoende zijn, behoeven er bij de uitwerkings- en wijzigingsplannen in principe geen aparte regels opgesteld te worden.

Zoals in paragraaf 1.2 is beschreven, kan de bedrijfsbestemming die nu op het perceel Radboudweg 9 rust alleen gewijzigd worden in de bestemmingen "Wonen" en "Verkeer - Verblijfsgebied". In dit geval is uitsluitend gewijzigd in de bestemming "Wonen". Daarnaast blijft vanzelfsprekend de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" van toepassing. Om voldoende inzicht te verschaffen in de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het voorliggende wijzigingsplan biedt, zijn de regels van deze bestemmingen als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Deze bestemmingen worden in het bestemmingsplan Rhenen Stad 2012 als volgt toegelicht (daarbij zijn alleen de relevante passages overgenomen).

Wonen

Het gehele plangebied heeft de bestemming "Wonen". Dit betreft niet alleen de woonbebouwing maar ook het pad naar die woningen toe. Binnen de bestemming vallen zelfstandige grondgebonden woningen, die specifiek zijn aangeduid als vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd. De positie van het hoofdgebouw wordt middels een bouwvlak binnen de bestemming vastgelegd. Deze bouwvlakken variëren in diepte al naar gelang het type woning. Voor vrijstaande woningen bedraagt de diepte 15 m, voor half-vrijstaande woningen 12 m en voor aaneengebouwde woningen 10 m. Is in de bestaande situatie sprake van een afwijkende bouwdiepte, dan wordt het bouwvlak aan deze afwijkende diepte aangepast.

De toegestane goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding aangegeven. De woningen dienen te worden voorzien van een kap met een dakhelling van niet minder dan 20 graden. Tevens dient de afstand van de woning tot aan de zijdelingse perceelgrens minimaal 2,50 m te bedragen, of minder indien de bestaande afstand reeds minder is dan 2,50 m.

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd op het achtererf, zoals gedefinieerd in de Wabo. Door deze definitie wordt geen gebruik gemaakt van de aanduiding "erf" om het erf waarop gebouwd mag worden aan te duiden. De regeling betreffende de bijbehorende bouwwerken is in lijn met de "Beleidsregels Omgevingsvergunning 2010" van de gemeente Rhenen. Dit betekent onder andere dat maximaal 25% van de bij de woning behorende kadastrale percelen mag worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken met een maximum van 125 m². In afwijking van de Beleidsregels Omgevingsvergunning 2010 mag de goothoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 3,20 m bedragen, de bouwhoogte maximaal 4,50 m.

Binnen de bestemming is het verder mogelijk een beroep en/of bedrijf aan huis uit te oefenen. De omvang van deze activiteiten mag niet meer bedragen dan 25 m². In afwijking daarop kan tot 50% van de oppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, hierbij moet dan wel worden voorzien in extra parkeerplaatsen zoals weergegeven in de opgenomen tabel. Verder mag er geen detailhandel worden uitgeoefend en dient in ieder geval de bewoner van de woning het beroep- en/of bedrijf aan huis uit te oefenen.

Een bijzonder bedrijf aan huis is het voeren van een Bed & Breakfast. Hiervoor is een specifieke regeling gemaakt waarbij in een woning maximaal vijf kamers mogen worden gebruikt met een maximum van 10 slaapplaatsen. De woning dient wel overwegend haar woonfunctie te behouden (geen pension) en er mag geen sprake zijn van een nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en op de parkeerdruk.

Tenslotte is specifiek in de bestemming opgenomen dat er een zwembad bij de woningen is toegestaan. Per woning is één zwembad toegestaan en deze dient achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning te worden gebouwd. Verder dient het zwembad minimaal 3 m afstand te houden tot de zijdelingse perceelgrens en mag het niet meer dan 0,2 m boven het maaiveld uitsteken.

Een afwijkmogelijkheid is opgenomen om inwoning mogelijk te maken. Tevens is het via een afwijking mogelijk om voor een beroep- en bedrijf aan huis bedrijven te vestigen uit categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die gelijkgesteld kunnen worden met bedrijven uit categorie 1. Mantelzorg wordt tevens via een afwijking mogelijk gemaakt. Tot slot wordt ook een tijdelijke woonunit bij woningen mogelijk gemaakt via een afwijking.

In dit wijzigingsplan is één sublid aan de bouwregels toegevoegd. Hierin is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient een permanent geluiddichte gevel te worden gerealiseerd. Op de verbeelding is die aanduiding aangegeven bij de zuidelijke kopgevel van het westelijke woonblok, zodat de bedrijfsfunctie en dus ook het fitnesscentrum op het perceel Radboudweg 3 niet in zijn bestaande rechten aangetast en is tevens een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd voor wat betreft het onderdeel industrielawaai. Het geluidaspect vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

Waarde - Archeologie - 3

Voor de gebieden buiten de binnenstad geldt de bestemming "Waarde - Archeologie - 3". De regeling is gelijk aan die van de bestemming "Waarde - Archeologie -2" (zie hierna) met dien verstande dat onderzoek niet noodzakelijk is voor plangebieden die niet groter zijn dan 100 m² of bouwaanvragen betreffen waarbinnen de bodem tot maximaal 30 cm onder maaiveld wordt geroerd. Voor wat betreft de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze vergunning is niet vereist in het geval het plangebied niet groter is dan 100 m² of de bodem tot maximaal 30 cm onder maaiveld wordt geroerd.

De verbeelding

De twee hiervoor genoemde bestemmingen zijn op de verbeelding te terug te vinden.

De nieuwe woonpercelen en de ontsluiting zijn opgenomen in de bestemming "Wonen";

- voor de vier nieuwe woningen zijn in de verbeelding bouwvlakken opgenomen. Voor de maatvoering is aangesloten op de verkaveling, met dien verstande dat de diepte van de bouwvlakken 7 (vrijstaande woningen) en 8 meter (twee-onder-een-kap) bedraagt.
- de bouwvlakken aan de zijde van de Radboudweg hebben de aanduiding "vrijstaand"; het bouwvlak op het achterterrein heeft de aanduiding "twee-aaneen";
- de maximale goot- en nokhoogte zijn per bouwvlak op de verbeelding aangegeven;
- in principe dient de erfbouw achter de voorgevel van de woningen gebouwd te worden. In het voorliggende plan is het de bedoeling om de garages voor de voorgevel van de twee-onder-een-kap woningen te realiseren. Om dat mogelijk te maken hebben de betreffende gronden de aanduiding "bijgebouwen" gekregen.

Het hele perceel heeft de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 3" gekregen.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Vooroverleg

Het ontwerp van het wijzigingsplan is in het kader van het overleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de navolgende instanties toegezonden:

- Provincie Utrecht
- Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden;
- Gasunie;
- Vitens.

Van de provincie Utrecht en van Vitens is geen reactie ontvangen. Een kopie van de reactie van de Gasunie en van het Hoogheemraadschap is opgenomen in bijlage 5.

De Gasunie geeft in haar reactie aan dat zij het plan heeft getoetst en op basis van die toetsing heeft geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1%-letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen gasleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Het Hoogheemraadschap constateert in haar reactie dat de waterthema's en de gevolgen voor water goed beschreven zijn in de toelichting. De paragraaf over water is duidelijk opgesteld en volledig.

Beide reacties hebben geen aanleiding tot aanpassingen van het wijzigingsplan.

7.2. Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft van 22 januari tot en met 4 maart 2015 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.