

Bestemmingsplan Oranjehof Elst

Gemeente Rhenen

Toelichting

INHOUD

pagina

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Ligging en begrenzing	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Bestaande situatie	
2.1	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2	De ruimtelijke en functionele structuur	5
3	Planbeschrijving	
3.1	Randvoorwaarden wedstrijddocument.....	10
3.2	Plan	11
4	Beleidskader	
4.1	Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	19
5	Uitvoerbaarheid	
5.1	Archeologie	25
5.2	Cultuurhistorie en landschap	28
5.3	Bodem.....	29
5.4	Milieuzonering	29
5.5	Geluid.....	30
5.6	Luchtkwaliteit.....	31
5.7	Verkeer en parkeren.....	31
5.8	Externe veiligheid	34
5.9	Water.....	35
5.10	Natuur/ecologie	37
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	38
5.12	Regionale behoefte.....	39
6	Planopzet	
6.1	Woonpercelen	41
6.2	Openbare ruimte.....	44
6.3	Juridische opzet bestemmingsplan	44
7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47

Bijlagen

1. Verkennend booronderzoek (d.d. 2 oktober 2012, rapport 3210);
2. Archeologisch proefsleuvenonderzoek (rapportnummer 13116155, d.d. 11 april 2014);
3. Verkennend bodemonderzoek (P12-0373-009 d.d. 13 september 2012);
4. Onderzoek beschermde fauna scholen en Dorpshuis (RHE1211.A002/1844 d.d. november 2012).

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

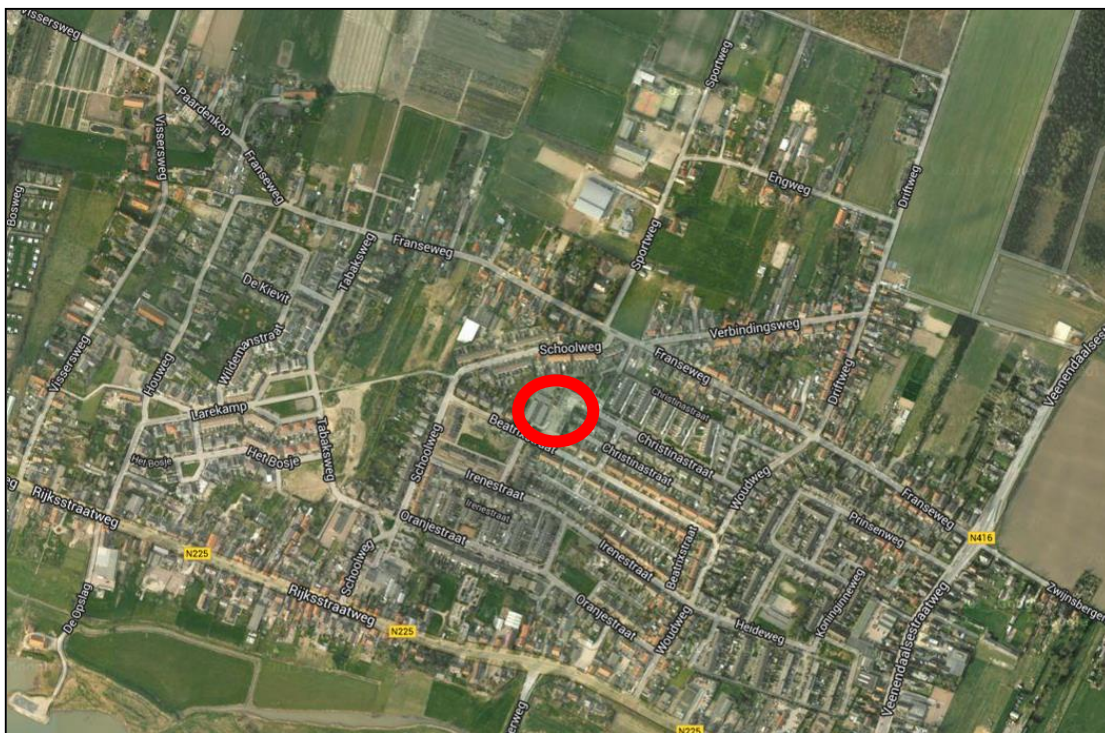
1.1 Aanleiding

Begin 2012 is in Elst het Multifunctioneel Gebouw 'Het Bestegoed' (MFG) geopend. Diverse maatschappelijke voorzieningen hebben een plek in dit MFG gevonden. Ook de christelijke basisschool 'het Visnet' is verhuisd naar het MFG. De voormalige schoollocatie aan de Beatrixstraat (locatie Visnet) is sindsdien niet meer in gebruik en recentelijk is de bebouwing gesloopt. De wens is om de locatie Visnet te herontwikkelen tot woningbouw. De gemeente heeft de locatie daarom via een meervoudige ontwerp-/ontwikkelopdracht verkocht aan een ontwikkelaar (zie ook paragraaf 3.1).

De beoogde herontwikkeling tot woningbouw is niet mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan 'Kern Elst 2012'. Om de herontwikkeling tot woningbouw mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het voorliggende bestemmingsplan 'Oranjarahof Elst' geeft daar invulling aan.

1.2 Ligging en begrenzing

Elst is gelegen in het zuidoosten van de provincie Utrecht. De locatie Visnet bevindt zich aan de Beatrixstraat 68, in het noorden van de bebouwde kom van Elst. Het oppervlak van de locatie bedraagt circa 7.820 m².



Afbeelding: ligging van de locatie Visnet binnen Elst (bron: <https://maps.google.com/>)

De begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan komt overeen met het voormalige schoolterrein. Deze begrenzing is als volgt:

- noordzijde: de achterperceelsgrenzen van Schoolweg 74 t/m 86 en de rand van het achterpad van de percelen Schoolweg 88 t/m 104;

- oostzijde: de rand van het plantsoen en het parkeerterrein aan de Christinastraat en de zij-perceelsgrenzen van Christinastraat 47 en Beatrixstraat 66;
- zuidzijde: de rand van de Beatrixstraat;
- westzijde: de zij- en/of achterperceelsgrenzen van Beatrixstraat 70-72 en Schoolweg 68 t/m 72.

De begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven in de navolgende afbeelding.

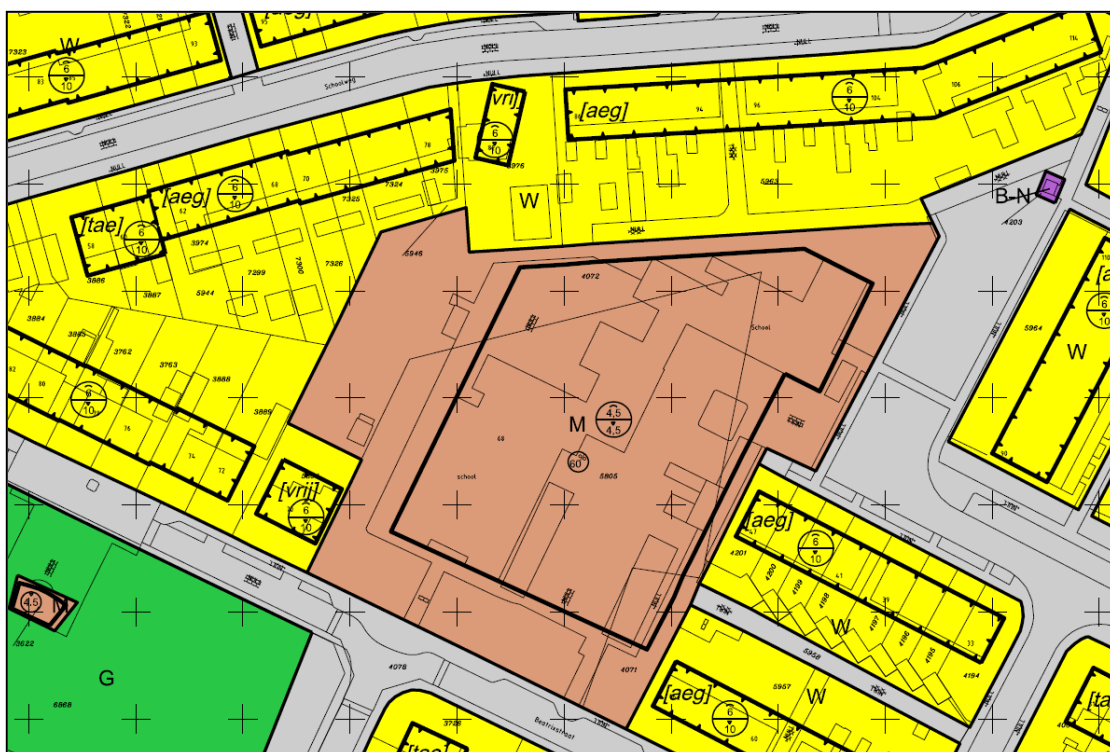


Afbeelding: begrenzing van het plangebied bestemmingsplan Oranjarahof Elst (bron: <https://maps.google.com/>)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de locatie Visnet is momenteel het bestemmingsplan 'Kern Elst 2012' van kracht. Het bestemmingsplan is op 28 mei 2013 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. Het bestemmingsplan 'Kern Elst 2012' is in hoofdzaak een conserverend plan. Dit betekent dat het plan zorg draagt voor een actuele planologische regeling van de bestaande situatie. Bestaande rechten en plichten uit de voorheen geldende regeling zijn zoveel mogelijk overgenomen en waar nodig aangepast aan de eisen en wensen van deze tijd.

De locatie Visnet is bestemd als 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van een deel van de bestemming is een bouwvlak opgenomen met een oppervlak van circa 4.300 m².



Afbeelding: uitsnede planverbeelding ter plaatse van de locatie Visnet

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is o.a. het gebruik als maatschappelijke voorzieningen (inclusief daaraan verbonden ondergeschikte horeca), sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Onder maatschappelijke voorzieningen worden educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en daarmee gelijk te stellen voorzieningen verstaan.

Het bouwvlak mag voor maximaal 60% worden bebouwd waarbij de maximale bouwhoogte 4,5 meter bedraagt. Gelet op de omvang van het bouwvlak en het maximum bebouwingspercentage is maximaal 2.580 m² bebouwing toegestaan.

Het realiseren van woningbouw is ter plaatse van de locatie Visnet niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. In de aangrenzende bestemming 'Wonen' zijn woningen wel toegestaan maar alleen binnen de bouwvlakken. Voor deze woningen geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Kern Elst

Elst is ontstaan op de overgang van de lichtglooiende uitlopers van de Utrechtse Heuvelrug naar de uiterwaarden van de Rijn. Opvallend is het grote hoogteverschil ten zuiden van de bebouwing van Elst (4 tot 8 meter). Door haar ligging is Elst van oudsher een agrarische kern, waarbij tabaksteelt een belangrijke rol heeft gespeeld.

Elst heeft zich ontwikkeld als een lijnvormige structuur evenwijdig aan de steilrand tussen de uiterwaarden en de hogere gronden. De Rijksstraatweg en Franseweg/Zwijnbergen vormen samen deze structuur waarlangs Elst is ontstaan en waarlangs het zich verder heeft ontwikkeld. Haaks op deze lijnvormige structuren staan de verbindingen met andere plaatsen, de Veenendaalseweg en de Ingense Veerweg. De bebouwing stond van oorsprong verspreid langs de straat. In de loop van de tussenliggende decennia heeft de bebouwing zich verdicht en zijn lintvormige bebouwingspatronen ontstaan. Door de ruime verkaveling hadden de bewoners de ruimte om kleinschalige bedrijfsactiviteiten te ontwikkelen.

Vanaf de jaren zestig heeft de bebouwing zich uitgebreid tot blokken binnen het oude wegennet doordat de traditionele wegenstructuur werd opgevuld met drie naoorlogse inbreidingslocaties, namelijk 'de Scheur' in de jaren zestig en zeventig, 'het Woud' in de jaren tachtig en vervolgens 'het Bosje' in de jaren negentig.

Locatie Visnet

De locatie Visnet is gelegen in de wijk 'de Scheur'. De locatie is jarenlang in gebruik geweest als christelijke basisschool Het Visnet. De basisschool was gevestigd in geschakelde, eenlaagse bebouwing en in de loop der jaren zijn er enkele tijdelijke units geplaatst. Op de locatie was ook buitenruimte aanwezig waar de kinderen konden spelen. Deze buitenruimte was verhard door middel van bestrating. Het terrein van de basisschool was van de openbare ruimte afgeschermd door middel van een hekwerk. Het schoolterrein was toegankelijk via zowel de Christinastraat als de Beatrixstraat.



Afbeelding: de inmiddels gesloopte schoolbebouwing, gezien vanaf de Christinastraat (bron: <https://maps.google.com/>)



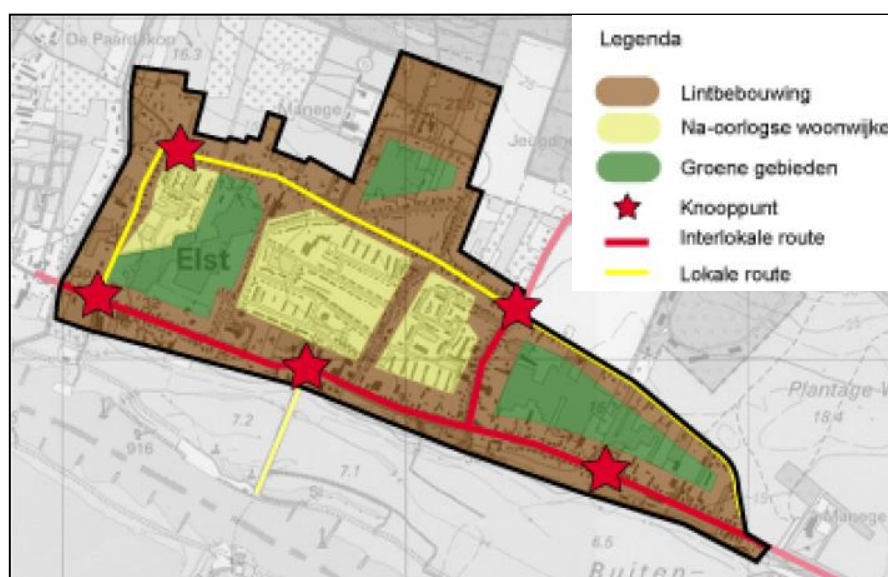
Afbeelding: de inmiddels gesloopte schoolbebouwing, gezien vanaf de Beatrixstraat

De schoolbebouwing is in 2012 gesloopt en alle verharding is verwijderd.

2.2 De ruimtelijke en functionele structuur

Algemeen

De structuur van de kern Elst bestaat uit enkele traditionele lintwegen, die samen de (lint)wegenstructuur van Elst vormen. De belangrijkste lintweg is de Rijksstraatweg (N225) aan de zuidkant van de kern. Andere belangrijke linten zijn de Franseweg, de Veenendaalsestraatweg (N416) en de Schoolweg.



Afbeelding: ruimtelijke hoofdstructuur Elst (bron: welstandsnota 2013)

De (lint)wegenstructuur is opgevuld met de naoorlogse inbreidingslocaties de Scheur, het Woud en het Bosje. De ruimtelijke hoofdstructuur van de inbreidingen vormen daarbij een contrast met de lintbebouwing. De structuur van de Scheur wordt gekenmerkt door een duidelijke strokenverkaveling waarbij de woonstroken langs lange straten liggen. De woonstroken hebben een zorgvuldige plaatsing binnen het stratenpatroon. De stroken zijn op enige afstand van de straat geplaatst, waardoor er ruimte is voor voortuinen en parkeerplaatsen. Gevels zijn in de meeste gevallen evenwijdig of haaks ten opzichte van de straat geplaatst. De hoofdgevels zijn meestal georiënteerd op de straat of openbaar groen en de parcellering is smal. De bebouwing heeft in de meeste gevallen twee bouwlagen en is voorzien van evenwijdig aan de straat lopende zadel- of schilddaken.

De bebouwing ter plaatse van de inbreidingslocaties is grotendeels in gebruik ten behoeve van woningen en enkele maatschappelijke voorzieningen. De bebouwing langs de traditionele lintwegen kent een gevarieerd gebruik doordat een deel van de bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van bedrijven, winkels en andere niet-woonfuncties.

De kern Elst wordt gekenmerkt door relatief veel groen. Er is daarentegen weinig oppervlaktewater aanwezig.

Locatie Visnet en omliggende gronden

De locatie Visnet is gelegen in een blok dat wordt begrensd door de Schoolweg, de Franseweg, het plantsoen (tussen de Franseweg en de Christinastraat), de Christinastraat en de Beatrixstraat. De locatie Visnet is centraal in dit blok gelegen. De situering van het (voormalige) schoolterrein zorgt er voor dat binnen het blok sprake is van drie zones:

1. het deel ten noorden en westen van het schoolterrein, bestaande uit de percelen Beatrixstraat 70 t/m 86 en Schoolweg 58 t/m 114;
2. het schoolterrein;
3. het deel ten oosten van het schoolterrein, bestaande uit de percelen Beatrixstraat 52 t/m 66 en Christinastraat 33 t/m 47.



Afbeelding: de drie zones in het blok dat wordt begrensd door de Schoolweg, de Franseweg, het plantsoen (tussen de Franseweg en de Christinastraat), de Christinastraat en de Beatrixstraat.

- Het deel ten noorden en westen van het schoolterrein

Op de percelen Beatrixstraat 70 t/m 86 bevinden zich half-vrijstaande woningen (2-onder-1-kap) van twee bouwlagen met een zadeldak. Langs de Schoolweg staan voornamelijk aaneengebouwde woningen van twee bouwlagen en een zadeldak. Ook komen incidenteel twee half-vrijstaande woningen en een vrijstaande woning voor. Deze woningen zijn eveneens tweelaags met een zadeldak.



Afbeelding: half-vrijstaande woningen langs de Beatrixstraat (links) en aaneengebouwde woningen langs de Schoolweg (rechts)

De achtererven van de percelen Beatrixstraat 70 t/m 86 en enkele achtererven van de percelen langs de Schoolweg zijn relatief diep. Bij de percelen Schoolweg 88 t/m 104

is een achterpad aanwezig. Dit achterpad heeft een zodanige breedte dat deze ook toegankelijk is voor auto's.



Afbeelding: het achterpad bij de percelen Schoolweg 88 t/m 104

- Het schoolterrein

De schoolbebouwing op de locatie Visnet is gesloopt waardoor de locatie momenteel braak ligt. Er is geen bovengrondse bebouwing meer aanwezig, met uitzondering van een laag muurtje langs de Beatrixstraat en een deel van het hek langs de Christinastraat.



Afbeelding: de onbebouwde locatie met het lage muurtje, gezien vanaf de Beatrixstraat (links) en de onbebouwde locatie gezien van de Christinastraat (rechts)

De randen van de locatie zijn begroeid met bomen en bosschages. Ook staan er nog enkele solitaire bomen op het terrein.

- Het deel ten oosten van het schoolterrein

In het deel ten oosten van het schoolterrein bevinden zich vier bouwvolumes. Twee bouwblokken met aaneengebouwde woningen bevinden zich langs de Beatrixstraat en de andere twee bouwblokken met aaneengebouwde woningen liggen langs de Christinastraat. Alle vier de bouwblokken zijn tweelaags met een zadeldak.



Afbeelding: de aaneengebouwde woningen aan de Beatrixstraat (links) en aan de Christinastraat (rechts)

De bijgebouwen van de woningen bevinden zich op de achtererven. Tussen de achtererven van de percelen Beatrixstraat 52 t/m 66 en de achtererven van de percelen aan de Christinastraat 33 t/m 47 bevindt zich een achterpad.

De Christinastraat heeft een doodlopend deel dat eindigt bij de locatie Visnet. Hier is een klein parkeerterrein aanwezig.



Afbeelding: het doodlopende deel van de Christinastraat

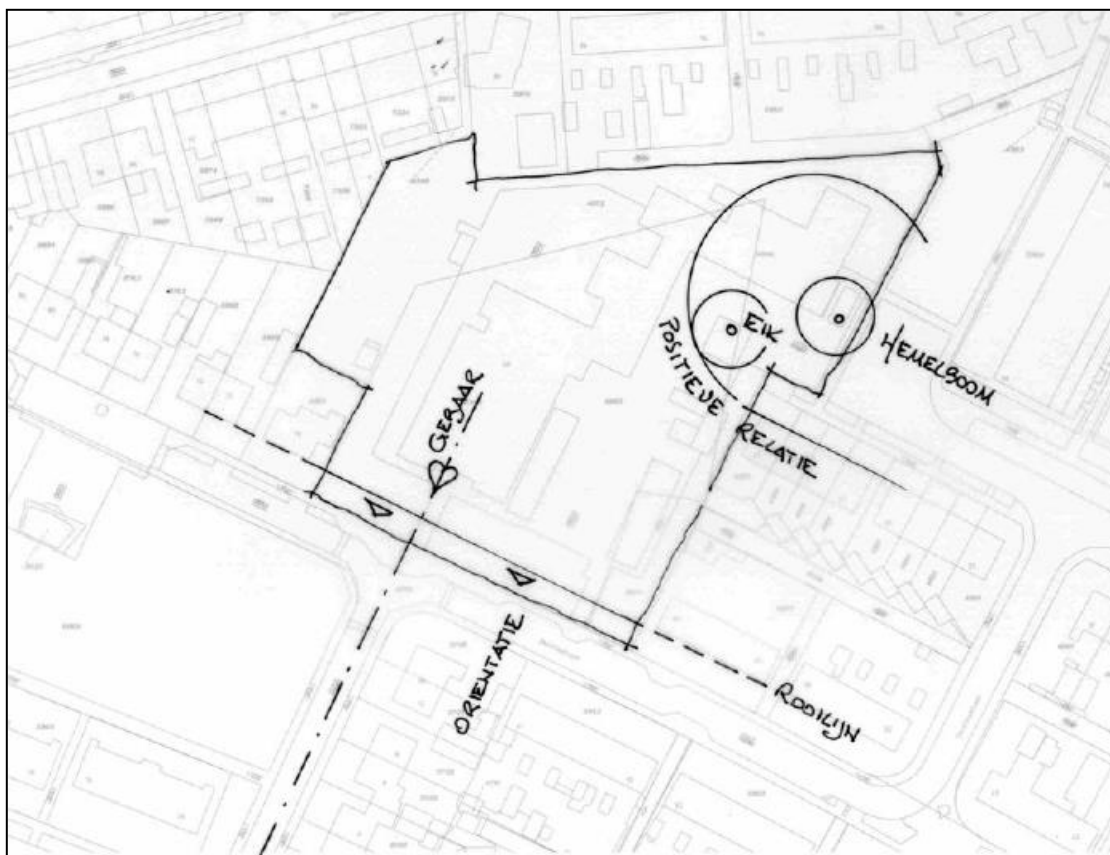
HOOFDSTUK 3: PLANBESCHRIJVING

3.1 Randvoorwaarden wedstrijddocument

Door de komst van het nieuwe Multifunctioneel Gebouw 'Het Bestegoed' (MFG) is een aantal locaties in Rhenen vrijgekomen voor herontwikkeling. De gemeente Rhenen heeft voor de verkoop van drie locaties, waaronder de locatie Visnet, een wedstrijdprocedure uitgevoerd in de vorm van een meervoudige ontwikkel/ontwerpdracht. De gemeente heeft daarvoor in januari 2013 een wedstrijddocument opgesteld waarin ook een programma van eisen is opgenomen. Het programma van eisen geeft in het algemeen en per locatie criteria waar de plannen voor herontwikkeling tenminste aan moeten voldoen. Voor het bestemmingsplan voor de locatie Visnet zijn de volgende criteria relevant:

Ruimtelijk

- De bebouwing dient zich te voegen naar aard, vorm en massa van de omgeving. Parkeerplaatsen mogen het landschappelijk beeld niet teveel verstoren.
- Als bouwvorm wordt voor heel Elst bebouwing met steile kap voorgeschreven. De nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter (2 laag met kap). In beperkte mate kan worden gekozen voor gestapelde bouw in maximaal 3 bouwlagen, eventueel voorzien van kap. Er kan ook gedacht worden aan 3 bouwlagen eventueel voorzien van kap als vierde woonlaag, mits stedenbouwkundig verantwoord.
- Nokrichtingen zijn vrij en af te stemmen op het gekozen ruimtelijk concept.
- De geldende rooilijn in de Beatrixstraat wordt doorgezet.
- Het plan moet reageren op het gebaar dat de Margrietstraat maakt (hoofdgebouw vrijwel in de as van de Margrietstraat) door een bebouwingsaccent, entree van het deelplan, pleintje, etc.
- Het plan dient een positieve relatie aan te gaan met de Christinastraat (ruimtelijk en functioneel).
- Het ten noordoosten van de kavel gelegen speelterrein, de bosschage en het parkeerhof horen niet bij de locatie. Ontwikkeling van die percelen is bespreekbaar, mits dat het plan en de bestaande situatie ten goede komt. De huidige parkeercapaciteit en de speelplek moeten dan terugkomen in het nieuwbouwplan.
- De hemelboom (noordoostkant, nabij de Christinastraat) dient behouden en ingepast te worden. Voor bomen geldt in het algemeen dat bebouwing een afstand van minimaal 2 meter tot de kroon van een boom heeft (uitgaande van de kroonprojectie van een volwassen boom).
- Aan te brengen wegen dienen ingericht te worden als erftoegangswegen (30 km/u). Straten in de 30 km zone moeten bestaan uit een aparte strook voor voetgangers en rijbanen voor fietsers en auto's in twee richtingen. Doodlopende wegen zijn niet gewenst. Het beleid is er op gericht om per (woning)perceel slechts één uitrit toe te staan.



Afbeelding: schematische weergave ruimtelijke criteria herontwikkeling locatie Visnet (bron: wedstrijddocument ontwerp-/ontwikkelopgave vrijkomende locaties Elst)

Programma

- Er dienen ten minste 12 seniorenwoningen (levensloopbestendige woningen) in het sociale huursegment en/of het goedkope koopsegment gerealiseerd te worden. Voor deze woningen gelden enkele aanvullende eisen (o.a. geen niveauverschillen, rolstoeltoegankelijk, rolstoeltoegankelijk en minimale maten).
- Er dient rekening te worden gehouden met de volgende parkeernormen:
 - Woning duur 2,0 – 2,2
 - Woning midden 1,8 – 1,9
 - Woning goedkoop 1,4 – 1,7
 - Serviceflat/aanleunwoning 0,3 – 0,6 (beperkte zorgvoorzieningen)
 - Kamer verhuur 0,2 – 0,6
- Uitgangspunt is om alle parkeervoorzieningen ten behoeve van de nieuwe woningen te realiseren binnen de locatie zodat een verhoogde parkeerdruk in de directe omgeving wordt tegengegaan. Als bestaande wegen worden opgenomen in het nieuwbouwplan, worden bestaande parkeerplaatsen langs die weg niet meegeteld in de parkeertelling.

3.2 Plan

Door Adema architecten is aan de hand van de randvoorwaarden uit het wedstrijddocument een voorlopig ontwerp opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie tot woongebied Oranjarahof (d.d. 31 maart 2014). De drager van het ontwerp is het doortrekken van de Christinastraat naar de kruising Beatrixstraat-Margrietstraat.

Op die manier wordt het nu nog doodlopende deel van de Christinastraat opgeheven en wordt een directe relatie gelegd met de Margrietstraat. De gronden aan weerszijden van de nieuwe woonstraat zullen worden benut om maximaal 32 woningen te realiseren. Door de aanleg van de nieuwe woonstraat wordt het blok dat wordt begrensd door de Schoolweg, de Franseweg, het plantsoen (tussen de Franseweg en de Christinastraat), de Christinastraat en de Beatrixstraat in tweeën geknipt waardoor er twee nieuwe blokken ontstaan:

1. een blok tussen de nieuwe woonstraat, de Beatrixstraat, de Schoolweg, de Franseweg, het plantsoen (tussen de Franseweg en de Christinastraat) en de Christinastraat (blok 1);
2. een blok tussen de nieuwe woonstraat, de Christinastraat en de Beatrixstraat (blok 2), welke aansluit op het al bestaande blok ten oosten van de locatie Visnet.



Afbeelding: voorlopig ontwerp herontwikkeling tot woongebied Oranjarahof

In de nieuwe situatie zal circa 4.900 m² verharding op de locatie worden gerealiseerd (circa 60%), waarvan circa 3.100 m² bebouwing.

Blok 1

Op de beschikbare gronden ten westen en ten noorden van de nieuwe woonstraat komen enkele woonblokken met aaneengesloten woningen. Op de hoek van de Beatrixstraat en de nieuwe woonstraat komt een vrije woonkavel. Het is de bedoeling dat een deel van de aaneengesloten woningen als levensloopbestendige woning zal worden uitgevoerd. Bij levensloopbestendige woningen gaat het om nultredenwoningen die geschikt zijn voor rollator- of rolstoelmanoeuvres en die gelegen zijn in een woonomgeving met essentiële dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Levensloopbestendige woningen zijn daardoor geschikt voor o.a. senioren.

De levensloopbestendige woningen in het plangebied krijgen een dieptemaat van maximaal 15 meter zodat de woningen goed toegankelijk en doorgankelijk zijn met een rolstoel. De levensloopbestendige woningen zullen uit één bouwlaag bestaan. Door de diepere maat krijgen de levensloopbestendige woningen een flauwe kap (maximale goothoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte van 8 meter). De overige aaneengesloten woningen zullen uit twee bouwlagen en een steile kap bestaan (maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10,5 meter). Door het volume zullen deze woningen tot de categorie eengezinswoningen gaan behoren. Zowel de levensloopbestendige woningen als de eengezinswoningen krijgen een zadeldak.

Op het vrije woonkavel kan bebouwing komen van maximaal twee bouwlagen met een steile kap. Het vrije woonkavel zal het scharnierpunt vormen tussen de bestaande (half) vrijstaande woningen langs de Beatrixstraat en de woonblokken langs de nieuwe woonstraat.



Afbeelding: voorlopige impressie gevelaanzicht levensloopbestendige woningen en eengezinswoningen langs de nieuwe woonstraat

Alle woningen krijgen zowel een voor- als achtertuin. Gelet op de situering en maatvoering voegen de toekomstige woningen zich naar aard, vorm en massa van de bebouwing in de omgeving.

Blok 2

De beschikbare gronden ten oosten en ten zuiden van de nieuwe woonstraat zullen worden ingevuld met twee woonblokken met eengezinswoningen. Er wordt daarbij aansluiting gezocht met de bestaande bouwmassa's op de percelen Beatrixstraat 52 t/m 66 en Christinastraat 33 t/m 47. Eén woonblok komt in de rooilijn van de bebouwing in de Beatrixstraat, het andere woonblok komt in de rooilijn van de bebouwing in de Christinastraat. De beide woonblokken zullen net als de bestaande

bebouwing uit twee bouwlagen met een steile kap bestaan (maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10,5 meter). Ook de nokrichting van de blokken zal gelijk zijn aan die van de blokken op de percelen Beatrixstraat 52 t/m 66 en Christinastraat 33 t/m 47 (zadeldak). Bij een klein deel van de beide bouwblokken zal ter accentuering sprake zijn van een kleine verhoging van de goot- en nokhoogte (maximale goothoogte van 8,5 meter en een maximale nokhoogte van 11,5 meter).



Afbeelding: voorlopige impressie gevelaanzicht eengezinswoningen langs de Beatrixstraat

De eengezinswoningen krijgen zowel een voor- als achtertuint. Gelet op de situering en maatvoering voegen de toekomstige woningen zich naar aard, vorm en massa van de bebouwing in de omgeving.

Openbare ruimte

De nieuwe woonstraat zal de ontsluiting gaan vormen van een groot deel van de nieuwe woonbebouwing en voor de bestaande woningen aan de Christinastraat. Parkeren zal plaatsvinden op in haakspaarkeerplaatsen langs de nieuwe woonstraat of via privéparkeerplaatsen. In het plan is rekening gehouden met minimaal 48 parkeerplaatsen langs de nieuwe woonstraat en 4 privéparkeerplaatsen.

Tussen de parkeervakken en de voortuinen komen trottoirs en er komen voetpaden naar de achtertuinen. Ook komen er enkele groenvoorzieningen in het plangebied. Daarbij zullen enkele bomen worden gehandhaafd, zoals de hemelboom nabij de Christinastraat.

Toetsing randvoorwaarden wedstrijddocument

Zoals in paragraaf 3.1 is aangegeven gelden er enkele randvoorwaarden voor de herontwikkeling. Het plan voldoet aan deze randvoorwaarden, met uitzondering van enkele beperkte afwijkingen:

- De woning op het vrije woonkavel en de eengezinswoningen krijgen een maximale bouwhoogte van 10,5 meter (met uitzondering van de woningen met een hoogteaccent) en worden maximaal 1,5 meter hoger dan de bouwhoogte die is aangegeven in de randvoorwaarden in het wedstrijddocument (9 meter). Deze iets hogere maximale bouwhoogte is nodig omdat de nieuwe woningen om architectonische redenen een iets steilere kap krijgen dan in eerste instantie was voorzien. Het realiseren van een steile kap is gelet op de randvoorwaarden wenselijk. In de randvoorwaarden van het wedstrijddocument is aangegeven dat er bebouwing tot circa 12 meter mag worden gerealiseerd, mits deze hogere bouwhoogte stedenbouwkundig verantwoord is. De maximale bouwhoogte van 10,5 meter voor de woning op het vrije kavel en de eengezinswoningen is gelet op de bouwhoogtes in de omgeving stedenbouwkundig verantwoord. De maximale bouwhoogte van 10,5 meter sluit nagenoeg aan op de in het geldende

bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte voor omliggende woningen (10 meter). De overschrijding van maximaal 1,5 meter ten opzichte van de hoogte in de randvoorwaarden van het wedstrijddocument is daarmee ruimtelijk gezien aanvaardbaar.

- Voor de in blok 2 gelegen woningen met een hoogteaccent geldt dat zowel de maximale goothoogte als de maximale nokhoogte maximaal 2,5 meter worden overschreden ten opzichte van de randvoorwaarden. In diezelfde randvoorwaarden is het realiseren van een bebouwingsaccent overigens als een mogelijkheid genoemd. Omdat de verhoging van de maximale goot- en bouwhoogte door de hoogteaccenten beperkt is tot een klein deel van de nieuwe woningen en de accentueringen tot een kwalitatieve verbijzondering leiden is het wenselijk om de hoogteaccenten te realiseren. Bovendien is de mate van overschrijding van de hoogtes met 2,5 meter relatief beperkt. Ten opzichte van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen hoogtes voor de omliggende woningen is de overschrijding van de maximum bouwhoogte zelfs nog iets minder, namelijk 1,5 meter.
- De levensloopbestendige woningen zullen worden voorzien van een flauwe kap in plaats van een steile kap. Dit is een direct gevolg van de dieptemaat van maximaal 15 meter, welke nodig is om de woningen goed toegankelijk en doorgankelijk te laten zijn voor rolstoelgebruikers en toch een ruime woningplattegrond te kunnen realiseren. Door deze ruime woningplattegrond is het stedenbouwkundig gezien niet wenselijk om een steile kap te realiseren omdat een steile kap leidt tot een nokhoogte die niet in verhouding staat met de goothoogte. De kap zou dan veel te fors worden ten opzichte van de ondergelegen bouwlaag. Gelet op de wens om levensloopbestendige woningen te realiseren wordt het zodoende aanvaardbaar geacht om bij de levensloopbestendige woningen een flauwere kap te realiseren.

Op 17 april 2014 is het bouwplan behandeld in de Welstandscommissie. De commissie heeft een positief advies gegeven.

Duurzaamheid

De nieuwe woningen zullen gaan voldoen aan de Energie Prestatie Norm (EPN). Deze norm is een instrument van de overheid om het energiegebruik te verminderen en toepassing van duurzame energie te stimuleren. Om de EPN van een woning te berekenen wordt uitgegaan van de reductie van het energiegebruik.

Naast de EPN kunnen kopers een optie nemen op een aanvullend energiepakket om bij hun woning een verdere reductie van het energieverbruik te bereiken.

HOOFDSTUK 4: BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden (en is inmiddels op 1 oktober 2012 gewijzigd).

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

In het Barro zijn en worden bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Bestemmingsplan Oranjehof Elst heeft betrekking op één onderwerp zoals aangegeven in het Barro. Elst, en dus ook het plangebied, ligt namelijk in een gebied met erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Het gaat om de Romeinse Limes. De begrenzing van het gebied in het Barro is indicatief. De precieze begrenzing van dit gebied is nader uitgewerkt in de provinciale verordening (zie paragraaf 4.2). Voor wat betreft het onderwerp 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' wordt daarom korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.2. Geconcludeerd kan worden dat het Barro verder geen gevolgen heeft voor het plangebied.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

In de structuurvisie staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ordening. De structuurvisie is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten. Momenteel heeft de provincie een partiële herziening van de structuurvisie in voorbereiding. Deze wordt in 2014 vastgesteld.

Voor de periode tot 2028 heeft de provincie als hoofdlijn dat in Utrecht o.a. ruimte moet zijn voor voldoende en divers woningaanbod. Daarbij wordt vooral ingezet op binnenstedelijke ontwikkeling en het versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Dit leidt tot drie pijlers voor ruimtelijke ontwikkeling:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

De provincie richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. De provincie werkt daarbij met rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Per rode contour is een binnenstedelijke opgave opgenomen om zo voldoende en een op de behoefte aansluitend woningaanbod te hebben. Elst, inclusief het plangebied van dit bestemmingsplan, is gelegen binnen een rode contour.

De gemeente Rhenen is gelegen in de regio Zuid oost. Voor deze regio is een woningbouwprogramma opgenomen van 6.500 woningen. Het woningbouwprogramma is tot stand gekomen na overleg met gemeenten, op basis van bestaande plannen en nog beschikbare (binnenstedelijke) capaciteiten en de, grotendeels uit de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht voortkomende, uitbreidingslocaties. De (gemiddelde) woningproductie in de afgelopen jaren en prognosecijfers over de woningbehoefte zijn daarbij gebruikt als referentie.

Voor de gemeente Rhenen is in de structuurvisie een woningbouwopgave van 500 woningen aangegeven. Het grootste deel - 425 woningen - kan in het stedelijk gebied (binnen de rode contour) worden gerealiseerd. De grootste locatie is Vogelenzang, daarnaast zijn er kleinere inbreidingslocaties in met name Rhenen en Elst.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op maximaal 32 woningen in het bestaand stedelijk gebied van Elst (binnen de rode contour) en draagt zodoende bij aan de woningbouwopgave voor Rhenen (zie ook paragraaf 4.3 en 5.12). Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de structuurvisie van de provincie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

In de verordening staan de regels waar de gemeenten zich bij het maken van bestemmingsplannen aan moeten houden en het zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten. Net als de structuurvisie is de verordening op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en heeft de provincie een partiële herziening van de verordening in voorbereiding, welke in 2014 zal worden vastgesteld.

Het plangebied van het bestemmingsplan is gelet op de verordening gelegen binnen een aantal besluitvlakken:

- a. Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug;
- b. Cultuurhistorische hoofdstructuur (archeologie);
- c. Stedelijk gebied;
- d. Mobiliteitstoets;
- e. Landschap Utrechtse Heuvelrug.

Het plangebied is daarnaast aangewezen als 'biomassalocatie', 'windturbines stedelijk gebied', 'bedrijventerrein stedelijk gebied' en 'kantoren'. Een bestemmingsplan kan de vestiging van dergelijke functies onder voorwaarden mogelijk maken. In het geval van het voorliggende bestemmingsplan is dit echter niet aan de orde. Ook is het gebied onderdeel van een 'kernrandzone'. Hier gelden voorwaarden voor het realiseren van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen in het groen. Het voorliggende bestemmingsplan gaat echter niet uit van de realisatie van een nieuwe stedelijke functie in het groen, maar van het bebouwen van een voormalige schoollocatie. Tenslotte behoort het plangebied tot een gebied waar geen glastuinbouw is toegestaan. Glastuinbouw is binnen het plangebied niet aan de orde.

Ten aanzien van de onder a t/m e genoemde besluitvlakken geldt het volgende:

- Ad a Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug: een bestemmingsplan dat is gelegen binnen het infiltratiegebied dient bestemmingen en regels te bevatten die de grondwaterkwaliteit met het oog op de drinkwaterwinningen en de kwelstromen naar natuurgebieden beschermen bij functiewijzigingen. De toelichting bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het grondwaterkwaliteit rekening is gehouden.
De realisatie van woningen op een voormalige schoollocatie leidt niet tot aantasting van de drinkwatervoorziening. In paragraaf 5.9 is nader ingegaan op de grondwaterkwaliteit.
- Ad b Cultuurhistorische hoofdstructuur (archeologie): een bestemmingsplan kan bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits de cultuurhistorische waarde van het bekende en verwachte archeologisch erfgoed wordt behouden en versterkt. De toelichting op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie.
In zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen ter borging van mogelijk aanwezige archeologische waarden (mede in verband met de Utrechtse Heuvelrug). Tevens is in de toelichting ingegaan op archeologie en cultuurhistorische waarden (zie paragraaf 5.1 en 5.2).
- Ad c Stedelijk gebied: een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. De toelichting op het bestemmingsplan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

In het nieuwe bestemmingsplan is in paragraaf 3.2 aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

- Ad d Mobiliteitstoets: De toelichting op een bestemmingsplan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan. Indien blijkt dat er sprake is van relatief grote verkeerseffecten wordt een mobiliteitstoets zoals beschreven in bijlage Mobiliteitstoets uitgevoerd. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op maximaal 32 woningen en leidt niet tot knelpunten (zie ook paragraaf 5.7).
- Ad e Landschap Utrechtse Heuvelrug: een bestemmingsplan bevat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan. In paragraaf 5.2 is nader ingegaan op de kernkwaliteiten van het landschap.

Gelet op het voorgaande voldoet het bestemmingsplan aan de verordening van de provincie.

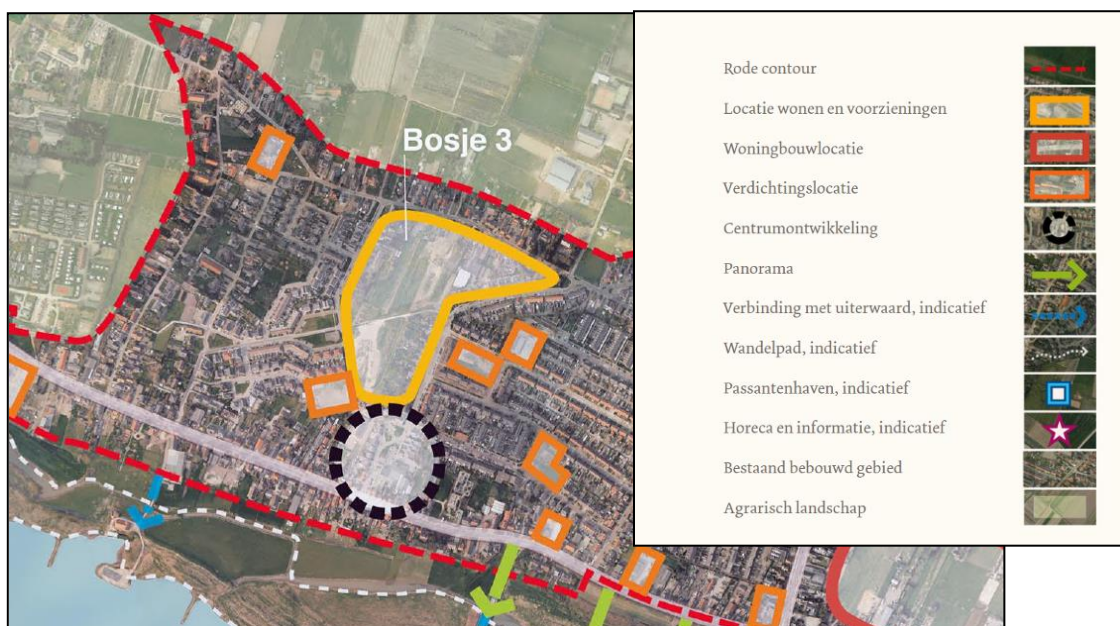
4.3 Gemeentelijk beleid

Stedenbouwkundige structuurvisie Elst, Achterberg en Rhenen

De gemeenteraad heeft op 23 september 2008 een stedenbouwkundige structuurvisie vastgesteld, welke perspectief biedt voor woningbouw op de langere termijn. De woningbouwopgave waar bij het opstellen van de stedenbouwkundige structuurvisie van uit is gegaan bedroeg 650 tot 750 woningen voor de gehele gemeente.

In de stedenbouwkundige structuurvisie is ingezoomd op de diverse kernen. Voor Elst is de gewenste visie voor de stedenbouwkundige aanpak in de periode tot 2020 te kenschetsen als: 'een vitale, afwisselende woonkern met het benutten van de prachtige ligging aan de rivier'. Het dorpskarakter wordt gekoesterd en is leidraad voor een totaalvisie met samenhang. Het betreft het behoud van de (halfopen) linten, de doorzichten naar het achterland en het volume van de bebouwing. De landschappelijke overgangen naar de Utrechtse Heuvelrug en de Nederrijn worden gerespecteerd en niet verder bebouwd.

Uitsluitend bouwen met voornamelijk vrijstaande en twee onder één kap woningen is ongewenst. Het zou teveel een eenvormig beeld opleveren. Verschillende bebouwingstypen en volumes zijn gewenst, een gevarieerd aanbod woningen is noodzakelijk om alle doelgroepen te huisvesten. Bovendien wordt gezocht naar een mix van wonen, werken en voorzieningen, zodat de levendigheid en werkgelegenheid in het dorp gegarandeerd is.



Abbeelding: uitsnede visiekaart Elst

Het bestemmingsplangebied is op de visiekaart aangegeven als verdichtingslocatie. Het indicatieve woningaantal voor verdichtingslocaties binnen Elst bedraagt circa 100 woningen. Voor bouwplannen op verdichtingslocaties wordt een stedenbouwkundige analyse gemaakt waarin wordt aangegeven hoe de bebouwing zich voegt naar aard, vorm en massa van de omgeving. In de analyse wordt aangegeven op welke wijze de verkeersontsluiting plaatsvindt en hoe de parkeerplaatsen worden gerealiseerd zonder dat deze het landschappelijk beeld teveel verstoren. Als bouwvorm wordt voor geheel Elst bebouwing met een steile kap voorgeschreven. De nokhoogte is daarbij maximaal 9 meter (2 laag met kap). Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken tot nokhoogte van maximaal 12 meter. Dit is bijvoorbeeld in verband met meergezinswoningen mogelijk bij verdichtingslocaties.

Het bestemmingsplan maakt de verdichting van de kern Elst mogelijk door de realisatie van maximaal 32 woningen. Voor de stedenbouwkundige analyse wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze toelichting.

Actualisatie woonvisie

Op 15 oktober 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met de geactualiseerde Woonvisie. Na vaststelling van de Woonvisie 2008 is er veel veranderd in de economie, maatschappij en de woningmarkt. Om die reden is opnieuw gekeken naar de opgave op de Rhenense woningmarkt en de rol van de gemeente daarin.

De gemeente Rhenen wil zich de komende jaren een andere rol aanmeten dan in het verleden. Zij gaat meer uit van de zelfredzaamheid van de maatschappij. Alleen op thema's waarin de gemeente het algemeen belang of het lange termijn belang bewaakt, wil de gemeente regisseren. Het belangrijkste thema in dit verband is de huisvesting van ouderen. Op andere thema's gaat de gemeente vooral faciliteren en stimuleren en dus minder sturing geven en meer aan de markt en maatschappij overlaten.

De nieuwbouwproductie is vooral een taak van de marktpartijen. In de woonvisie is in het kader van het onderzoek in de Regio FoodValley 2012 gekeken naar de lokale marktopnamecapaciteit tot 2015 in Rhenen. De huishoudensprognose laat zien dat het aantal huishoudens in de gemeente Rhenen tussen 2013 en 2020 kan/zal toenemen met ongeveer 300 huishoudens. Voor een deel is dit autonome groei, voor een deel is dat instroom van buitenaf. Het aantal huishoudens van 55 jaar en ouder neemt fors toe. Op basis van de huishoudensprognose is de verwachting dat tot 2020 circa 40-45 woningen per jaar noodzakelijk zijn binnen de gemeente, exclusief de vervangende nieuwbouw in de herstructurering door de Rhenense Woningstichting (RWs):

- 40 woningen per jaar om te voorzien in de autonome woningbehoefte.
- 5 extra woningen per jaar is haalbaar om gezinnen van buitenaf aan te trekken.

Vanaf 2020 zal de behoefte aan extra woningen afnemen tot maximaal 20 woningen per jaar. Voor Elst is de verwachting dat in de periode 2013-2020 circa 10 woningen per jaar nodig zijn, bij voorkeur eengezinswoningen. Na 2020 zijn binnen Elst circa 5 woningen per jaar nodig.

De gemeente wil het aantal gezinnen zoveel mogelijk op peil houden en zal daarom eengezinswoningen (rij-, 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen) in de nieuwbouw faciliteren op de locaties die daarvoor geschikt zijn. Door de vergrijzing en de extramuralisering stijgt de behoefte aan geschikte woningen voor senioren. In Elst stimuleert de gemeente daarom 'aanpasbaar' bouwen.

De conclusie ten aanzien van de nieuwbouwproductie is dat er in totaliteit in Rhenen sprake is van een overcapaciteit aan plannen, maar dat de gemeente en de ontwikkelaars niet gezamenlijk de woningbouwplannen gaan regisseren om overaanbod tegen te gaan. De gemeente houdt de komende jaren een vinger aan de pols door de ontwikkeling van vraag en aanbod inzichtelijk te maken en bij nieuwe plannen te wijzen op het risico van overcapaciteit. Het is vervolgens aan de marktpartijen zelf om te bepalen of het risico van een groeiend aanbod ten opzichte van de verwachte vraag voor hen acceptabel is. De aanvullingen in de nieuwbouw zouden bij voorkeur levensloopgeschikt moeten zijn.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 32 woningen mogelijk, waarbij uit wordt gegaan van 12 levensloopbestendige woningen, 1 vrije woonkavel en 19 eengezinswoningen. Dit sluit aan bij de behoefte aan geschikte woningen voor senioren en de wens van de gemeente om het aantal gezinnen op peil te houden door eengezinswoningen te faciliteren. Het aantal woningen dat in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voorziet theoretisch gezien in de behoefte voor de komende 3,5 jaar. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de woningbouwproductie in Elst de afgelopen jaren achter is gebleven zodat een inhaalslag nodig is en het woningbouwprogramma zodoende ook deels betrekking heeft op de woningbouwbehoefte van de afgelopen jaren. Het realiseren van maximaal 32 woningen voldoet aan de provinciale woningbouwopgave. In paragraaf 5.12 wordt nader ingegaan op de actuele regionale behoefte aan woningen.

Welstandsnota 2013

In de vergadering van 23 april 2013 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2013 gemeente Rhenen vastgesteld. De nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Rhenen en dient als toetsingskader voor de welstandstoetsing in het kader

van een omgevingsvergunning voor het bouwen. In de welstandsnota zijn diverse welstandscriteria opgenomen voor de verschillende gebieden binnen de gemeente.

Voor de locatie Visnet zullen geen aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria worden opgesteld. Bouwplannen dienen daarom te voldoen aan de welstandscriteria voor Elst naoorlogs. Bouwplannen zullen aan de hand van de welstandscriteria door de welstandscommissie worden beoordeeld. Ook zal worden getoetst aan de randvoorwaarden uit het wedstrijddocument (zie paragraaf 3.1).

Groenvisie Gemeente Rhenen 2009 - 2019.

De Groenvisie Rhenen 2009 - 2019 is een beleidsinstrument waarin wordt aangegeven op welke wijze het gemeentelijk groen in de komende jaren verder beheerd, ontwikkeld of aangepast moet worden. De groenvisie formuleert het beleid en de beheermethoden ten aanzien van het groen binnen de bebouwde kom (stedelijk gebied) en de aansluiting/overgang tussen het groen buiten de bebouwde kom (landelijk gebied).

Voor het onderhavige bestemmingsplan is de stedelijke groenstructuur relevant. Dat betreft het groen dat zich binnen de bebouwde komgrenzen van de stad Rhenen en de dorpen Elst en Achterberg bevindt. Hoofdzaak is het behoud en versterking van de stedelijke groenstructuur waarbij voldoende ruimte is voor recreatie en natuur. Groen in nieuwe wijken of in herstructureringsgebieden moet gehecht worden aan het raamwerk en zoveel mogelijk een openbaar karakter krijgen.



Afbeelding; groen hoofdstructuur Elst

Zoals uit de voorgaande afbeelding blijkt zijn in de bebouwde kom van Elst geen grote groengebieden aanwezig, met uitzondering van het sportcomplex. Verder zijn er enkele grotere groene plaatsen aanwezig die voornamelijk als speel- en trapveld worden gebruikt. Eén van de grotere groenplaatsen is de groenvoorziening aan de Beatrixstraat (ten zuidwesten van het plangebied).



Afbeelding: de grotere groenplaats aan de Beatrixstraat, ten zuidwesten van het plangebied

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de groen hoofdstructuur. In het plangebied zijn momenteel wel enkele volwassen bomen aanwezig. In het plan is rekening gehouden met de bestaande hemelboom en de bestaande eik. Ook worden er enkele nieuwe groenstroken gerealiseerd. Er wordt zodoende bijgedragen aan het versterken van de stedelijke hoofdgroenstructuur.

Parkeerbeleidsplan Parkeren, nu en in de toekomst

Het parkeerbeleidsplan is op 16 december 2008 vastgesteld. Het doel van het parkeerbeleidsplan is een bijdrage leveren aan o.a. de leefbaarheid van het centrumgebied en de woonwijken in de gemeente Rhenen. 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 o.a. het:

- beoordelen van parkeerproblemen in de woonwijken;
- gebruik van uniforme en eenduidige parkeernormen, onder andere voor 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);
- objectief beoordelen van inritvergunningen.

In het parkeerbeleidsplan zijn parkeernormen opgenomen die zijn gebaseerd op landelijke kengetallen (CROW). De parkeernormen voor wonen buiten het centrumgebied luiden als volgt:

Functie	Parkeernorm (minimum)	Parkeernorm (maximum)
Woning duur	2,0 per woning	2,2 per woning
Woning midden	1,8 per woning	1,9 per woning
Woning goedkoop	1,4 per woning	1,7 per woning
Serviceflat/aanleunwoning	0,3 per woning	0,6 per woning
Kamerverhuur	0,2 per kamer	0,6 per kamer

Tabel: parkeernormen voor wonen buiten het centrumgebied

De parkeernormen gelden zowel voor nieuwbouwsituaties als voor bestaande situaties. Bij ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie) zijn de uitgangspunten:

1. voldoen aan de parkeernormen;

2. realiseren van parkeervoorzieningen op eigen terrein om te voorkomen dat de parkeerbehoefte op de directe omgeving wordt afgewenteld.

In paragraaf 5.7 wordt nader ingegaan op het parkeren met betrekking tot het plangebied. Daaruit blijkt dat het plan voldoet aan het parkeerbeleidsplan.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1 Archeologie

Utrechtse Heuvelrug

Elst is gelegen op de zuidelijke flank van de Utrechtse Heuvelrug. Deze Heuvelrug is 150.000 jaar geleden ontstaan tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien. Het stuwwallenlandschap bezit een grote diversiteit aan archeologische waarden uit verschillende perioden, van de Steentijd tot de Tweede Wereldoorlog. Juist de stapeling van tijdlagen maakt de Utrechtse Heuvelrug zo bijzonder. Deze stapeling van tijdlagen is het sterkst op de zuidelijke flanken. Op deze gradiënt (overgangszone naar de lagere kleigronden) bevinden zich diverse concentraties van prehistorische grafheuvels, Celtic fields en vroegmiddeleeuwse grafvelden. Ook zijn hier nederzettingsterreinen uit de Brons- en IJzertijd aan te treffen als voorlopers van de middeleeuwse esdorpen met hun bouwgronden (engen), alsmede middeleeuwse wegenpatronen en tabaksvelden uit de Nieuwe Tijd.

De belangrijkste bekende archeologische locaties op de Heuvelrug zijn:

- Kwintelooyen (Steentijd);
- Celtic fields, grafheuvels en nederzettingen (met name Brons- en IJzertijd);
- Merovingisch grafveld Rhenen en Oud-Leusden (Vroege Middeleeuwen);
- Plantage Willem III (tabakscultuur, Nieuwe Tijd);
- Grebbeberg, Kamp Amersfoort, Vliegbasis Soesterberg (Tweede Wereldoorlog).

Archeologische bescherming

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarin is bepaald dat bij de vaststelling van bestemmingsplan archeologische waarden in acht moeten worden genomen. In het geldende bestemmingsplan 'Kern Elst 2012' is op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart rekening gehouden met archeologische waarden omdat een plaggendek werd verwacht waaronder zich eventueel archeologische resten uit de periode van het Laat Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen zouden kunnen bevinden. Er geldt een hoge archeologische verwachting. Voor de gronden is daarom in het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen waardoor bepaalde werkzaamheden in de grond alleen onder voorwaarden zijn toegestaan.

In het kader van de meervoudige ontwikkel/ontwerpoperdracht heeft de omgevingsdienst regio Utrecht een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (d.d. augustus 2012, ODRU Erfgoed rapport 11) en heeft ADC ArcheoProjecten een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd voor de vier locaties (d.d. 2 oktober 2012, rapport 3210, zie bijlage). Eén van de onderzochte locaties betreft de locatie Visnet. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de locatie inderdaad een plaggendek aanwezig is. In één boring is onder het plaggendek een mogelijke B-horizont aangetroffen. Op basis van de ARCHIS-waarnemingen binnen en in de directe omgeving van het plangebied is er waarschijnlijk ter plaatse sprake van een IJzertijd vindplaats. De kans op de aanwezigheid van archeologische resten binnen de locatie is daarom groot. Een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven

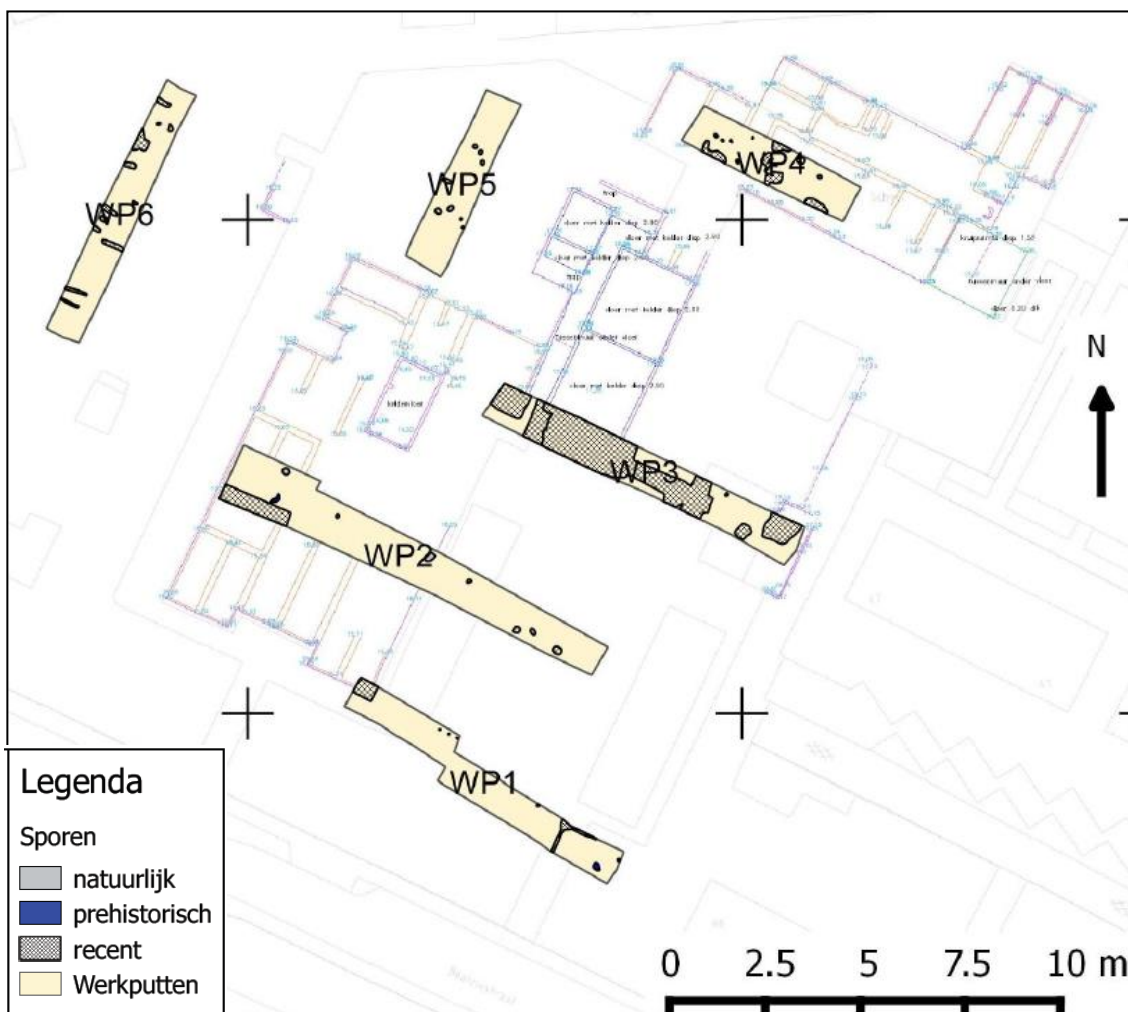
(IVO-P) is nodig om de gaafheid, omvang, datering en conservering van de mogelijk aanwezige archeologische resten te onderzoeken.

Naar aanleiding van het voornemen om de resterende ondergrondse delen van de voormalige schoolbebouwing te verwijderen en vervolgens woningbouw te gaan realiseren heeft Econsultancy.nl op basis van het verkennend booronderzoek en een Programma van Eisen een inventariserend veldonderzoek proefsleuven uitgevoerd (rapportnummer 13116155, d.d. 11 april 2014, zie bijlage). Dit proefsleuvenonderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er een gerede kans is dat archeologische waarden wel of niet aanwezig (kunnen) zijn in de ondergrond, die door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast/verloren kunnen gaan.

Uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat de bodemopbouw bestaat uit een recent dek, dat is ontstaan tijdens bouw en sloop van de voormalige schoolgebouwen en de inrichting van het schoolterrein. Hieronder is sprake van een antropogeen eerddek, vermoedelijk ontstaan door plaggenbemesting. Het dek is vanaf de 18^e (en mogelijk de 17^e eeuw) tot ontwikkeling gekomen en heeft een geringe dikte. Onder het antropogene dek liggen de natuurlijke glaciofluviale afzettingen (Sandr). In de top van deze afzettingen is oorspronkelijk een podzolprofiel tot ontwikkeling gekomen. Waarschijnlijk heeft in de periode Vroege IJzertijd - Midden IJzertijd landbewerking plaatsgevonden, waardoor de top van het podzolprofiel is omgewerkt tot akkerlaag. Verspreid over het plangebied is een vijftal paalsporen aangetroffen, daterend uit de periode Vroege IJzertijd - Midden IJzertijd. De aangetroffen sporen hebben een geïsoleerde ligging en zijn van geringe diepte. De sporen en de akkerlaag duiden op de ligging binnen een off-site of randzone van een nederzettingsterrein.

Op basis van de aangetroffen resultaten heeft Econsultancy een lage waardering aan de vindplaats toegekend en geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren. De resultaten van het proefsleuvenonderzoek en het selectieadvies van Econsultancy zijn vervolgens in het kader van een selectieadvies beoordeeld door het bevoegd gezag (Omgevingsdienst regio Utrecht). De waardering van het bevoegd gezag wijkt af van de waardering van Econsultancy. Op basis van de waardering van het bevoegd gezag is sprake van een behoudenswaardige vindplaats en zal (deels) een vervolgonderzoek plaats moeten vinden:

- Ter plaatse van de werkputten 1 t/m 4 zullen de graafwerkzaamheden archeologisch begeleid moeten worden. Dit betreft de graafwerkzaamheden die reiken tot in de prehistorische akkerlaag, waarbij een veiligheidsmarge van 20 centimeter ten opzichte van de top van deze laag aangehouden dient te worden. Graafwerkzaamheden die minder diep reiken zullen niet archeologisch worden begeleid.
- In de noordwestelijke hoek van het plangebied, ter plaatse van de werkputten 5 en 6, is vervolgonderzoek niet noodzakelijk. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het noordwestelijke deel van het plangebied kan echter nooit volledig worden uitgesloten. Mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dan geldt er conform artikel 53 van de monumentenwet uit 1988 een meldingsplicht bij het Ministerie van OCW, de gemeente Rhenen of de provincie Utrecht.



Afbeelding: situering werkputten ten opzichte van de voormalige schoolbebouwing (bron: proefsleuvenonderzoek)

Aan de hand van de exacte dieptes van de prehistorische akkerlaag is in overleg met de archeoloog van de Omgevingsdienst regio Utrecht nagegaan in hoeverre er graafwerkzaamheden tot deze dieptes zullen plaatsvinden. Daaruit is gebleken dat er op enkele locaties geen graafwerkzaamheden tot de dieptes van de prehistorische akkerlaag zullen plaatsvinden. Voor deze locaties is geen archeologische begeleiding nodig. Bij de locaties waar wel graafwerkzaamheden tot de dieptes van de prehistorische akkerlaag zullen plaatsvinden zullen de graafwerkzaamheden onder archeologische begeleiding plaatsvinden.

Uit het voorgaande blijkt dat in het zuidoostelijk deel van het plangebied archeologische waarden zijn aangetoond waardoor archeologische bescherming via het bestemmingsplan noodzakelijk is/blijft. Voor het zuidoostelijk deel is in het voorliggende bestemmingsplan daarom een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming leidt tot een onderzoekspllicht bij werkzaamheden die een oppervlak hebben van 50 m² of meer én die 30 centimeter of dieper zijn. In het noordwestelijk deel is een archeologische dubbelbestemming niet nodig.

5.2 Cultuurhistorie en landschap

Cultuurhistorie

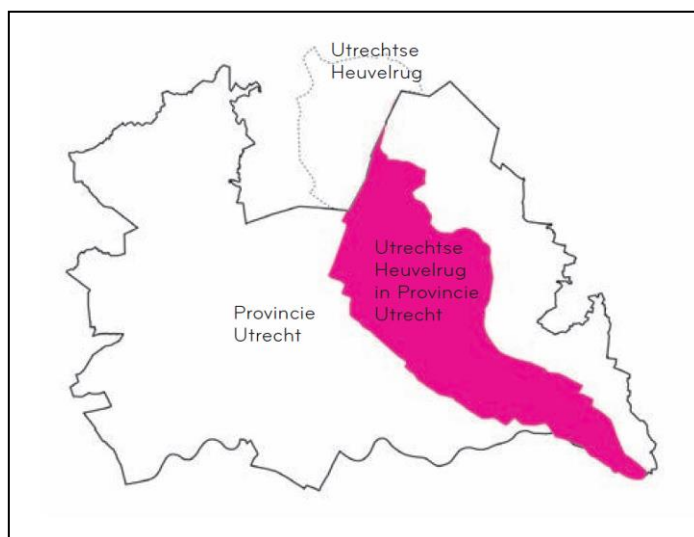
Naar aanleiding van de Modernisering van de Monumentenwet en de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, d.d.17 juni 2011, staatsblad 5 juli 2011, nr. 339, bijlage) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken.

De momenteel onbebouwde locatie is gelegen binnen de naoorlogse inbreidingslocatie Scheur. De locatie heeft geen cultuurhistorische betekenis.

Landschap

Het plangebied is gelegen in het Landschap Utrechtse Heuvelrug. De kernkwaliteiten voor dit landschap zijn:

1. Robuuste eenheid;
2. Reliëfbeleving;
3. Extreme historische gelaagdheid.



Afbeelding: ligging van het landschap Utrechtse Heuvelrug binnen de provincie Utrecht (bron: kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug)

Deze kernkwaliteiten dienen volgens het voorbeeldenboek 'borging kernkwaliteiten Utrechtse landschappen' van de provincie (d.d. 10 oktober 2013) als volgt geborgd te worden:

1. **Robuuste eenheid:** De Utrechtse Heuvelrug is het op een na grootste bosgebied van Nederland, robuust en aaneengesloten. De afwisseling van bos met open heidevelden, stuifzanden, landgoederen met lanen en kleine akkercomplexen zorgt voor een intiem landschap met grote mogelijkheden voor recreatie. Voor bestemmingsplannen is de bescherming van bosgebied en open heidegronden relevant alsmede de bescherming van voorname bebouwing en functies.
2. **Reliëfbeleving:** De Heuvelrug kent een rijke variatie in reliëfvormen. Van grote hoogteverschillen op korte afstand tot uitgebreid microreliëf. Het reliëf zorgt voor vergezichten en oriëntatiepunten, in het gebied en in de wijde omgeving. Tevens uit het reliëf zich in het landgebruik. In bestemmingsplannen dienen agrarische gronden ook bestemd te worden voor de specifieke landschapswaarden. Hoogteverschillen en doorzichten dienen in stand te worden gehouden.
3. **Extreme historische gelaagdheid:** Het gebied kent een rijke historie met grote veranderingen door de tijd heen. Als één van de oudste bewoonde gebieden van de provincie herbergt het gebied een schat aan cultuurhistorie, met een rijke agrarische en militaire geschiedenis en vele landgoederen, buitenplaatsen, gezondheidsinstellingen en recreatieve functies. Steeds weer zijn er sporen gewist en nieuwe bijgekomen. Deze kernkwaliteit is niet relevant voor bestemmingsplannen.

Het plangebied van het bestemmingsplan is gelegen binnen de bebouwd kom van Elst. Ter plaatse is geen sprake van bosgebied, open heidegebied, agrarische gebruik, hoogteverschillen of doorzichten. Het bestemmingsplan heeft zodoende geen gevolgen voor de kernkwaliteiten van het Landschap Utrechtse Heuvelrug. Borging van de kernkwaliteiten is zodoende niet aan de orde.

5.3 Bodem

Op grond van de Regeling omgevingsrecht dient bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem te worden ingediend, dat gebaseerd is op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

In het kader van de meervoudige ontwikkel/ontwerpdracht heeft Boot organiserend ingenieursburo B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor vier locaties (P12-0373-009 d.d. 13 september 2012, zie bijlage). Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van de locatie Visnet sprake is van lichte bodemverontreiniging met kwik, lood en PAK. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik als wonen met tuin, extensief gebruikt (openbaar) groen, bebouwing en verharding. Nader onderzoek of bodemsanering is niet nodig.

5.4 Milieuzonering

Bedrijven zijn milieubelastende functies die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een bestemmingsplan(wijziging) waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is gelegen in een bestaande woonwijk. In de omgeving van het plangebied zijn geen milieubelastende bedrijven aanwezig en het bestemmingsplan maakt dergelijke bedrijven ook niet mogelijk. Een scheiding van functies is daarmee niet nodig.

5.5 Geluid

Wegverkeerslawaai

- Woningen

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van wegen die op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd. Dit betreft wegen waar een maximum snelheid van meer dan 30 kilometer per uur geldt. Straten waar een maximum snelheid van 30 kilometer per uur of minder geldt zijn niet gezoneerd.

Voor binnenstedelijke wegen met een maximum snelheid van 50 kilometer per uur geldt een zone van 200 meter (bij één of twee rijstroken) of 350 meter (bij drie of meer rijstroken). Voor buitenstedelijke wegen geldt een zone van 250 meter (bij één of twee rijstroken) of 600 meter bij (drie of meer rijstroken).

In en rondom Elst zijn twee wegen met een maximum snelheid van 50 km per uur of hoger, namelijk de Elsterstraatweg/Rijkstraatweg (N225) en de Veenendaalsestraatweg (N416). Beide wegen bestaan uit twee rijstroken en hebben binnen de bebouwde kom een zone van 200 meter. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zone 250 meter. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt op minimaal 300 meter afstand van de Elsterstraatweg/Rijkstraatweg (N225) en op minimaal 550 meter afstand van de Veenendaalsestraatweg (N416). Gelet op deze afstanden ligt het plangebied buiten de geluidzones. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom niet nodig.

- Nieuwe woonstraat

Conform de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht bij de aanleg van nieuwe gezoneerde wegen. De nieuwe woonstraat die in het plangebied wordt aangelegd is gelegen in een gebied waar een snelheidsregime van maximaal 30 km/u geldt. De nieuwe woonstraat krijgt dan ook geen geluidszone als bedoeld in de Wet geluidhinder. De nieuwe woonstraat zal geen gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat in de buurt. Weliswaar zal er een verbinding worden gelegd tussen een momenteel doodlopende straat en een bestaande kruising maar de hoeveelheid verkeer die gebruik zal maken van de nieuwe woonstraat heeft geen nadelige gevolgen omdat de woonstraat alleen door bestemmingsverkeer zal worden gebruikt en de woonstraat geen doorgaande functie krijgt. De geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen langs de nieuwe woonstraat zal zodanig zijn dat wordt voldaan aan de norm voor de binnenwaarde als bedoeld in het Bouwbesluit.

Spoorweglawaai

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van

spoorwegen die op grond van artikel 106b van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd. Het plangebied van het bestemmingsplan ligt op enkele kilometers afstand van een spoorweg. Een akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai is daarom niet nodig.

Industrielawaai

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van industrieterreinen die op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd. Het plangebied van het bestemmingsplan ligt buiten een geluidzone van industrieterreinen. Een akoestisch onderzoek naar industriewelawaai is daarom niet nodig.

5.6 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op maximaal 32 woningen die in de plaats komen van een basisschool of andere maatschappelijke voorziening (zoals een kinderdagverblijf). Het maximale programma is daarmee aanmerkelijk kleinschaliger dan de realisatie van 1.500 woningen en heeft een beduidend lagere verkeersaantrekkende werking (zie ook paragraaf 5.7). De herontwikkeling is daarom te kwalificeren als 'niet in betekende mate'. Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorliggende project. Deze conclusie geldt ook indien rekening wordt gehouden met de herontwikkeling van de andere locaties binnen Elst aangezien het gezamenlijke woonprogramma eveneens beduidend lager is dan 1.500 woningen.

5.7 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking

Het bestemmingsplan heeft betrekking op maximaal 32 woningen waarvan één vrijstaande woning en voor de rest aaneengebouwde woningen. Nagegaan dient te worden of de woningen een potentiële verkeersaantrekkende werking hebben ten opzichte van de bestaande planologische situatie (maatschappelijke voorzieningen als een basisschool of een kinderdagverblijf).

De verkeersaantrekkende werking in de huidige en toekomstige situatie kan globaal worden bepaald aan de hand van het ASVV (CROW-uitgave, versie 2012).

- Geldend bestemmingsplan: In het ASVV is voor een basisschool geen kengetal opgenomen. Voor een maatschappelijke voorziening als een kinderdagverblijf is wel een kentegal opgenomen, namelijk 33,0 tot 38,0 motorvoertuigbewegingen per 100 m² bvo per gemiddelde (week)dag aangegeven voor wat betreft het woonmilieu 'rest bebouwde kom in weinig stedelijk gebied'. Volgens het geldende bestemmingsplan kan een gebouw met een oppervlak van circa 2.580 m² worden gerealiseerd. Het aantal motorvoertuigbewegingen bedraagt daardoor 852 tot 981 per gemiddelde (week)dag.
- Nieuwe bestemmingsplan: In het ASVV 2012 is voor het woningtype 'koop, vrijstaand' een kengetal van 7,8 tot 8,6 motorvoertuigbewegingen per woning per gemiddelde (week)dag aangegeven voor wat betreft het woonmilieu 'rest bebouwde kom in weinig stedelijk gebied'. Voor het woningtype 'koop, tussen/hoek, goedkoop' is voor hetzelfde woonmilieu een kengetal van 1,6 tot 2,4 motorvoertuigbewegingen per woning per gemiddelde (week)dag aangegeven. Het aantal te verwachten motorvoertuigbewegingen bedraagt voor de vrijstaande woning daardoor 8 tot 9 per gemiddelde (week)dag en voor de overige 31 koopwoningen 50 tot 75 per gemiddelde (week)dag. Het totaal aantal komt als gevolg van de nieuwbouw daarmee uit op 58 tot 84 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde (week)dag.

Het verschil tussen het aantal motorvoertuigbewegingen volgens het geldende bestemmingsplan en het te verwachten aantal motorvoertuigbewegingen volgens het nieuwe bestemmingsplan bedraagt 794 tot 897 per gemiddelde (week)dag. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling van de omliggende straten. De omliggende straten hebben gelet op de huidige praktijk voldoende capaciteit om het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van de woningen per (week)dag te verwerken.

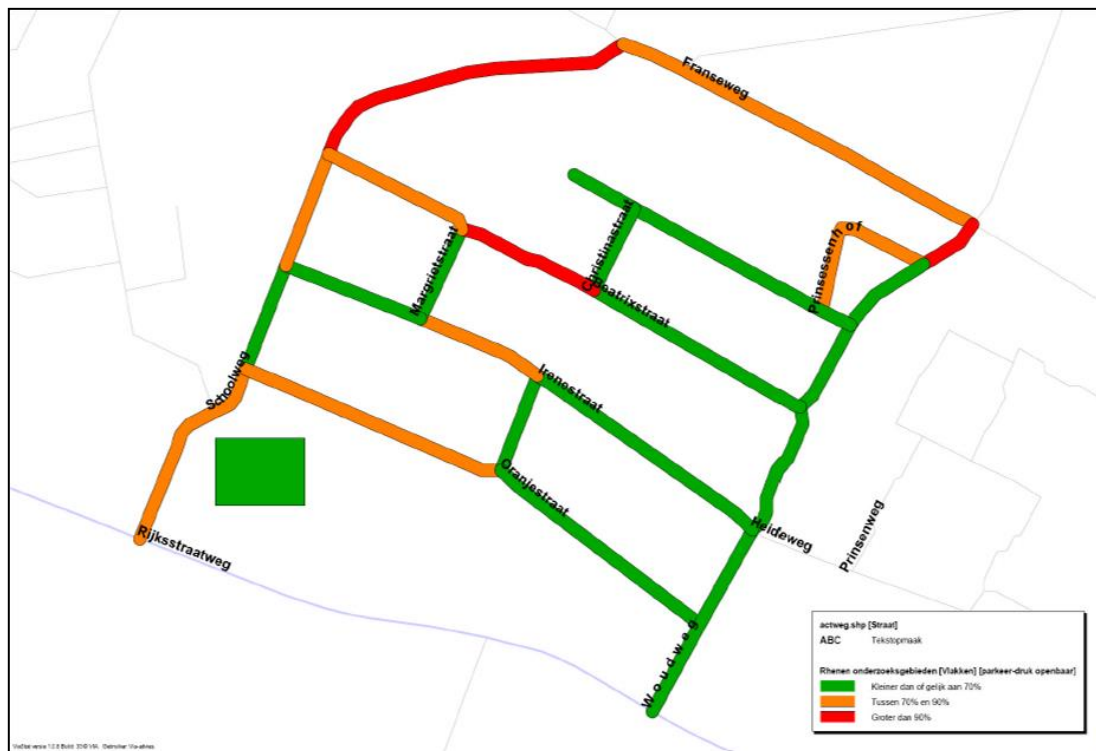
Verkeersontsluiting

In het bestemmingsplan wordt een nieuwe woonstraat mogelijk gemaakt. Deze nieuwe woonstraat zal fungeren als ontsluiting voor de nieuwe woningen. In de woonstraat zal, net als in de aangrenzende straten, een snelheidsregime van maximaal 30 km/u gaan gelden. De nieuwe woonstraat zal als erftoegangsweg worden ingericht.

Het verkeer dat van en naar de locatie rijdt zal hoofdzakelijk gebruik maken van de routes Rijsstraatweg-Schoolweg-Beatrixstraat, Rijsstraatweg-Woudweg-Beatrixstraat/Christinastraat en Veendendaalsestraatweg-Franseweg-Woudweg-Beatrixstraat/Christinastraat.

Parkeerdruk (2008)

In het kader van het parkeerbeleidsplan is op dinsdag 15 april 2008 na 22.00 uur een parkeerdrukmeting gedaan in de straten rondom locatie Visnet. Destijds was sprake van een parkeerdruk van meer dan 90% op de Schoolweg en in het deel van de Beatrixstraat tussen de Margrietstraat en de Christinastraat. Het gedeelte van de Beatrixstraat tussen de Schoolweg en de Margrietstraat had een parkeerdruk tussen 70 en 90%. In de Christinastraat was de parkeerdruk kleiner of gelijk aan 70%.



Afbeelding: resultaten parkeerdrukmeting 2008

Parkeernormen

In het parkeerbeleidsplan zijn parkeernormen aangegeven. Voor woningen die tot het duurdere segment behoren geldt een parkeernorm van minimaal 2,0 parkeerplaatsen per woning en voor de woningen die tot het goedkopere segment behoren is uitgegaan van een parkeernorm van minimaal 1,4 tot maximaal 1,7 parkeerplaatsen per woning (zie ook paragraaf 4.3).

De woning op het vrije woonkavel zal tot het duurdere segment gaan behoren en de overige 31 woningen tot het goedkopere segment. Gelet op de parkeernormen leidt dat tot een totale parkeerbehoefte van minimaal 46 parkeerplaatsen. In het plan is echter rekening gehouden met meer parkeerplaatsen.

Van de 31 aaneengesloten woningen zullen 12 woningen als levensloopbestendige woningen worden uitgevoerd en 19 woningen als eengezinswoningen. Voor de levensloopbestendige woningen is gerekend met een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor de 19 eengezinswoningen is rekening gehouden met een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. De levensloopbestendige woningen zullen vanwege het volume goedkoper worden dan de eengezinswoningen. Daarnaast zullen de levensloopbestendige woningen naar verwachting vooral worden bewoond door senioren. Het autobezit bij senioren is over het algemeen lager dan gemiddeld (bronnen: ASVV 2012 en PBL-notitie 'Vergrijzing, verplaatsingsgedrag en mobiliteit'). Vandaar dat voor de levensloopbestendige woningen is uitgegaan van een lagere parkeernorm dan voor de eengezinswoningen is gehanteerd. Bij de eengezinswoningen zal de parkeerbehoefte iets groter zijn dan bij de levensloopbestendige woningen zodat hiervoor is uitgegaan van de maximale parkeernorm in de goedkopere prijsklasse.

Voor de woning op het vrije woonkavel is uitgegaan van een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning. Toepassing van de parkeernormen leidt tot het volgende aantal parkeerplaatsen:

<i>Programma</i>	<i>Parkeernorm</i>	<i>Parkeerplaatsen</i>
12 levensloopbestendige woningen (woning goedkoop)	1,4 parkeerplaats per woning	16,8
19 eengezinswoningen (woning goedkoop)	1,7 parkeerplaats per woning	32,3
1 woning vrije woonkavel (woning duur)	2,0 parkeerplaats per woning	2,0
Totaal:		51,1 parkeerplaatsen

Tabel: aantal parkeerplaatsen Oranjarahof

In het plan zijn 52 parkeerplaatsen voorzien waardoor ruimschoots wordt voldaan aan het aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de vereiste parkeernormen. De nieuwe parkeerplaatsen worden volledig gerealiseerd in het plangebied van het bestemmingsplan.

Door binnen het plangebied 52 parkeerplaatsen te realiseren voldoet het plan aan zowel de randvoorwaarden van het wedstrijddocument (zie paragraaf 3.1) als aan het parkeerbeleidsplan (zie paragraaf 4.3) aangezien de parkeernormen zijn toegepast en er wordt voldaan aan de eis om parkeervoorzieningen binnen de locatie van het plangebied te realiseren om zo te voorkomen dat de parkeerbehoefte op de directe omgeving wordt afgewenteld. Het aantal bestaande parkeerplaatsen in de directe omgeving blijft gehandhaafd.

5.8 Externe veiligheid

Inrichtingen

Het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen (waaronder LPG-tankstations), die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. In het BEVI is bepaald dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen met zoneringen externe veiligheid rekening gehouden moet worden.

Het BEVI is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten indien het plangebied binnen het invloedsgebied van een BEVI-inrichting ligt (art. 2, lid 2a). Het invloedsgebied is het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit houdt in dat onderzocht moet worden of er inrichtingen aanwezig zijn waarvan het invloedsgebied van een ongeval met gevaarlijke stoffen reikt tot in het projectgebied. Indien hiervan sprake is zal vastgesteld moeten worden of voor het project wordt voldaan aan de risiconormen uit het BEVI.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. Nader onderzoek is derhalve niet nodig. Externe veiligheid vanwege inrichtingen vormt geen belemmering voor de herontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) heeft het rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In de circulaire zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De circulaire is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten. Op grond van de circulaire geldt een afstand van 200 meter waarbinnen onderzoek moet worden gedaan naar het groepsrisico. Daarbuiten hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de provinciale wegen N225 en N416, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gelet op deze afstanden is nader onderzoek niet nodig. Externe veiligheid vanwege transportroutes van gevaarlijke stoffen vormt geen belemmering voor de herontwikkeling.

Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen hogedruk aardgasleidingen aanwezig. Externe veiligheid vanwege buisleidingen vormt geen belemmering voor de herontwikkeling.

5.9 Water

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om dergelijke ruimtelijke plannen te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied van het bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Beleid water

- Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen wordt daarbij als een belangrijke maatschappelijke investering gezien. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en

de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan. In en bij het bestemmingsplangebied wordt geen water gedempt en er wordt geen significantie hoeveelheid bebouwing toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan heeft zodoende geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding.

- Waterplan Rhenen, 30 november 2004

Het waterplan Rhenen bevat een gezamenlijke visie van de gemeente Rhenen, Waterschap Vallei & Eem, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en Hydron Midden-Nederland. Het waterplan is een integrale visie met daarop gebaseerde maatregelen, gericht op een gezond en veerkrachtig watersysteem. De visie biedt een doorkijk tot 2025. Het waterplan moet leiden tot een hogere gebruikswaarde en belevingswaarde van het water in Rhenen, met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Daarnaast dient het waterplan bij te dragen aan de bewustwording van water bij burgers en bedrijven. Het waterplan wordt verder geconcretiseerd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP). Belangrijke uitgangspunten van het water- en rioolbeleid van de gemeente Rhenen zijn het saneren van overstorten en afkoppelen van hemelwater. Hierbij is de trits "vasthouden, bergen en afvoeren" van belang.

De gewenste situatie in 2025 is voor wat betreft het plangebied als volgt:

- Alle in- en uitbreidingen zijn waterneutraal. Dit betekent onder andere dat de piekafvoeren vanuit het gebied niet toenemen ten opzichte van de oude situatie en dat de grondwaterstanden in de omgeving niet negatief beïnvloed worden.
- Bij nieuwbouw worden geen uitlogende materialen toegepast, zoals zink, koper en lood. Gemeente, bedrijven en inwoners gebruiken geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen.
- Bij in- en uitbreidingen wordt het regenwater van schone oppervlakken niet op de riolering geloosd. Dit schone regenwater wordt, op eigen terrein in de bodem geïnfiltreerd. Mocht dit niet mogelijk zijn dan kan het hemelwater via oppervlaktewater of via een voorziening in de openbare ruimte afgekoppeld worden.
- Bij nieuwbouw wordt een verbeterd gescheiden stelsel aangelegd.
- Eén aansluiting DWA per woning.

In het navolgende wordt op de diverse aspecten uit het waterplan ingegaan.

Waterkering

Het plangebied ligt op ruime afstand van een waterkering.

Waterberging

Bij een toename van het oppervlak aan verharding van 500 m² of meer dient de toename aan verharding met 15% te worden gecompenseerd. Demping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecompenseerd.

Het plangebied was tot voor kort verhard met gebouwen en pleinverharding. Het verharde oppervlak bedroeg circa 5.025 m². In het plangebied was/is geen water aanwezig. In de planvorming wordt uitgegaan van circa 4.900 m² verharding (3.100 m² bebouwing, 1.800 m² overige verharding). Het plan leidt daarmee tot een lichte

afname van de verharding. Compensatie van water als gevolg van de toename van verharding is daardoor niet aan de orde.

Waterkwaliteit

Het is niet toegestaan om initiatieven te ontplooiën die leiden tot een verslechtering van de (grond)waterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en is daarom niet toegestaan.

In de planvorming is uitgangspunt om niet-uitlogende materialen toe te passen.

Momenteel is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Ter plaatse van het plangebied zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Het vuilwaterriool zal aan het bestaande rioolstelsel in de omgeving worden gekoppeld. Schoon hemelwater afkomstig van schone dakoppervlakken wordt lokaal opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem.

Grondwater

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet in geval van ondergronds bouwen met geohydrologisch onderzoek zijn aangetoond dat de grondwaterstand in omliggende, bestaande gebieden niet verslechterd. Het bestemmingsplan maakt geen ondergrondse bebouwing mogelijk. Bovendien is het maaiveld ter plaatse van het plangebied hoog gelegen zodat er geen gevolgen voor het grondwater zijn. Een geohydrologisch onderzoek is niet nodig. Door de hoogte van het maaiveld wordt ook geen overlast ter plaatse van het plangebied zelf verwacht.

5.10 Natuur/ecologie

Voor de bescherming van diersoorten is de Flora en faunawet (april 2002) van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens danwel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd(e) soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet. Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de habitatrictlijn mede toetsingskader.

Gebiedsbescherming

De locatie ligt niet in Natura 2000-gebied als bedoeld in de Natuurbeschermingswet. Het plangebied ligt op minimaal 350 meter afstand van het Natura 2000-gebied Neder-Rijn en op minimaal 5 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Binnenveld. Gezien de afstand tussen het plangebied en de Natura 2000-gebieden, het gebruik van de tussenliggende zones en de aard en omvang van het project, is het uitgesloten dat significante effecten optreden op de door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden en de aangewezen natuurwaarden daarvan. Er is zodoende geen sprake van een kans op (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

In het kader van de meervoudige ontwikkel/ontwerpdracht heeft de Omgevingsdienst regio Utrecht een onderzoek naar verblijfplaatsen van huismussen, gierzwaluwen, vleermuizen en eventuele andere soorten uitgevoerd voor vier locaties (RHE1211.A002/1844 d.d. november 2012, zie bijlage). Ten aanzien van de locatie Visnet geldt dat de toenmalige schoolbebouwing op voorhand ongeschikt was als broedplaats voor huismussen en gierzwaluwen. Verblijfplaatsen van vleermuizen waren binnen het schoolgebouw niet op voorhand uit te sluiten. Ook zou een boom op het voormalige speelterrein geschikt kunnen zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Er is daarom een nadere inventarisatie uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de aanwezige huismussen en gierzwaluwen en uilen geen binding met het schoolgebouw hadden. In het gebied ten oosten van de locatie nestelen wel enkele gierzwaluwen. Ten aanzien van de vleermuizen geldt dat deze wel incidenteel zijn aangetroffen maar dat deze dieren geen binding met het schoolgebouw leken te hebben. De vleermuizen verbleven onregelmatig rondom enkele groenstroken. Geconcludeerd wordt dat de locatie Visnet niet van (groot) belang is voor vleermuizen. De voormalige schoolbebouwing is inmiddels gesloopt en de locatie is braakliggend.

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen 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 MER-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
2. 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 diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Voor het plangebied zijn op grond van het geldende bestemmingsplan maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Deze maatschappelijke voorzieningen maken plaats voor maximaal 32 woningen. Deze nieuwe woningen sluiten aan bij de directe omgeving aangezien het plangebied in een bestaande woonbuurt is gelegen en er al diverse woningen aanwezig zijn. De toename van het aantal woningen als

gevolg van het voorliggende bestemmingsplan is beperkt te noemen ten opzichte van het aantal woningen in de omgeving. Bovendien leidt de realisatie van woningen niet tot nadelige milieugevolgen.

Het extra verkeer dat door de nieuwe woningen zal ontstaan is globaal te bepalen aan de hand van kengetallen uit het ASVV 2012 van het landelijke kennisplatform CROW. In paragraaf 5.7 is de huidige planologische situatie vergeleken met de nieuwe planologische situatie. Daaruit blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (waaronder luchtkwaliteit, flora en fauna, waterhuishouding) worden niet verwacht. Ook worden geen gevolgen verwacht voor het op circa 350 meter afstand gelegen Natura 2000-gebied Neder-Rijn. De berekende verkeerstoename heeft geen gevolgen voor het Natura 2000-gebied.

5.12 Regionale behoefte

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De motivatie dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden:

1. Actuele regionale behoefte;
2. Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Omdat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied zijn alleen de eerste twee treden aan de orde. Er dient daarbij te worden aangetoond dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de realisatie van maximaal 32 woningen en dat hiervoor beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied kunnen worden benut.

Actuele regionale behoefte

In de in 2013 vastgestelde structuurvisie van de provincie is aangegeven dat het woningbouwprogramma voor de regio Zuid oost 6.500 woningen bedraagt (zie ook paragraaf 4.2). Dit woningbouwprogramma is tot stand gekomen na overleg met gemeenten, op basis van bestaande plannen en nog beschikbare (binnenstedelijke) capaciteiten en de, grotendeels uit de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht voortkomende, uitbreidingslocaties. De (gemiddelde) woningproductie in de afgelopen jaren en prognosecijfers over de woningbehoefte zijn daarbij gebruikt als referentie. Voor de gemeente Rhenen is daarbij voor de periode tot 2028 uitgegaan van 500 woningen. Het grootste deel van deze nieuwe woningen kan in het stedelijk gebied (binnen de rode contour) worden gerealiseerd waarbij Vogelenzang de grootste locatie is. Daarnaast zijn er enkele kleinere inbreidingslocaties in met name Rhenen en Elst zijn. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is aan te merken als één van de inbreidingslocaties in Elst. Met de realisatie van 32 woningen wordt zodoende bijgedragen aan het woningbouwprogramma van 500 woningen dat door de provincie als wenselijk is aangegeven voor de gemeente Rhenen. De 32 woningen voorzien daarmee in de actuele regionale behoefte aan woningen binnen de regio Zuid oost.

Naast de provinciale structuurvisie is ook de gemeentelijke woonvisie van belang (zie paragraaf 4.3). Uit het onderzoek dat in 2012 in het kader van de gemeentelijke woonvisie is verricht blijkt dat de verwachting is dat tot 2020 circa 40-45 woningen per jaar noodzakelijk zijn binnen de gemeente, exclusief de vervangende nieuwbouw in de herstructurering door de Rhenense Woningstichting (RWs):

- 40 woningen per jaar om te voorzien in de autonome woningbehoefte.
- 5 extra woningen per jaar is haalbaar om gezinnen van buitenaf aan te trekken.

Vanaf 2020 is de verwachting dat de behoefte aan extra woningen zal afnemen tot maximaal 20 woningen per jaar. Voor Elst is de verwachting dat in de periode 2013-2020 circa 10 woningen per jaar nodig zijn, bij voorkeur eengezinswoningen. Na 2020 zijn binnen Elst circa 5 woningen per jaar nodig.

Ten opzichte van het in 2012 verrichte onderzoek dient te worden opgemerkt dat er in de periode 2008-2013 nauwelijks woningen in Elst zijn gebouwd waardoor er sprake is van een steeds groter wordend reservoir aan woningzoekenden in Elst. Dat er veel woningzoekenden zijn is duidelijk gebleken tijdens de informatieavond op 14 januari 2014 voor de ontwikkeling van het plangebied. Tijdens deze informatieavond was er een overweldigende belangstelling voor de beoogde nieuwbouw. Door de achtergebleven woningbouwproductie in de voorgaande crisisjaren 2008-2013 dient er de komende jaren in Elst duidelijk een inhaalslag te worden gemaakt om de opgelopen behoefte aan nieuwe woningen in te lopen. Daarbij geldt bovendien dat in het onderzoek uit 2012 nog geen rekening is gehouden met de gewijzigde landelijke wetgeving om scheefwonen in huurwoningen tegen te gaan. Deze gewijzigde wetgeving is op 12 april 2012 door de Tweede Kamer aangenomen en op 12 maart 2013 door de Eerste Kamer aangenomen. Door de gewijzigde wetgeving zullen bewoners met een hoger inkomen die woonachtig zijn in sociale huurwoningen (aanzienlijke) huurverhogingen gaan ondervinden. Deze mensen gaan op zoek naar alternatieve huisvesting. Er ontstaat een grotere behoefte aan betaalbare koopwoningen.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 32 woningen mogelijk. Van deze 32 woningen behoren 12 woningen tot levensloopbestendige woningen. Van de resterende woningen behoren 19 woningen tot de categorie eengezinswoningen. In het plan is voorzien in een vrije kavel. Op de vrije kavel na behoren alle woningen tot de goedkopere prijscategorie (< € 200.000,-). Vanuit de markt is er veel vraag naar levensloopbestendige woningen en betaalbare eengezinswoningen.

Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied

De nieuwe woningen komen in de plaats van de gesloopte schoolbebouwing. Er is daarmee volop sprake van het benutten van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied.

HOOFDSTUK 6: PLANOPZET

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de locatie Visnet tot woongebied Oranjarahof mogelijk. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de planvorming (inclusief de randvoorwaarden in het wedstrijddocument) en de bestemmingsplanstandaard van de gemeente Rhenen zoals deze is gehanteerd bij het geldende bestemmingsplan 'Kern Elst 2012'. In het navolgende wordt uitgelegd hoe het plan voor de herontwikkeling is 'vertaald' in het bestemmingsplan voor wat betreft de woonpercelen en de openbare ruimte. Tevens wordt ingegaan op de juridische opzet van het bestemmingsplan.

6.1 Woonpercelen

Toegestaan gebruik

De toekomstige woonpercelen zijn bestemd als 'Woongebied'. Binnen deze bestemming is gelet op lid 1 het gebruik als wonen mogelijk, evenals beroep- en bedrijf aan huis, bed & b reakfast en water. Tevens mogen de gronden worden gebruikt voor tuinen en erven, wegen en paden, groen- en parkeervoorzieningen en bouwwerken. Door deze bestemming is een flexibele invulling van de gronden mogelijk.

Hoofdgebouwen

Voor de hoofdgebouwen zijn in lid 2 bouwregels opgenomen. Ten behoeve van flexibiliteit zijn in lid 4 afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

- Bouwvlakken

Ter plaatse van de te realiseren woningen zijn bouwvlakken opgenomen. De hoofdgebouwen van de woningen dienen binnen deze bouwvlakken te worden gerealiseerd. De bouwvlakken bieden enige (beperkte) marge omdat de bouwplannen voor de woningen nog niet zijn uitgewerkt. Bij de levensloopbestendige woningen is een maximale dieptemaat van 15 meter aangehouden, bij de overige aaneensloten woningen een maximale dieptemaat van 12 meter.

Bij de woningen aan de Beatrixstraat zijn de bouwvlakken zodanig gesitueerd dat de bouwgrens aan de straatzijde aansluit op de voorkomende (voor)gevelrooilijn langs de Beatrixstraat. Daarmee wordt die gevelrooilijn doorgezet. Hetzelfde geldt voor de nieuwe woningen aan de Christinastraat.

Alle bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd, met uitzondering van het bouwvlak van het vrije woonkavel. Hier geldt een maximum bebouwingspercentage van 75%. In totaal zijn binnen de bouwvlakken maximaal 32 aaneen (niet-gestapelde), halfvrijstaande en vrijstaande woningen toegestaan. Het aantal woningen kan door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in lid 4 worden verruimd ten behoeve van inwoning.

- Hoogtes

Alle woningen worden voorzien van een kap. De maximale goot- en bouwhoogtes in het voorliggende bestemmingsplan zijn voor wat betreft de eengezinswoningen en de vrijstaande woning vergelijkbaar met de in het geldende bestemmingsplan 'Kern Elst

2012' opgenomen maximale goot- en bouwhoogtes van de naastgelegen woningen, zijnde respectievelijk 6 en 10 meter. De maximale goothoogte voor de eengezinswoningen en de vrijstaande woning bedraagt eveneens 6 meter terwijl de maximale bouwhoogte 10,5 meter bedraagt.

Voor de levensloopbestendige woningen is uitgegaan van een lagere goot- en bouwhoogte, namelijk maximaal 4 en 8 meter. Doordat de woningen geschikt zijn voor rollator- of rolstoelmanoeuvres is de woningplattegrond groter waardoor een steile kap stedenbouwkundig gezien niet wenselijk is (zie ook paragraaf 3.2).

Bij zowel het blok met eengezinswoningen langs de Beatrixstraat als het blok met eengezinswoningen langs de Christinastraat is rekening gehouden met één hoogteaccent per blok. Ter plaatse van het hoogteaccent bedraagt de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 8,5 en 11,5 meter.

Bij woningen met een kap mogen dakkapellen worden gerealiseerd. Afhankelijk van de locatie van de dakkapel gelden er minimale en maximale maten. De regeling voor dakkapellen is gebaseerd op de regeling die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Bijbehorende bouwwerken

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn volgens lid 2 in het achtererfgebied bijbehorende bouwwerken (zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. De regeling voor bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied sluit aan op de regeling zoals die in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gehanteerd. Het achtererfgebied betreft het erf aan de achterkant van de woning én de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw. Onder het openbaar toegankelijk gebied wordt verstaan:

- openbare wegen: alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten maar met uitzondering van paden die uitsluitend zijn bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
- openbaar groen en water: parken, plantsoenen, speelveldjes en watergangen die voor publiek algemeen toegankelijk zijn, met uitzondering van stroken restgroen;

Voor de bepaling van het achtererfgebied is ook het bepalen van de voorgevel (voorkant van het gebouw) van belang. De voorgevel wordt gedefinieerd als de naar de weg of openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangerekend.

De volgende afbeelding verduidelijkt wat als achtererfgebied wordt gezien.



Afbeelding: verduidelijking wat onder het achtererfgebied wordt verstaan

Voor het achtererfgebied is in de bestemming 'Woongebied' een erfregeling opgenomen die voor de meeste percelen inhoudt dat maximaal 25% van de bij de woning behorende kadastrale percelen mag worden bebouwd tot een maximum van 125 m². De toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt 3 respectievelijk 4,5 meter.

Zwembad

Conform het geldende bestemmingsplan zijn zwembaden toegestaan bij woningen. In lid 2 zijn enkele bouwregels opgenomen.

Regeling aan huis verbonden beroep/ kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn volgens lid 3 beroep- en bedrijf aan huis bij woningen toegestaan. Het gaat om activiteiten die naar aard en visuele aspecten in overeenstemming zijn met het woonkarakter. Hiermee wordt een invulling gegeven aan de maatschappelijke wens om op kleine schaal ook zelfstandig activiteiten te ontplooiën. Op die manier blijft de woon- en leefomgeving levendig. Om overlast in de vorm van een te grote parkeerdruk of bijvoorbeeld geluidshinder te voorkomen wordt er wel een grens gesteld aan het gebruik als beroep- en bedrijf aan huis. In de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn onder categorie 1 diverse bedrijfsactiviteiten genoemd die aanvaardbaar zijn als beroep- en bedrijf aan huis bij woningen. Andere bedrijfsactiviteiten leveren naar verwachting overlast en zijn in beginsel niet wenselijk.

De regeling voorziet in een uitoefening van beroep en bedrijf aan huis van niet meer dan 25 m². In afwijking daarop kan tot 50% van de oppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, mits wordt voorzien in extra parkeerplaatsen. 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.

In lid 4 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bedrijfsactiviteiten (categorie 2) als beroep- of bedrijf aan huis bij woningen mogelijk te maken indien de betreffende

bedrijfsactiviteiten qua aard en invloed vergelijkbaar zijn met bedrijfsactiviteiten die bij recht zijn toegestaan (categorie 1).

Bed&Breakfast

Ten behoeve van het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van de woningen, de leefbaarheid en de bijzondere positie van Elst in een aantrekkelijk recreatief gebied, is het in lid 3 bij recht toegestaan een Bed and Breakfast te starten (conform de bepalingen in het geldende bestemmingsplan). Dit is wel verbonden aan enkele voorwaarden. In een woning mogen maximaal vijf kamers worden gebruikt met een maximum van 10 slaappleaatsen. De woning dient 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.

Mantelzorg

De laatste tijd neemt de roep om meer mogelijkheden voor mantelzorg bij huis toe. De gemeente wil hieraan gehoor geven, maar wel op een wijze die voorkomt dat er verkapte nieuwe woonbebouwing wordt toegevoegd. Dit betekent dat in artikel 10 een regeling is opgenomen dat bij afwijking en onder voorwaarden een tijdelijke woonunit kan worden geplaatst of gebouwd, of een bijbehorend bouwwerk als tijdelijke woonunit kan worden aangewezen.

6.2 Openbare ruimte

De nieuwe woonstraat tussen de Margrietstraat en de Christinastraat is bestemd als 'Verkeer', net als de bijbehorende parkeervakken, voetpaden en groenstroken. Binnen deze bestemming zijn o.a. wegen (maximaal 2 rijstroken) en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan. In lid 2 zijn wel bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Daarnaast is een klein deel van de openbare ruimte bij de bocht van de nieuwe woonstraat bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn ten opzichte van de bestemming 'Verkeer' geen wegen en parkeervoorzieningen toegestaan. Net als bij de bestemming 'Verkeer' zijn geen gebouwen toegestaan. In lid 2 zijn wel bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

6.3 Juridische opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding (plankaart), waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Verbeelding

Op grond van de Wro moeten alle plannen volgens de standaarden 2012 in elektronische vorm worden voorbereid, vastgesteld en vervolgens beschikbaar gesteld. Daarnaast moet er een versie van het plan in analoge vorm worden vastgesteld. Op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan (plankaart) wordt door middel van letters, kleuren, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de bouwregels aangegeven.

Mocht tussen de inhoud van de papieren weergave en de elektronische weergave een verschillende uitleg mogelijk zijn, dan prevaleert de elektronische weergave. Als ondergrond voor de plankaart is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankaart weergegeven.

Regels

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling zijn opgenomen in het Bro2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid dient hierbij een vaste volgorde te worden aangehouden. Voor zover voor het betrokken bestemmingsplan van toepassing, geldt dit voor alle soorten bestemmingen. Ingevolge de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, moeten de regels van een bestemming als volgt opgebouwd en benoemd worden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen
- Wijzigingsbevoegdheid.

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten

opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken
geen gebouwen zijnde.

HOOFDSTUK 7: ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Eigendomsverhoudingen

Op 13 januari 2014 is een koopovereenkomst getekend voor de verkoop van de gronden in het plangebied van dit bestemmingsplan. De gronden zijn tot aan de overdracht nog in eigendom van de gemeente.

Financiële uitvoerbaarheid

Een doel van de Wro, met daarin de Grondexploitatiewet, is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen op/in haar grondgebied, ook gebieden zonder gemeentelijk grondbezit. De nieuwe wetgeving verplicht om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten). Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Tenzij het een behorend bestemmingsplan betreft hoort bij een bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld dan wel er dient vooraf een overeenkomst te zijn gesloten of de kosten dienen anderszins verzekerd te zijn. Op 13 januari 2014 hebben de gemeente en EXPO Vastgoed B.V. een koop- en samenwerkingsovereenkomst gesloten. De te verhalen kosten zijn daarmee op die manier gedekt.

De kosten voor de nieuwbouw worden gedragen door EXPO Vastgoed B.V.

Voor het bouwplan is een risicoanalyse planschade uitgevoerd. Daaruit blijkt dat geen planschadevergoedingen te verwachten zijn.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de volgende overlegpartners gestuurd:

- Rijk;
- Rijkswaterstaat Midden-Nederland;
- Provincie Utrecht;
- Gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- Gemeente Buren;
- Gemeente Veenendaal;
- Omgevingsdienst regio Utrecht;
- Gasunie;
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
- Waterbedrijf Vitens.

Van Rijkswaterstaat Midden-Nederland, de provincie Utrecht en de Omgevingsdienst regio Utrecht is een reactie ontvangen. Rijkswaterstaat Midden-Nederland en de provincie Utrecht hebben aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding

geeft voor het maken van opmerkingen. De reactie van de Omgevingsdienst regio Utrecht wordt hierna samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de gemeente.

- Opmerkingen Omgevingsdienst regio Utrecht

1. De adressant stelt voor om de in paragraaf 5.1 van de toelichting opgenomen beschrijving over 'Limes' te schrappen. De beschrijving zou niet relevant zijn omdat de Limes en de directe invloedssfeer hiervan niet specifiek aan de gemeente Rhenen en het plangebied is gekoppeld. De adressant stelt voor om een meer algemeen inleidende alinea op te nemen waarin de nadruk ligt op de grote bewoningsdichtheid gedurende een lange tijdspanne en de daarmee gepaard gaande archeologische rijkdom van de gemeente Rhenen.
2. De adressant doet enkele voorstellen voor tekstuele aanpassingen van paragraaf 5.1 van de toelichting.
3. Op basis van het archeologisch vooronderzoek geeft de adressant aan dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' in het noordwestelijk deel van het plangebied (het 'droogdal' kan komen te vervallen. In het zuidoostelijk deel zou de dubbelbestemming echter moeten worden opgeschaald omdat hier archeologische waarden zijn aangetoond zodat er sprake is van archeologisch waardevol terrein. De adressant stelt voor om in de planregels uit te gaan van een onderzoeksplicht bij werkzaamheden die een oppervlak hebben van 50 m² of meer én die 30 centimeter of dieper zijn.

- Gemeentelijke reactie op de opmerkingen van de Omgevingsdienst regio Utrecht

1. In paragraaf 5.1 van de toelichting was per abuis een beschrijving van Limes opgenomen. Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is deze beschrijving vervangen door een beschrijving van de Utrechtse Heuvelrug. De beschrijving is gebaseerd op de bijlage Cultuurhistorie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013.
2. De voorgestelde tekstaanpassingen zijn verwerkt in paragraaf 5.1 van de toelichting.
3. De planverbeelding is aangepast naar aanleiding van de opmerking van de adressant doordat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' in het noordwestelijk deel is komen te vervallen. In de regels is het artikel van de dubbelbestemming aangepast zodat een onderzoeksplicht geldt bij werkzaamheden die een oppervlak hebben van 50 m² of meer én die 30 centimeter of dieper zijn. Omdat daardoor een ander regime geldt dan in het geldende bestemmingsplan was opgenomen is de dubbelbestemming als gevolg van de aanpassingen doorgenummerd tot 'Waarde - Archeologie - 4'. Paragraaf 5.1 van de toelichting is aangevuld.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 juli 2014 t/m 13 augustus 2014 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Ambtelijke aanpassingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is er één ambtelijke wijziging doorgevoerd. Het gaat om een strook direct ten westen van de nieuw te bouwen eengezinswoningen in de Beatrixstraat en de Christinastraat. Deze langs de nieuwe

woonstraat gelegen strook zal als zijtuin van de op de hoeken gelegen woningen worden uitgegeven. In het ontwerpbestemmingsplan was voor de strook nog uitgegaan van de bestemming 'Verkeer' (V). Het gebruik als zijtuin is binnen die bestemming niet mogelijk. De bestemming is daarom gewijzigd naar 'Woongebied' (WG). Binnen de strook zijn geen woningen, bijbehorende bouwwerken en zwembaden mogelijk.