

Bestemmingsplan

‘Rhenen Buitenwal’

Gemeente Rhenen



8 december 2015

NL.IMRO.0340.BPRhnBuitenwal-VA01

Welmers Burg Stedenbouw

Gemeente Rhenen

Bestemmingsplan 'Rhenen Buitenwal'

Toelichting

Regels

Verbeelding

NL.IMRO.0340.BPRhnBuitenwal-VA01

Gorinchem, december 2015

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Doel van het plan	2
1.5	Leeswijzer	2
2.	Beleid	3
2.1	Europees beleid	3
2.2	Nationaal beleid	3
2.3	Provinciaal beleid	8
2.4	Lokaal beleid	11
3.	Analyse van de bestaande situatie	14
3.1	Stedenbouwkundig ruimtelijke analyse	14
3.2	Functionele analyse	14
3.3	Milieuhygiëne	14
3.4.	Cultuurhistorie en Archeologie	14
4.	Beschrijving van het plan	17
4.1	Beschrijving van het plan in hoofdlijnen	17
4.2	Toelichting op onderdelen	17
4.3	Programma	18
4.4	Parkeren	18
4.5	Beeldkwaliteit	18
5.	Motiveringen	20
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	20
5.2	Watertoets	21
5.3	Natuurtoets	24
5.4	Bodem	25
5.5	Milieu	28
5.6	Wegverkeerslawaaï	28
5.7	Verkeer en parkeren	28
5.7	Luchtkwaliteit	29
6.	De bestemmingen	30
6.1	Het juridische plan	30
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	30
7.	Financieel Economische Uitvoerbaarheid	32
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	33
	Overzicht van losse bijlagen	35



Ligging Rhenen Buitenwal



Begrenzing Rhenen Buitenwal op luchtfoto

1.4 Doel van het plan

Het voorziet in een passende stedenbouwkundige opzet gerelateerd aan de bijzondere ligging tussen de oude stad en de uiterwaarden.

Met de beoogde woonontwikkeling is een uitplaatsing van het bedrijf Schuilenburg mogelijk gemaakt. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels gestaakt, ook de bedrijfsgebouwen zijn inmiddels gesloopt.

Met dit nieuwe bestemmingsplan zal de bedrijfsbestemming worden gewijzigd in een woonbestemming.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt aangegeven welk beleid van hogere overheden en de gemeente Rhenen sturend is voor de voorgenomen ontwikkeling van het plan Rhenen Buitenwal en hoe dit past binnen deze kaders.

In hoofdstuk 3 is een analyse van de huidige situatie opgenomen.

In hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven en op diverse aspecten toegelicht.

Hoofdstuk 5 onderbouwt het plan op diverse ruimtelijk relevante aspecten.

In hoofdstuk 6 wordt de inhoud van het bestemmingsplan uiteengezet.

Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de financieel economische uitvoerbaarheid.

Tot slot wordt in hoofdstuk 8 een toelichting op de voorgenomen procedures gegeven.

2. BELEID

2.1 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De Europese Kaderrichtlijn water stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en het grondwater. Voor de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water binnen Nederland heeft de afgelopen jaren een intensieve samenwerking op het niveau van (deel)stroomgebieden en gebiedsprocessen plaatsgevonden.

De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Uitgangspunten en principes van de Europese Kaderrichtlijn Water

- De vervuiler betaalt
- De gebruiker betaalt
- Sinds 2000 geen achteruitgang van chemische en ecologische toestand
- Resultaatverplichting in 2015
- Stroomgebiedbenadering (op Europees niveau)

2.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het beoogde plan met een transformatie van bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden geeft vooral uitwerking aan het laatste punt. De leefbaarheid en veiligheid in de directe omgeving van de locatie verbetert aanzienlijk, tevens wordt meer specifiek ingespeeld op de bijzondere, cultuurhistorische situatie nabij de vesting.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de

hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Ladder duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Trede 2 vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt bezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Trede 3 bepaalt dat moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling.

Doorwerking in het bestemmingsplan Rhenen Buitenwal

Trede 1: regionale behoefte.

In de gemeente Rhenen is een beperkte behoefte naar woningbouw. Dit is mede verwoord in de woonvisie (15 oktober 2013). De behoefte die die gemeente vooral erkend zijn zelfbouw mogelijkheden voor jonge gezinnen. Met dit plan wordt daar op ingespeeld. Daarnaast zijn er ook verkennende gesprekken geweest met een lokale makelaar. Deze geeft te kennen dat er een redelijk constante vraag is naar woningen in de binnenstad van Rhenen. Gezien de omvang en woningtypes in het plan wordt veel belangstelling verwacht.

Trede 2: locatie in stedelijk gebied.

De locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarmee voldoet het plan aan de ladder duurzame verstedelijking.

Trede 3: ontsluiting

Het plangebied is goed en duurzaam ontsloten (zie ook H 5.7). Het plangebied sluit direct aan op de Rijnstraat. Het plan is vrij gering van omvang en zal dus een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben. De Rijnstraat wikkelt het verkeer verder via bestaande infra in diverse richtingen af. Daarmee voldoet het plan aan de ladder duurzame verstedelijking.

Nationale landschappen

Rhenen maakt deel uit van het Nationaal Landschap Rivierengebied. In een Nationaal Landschap is sprake van een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen die tot een typisch Nederlands landschap hebben geleid. De unieke kernkwaliteiten van het gebied dienen te worden behouden en versterkt. Dit wil niet zeggen dat er in deze gebieden geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn. Deze dienen echter de kernkwaliteiten niet aan te tasten, beter nog, zij leveren een bijdrage aan de kernkwaliteiten.

Ruimte voor de Rivier

De Planologische Kern Beslissing Ruimte voor de Rivier dient twee doelen: primair waarborging van voldoende veiligheid en als tweede doel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij hoort een concreet maatregelenpakket voor de korte termijn en een doorkijk voor de lange termijn. Voor de Rijntakken streeft het Rijk naar een combinatie van maatregelen in het winter- en zomerbed van de rivieren (buitendijks) met dijkverleggingen en stedelijke bypasses. Voor Rhenen is het project Rivierverruiming Middelwaard van belang. De brug bij Rhenen, die deel uitmaakt van de N-weg tussen Ochten en Veenendaal, versmalt de Rijn bij de Middelwaard. De brug werkt als een flessenhals op de rivier: de afvoer van rivierwater kan veel beter. Voor een goede doorstroming met een hogere afvoercapaciteit zal het rivierbed hier worden verruimd.

Daarnaast is het plangebied niet gelegen boven de maatgevende hoogwaterstand in de rivier. Daarmee bestaat de kans dat het gebied overstroomt. Rijkswaterstaat, de rivierbeheerder, heeft hiervoor geen aansprakelijkheid.

Natuurbeschermingswet

Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden. Dit Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijn-gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben.

De Uiterwaarden Nederrijn zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Het beschermde deel van de Amerongse Bovenpolder bevat een hoge uiterwaard waar soortenrijke glanshaverhooilanden voorkomen. De overgangen naar de hogere zandgronden zijn van speciale betekenis vanwege de hier voorkomende randen met restanten hardhoutoibos. Belangrijk broedgebied voor soorten van natte, ruige graslanden (porseleinhoen, kwartelkoning). Van enig belang voor enkele soorten van bosrijke watergebieden met voldoende vis (ijsvogel). Belangrijk rust- en foerageergebied voor kleine zwaan, kolgans, meerkoet en Kievit. Daarnaast van enig belang voor fuut, aalscholver, grauwe gans, brandgans, smient, krakeend, pijlstaart, slobbeend, tafeleend, kuifeend, nonnetje, grutto en wulp. Voor de Kievit is het één van de belangrijkste pleisterplaatsen.

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van deze gebieden. Als een activiteit mogelijk van invloed is of kan zijn op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument, dan is een vergunning noodzakelijk. Dit kan ook nodig zijn voor projecten die buiten het beschermd gebied liggen, maar wel mogelijk van invloed zijn op de instandhoudingdoelstellingen binnen het gebied, de externe werking.



Geel: Natura 2000 gebied, Rood: De locatie

Nota Belvedere

De Nota Belvedere geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. De centrale doelstelling van het beleid is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend zal worden voor de inrichting van de ruimte, en dat het rijksbeleid daarvoor goede voorwaarden zal scheppen. De Nota Belvedere richt zich op het in stand houden en ontwikkelen van de cultuurhistorische identiteit.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21), februari 2002

Nieuw waterbeleid

Het klimaat verandert, het wordt warmer en het regent vaker en harder, vooral in de winter. Dat betekent hogere waterstanden in onze rivieren en sloten. Daarnaast zorgt klimaatverandering voor opwarming van de zee en stijging van de zeespiegel. Het gevaar op overstromingen wordt nog vergroot doordat de Nederlandse bodem langzaam maar zeker daalt. Daarbij komt dat we steeds meer bouwen. Waar asfalt ligt en bebouwing staat, kan het regenwater niet de grond in. We bouwen ook nog vaak op plekken waar we dat beter niet kunnen doen. Verder brengt de klimaatverandering met zich mee dat we in de zomer te maken hebben met lagere rivier- en grondwaterstanden. Problemen die daarmee samenhangen zijn verdroging, watervervuiling en de instroom van zout water uit zee in West-Nederland. Behalve de veiligheid, zijn dus ook de kwaliteit van het oppervlaktewater en onze drinkwatervoorziening in het geding.

Door de hoge waterstanden in de jaren negentig realiseerden de waterschappen en andere waterbeheerders zich dat gemalen en dijken alleen niet genoeg meer zijn om de veiligheid en leefbaarheid van Nederland te garanderen. We moeten anders omgaan met water. De kern van het nieuwe waterbeleid is water de ruimte geven. Het water de ruimte geven betekent dat waterschappen in het landschap en in de stad ruimte maken om water op te slaan. Het betekent ook dat we beken en rivieren in noodgevallen gecontroleerd buiten hun oevers laten treden.

Aanleiding

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw (Commissie Tielrooij) bracht in augustus 2000 advies uit over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De kerngedachte van de Commissie is dat water meer ruimte nodig.

Uniestandpunt Waterbeheer 21e eeuw

De Unie van Waterschappen heeft haar visie gegeven op het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw. De Unie onderschrijft de hoofdprincipes van de commissie WB21.

Meer ruimte voor water, met als gedachteleidraad de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen, afvoeren.

Water moet meer ordenend zijn .

Deze principes brengen een belangrijke verandering teweeg in het maatschappelijk bewustzijn ten aanzien van de vraag hoe met water om te gaan. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting onderdeel moeten onderdeel zijn van de plannen die de waterschappen ontwikkelen voor het nieuwe waterbeheer. Waterschappen zoeken bij de uitvoering van de plannen in het kader van WB21 naar een combinatie met ander belangen, bijvoorbeeld natuur, wonen en recreatie.

Wateropgaven

Normen zijn bepalend voor wateropgaven. De wateropgaven moeten gezien worden als een (hydrologische) 'verlanglijstje' van waterschappen. Het geeft aan wat nodig is om voldoende water

vast te houden en te bergen en als dat niet meer mogelijk is af te voeren. De belangrijkste vragen die in de wateropgave worden beantwoord zijn:

- hoeveel vasthoud- en bergingscapaciteit (m³'s) is er nodig voor de waterhuishouding in 2050
- hoeveel ruimte in hectares
- waar zijn er in het beheersgebied realistische mogelijkheden voor vasthouden en bergen
- wat kost realisatie en beheer

'Voldoende' is datgene wat nodig is voor een goede waterhuishouding onder toekomstige omstandigheden zonder de problemen in een bepaald gebied af te wentelen op andere regionale gebieden of op het hoofdsysteem. De wateropgaven worden per deelstroomgebied door het waterschap of gezamenlijke waterschappen opgesteld in overleg met de provincies en eventuele andere belanghebbende partijen.

Deelstroomgebiedsvisies

Deelstroomgebiedsvisies is de ruimtelijke vertaling van de wateropgaven. Waar is ruimte voor water mogelijk. Hierbij spelen andere belangen een rol. Deze belangen zijn bijvoorbeeld woningbouw, natuurbeheer, landbouw en recreatie. Het opstellen van deelstroomgebiedsvisies is de verantwoordelijkheid van de provincies. De provincie is het overheidsorgaan dat ruimtelijke claims afweegt.

Communicatiestrategie

Provincies, gemeenten, Verkeer en Waterstaat en de Unie van Waterschappen onderkennen het belang van draagvlak voor het nieuwe waterbeleid. Er is een gezamenlijke communicatiestrategie vastgesteld. De strategie bestaat uit drie aspecten een publiekscampagne, bestuurlijke communicatie en functionele communicatie. De Unie van Waterschappen verzorgt zelf de communicatie met de achterban over Waterbeleid 21e eeuw. De publiekscampagne heeft onder de naam 'Nederland leeft met water' gestalte gekregen.

Nationaal Waterplan 2009-2015, 22december 2009

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de rijksnota voor het nationale waterbeleid en wordt op basis van de Waterwet eens per 6 jaar opgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Eén van de oorzaken van wateroverlast is de wijze waarop plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden etcetera. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene-) ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend op 2 juli 2003. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden.

Conclusie

Het waterplan is (mede) gericht op de hoogwaterveiligheid. In het Waterplan zijn gebieden

aangewezen die verschillende categorieën van bescherming kennen. In de omgeving van onderhavig plangebied dienen de dijken zo hoog en sterk te zijn, dat overstroming gemiddeld hooguit eens per 1250 jaar plaatsvindt. Met de ontwikkeling van het plan kan daar niet aan worden voldaan. In gebieden waar hoogwaterveiligheid in het geding komt is het concept meerlaagsveiligheid geïntroduceerd voor een duurzaam waterveiligheidsbeleid. Deze benadering werkt in drie 'lagen'. Deze benadering is ook overgenomen en uitgewerkt in het Deltaprogramma en de Deltabeslissing. De eerste laag is preventie: het voorkomen van een overstroming. De tweede laag richt zich op het realiseren van een duurzame ruimtelijke inrichting van ons land. De derde laag zet in op een betere (organisatorische) voorbereiding op een mogelijke overstroming. De basisvisie is dat meerlaagsveiligheid uitgaat van een risicobenadering, waarbij kansen en mogelijke gevolgen van overstromingen worden bepaald.

Maatregelen in de "eerste laag" worden in onderhavig plan niet haalbaar geacht. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk om plangebieden op te hogen tot de maatgevende hoogte. Daarnaast wordt het financieel niet haalbaar geacht om de zomerkade verder te verhogen, mede vanwege de reeds bestaande bebouwing nagenoeg in de zomerkade. De zomerkade is in 1995 reeds versterkt. Bovendien was er in de voormalige situatie ook reeds sprake van activiteiten met een overwegend economisch belang.

In onderhavig plan blijkt uit berekeningen dat is te verwachten dat het gebied eens per 100 jaar overstroomt en dat, hoewel dit ongemakken met zich mee brengt indien het terrein overstroomt, maatregelen in "Laag2" het meest doelmatig zijn. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het overstromingsrisico. Vóór de bouw van de woningen zal moeten worden aangetoond hoe met dit aspect wordt omgegaan. Tevens zal in deze overeenkomst worden opgenomen dat de verantwoordelijkheid en eventuele financiële (gevolg)schade voor risico van de toekomstige eigenaren is.

De gemeente zal ter bevordering van de veiligheid in overleg met daartoe bevoegde instantie(s) een crisis- of calamiteiten plan opstellen voor het gebied (laag 3).

Voor het overige doet het Waterplan geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Wel heeft het beleid uit het Waterplan doorgewerkt in het gemeentelijke beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd. Tevens is in dit bestemmingsplan een waterparagraaf opgenomen, waar ook de watertoets in is verwerkt.

Buitendijkse ligging

Het plangebied ligt buitendijks, achter de zomerkade, en staat derhalve bloot aan het risico van overstromen. Uit gegevens van Rijkswaterstaat blijkt dat de maximale waterhoogte tot 10,63 meter boven het NAP kan bedragen. Dit is hoger dan de aanwezige zomerdijk. Het plangebied zal derhalve kunnen overstromen. Het plangebied is in het kader van de ontwikkeling, mede ten behoeve van voorkomen van kwel en het mitigeren van het risico van overstromingen in het westelijke deel opgehoogd tot 9,40 m + NAP en in het oostelijke deel tot 9,00 m + NAP (vloerpeil woningen). Eventuele (gevolg)schade na overstromingen is daarmee sterk afgenomen. Het water kan echter tot ca. 1,60 m boven het maaiveld komen. Uit berekeningen blijkt dat dit gemiddeld eens per 100 jaar is te verwachten.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. In de PRS beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2018. De provincie Utrecht geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. Deels

wordt uitvoering gegeven aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening welke tegelijk met de PRS is opgesteld.

In de Provinciale ruimtelijke structuurvisie zijn de volgende provinciale belangen vastgelegd:

- Duurzame leefomgeving
 - ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie;
 - behoud van de strategische grondwaterreserves;
 - ruimte voor duurzame energiebronnen;
 - anticiperen op de langetermijneffecten van klimaatverandering;
 - behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap;
 - behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.
- Vitale dorpen en steden
 - realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling;
 - een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden;
 - optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte;
 - een goede bereikbaarheid voor woon-, werk- en vrijetijdsverkeer.
- Landelijk gebied met kwaliteit
 - uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en met een adequaat recreatieaanbod;
 - behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden;
 - een economisch vitale en duurzame landbouwsector;
 - behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme);
 - behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

1^e partiële herziening:

Op 10 maart 2014 hebben Provinciale Staten de eerste partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRSp) vastgesteld.

In deze partiële herziening zijn aanpassingen opgenomen voor duurzame energie, windenergie, cultuurhistorie (kaart), rode contouren Utrecht en Rhenen, ecologische hoofdstructuur (EHS), militair oefenterrein met natuurwaarden en stiltegebieden. Voor windenergie is er ook een aanvulling op de bijlage bij de planMER voor de PRS opgesteld.

2e partiële herziening:

Op 3 november 2014 hebben Provinciale Staten de Tweede partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld.

Hierin is de windenergielocatie te Lage Weide (gemeente Utrecht) geschrapt als specifiek benoemd zoekgebied.

Planspecifiek

De percelen aan de Buitenwal liggen in de structuurvisie in het stedelijk gebied. Uit inventarisatie van de Provincie Utrecht blijkt dat er ruimtelijk voldoende capaciteit is om twee derde van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren. Dit is verwerkt in de stedelijke programma's die de Provincie Utrecht per regio en per gemeente hebben opgenomen.

Binnenstedelijke locaties zijn vaak complex omdat er veel knelpunten zijn. De recente financiële crisis en de situatie op de woningmarkt hebben het perspectief daarbij nog verslechterd.

Het plan blijkt, naar aanleiding van de reactie in het kader van het vooroverleg, foutief niet te zijn aangeduid als overstroombaar gebied door de Rijn. Het plan moet wel worden beschouwd als gelegen in het overstroombaar gebied. Het plangebied zal derhalve kunnen overstromen. Het plangebied is in het kader van de ontwikkeling opgehoogd tot 9,40 m + NAP en in het oostelijke deel tot 9,00 m + NAP (vloerpeil woningen). Eventuele (gevolg)schade na overstromingen is daarmee sterk afgenomen. Het water kan echter tot ca. 1,60 m boven het maaiveld komen. Uit berekeningen blijkt dat dit gemiddeld eens per 100 jaar is te verwachten. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het overstromingsrisico. Vóór de bouw van de woningen zal moeten worden aangetoond hoe met dit aspect wordt omgegaan. Tevens zal in deze overeenkomst worden opgenomen dat de verantwoordelijkheid en eventuele financiële (gevolg)schade voor risico van de toekomstige eigenaren is.

De afgelopen jaren heeft de Provincie Utrecht gemeenten gefaciliteerd en ondersteund bij de planontwikkeling en de realisatie van binnenstedelijke locaties, onder andere via het Ruimtelijk Actieprogramma, het Fonds stedelijk Bouwen en Wonen, het Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven en het Aanjaagteam Woningbouw. Uitplaatsing van de bedrijven en woningbouwontwikkeling op onderhavige locatie is mede mogelijke gemaakt door het Fonds uitplaatsing hinderlijke bedrijven. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling en sluit daarmee aan op de structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Tegelijk met de PRS is op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. In de PRV wordt deels uitvoering gegeven aan het beleid uit de PRS. De PRV geeft regels met betrekking tot de onderwerpen bodem, water, energie, cultureel erfgoed, wonen, werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landschap, natuur en recreatie.

Planspecifiek

De percelen aan de Buitenwal liggen binnen het stedelijk gebied, zoals weergegeven op de kaart 'Wonen en werken' van de PRV. Binnen het stedelijk gebied mogen bestemmingsplan regels bevatten voor verstedelijking.

Daarnaast is de locatie gelegen in het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. Bij functiewijziging moeten ruimtelijke plannen regels bevatten omtrent de bescherming van de grondwaterkwaliteit en kwelstromen naar natuurgebied, zie ook H5.2.

Ook ligt het plan binnen de aanduiding 'Mobiliteitstoets'. Plannen gelegen binnen deze aanduiding moeten een beschrijving bevatten van de te verwachten verkeersbewegingen, zie hiervoor H 5.7.

Het plangebied is ook gelegen binnen het Utrechtse Heuvelrug. Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug wil de Provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- robuuste eenheid;
- reliëfbeleving;
- extreme historische gelaagdheid.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van Utrechtse Heuvelrug verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten heeft de Provincie opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug vraagt de Provincie aandacht voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug wil de Provincie in dit gebied geen

grootschalige ontgrondingen. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn welmogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

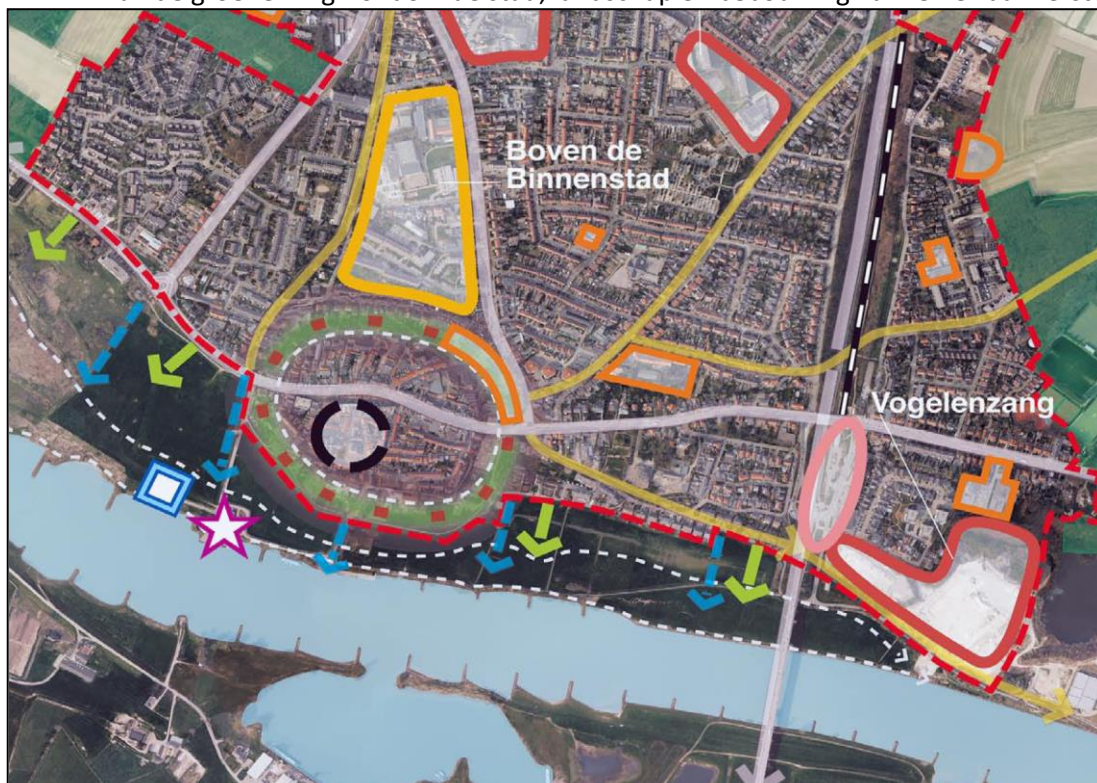
Onderhavig plan houdt rekening met alle aspecten die van toepassing zijn vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening en is daarmee in overeenstemming.

2.4 Lokaal beleid

Stedenbouwkundige structuurvisie Elst, Achterberg, Rhenen, woningbouwlocaties tot 2020 (2008)

Vanuit deze stedenbouwkundige structuurvisie zijn voor Rhenen stad de volgende ontwikkelingen van belang:

- Het realiseren van diverse stedelijke ontwikkelingen verspreid door de kern.
- Aanpak van het centrumgebied. De Benedenstad moet ontwikkeld worden tot een cultureel hart, de Bovenstad moet zich profileren als centrum waar synergie is tussen winkelen, horeca, cultuur en toerisme in de specifieke situatie van Rhenen.
- Andere thema's uit de visie hebben betrekking op een kwalitatieve verbetering van het verblijfsklimaat in het centrum, het verbeteren van de bereikbaarheid en parkeren.
- Aandacht voor de beeldkwaliteit van de stadsentrees vanaf de N233 en het stationsgebied.
- Het realiseren van een Stadspark rondom de Binnenstad. Dit betreft in feite het herstel en uitbreiding van het huidige Elizabethplantsoen. De onderhavige locatie maakt onderdeel uit van de groene 'ring' rondom de stad; landschap en bebouwing kunnen elkaar versterken.



Uitsnede structuurvisie Rhenen

Woonvisie

Op 15 oktober 2013 heeft de gemeente Rhenen haar geactualiseerde Woonvisie vastgesteld. 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 gemeente onderscheidt in deze Woonvisie verschillende doelgroepen. Voor iedere doelgroep met verschillende inkomens wordt de opgave met betrekking tot het wonen in de gemeente bepaald. En uiteraard ook eventuele acties die de gemeente gaat ontplooien in dit kader.

Doelgroepen

Starters en jongeren missen momenteel de aansluiting op de koopmarkt. Daarom zet de gemeente de starterslening voort. De gemeente wil gezinnen meer mogelijkheden voor zelfbouw / particulier opdrachtgeverschap geven, door zelf grond daarvoor beschikbaar te stellen en ontwikkelaars hiertoe te stimuleren. Door de vergrijzing en de extramuralisering stijgt de behoefte aan geschikte woningen voor senioren.

Nieuwbouw

Nieuwbouwproductie is vooral een taak van de marktpartijen. Het aantal mogelijke toevoegingen per jaar wordt geschat op 40 tot 45 woningen per jaar, exclusief de vervangende nieuwbouw in de herstructurering door de Rhenense Woningstichting. De gemeente gaat zich niet inzetten voor Faseren en Dosereren van bouwplannen. Wel gaat de gemeente procedures waar mogelijk versnellen en kaders en eisen verminderen. Daarnaast informeert de gemeente de ontwikkelaars over de bevindingen op de woningmarkt en het totale bouwprogramma. Nieuwe verzoeken voor projecten worden in behandeling genomen na een toets op basis van transparante criteria.

Onderhavig plan sluit aan op de woonvisie. Het plan speelt nadrukkelijk in op de vraag naar mogelijkheden voor zelfbouw / particulier opdrachtgeverschap voor gezinnen.

Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het plangebied is onderdeel van het beheergebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. In het kader van de planontwikkeling heeft HDSR in 2012 en 2013 advies uitgebracht dat in deze waterparagraaf is verwerkt. Dit advies is gebaseerd op het waterbeheerplan:

“Water voorop!” Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer.

Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Het waterschap heeft in beginsel geen wettelijke taak voor buitendijkse waterveiligheid, voor deze aspecten wordt derhalve naar het rijksbeleid en het provinciale beleid verwezen, alsmede de watertoets.

Gemeentelijk waterbeleid

Voor de gemeente Rhenen is het waterbeleid uitgewerkt in Waterplan Rhenen, "Een berg mooi water". Het waterplan is opgesteld in 2004 en geeft de watervisie weer voor de periode 2005-2025. Het waterplan staat niet op zichzelf, maar is een nadere uitwerking van landelijk en regionaal beleid. In de watervisie zoals deze is beschreven in het waterplan is het landelijk beleid vertaald naar de specifieke situatie in Rhenen. Het waterplan sluit aan bij het Nationaal Bestuurakkoord Water (NBW), de Kaderrichtlijn Water (KRW), het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, de Vierde Nota Waterhuishouding, de Nota Ruimte en het Vierde Nationaal Milieubeleidsplan. In het waterplan zijn een aantal beleidsaspecten beschreven die van toepassing zijn op het plangebied.

De belangrijkste uitgangspunten van het waterbeleid is het waterneutraal bouwen en het afkoppelen van hemelwater. Deze uitgangspunten worden verder uitgewerkt in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan en het afkoppelbeleid van de gemeente Rhenen.

Beleid toegespitst op het plangebied

De beleidsaspecten uit het waterplan die direct van invloed zijn op het plangebied zijn in de volgende punten samengevat:

Alle in- en uitbreidingen (vanaf 2005) dienen waterneutraal te zien. Dit betekent onder andere dat de piekafvoeren vanuit het gebied niet toenemen ten opzichte van de oude situatie en de grondwaterstanden in de omgeving niet negatief beïnvloed worden.

Vanaf 2005 wordt bij in- en uitbreidingen het regenwater van schone oppervlakken niet op de riolering geloosd. Dit schone regenwater wordt bij voorkeur lokaal gebruikt, in de bodem geïnfiltreerd of op lokaal oppervlaktewater geloosd.

In Elst, Rhenen en Achterberg dient circa 30% van het verharde oppervlak van de riolering te worden afgekoppeld (t.o.v. 1998). Dit wordt gerealiseerd door zowel inwoners (daken) als de gemeente (wegen). Het afgekoppelde regenwater wordt bij voorkeur lokaal gebruikt of in de bodem geïnfiltreerd.

3. ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE

3.1 Stedenbouwkundig ruimtelijke analyse

De locatie is gelegen n t buiten de vestingwal, ten zuiden van de binnenstad. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de dijk, met vervolgens de uiterwaarden en de rivier de Rijn. Via de Rijnstraat is de locatie ontsloten.



3.2 Functionele analyse

De locatie was voorheen in gebruik als bedrijfslocatie voor grondverzet en puinverwerking; dit geldt zowel voor het westelijk als voor het oostelijk plandeel. Begin 2013 zijn de bedrijfsgebouwen gesloopt. De westelijke locatie is deels in gebruik voor volkstuinen. Door een herschikking van de volkstuinen wordt de beoogde woonontwikkeling mogelijk gemaakt.

3.3 Milieuhygiëne

Met vertrek van het bedrijf en de transformatie naar woningbouw vervalt de milieuhinder op de omgeving. Dit betrof vooral geluidhinder door afbraak van puin. Daarnaast was er overlast en hinder door stof.

3.4 Cultuurhistorie en Archeologie

Het plangebied ligt in een zeer rijk archeologisch gebied met een bijzondere geschiedenis. Rondom de locatie, de oude stad zijn veel archeologisch waardevolle objecten. Ook op de locatie zelf zouden archeologisch waardevolle objecten te verwachten zijn. In hoofdstuk 6 (motivering) wordt nader ingegaan op het archeologisch onderzoek. Op de historische kaartbeelden is de stadsmuur met een poort ter hoogte van de Rijnstraat duidelijk herkenbaar. De zone tussen de stadswal en dijk (Buitenomme) is lange tijd onbebouwd gebleven. Omstreeks 1920 / 1930 is de woonbebouwing buiten de stadswal langs de Rijnstraat ontstaan. De oostelijke en westelijke bedrijfslocatie bevinden zich achter de woonbebouwing langs de Rijnstraat.



Foto's van de locatie (westelijk plandeel)

(oostelijk plandeel)

Historische topografische kaarten



1811



1870



1912



1966

4. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

4.1 Beschrijving van het plan in hoofdlijnen

De hoofdopzet van het plan is eenvoudig en past in de schaal van de stad. Vanaf de Rijnstraat worden de locaties evenwijdig aan de stadswal ontsloten.

De nieuwe bebouwing is overwegend dwars op de richting van de stadswal ontwikkeld. Dit biedt doorzichten vanaf de stad naar de uiterwaarden en rivier en vice versa.



Stedenbouwkundigplan 30-08-2013

4.2 Toelichting op onderdelen (ontsluiting, groen)

Ontsluiting:

De Rijnstraat geeft aan weerszijden toegang tot een (woon)pad. Dit woonpad is aan oostelijke zijde tevens langzaam verkeersroute voor een rondwandeling langs de vesting.

Groen:

Langs de paden wordt groen gerealiseerd. Tussen de woningen in het oostelijk plandeel wordt een erf gecreëerd. Op dit pleintje is ruimte voor groen en zal de toegang tot de percelen plaatsvinden. Of dit erf openbaar wordt, of in gemeenschappelijk eigendom bij de aangrenzende bewoners komt zal nader worden onderzocht.

4.3 Programma

In het stedenbouwkundig plan worden 2 traditionele 2-onder-1 kapwoningen gerealiseerd en 4 brede 2-onder-1 kapwoningen. Daarnaast worden er 4 vrijstaande woningen gerealiseerd.

In het westelijk plandeel worden 2 vrijstaande woningen en 2 twee onder één kap woningen gerealiseerd.

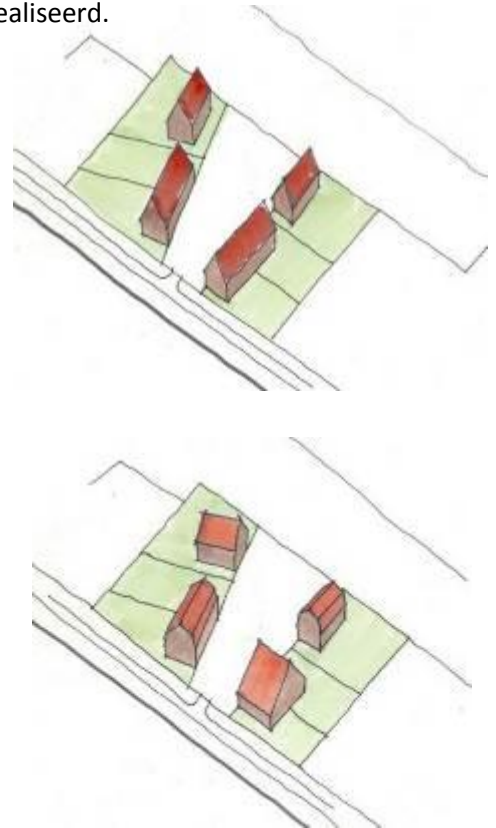
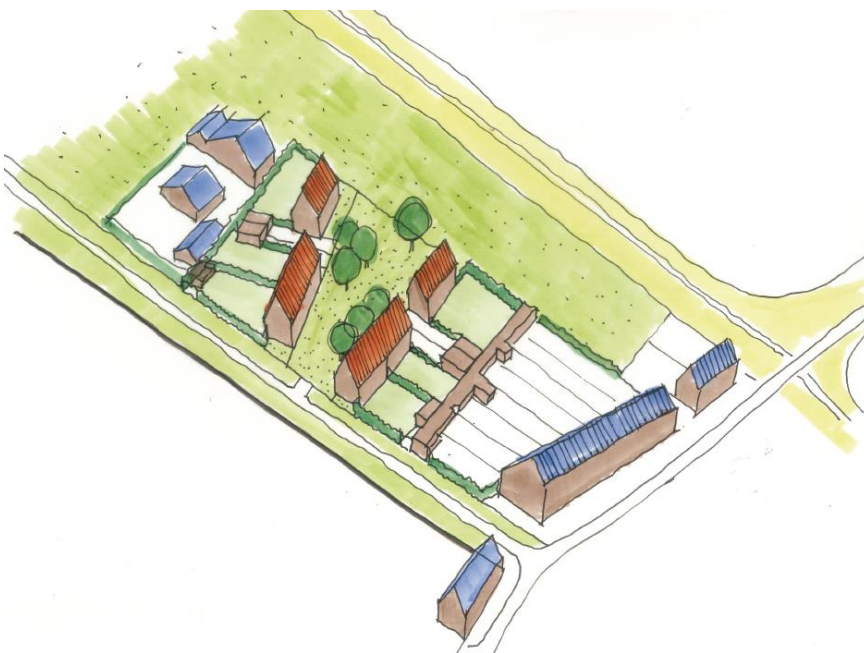
In het oostelijk plandeel worden 2 vrijstaande woningen en 4 twee onder één kap woningen gerealiseerd.

Hoewel het programma nog enigszins flexibel is, mogen maximaal 10 woningen worden gebouwd.

4.4 Parkeren

Parkeren wordt aan de oostzijde met langsparkeren langs het nieuwe pad opgelost. Aan de westzijde wordt haaks geparkeerd langs het nieuwe pad. Deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor bezoekers. De parkeerplaatsen aan de westzijde worden mogelijk ook ingezet voor een horeca-ontwikkeling in het nabij gelegen oude Raadhuis. Of dit aan de orde is zal nader worden bekeken. Bewoners parkeren op eigen terrein, alle woningen zullen worden voorzien van minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. In totaal wordt er 1,8 parkeerplaats per woning gerealiseerd.

4.5 Beeldkwaliteit



De nieuwe ontwikkeling zal in maat en schaal passen bij de kenmerken van Rhenen. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Het toepassen van heldere herkenbare hoofdvormen met kappen;
- Géén eenduidigheid in architectuur maar een gevarieerd, samenhangend beeld;
- Landelijke architectuur met traditionele materialen (baksteen, keramische pan, hout, etc.);
- Geen zware baksteenarchitectuur, maar lichte uitstraling met glas, hout, steen;
- Moderne uitwerking van de traditionele woning met kap zijn mogelijk;
- Kapvormen: langskappen verdienen de voorkeur;

- Ook afwijkende kapvormen zoals mansarde kappen of dwarskappen zijn mogelijk, indien het beeld voldoende 'elegant' blijft op de koppen;
- Samengestelde kapvormen mogen niet worden toegepast; geschakelde woningen bevinden zich samen onder één kap;
- Een goothoogte van maximaal 6 meter en nokhoogte maximaal 11 meter impliceert dat gebruik en bouwkundig ontwerp optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd;
- Voor de erfafscheidingen wordt uitgegaan van de toepassing van groene erfafscheidingen in de vorm van hagen;
- De kopgevels zijn op de openbare ruimte georiënteerd en hebben uitstraling;

Voor het plan is een beknopt beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan is onderdeel van dit bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitplan zijn de uitgangspunten zoals hierboven opgenomen, uitgewerkt en gewaarborgd. Het beeldkwaliteitplan is uitgangspunt bij de verdere uitwerking van de woningen.

5. MOTIVERINGEN

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

In de gemeente Rhenen liggen unieke archeologische waarden. Samen vormen zij het bodemarchief. Dit bodemarchief is van groot maatschappelijk belang, omdat voor de geschiedschrijving de samenleving voor het merendeel afhankelijk is van archeologisch onderzoek. Pas voor de periode vanaf de Late Middeleeuwen kunnen wij ons tot papieren en nu ook digitale archieven en bibliotheken wenden. Tegelijkertijd faciliteert het bodemarchief als onderdeel van de ondergrond allerlei ruimtelijke functies die verband houden met wonen, werken en recreëren. Deze functies gaan niet altijd goed samen met het streven naar behoud en een goed beheer van het bodemarchief. Archeologische waarden zijn namelijk gevoelig voor bodemingrepen, zoals ploegen, heien, graven en veranderingen in het waterpeil. Daarom is het noodzakelijk dat de gemeente in het ruimtelijk beleid waarborgen inbouwt, zodat belangrijke archeologische waarden zoveel mogelijk worden ontzien dan wel, indien dit om redenen van zwaarder wegende maatschappelijke belangen niet mogelijk is, worden veiliggesteld door middel van professionele archeologische opgravingen.

De gemeente wil met het archeologiebeleid bereiken dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig wordt omgegaan met archeologische waarden, zodat deze, waar mogelijk, behouden blijven voor toekomstige generaties. Ten behoeve van de geplande ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk moet maken is dan ook archeologisch vooronderzoek conform de archeologische monumentenzorgcyclus van waardering en selectie uitgevoerd:

Bureauonderzoek:

Ten behoeve van het project Buitenwal heeft Synthegra bv een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit is weergegeven in het rapport "Nillesen, R./H. Kremer, 2011: Bureauonderzoek, Rijnstraat 24 en Keldermanspad 2 te Rhenen (Synthegra rapport S110210), Doetinchem" (zie bijlage). Op basis hiervan werd door Synthegra bv een middelhoge verwachting opgesteld op het aantreffen van sporen uit de late ijzertijd, Romeinse tijd en vroege middeleeuwen en een hoge verwachting op het aantreffen van sporen uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. In het plangebied werden specifiek resten verwacht van de stadsgracht. Voor de plangebieden is een archeologisch booronderzoek geadviseerd om de bodemopbouw in kaart te brengen en daarmee het verwachtingsmodel te toetsen. Daarbij diende de breedte en diepte van de gracht (voor zover mogelijk) te worden vastgesteld. Indien daarnaast de geplande sanering binnen locatie 2 (oostelijk plandeel) dieper dan 1,0 m zou worden uitgevoerd, dan werd een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden ter plaatse geadviseerd.

Booronderzoek:

In de beide plangebieden is een archeologisch booronderzoek uitgevoerd door RAAP. Dit is weergegeven in het rapport "Holl, J., 2013: Plangebieden Rijnstraat 24 en Keldermanspad 2, gemeente Rhenen. Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (karterend booronderzoek en archeologische inspectie) (RAAP-Notitie 4415), Weesp" (zie bijlage). Archeologische resten gerelateerd aan de middeleeuwse stadskern van Rhenen worden verwacht in de venige grachtbodem. Deze is aangetroffen in de boringen 1, 2, 7, 8 en 10, op een diepte van 5,7 à 6,4 m +NAP. Hoewel ter plaatse van boring 4 en 5 geen grachtbodem is aangetroffen, kunnen mogelijk nog archeologische resten voorkomen die aan de rand van de gracht zijn gedumpt. Deze zouden dan voorkomen op een diepte vanaf 6,8 m +NAP. In de overige boringen is alleen een ophogingspakket aangetroffen, dat gebruikt is om de gracht te dempen en ook ter verhoging/versteviging van het terrein. Mogelijk bevindt zich hierin materiaal uit de 18e, 19e of 20e eeuw, maar dit is niet meer in situ en van weinig archeologische waarde. Op de locaties waar de

gracht niet is aangetroffen is de top van de oever- of beddingafzettingen verstoord, waardoor archeologische waarden niet meer verwacht worden. Tijdens het booronderzoek zijn in beide deelgebieden, behoudens enkele fosfaatvlekken in boring 4, geen archeologische indicatoren of insluitsels aangetroffen.

RAAP Archeologisch Adviesbureau adviseert om het plangebied vrij te geven wanneer de bodem niet dieper dan 6,8 m +NAP (gemiddeld circa 2m – mv) vergraven wordt. Indien de bodem tot een dieper niveau dan 6,8 m +NAP vergraven wordt in de zones waar een grachtbodem is aangetroffen, evenals ter plaatse van boring 4 en 5, is geadviseerd om de graafwerkzaamheden archeologisch te laten begeleiden conform het protocol opgraven uit de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Archeologische begeleiding houdt in dat tijdens of direct voorafgaand aan de grondwerkzaamheden archeologische waarnemingen worden verricht.

Begeleiding:

Tijdens de sloopwerkzaamheden is een archeologische begeleiding door RAAP uitgevoerd op basis van een door Synthegra opgesteld en door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE) (Kremer, H., 2012. PvE AB Rijnstraat 24 en Keldermanspad 2 te Rhenen. Synthegra, Doetinchem; zie bijlage). Tijdens de sloopbegeleiding zijn geen archeologische waarden aangetroffen. Hierbij is geconstateerd dat er niet tot in de archeologisch relevante lagen is gegraven.

Ten behoeve van de sanering van enkele lokale verontreinigingen werd naar verwachting de door RAAP vastgestelde archeologische dieptegrens op enkele plaatsen overschreden. Daarom is tijdens de grondwerkzaamheden door ADC ArcheoProjecten een archeologische begeleiding uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). "Torremans, R. 2014: Programma van Eisen Rhenen, Keldermanspad 2, archeologische begeleiding, (ODRU PvE 2014-03), Utrecht" (zie bijlage). De veldwerkzaamheden zijn afgerond en de resultaten worden binnen de wettelijke termijn gerapporteerd.

Conclusie:

Ten behoeve van de geplande werkzaamheden is de archeologische monumentenzorgcyclus van waardering en selectie doorlopen. In de delen van het plangebied waar archeologische waarden zijn geconstateerd wordt een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' opgenomen. In de delen die door de werkzaamheden dreigden te worden verstoord is een archeologische begeleiding uitgevoerd waarbij de ter plekke aanwezige archeologische resten zijn gedocumenteerd en daarmee ex situ behouden. Er is daarom geen beletsel meer om de geplande bouwwerkzaamheden uit te voeren.

5.2 Watertoets

Het uitvoeren van een watertoets en opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen is ingegeven vanuit het "Waterbeleid voor de 21 eeuw" (WB21) en het daaruit voortvloeiende Nationale Bestuursakkoord Water, getekend op 2 juli 2003. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van „een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding". Onder „plan" wordt mede een gemeentelijk bestemmingsplan verstaan. De watertoets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten. Gedacht kan worden aan aspecten als veiligheid, riolering, verdroging, wateroverlast etc. de invulling van de watertoets wordt per plan in maatwerk afgestemd.

In deze waterparagraaf wordt de herontwikkeling van het plangebied Buitenwal getoetst aan het rijksbeleid, het beleid van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en het waterbeleid van de gemeente Rhenen. Ook zullen de effecten van het project op het watersysteem worden beschreven.

Kenmerken huidig watersysteem

Het plangebied valt onder deelgebied Bebouwd Gebied en ligt tegen het deelgebied Nederrijn en Uiterwaarden aan. De hoogteligging ligt om en nabij de 9 meter + N.A.P. De bodem bestaat op basis van de Bodemkaart van Nederland uit kalkhoudende ooivaaggronden, zware zavel en lichte klei.

Ter plaatse van de planlocatie is op basis van de Bodemkaart van Nederland geen informatie beschikbaar over de gemiddelde hoogste grondwaterstand en de gemiddeld laagste grondwaterstand (BEB – bebouwing).

In de verrichte bodemonderzoeken wordt uitgegaan van een grondwaterstand van gemiddeld circa 1 m –mv.

Risico op grondwateroverlast door kwel

Met het oog op risico op wateroverlast door kwel, is door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden ten oosten van het plangebied een drainagestelsel aangelegd met een pompvoorziening. Hiermee kan water over de dijk in de uiterwaarden worden gespuid. Dit is gedaan voor de stabiliteit van de kade (om verzadiging te voorkomen). HDSR neemt geen verantwoordelijkheid voor het voorkomen van grondwateroverlast achter de kade.

Als er sprake is van rivierkwel zal deze het eerste optreden in de diepere kom van het poldertje aan de zuidoost kant van het plangebied. Aangezien het maaiveld ter plaatse van de ontwikkeling hoger blijft dan het diepste gedeelte tegen de kade is de verwachting dat er geen toename is van kweloverlast. Feitelijk ligt het plangebied in de uiterwaarden.

Met het oog op grondwateroverlast worden de risico's in beeld gebracht van toename van kwel en hoe hier mee moet worden omgegaan wat betreft bijvoorbeeld bouwwijze of ophogen, zodat er niet bij elke hoogwatergolf problemen kunnen ontstaan.

Tijdens het bouwrijp maken is het terrein inmiddels opgehoogd.

Overstromingsrisico

Het plangebied ligt achter de zomerkade. Deze waterkering is niet genormeerd, maar heeft een beschermingsniveau van ca. 1:100 jaar. Dit is een grotere overstromingskans dan in binnendijks gebied. Formeel gezien ligt het gebied in de uiterwaarden. RWS is beheerder van de uiterwaarden en is daarom ook geconsulteerd.

In het kader van de planontwikkeling is het concept meerlaagsveiligheid gemotiveerd.

Maatregelen in de “eerste laag” worden in onderhavig plan niet haalbaar geacht. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk om plangebieden op te hogen tot de maatgevende hoogte. Daarnaast wordt het financieel niet haalbaar geacht om de zomerkade verder te verhogen, mede vanwege de reeds bestaande bebouwing nagenoeg in de zomerkade. De zomerkade is in 1995 reeds versterkt. Bovendien was er in de voormalige situatie ook reeds sprake van activiteiten met een overwegend economisch belang.

In onderhavig plan is te verwachten dat eens per 100 jaar het gebied overstroomt en dat, hoewel dit ongemakken met zicht mee brengt indien het terrein overstroomt, maatregelen in “Laag2” het meest doelmatig zijn. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het overstromingsrisico. Vóór de bouw van de woningen zal moeten worden aangetoond hoe met dit aspect wordt omgegaan. Tevens zal in deze overeenkomst worden opgenomen dat de verantwoordelijkheid en eventuele financiële (gevolg)schade voor risico van de toekomstige eigenaren is.

De gemeente zal ter bevordering van de veiligheid in overleg met de daartoe bevoegde instantie(s) een crisis- of calamiteiten plan opstellen voor het gebied (laag 3).

Het plangebied ligt buitendijks, achter de zomerkade, en staat derhalve bloot aan het risico van overstromen. Uit gegevens van Rijkswaterstaat blijkt dat de maximale waterhoogte tot 10,63 meter boven het NAP kan bedragen. Dit is hoger dan de aanwezige zomerdijk. Het plangebied zal derhalve kunnen overstromen. Het plangebied is in het kader van de ontwikkeling, mede ten behoeve van voorkomen van kwel (zie hiervoor) en het mitigeren van het risico van overstromingen in het westelijke deel opgehoogd tot 9,40 m + NAP en in het oostelijke deel tot 9,00 m + NAP (vloerpeil woningen). Eventuele (gevolg)schade na overstromingen is daarmee sterk afgenomen. Het water kan echter tot ca. 1,60 m boven het maaiveld komen. Uit berekeningen blijkt dat dit gemiddeld eens per 100 jaar is te verwachten.

Overstromingsrobuust bouwen:

Vanwege het overstromingsrisico is in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen dat er vóór de bouw van de woningen moet worden aangetoond hoe met dit aspect wordt omgegaan. Daarbij dient in ieder geval te worden ingegaan op de aspecten: vluchtweg(en), huisvesting van (groepen) kwetsbare personen, overstromingsrobuust bouwen en de technische infrastructuur / nutsvoorzieningen van bouwwerken.

Er zijn verschillende mogelijkheden om bouwwerken overstromingsrobuust te realiseren. Enkele voorbeelden en mogelijkheden daarvan zijn opgenomen in de 'handreiking overstromingsrobuust inrichten' van de provincie Utrecht (januari 2010). Handvaten voor overstromingsrobuust bouwen zijn onder andere:

- Goede keuze van materialen, waarbij harde materiaalsoorten (steen, beton, kunststof, aluminium, staal, xps isolatie, gietvloeren etc.) de voorkeur verdienen boven zachtere materiaalsoorten (hout, zandsteen, porisosteent, gipsstuc, etc);
- 'Wetproof bouwen', het gebouw is tot een waterdiepte van 1,5 meter beschermd tegen het water. Bij een overstroming mag water in het gebouw stromen. Na de overstroming kan het gebouw weer snel in gebruik worden genomen, na een schoonmaak van de begane grond. De gebouwconstructie is bestand tegen waterdruk;
- Kruipruimteloos bouwen;
- Bouwen met waterbestendige keerschotten;
- Gipsplaten horizontaal plaatsen;
- Verzwaarde funderingsconstructie.

Beschermingszone kering

De kade (Buitenomme) heeft een waterstaatswerkzone en beschermingszone.

De waterstaatswerkzone is 10m breed en loopt vanaf de teen van de kering 10 meter landinwaarts. De plangrens van de bouwplannen valt buiten deze zone. De beschermingszone sluit aan op de waterstaatswerkzone en is 50 meter breed. Het plangebied (oost en west) ligt hierin. In deze zone zijn beperkingen voor afgravingen, seismische onderzoeken, hoge drukleidingen en explosiegevaarlijk materiaal.

Sanering Schuilenburg

Bij de bodemsanering die voorafgaat aan de herontwikkeling is voor graafwerkzaamheden en eventueel onttrekking van grondwater een watervergunning nodig. Het saneringsplan wordt aan HDSR voorgelegd als bekend is hoe de uitvoering plaats gaat vinden.

Streefbeelden

In het Waterplan van de gemeente zijn streefbeelden aangegeven.

Voor deelgebied Heuvelrug ligt de nadruk op het behouden en versterken van de infiltratie van regenwater, bescherming van grondwater en waar mogelijk het beperken van grondwateronttrekkingen. Voor het plangebied zijn de eerste twee items van belang.

Riolering

Vanuit het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) en het beleid van het waterschap is infiltratie de eerste keuze bij de verwerking van regenwater. Als blijkt dat dit vanwege optredende grondwaterstanden bij hoogwater of bodemopbouw niet mogelijk blijkt, dan kan regenwater afgevoerd worden naar oppervlaktewater (de Neder-Rijn). Hiervoor is overleg nodig met Rijkswaterstaat.

In onderhavig plangebied kan hemelwater niet geïnfiltreerd kan of anderszins geborgen/verwerkt worden binnen het plangebied vanwege de hoogte van het grondwater.

De gemeente zal voor het afvoeren van het hemelwater een voorziening treffen op openbaar terrein. In dit geval zal een hemelwaterafvoer transportleiding worden aangelegd.

5.3 Natuurtoets

Milieudienst zuidoost Utrecht heeft een quickscan ecologie uitgevoerd. Dit is verwoord in de notitie "Quickscan Ecologie, Buitenwal Schuilenburg, Rhenen, kenmerk RHe1211.A003/ 973, 19 juni 2012".

De quickscan concludeert het volgende:

- Met betrekking tot gebiedsbescherming worden geen beperkingen verwacht omdat het gaat om de bouw van een aantal woningen in een woonwijk die in de plaats komen van een bedrijfsterrein.
- Met betrekking tot de flora wordt het zeer onwaarschijnlijk geacht dat de uitvoering van de plannen gevolgen zullen hebben voor beschermde of kwetsbare soorten. Een aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.
- Met betrekking tot vleermuizen is een mitigatieplan voor eventueel in de bedrijfsgebouwen aanwezig zijnde vleermuizen opgesteld en vervolgens uitgevoerd.
- In de te slopen panden zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen. Wel is er een oud nest aangetroffen van een boeren zwaluw.
- In de kleine weide aan de zuidwest zijde van het gebied worden alleen algemene zoogdiersoorten verwacht.
- Ook met betrekking tot overige fauna worden geen beperkingen verwacht voor de uitvoering van het plan.

Adviezen

- Aangezien de afstand tot Natura 2000 gebied zeer klein is wordt geadviseerd de betreffende afdeling van de provincie Utrecht te informeren over de plannen.
- Om er zeker van te zijn dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen worden verstoord, dient een vleermuisonderzoek uitgevoerd te worden naar de te verwachten soorten. Het onderzoek dient minimaal te voldoen aan normen uit het zogenaamde vleermuisprotocol.

Ter voorbereiding op de (inmiddels gerealiseerde) sloop van het bedrijfspand is door Movares aanvullend een vleermuizen mitigatieplan opgesteld. Dit is verwoord in het rapport "Sloop pand terrein Schuilenburg te Rhenen, Mitigatieplan vleermuisverblijfplaats, Kenmerk B85-CKO-KA-1200034 - Versie 1.0, 12 oktober 2012"

Het rapport concludeert dat door het nemen van de maatregelen zoals beschreven in het mitigatieplan wordt de functionaliteit van de verblijfplaats in de te slopen schuur op het terrein Schuilenburg te Rhenen gewaarborgd. De nieuwe verblijfplaatsen en de bestaande alternatieve verblijfplaatsen in de omgeving zorgen ervoor dat de functie als paarverblijf en winterverblijf wordt gegarandeerd.

De aanbevelingen uit her rapport zijn inmiddels uitgevoerd.

Zowel de quickscan als het mitigatieonderzoek zijn als losse bijlage bijgevoegd.

5.4 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Om die reden zijn op de locatie meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd waarover verslag is gedaan in de volgende rapporten:

- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek aan het Keldermanspad 2 te Rhenen, Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., juli en september 2008
- Nader bodemonderzoek aan het Keldermanspad te Rhenen; Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., februari 2009
- Indicatief bodemonderzoek Keldermanspad ong. te Rhenen, NIPA milieutechniek b.v., 10.12021, november 2010
- Verkennend bodemonderzoek Rijnstraat 24 te Rhenen, NIPA milieutechniek b.v., 10.12022, november 2010
- Nader bodemonderzoek (Fase 1) Rijnstraat 24 en Keldermanspad (ong) te Rhenen, NIPA milieutechniek b.v., 11.12187, mei 2011
- Nader bodemonderzoek (Fase 2), Keldermanspad (ong) te Rhenen, sectie F, nummers 1479 en 1587, NIPA milieutechniek b.v., 12556/8, oktober 2011
- Nader bodemonderzoek aan het Keldermanspad te Rhenen, Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., 13 november 2013
- Verkennend en nader onderzoek asbest en evaluatie asbestverwijdering deelgebied A Rijnstraat 24 te Rhenen, Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., 26 november 2013
- Verkennend en nader bodemonderzoek aan de Doelenwal te Rhenen, Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., 17 december 2013.

Resultaten bodemonderzoeken

Uit de resultaten van de onderzoeken ter plaatse van de dieseltank (Vink, 2008) blijkt een verontreiniging met minerale olie. Ook in het grondwater is een concentratie aan minerale olie aangetoond. In het daaropvolgende aanvullende onderzoek is een drietal boringen geplaatst. De verontreiniging is echter niet volledig afgeperkt.

In 2010 is op het perceel een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd (NIPA milieutechniek b.v., kenmerk 10.12021, d.d. 25 november 2010). Uit de resultaten blijkt dat in het mengmonster van de puin- en verbrandingsresten houdende ondergrond van de vaste bodem rondom de schuur met smeerpuit, matig verhoogde gehalten aan barium, lood en PAK aanwezig zijn. Tevens zijn licht verhoogde gehalten aan diverse metalen en minerale olie gemeten.

In de puin- en verbrandingsresten houdende toplaag van de vaste bodem ter plaatse van de voormalige melkfabriek zijn licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, PAK, minerale olie en PCB gemeten. In de puinhoudende ondergrond van de vaste bodem zijn tevens licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen gedetecteerd. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters gedetecteerd.

Door Vink (november 2013) is een nader bodemonderzoek uitgevoerd aan de Keldermanspad en Rijnstraat. Voor het westelijke terreindeel (zijde Rijnstraat) wordt geconstateerd dat de bovengrond matig verontreinigd is met lood en zink en licht verontreinigd is met kobalt, nikkel en PAK. In de ondergrond is een sterk verhoogd gehalte lood en licht verhoogde gehalten cadmium, kobalt, koper, kwik, zink en PAK aangetoond.

De verontreiniging met lood in de ondergrond is, binnen de perceelsgrenzen, afgeperkt. De verontreiniging bevindt zich in de zuidwesthoek van het terrein. Het kan niet worden uigesloten dat hier de perceelsgrenzen overschreden worden. Op basis van de nu bekende gegevens blijkt dat circa 35 m² is verontreinigd boven de interventiewaarde. Het verontreinigde verticale traject loopt van circa 0,5 – 1,0 m-mv. In totaal is naar schatting 17,5 m³ grond sterk verontreinigd met lood.

Op basis van het onderzoek wordt geconstateerd dat de locatie heterogeen verontreinigd is met onder andere zware metalen en PAK, waarbij de verontreiniging mogelijk perceeloverschrijdend is.

Volkstuinencomplex en Kerkplein 16 en 18

Het onderzoek ter plaatse van het Volkstuinencomplex en de locaties Kerkplein 16 en 18 heeft plaatsgevonden in het kader van risicobeheer naar aanleiding van de aangetroffen verontreiniging ter plaatse van deelgebied C (zijde Rijnstraat / Doelenwal).

Ook het direct ten westen van deze locatie gelegen volkstuinencomplex blijkt zwaar verontreinigd te zijn met lood en andere zware metalen. Op basis van uitgevoerde Sanscrittoetsingen en een beoordeling door het RIVM wordt geconcludeerd dat als de locatie als landbodembodem wordt beschouwd sprake zou zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging, welke bij het gebruik als volkstuin/moestuin met spoed gesaneerd moet worden. Bij het gebruik als openbaar groen (bijvoorbeeld een park of plantsoen) is geen sprake van onaanvaardbare risico's en zou niet met spoed gesaneerd hoeven te worden. Aangezien echter sprake is van een waterbodembodem op grond van de Waterwet geldt formeel geen saneringsverplichting in het kader van de Waterwet.

Aanvullend op de risicobeoordeling in het kader van de Wet bodembescherming is door de GGD Midden-Nederland een risicoschatting uit gevoerd naar de eventuele gezondheidsrisico's als gevolg van het gebruik van de volkstuinen in het verleden. Hieruit blijkt dat behalve voor lood - en op een enkele locatie voor cadmium en zink - deze aangetroffen concentraties niet de gezondheidskundige grenswaarden overschrijden. Daarom verwacht de GGD geen gezondheidsrisico's van de verontreinigingen met koper, barium en PAK's. De huidige loodverontreiniging in de bodem vormt daarom naar verwachting geen risico voor volwassenen en voor kinderen ouder dan 6 jaar. Het gezondheidsrisico voor kinderen jonger dan 6 jaar is afhankelijk van de daadwerkelijke blootstelling, die per kind sterk kan verschillen.

Het college van B&W van Rhenen heeft in november 2013 op grond van het voorstaande besloten de volkstuinen op te heffen.

Conclusies

Voor het oostelijke deel van het terrein wordt geconcludeerd dat in de bovengrond een matig verhoogd gehalte PCB en licht verhoogde gehalten kwik, lood, zink, PAK en minerale olie aangetoond. Aangezien er op basis van de zintuiglijke waarnemingen en de historie geen PCB op het terrein worden verwacht is het mengmonster waarin het matig verhoogde gehalte PCB is aangetoond uitgesplitst. Uit deze uitsplitsing is gebleken dat er hoogstens sprake is van een licht verhoogd gehalte PCB. In de ondergrond zijn een matig verhoogd gehalte lood en licht verhoogde gehalten koper, kwik, zink en PAK aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat ook deze deellocatie heterogeen verontreinigd is met hoofdzakelijk zware metalen.

De aangetroffen verontreiniging met zware metalen, minerale olie en PAK is voldoende onderzocht in het kader van zowel de Wet bodembescherming als de Waterwet. Aangezien sprake is van waterbodembodem geldt formeel echter geen saneringsverplichting in het kader van de Waterwet. De Waterwet kent geen beoordelingssystematiek voor het bepalen van humane risico's voor waterbodems die gebruikt worden als moestuin of wonen met tuin. Naar aanleiding van overleg met Rijkswaterstaat Oost-Nederland is door Rijkswaterstaat geadviseerd om de methodiek voor landbodembodemverontreinigingen te gebruiken.

Op basis van de in het kader van eerder onderzoek uitgevoerde risicobeoordeling met behulp van Sanscrit lijkt het gebruik als volkstuin/moestuin of wonen met tuin niet wenselijk gezien de onaanvaardbare humane risico's. Bij een wijziging naar een minder gevoelig gebruik als openbaar groen, infrastructuur, verharding of bebouwing is geen sprake van onaanvaardbare risico's.

Voor het verrichten van graafwerkzaamheden in de verontreiniging (of andere saneringswerkzaamheden) moet een werkplan worden opgesteld. Het is niet toegestaan te saneren voordat toestemming is verleend door Rijkswaterstaat Oost-Nederland.

Asbestonderzoek en asbestverwijdering

In september 2013 is een sanering van asbesthoudend materiaal uitgevoerd en is aansluitend een verkennend en nader onderzoek asbest in de bodem uitgevoerd ter plaatse van het deelgebied "A" tussen de Buitennomme en de Rijnstraat 24 te Rhenen.

Er is 4,76 ton verontreinigd materiaal afgevoerd en gestort. Op basis van de resultaten van de verificatie blijkt het asbesthoudend materiaal volledig verwijderd, waarmee de sanering als afgerond wordt beschouwd.

Bij de inspectie van de uitkomende grond ter hoogte van de actuele contactzone is geen asbest waargenomen. In enkele inspectiesleuven is vanaf 1,5 m-mv asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. In de overige sleuven is geen asbestverdacht materiaal aangetoond.

Conclusies asbestonderzoek

Geconcludeerd wordt dat in de bovengrond geen asbest is aangetoond. In de ondergrond beneden 1,5 m-mv is wel asbest aangetroffen, maar de bodem ter plaatse van deelgebied A blijkt niet verontreinigd met asbest.

Onderzoek deelgebieden

De verontreiniging met zware metalen en PAK ter plaatse van de onderzoekslocatie is te relateren aan de bijmenging van sintels, puin en kolengruis in een ophooglaag welke zich vanaf het maaiveld tot minimaal 2,0 m-mv bevindt. Tevens bevindt zich lokaal in de baksteenhoudende kleilaag nog een sterke verontreiniging met PAK en lood.

Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten wordt de omvang van de sterke grondverontreiniging per deellocatie als volgt ingeschat:

- Deelgebied A: circa 450 m² x gemiddelde dikte circa 2,5 m = circa 1.125 m³
- Deelgebied C: circa 600 m² x gemiddelde dikte circa 2,5 m = circa 1.500 m³
- Volkstuinencomplex: circa 2.200 m² x gemiddelde dikte circa 2,5 m = circa 5.500 m³
- Kerkplein 18: circa 500 m² x gemiddelde dikte circa 2,5 m = circa 1.250 m³

Het totale sterk verontreinigde bodemvolume wordt hiermee ingeschat op 9.375 m³.

Bodemsanering

Gemeente Rhenen is gestart met de voorbereiding van de bodemsanering van alle locaties binnen het plangebied. Daarnaast wordt een minimale bodemsanering uitgevoerd van het volkstuinencomplex aan de Doelenwal. De particuliere tuinen van Kerkplein 16 en 18 worden niet gesaneerd.

Het doel van het sanerings- / werkplan is tweeledig:

- Het beschrijven van de saneringsmaatregelen ten behoeve van een bestek voor de uitvoering van de sanering
- Het verkrijgen van goedkeuring van het bevoegd gezag (Rijkswaterstaat Oost Nederland) voor de sanering van de verontreinigingen.

In het saneringsplan zal achtereenvolgens worden ingegaan op de uitgangssituatie, de doelstelling en onderbouwing van de sanering, de saneringsmaatregelen, de uitvoeringsaspecten en de eventuele nazorg.

De inrichtingsplannen voor de locatie zijn leidraad voor het op te stellen saneringsplan, waarbij de civiele aspecten hogere prioriteit hebben dan het behalen van maximale milieukwaliteitsdoelstellingen.

Uitgangspunt voor het plan is:

- Het verwijderen van de diesilverontreiniging tot beneden de hergebruiksgrens (maximale grens voor categorie Industrie)
- De immobiele verontreiniging met zware metalen en PAK in de bovenste meter tot beneden de maximale grens voor wonen
- De volledige verwijdering van de sterk verontreinigde afvalhoudende laag ter plaatse van gebied A1 (meest zuidwestelijke deel van het plangebied)
- De realisatie van een schoon leidingtracé tot ca. 1,5 m-peil ter plaatse van deelgebied C.

Voorgesteld wordt uit kosteneffectiviteit om hogere gehalten tot beneden de interventiewaarde tot de maximale grens voor categorie industrie in de ondergrond en onder wegen toe te staan. Het plan wordt opgesteld in samenspraak met de opdrachtgever en aansluitend ter goedkeuring ingediend bij het bevoegd gezag (Rijkswaterstaat – in het kader van de Waterwet – en de gemeente Rhenen – ten behoeve van de omgevingsvergunning bouwen en de bestemmingswijziging).

5.5 Milieu

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven die een nadelige invloed kunnen hebben op de voorgenomen ontwikkeling. Met de transformatie van de locaties verdwijnt een milieuhinderlijk bedrijf uit de oude kern van Rhenen.

Nader onderzoek ten aanzien van milieuplanologische aspecten is niet noodzakelijk.

5.6 Wegverkeerslawaaï

De wegen in en rondom het gebied betreffen allen 30 km/uur wegen en zijn zodoende conform de wet geluidhinder niet zoneplichtig.

Nader onderzoek ten aanzien van wegverkeerslawaaï is hier niet noodzakelijk.

5.7 Verkeer en Parkeren

Voor de ontsluiting van het gebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. De toevoeging van 10 woningen leidt tot een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Parkeren wordt aan de oostzijde met langsparkeren langs het nieuwe pad opgelost. Aan de westzijde wordt haaks geparkeerd langs het nieuwe pad. Deze parkeerplaatsen zijn voornamelijk bestemd voor bezoekers. Bewoners parkeren op eigen terrein, alle woningen zullen worden voorzien van minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. In totaal wordt er 1,8 parkeerplaats per woning gerealiseerd.

5.8 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

6. DE BESTEMMINGEN

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied Rhenen Buitenwal.

Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Zo zijn de bestemmingen qua, verbeelding, benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Ook is het bestemmingsplan afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening. De gewijzigde terminologie en de op grond van het Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

De Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is ruim van opzet en biedt flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In het artikel algemene gebruiksregels, is voor het college de mogelijkheid opgenomen om afwijking te verlenen van het gebruiksverbod teneinde bewoning van een vrijstaand bijgebouw mogelijk te maken in het kader van de mantelzorg. Op het moment dat de noodzaak van mantelzorg niet meer aanwezig is, zal het college de afwijking intrekken en kan geen gebruik meer worden gemaakt van dit besluit omdat dan niet meer aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Groen

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, in- en uitritten ten behoeve van percelen, parkeren, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor de ten behoeve van deze bestemming te realiseren bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 m.

6.2.3 Verkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor onder meer verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn bepalingen opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.4 Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van woningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Op de verbeelding is het bebouwingstype, en de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsbepalingen voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven. Ook is in de regels opgenomen dat er maximaal 10 woningen mogen worden gebouwd.

Binnen deze bestemming vallen ook de voor- en achtertuinen bij woningen. Ten behoeve van de erfbebouwing zijn eveneens regels opgenomen. Onder voorwaarden zijn beroepen-aan-huis als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

Ook is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen, deze bepaalt dat vóór de bouw van de woningen moet worden aangetoond hoe wordt omgegaan met het overstromingsrisico.

6.2.5 Waarde-Archeologie

Binnen deze bestemming is de bescherming van de binnen de plangrenzen aanwezige archeologisch waarden geregeld. Bouwwerken ten behoeve van andere op deze gronden liggende bestemmingen zijn uitsluitend toegelaten indien het belang van het archeologisch waardevolle gebied niet wordt geschonden.

Een (specifieke) wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de grenzen van het gebied aan te passen indien archeologisch onderzoek hiertoe aanleiding geeft. Deze wijzigingsbevoegdheid ziet op het verkleinen van het voor Waarde-archeologie aangewezen gebied. Voor de situatie dat aanleiding bestaat om het gebied te vergroten is in het plan (hoofdstuk 3, algemene regels) een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

6.2.6 Waarde-Beschermd stadsgezicht

Een klein deel van het plangebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht, dit betreft de zone langs de oude stadswal. De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' dient ter bescherming van de waardevolle elementen en structuren van de binnenstad. Deze waarden worden beknopt geduid in de bestemmingsomschrijving.

In de bestemming is verder een beperkte bouwregeling opgenomen die aanvullend is op de bouwregels in de overige aangewezen bestemmingen. De monumenten commissie dient bij vergunningverlening een advies te geven over de ingediende aanvraag.

De bestemming Waarde – Beschermd stadsgezicht betreft niet de geplande woningbouwlocaties. Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan zijn ten tijde van het opstellen van de plannen reeds besproken met en akkoord bevonden door de monumentencommissie.

7. FINANCIËEL ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere nieuwbouwplannen, zoals thans aan de orde. Uiteraard moet sprake zijn van kosten, die verhaalbaar zijn. Welke kosten verhaalbaar zijn (kostensoortenlijst) is ook in het Bro geregeld (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden in eigendom van de gemeente. Het uitplaatsen van het voormalige bedrijf is mogelijk gemaakt door bijdragen van de Provincie Utrecht en de gemeente Rhenen. De opbrengsten van de verkoop van kavels dekken de (overige) kosten van het plan. Het plan is doorgerekend en is financieel haalbaar gebleken. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt aangezien het kostenverhaal 'anderszins' is verzekerd.

8. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Rhenen Buitenwal' is conform artikel 3.1.1. en 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Het plan is tot stand gekomen met participatie van burgers. In de klankbordgroep zaten omwonenden en geïnteresseerden. Tevens zijn ook andere omwonende meermaals in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van het plan tijdens een van de informatieavonden. Het plan zal daarom niet als voorontwerp ter inzage worden gelegd.

Vooroverleg

Het wettelijk vooroverleg heeft geleid tot 3 reacties. Er is een reactie ingediend door Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de provincie Utrecht en Rijkswaterstaat. Alle reacties hebben betrekking op hoogwaterveiligheid i.r.t. de buitendijkse ligging. Dit heeft geleid tot een aanpassing / aanvulling in de toelichting. De reacties zijn als losse bijlagen bijgevoegd.

Na vooroverleg heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen van 20 augustus tot en met 30 september 2015. Gedurende deze termijn is er één reactie ingediend. De reactie is samengevat en beantwoord in de zienswijzenota, opgenomen als bijlage 19 behorende bij dit bestemmingsplan. De ingediende reactie heeft op onderdelen geleid tot aanpassingen aan de toelichting en regels van dit plan, alsmede aan het beeldkwaliteitplan.

Gorinchem, 8 december 2015
WELMERS BURG Stedenbouw, Gorinchem

Overzicht van losse bijlagen:

1. Synthegra archeologie, Bureauonderzoek Rijnstraat 24 en Keldermanspad 2 te Rhenen, gemeente Rhenen, projectnummer S110210, 20-10-2011.
2. Holl, J., 2013: Plangebieden Rijnstraat 24 en Keldermanspad 2, gemeente Rhenen. Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (karterend booronderzoek en archeologische inspectie) (RAAP-Notitie 4415), Weesp.
3. Kremer, H., 2012. PvE AB Rijnstraat 24 en Keldermanspad 2 te Rhenen. Synthegra, Doetinchem.
4. Torremans, R. 2014: Programma van Eisen Rhenen, Keldermanspad 2, archeologische begeleiding, (ODRU PvE 2014-03), Utrecht.
5. Milieudienst zuidoost Utrecht, Quicksan Ecologie, Buitenwal Schuilenburg, Rhenen, kenmerk RHe1211.A003/ 973, 19 juni 2012.
6. Movares, Sloop pand terrein Schuilenburg te Rhenen, Mitigatieplan vleermuisverblijfplaats, Kenmerk B85-CKO-KA-1200034 - Versie 1.0, 12 oktober 2012.
7. Watertoets, 08-04-2013, gemeente Rhenen
8. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek aan het Keldermanspad 2 te Rhenen, Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., juli en september 2008
9. Nader bodemonderzoek aan het Keldermanspad te Rhenen; Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., februari 2009
10. Indicatief bodemonderzoek Keldermanspad ong. te Rhenen, NIPA milieutechniek b.v., 10.12021, november 2010
11. Verkennend bodemonderzoek Rijnstraat 24 te Rhenen, NIPA milieutechniek b.v., 10.12022, november 2010
12. Nader bodemonderzoek (Fase 1) Rijnstraat 24 en Keldermanspad (ong) te Rhenen, NIPA milieutechniek b.v., 11.12187, mei 2011
13. Nader bodemonderzoek (Fase 2), Keldermanspad (ong) te Rhenen, sectie F, nummers 1479 en 1587, NIPA milieutechniek b.v., 12556/8, oktober 2011
14. Nader bodemonderzoek aan het Keldermanspad te Rhenen, Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., 13 november 2013
15. Verkennend en nader onderzoek asbest en evaluatie asbestverwijdering deelgebied A Rijnstraat 24 te Rhenen, Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., 26 november 2013
16. Verkennend en nader bodemonderzoek aan de Doelenwal te Rhenen, Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., 17 december 2013.
17. Reacties n.a.v. wettelijk vooroverleg, 29.06.2015
18. Beeldkwaliteitplan Rhenen Buitenwal, Welmers Burg Stedenbouw, 19 oktober 2015
19. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Rhenen Buitenwal', gemeente Rhenen, 19.10.2015