



Bestemmingsplan

Toelichting

Rijksstraatweg 252 Elst

Gemeente Rhenen

BESTEMMINGSPLAN

Rijksstraatweg 252 Elst

Gemeente Rhenen

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.0340.BPRijksstraatw252-VA01
Projectnummer	: 090068
Profitmanagernr.	: P153515
Opdrachtgever	: de erven Vink
Opsteller	: ir. G. Willems
Status	: vastgesteld
Datum	: 31 januari 2017



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

BESTEMMINGSPLAN RIJKSSTRAATWEG 252 ELST GEMEENTE RHENEN

NL.IMRO.0340.BPRijksstraatw252-VA01

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Plangebied: ligging en omvang	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	GEBIEDSBESCHRIJVING.....	5
2.1.	Omgeving plangebied.....	5
2.2.	Planlocatie	5
3.	BELEID	7
3.1.	Bovengemeentelijk beleid.....	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2.	Besluit ruimtelijke ordening	7
3.1.3.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028	9
3.1.4.	Provinciale Ruimtelijk Verordening,.....	10
3.1.5.	Conclusie	12
3.2.	Gemeentelijk beleid	12
3.2.1.	Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen	12
3.2.2.	Woonvisie	13
3.2.3.	Conclusie	13
4.	OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1.	Bodem	14
4.2.	Wegverkeerslawaaï	14
4.3.	Luchtkwaliteit.....	15
4.4.	Milieuzonering	16
4.5.	Externe veiligheid	16
4.6.	Watertoets.....	18
4.7.	Ecologie.....	22
4.8.	Archeologie	22
4.9.	Leidingen	24
5.	PLANBESCHRIJVING	25
5.1.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	25
5.2.	Planopzet	26

6.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	28
6.1.	Het juridische plan	28
6.2.	Bestemmingen	29
6.3.	Wonen	29
7.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
7.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.2.	Economische uitvoerbaarheid	32
	BIJLAGEN	33
1.	Quicksan flora- en fauna	
2.	Berekening gevelbelasting	
3.	Digitale watertoets	
4.	Verkennd bodemonderzoek	
5.	Archeologisch onderzoek	
6.	Principe welstandadvies	
7.	Vooroverlegreacties	



Globale ligging plangebied in groter verband

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggende bestemmingsplanherziening is het voornemen om op de locatie Rijksweg te Elst, ten oosten van de bestaande woning (nr.252) een vrijstaande woning en een twee-onder-één-kap woning op te richten, waarbij een drietal bestaande bijgebouwen ter plaatse worden gesloopt.

In het verleden zijn voor deze locatie reeds meerdere bouwplannen ontwikkeld, waaronder het meest recent de oprichting van een appartementengebouw (medio juli 2011)). Deze plannen zijn onder meer vanwege onenigheid omtrent de vereiste welstandseisen van het gebouw alsmede de noodzakelijke grondaankoop aan de voorzijde van het perceel evenwel nooit gerealiseerd. Met dit nieuwe bouwplan wordt getracht alsnog herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken.

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de huidige geldende regeling. Het geldende bestemmingsplan Kern Elst 2012 dient hiertoe te worden gewijzigd. De gemeente Rhenen ziet in het ruimtelijk beleid aanknopingspunten voor de herontwikkeling op deze locatie en is bereid medewerking te verlenen aan dit verzoek omdat de nieuwe ontwikkeling zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de omgeving.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de herontwikkeling nader gemotiveerd en juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2. Plangebied: ligging en omvang

De locatie ligt aan de zuidoostzijde van de kern Elst, nabij de dorpsentree vanuit de richting Rhenen. Deze route, de Rijksweg, is één van de historische dragers van het dorp. De totale grootte van het plangebied bedraagt circa 2.850 m² en staat kadastraal bekend 'Gemeente Rhenen, sectie I, nr's 0862, 0562 (gedeeltelijk) en 0561 (gedeeltelijk). In navolgende afbeelding is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven:

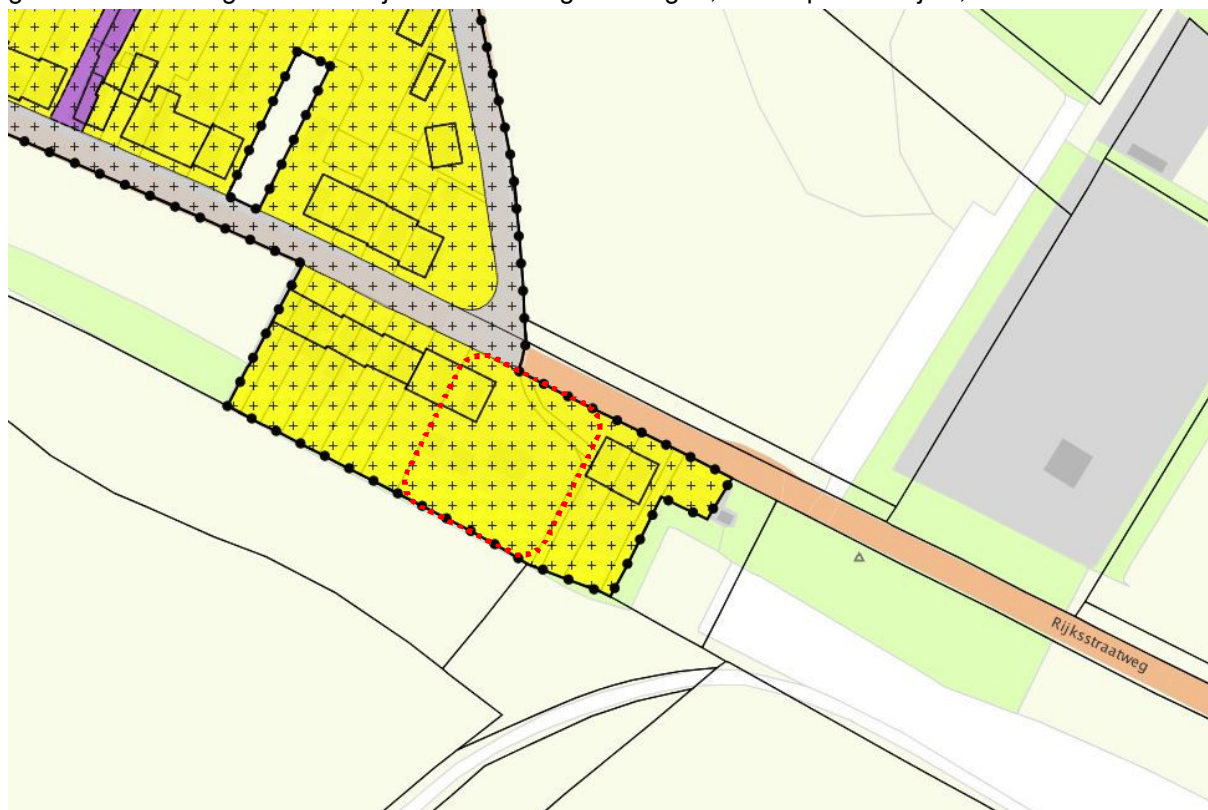


Uitsnede luchtfoto met globale begrenzing plangebied (Bron: www.google.nl/maps)

1.3. Geldend bestemmingsplan

De gronden in het plangebied vallen in het geldende bestemmingsplan 'Kern Elst 2012', dat de gemeenteraad van Rhenen heeft vastgesteld op 28 mei 2013.

De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen'. Uitsluitend ter plaatse van de bestaande woning (nr. 252) is een bouwvlak opgenomen met de nadere aanduiding 'vrijstaand'. De overige gronden binnen het plangebied zijn niet voorzien van een bouwvlak. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de vrijstaande woning bedraagt 3,5 m respectievelijk 9,0 m.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan 'Kern Elst 2012'

Op basis van de bestemmingsregels mogen woningen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Toevoeging van woningen is derhalve niet toegestaan.

Samengevat betekent dit dat het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied zal moeten worden herzien ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) om toevoeging van 3 woningen in vorm van een vrijstaande woning en een twee-onder-één-kap woning ten oosten van de bestaande woning nr. 252 mogelijk te maken.

1.4. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid, onderverdeeld in bovengemeentelijk beleid en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante omgevingsaspecten aan bod. Het plan wordt in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 wordt het juridisch plan uiteengezet. In hoofdstuk 7 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid behandeld.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1. Omgeving plangebied

De kern Elst wordt gekenmerkt door haar langgerekte structuur bestaande uit historische bebouwingslinten zoals de Elsterstraatweg-Rijksstraatweg, de Veenendaalseweg en de Franseweg - Zwijnsbergen. In de loop der tijd is een groot deel van de ruimte tussen deze linten bebouwd, waaronder de nieuwbouwwijk Het Bosje. Het dorp kent geen duidelijk centrum of centrale kern met voorzieningen.

De bebouwing langs het dorpslint wordt gekenmerkt door een informele opzet met kleinschalige, individuele panden en een verspringende rooilijn. Over het algemeen staat de bebouwing relatief dicht op elkaar. De panden dateren uit verschillende bouwperiodes en zijn gebouwd in verschillende bouwstijlen. Langs de noordelijke zijde van de weg vormt de bebouwing in het dorp een aaneengesloten bebouwingslint. Dit lint begint westelijk van de locatie. Langs de zuidzijde is sprake van een afwisseling van bebouwde en onbebouwde stukken. De doorzichten naar de Nederrijn die zo ontstaan geven de weg een landelijk karakter.

Langs het dorpslint staan in hoofdzaak woningen, afgewisseld met enkele verspreide winkels en bedrijvigheid. De (oorspronkelijke) diepte van de percelen biedt daarbij ruimte aan bedrijfsloodsen en schuren, waarbij de grotere elementen zoveel mogelijk achter op de kavel gesitueerd zijn. De bebouwing aan de straatzijde heeft een kleine korrel en bestaat overwegend uit smalle panden bestaande uit 1 of 2 bouwlagen met een zadeldak of mansarde dak en een wisselende kaprichting (haaks en dwars op de weg). De bedrijfsloodsen bestaan over het algemeen uit 1 laag met een zadeldak. Een opmerkelijk kenmerk van de dorpslint is het vrijwel ontbreken van accenten. Er zijn wel enkele opvallende elementen zoals bijvoorbeeld het dorpshuis en de Nederlands Hervormde kerk. Echter zowel in bebouwingsdichtheid als type en grootte van bebouwing biedt de straat over de gehele lengte een eenvormig beeld.

2.2. Planlocatie

Bijzondere eigenschap is de ligging aan de zuidzijde van de Rijksstraatweg, waardoor de kavel enerzijds grenst aan de uiterwaarden van de Nederrijn. Anderzijds is door het ontbreken van bebouwing aan de noordzijde van de Rijksstraatweg vanaf de locatie zicht op de Utrechtse Heuvelrug.

Het wooncluster waar de kavel deel van uit maakt bestaat uit 10 woningen. Westelijk van de kavel staan drie, gelijk vormgegeven, twee onder een kap woningen (nrs. 238-248) en een (nr. 250). Oostelijk van de bestaande woning (nr. 252) staan twee vrijstaande woningen. De vrijstaande woningen verschillen van elkaar in vormgeving. Kenmerkend voor alle woningen zijn de lage goothoogte en de kaprichting haaks op de weg.

In de huidige situatie bestaat de bebouwing op de kavel uit één vrijstaande woning (nr. 252). Deze wordt ontsloten vanaf de Rijksstraatweg. Deze woning staat in dezelfde rooilijn als de aangrenzende nummers 250, 258, 260. Aan de oostzijde van de bestaande woning staan een aantal schuren. Deze schuren staan verder van de weg af, waardoor een onderbreking in de lintbebouwing ontstaat.

De totale grootte van het perceel bedraagt circa 2.850 m². Naast bebouwing bestaat de overige ruimte voornamelijk uit een siertuin met grasveld en een gedeelte moestuin. Achter op het perceel, richting de Nederrijn staan enkele grote bomen en struiken. Deze zorgen voor een fraai 'decor' vanaf de Rijksstraatweg.



Afbeeldingen van het plangebied omgeving.

3. BELEID

3.1. Bovengemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid. Het betreft nationaal -, provinciaal - en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen is volstaan met een korte samenvatting van het beleid.

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied.

Direct ten zuiden, aansluitend aan de planlocatie, bevinden zich de uiterwaarden van de Rijn. De voorgenomen toevoeging van 3 woningen vindt evenwel binnendijs plaats en heeft verder geen effect op de uiterwaarden en de waterafvoer. Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de Ecologische Hoofdstructuur.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk

gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Het voornemen heeft betrekking op toevoeging van in totaal 3 woningen (een vrijstaande woning en een twee-onder-één-kap woning) binnen bestaand stedelijk gebied. Conform jurisprudentie is bij toevoeging van slechts 3 woningen geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is een nadere toetsing aan de ladder derhalve niet noodzakelijk.

Beleidslijn grote rivieren

Op 14 juli 2006 is de Beleidslijn grote rivieren formeel in werking getreden. De Beleidslijn grote rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. De beleidslijn is doorvertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De Beleidslijn grote rivieren maakt het mogelijk om bestaande bebouwing in het rivierbed een nieuwe bestemming te geven waardoor leegstand voorkomen wordt. Daarnaast blijven delen van het rivierbed voorbehouden aan riviergebonden activiteiten zoals overslagbedrijven, scheepswerven en jachthavens. Ander gebruik is alleen mogelijk als op andere locaties meer ruimte voor de rivier wordt gecreëerd.

In het stroomvoerend rivierbed mag in beginsel niet worden gebouwd of een andere activiteit worden gepleegd die structureel van invloed is op het afvoervermogen van de rivier. Slechts riviergebonden functies (zijn onder voorwaarden toegestaan ('ja mits'-beleid). Dit geldt ook voor de uitbreiding van bestaande activiteiten. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden en criteria kan voor dat doel gebouwd worden. Wel geldt als extra voorwaarde dat door die activiteit geen (onaanvaardbare) waterstandsverhoging mag optreden. De beleidslijn grote rivieren biedt daarnaast ruimte aan een eenmalige uitbreiding van de bestaande bebouwing met maximaal 10% qua volume en oppervlakte. De realisatie van nieuwe bebouwing is uitgesloten, tenzij sprake is van vervanging of verplaatsing.



Uitsnede stroomvoerend deel van het rivierbed (Bron: Barro, Grote Rivieren)

Blijkens de verbeelding behorend bij het Barro, zie voorgaande afbeelding, maken de gronden ter plaatse van de voorgenomen toevoeging van 3 woningen geen onderdeel uit van het stroomvoerend rivierbed van de Rijn en heeft het voorgenomen bouwplan verder geen effect op de uiterwaarden en de waterafvoer.

3.1.3. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028

Provinciale Staten hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) vastgesteld. De Structuurvisie is na de vaststelling twee keer partieel herzien, op 10 maart 2014 (eerste partiële herziening) en op 3 november 2014 (de tweede partiële herziening). In de PRS beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk. De provincie geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geeft aan dit beleid. Deels geeft zij uitvoering aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) die tegelijk met de PRS is vastgesteld.

Met betrekking tot de pijler 'vitale dorpen en steden' heeft de provincie het volgende provinciale belang gedefinieerd:

1. Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling;
2. Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden;
3. Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte;
4. Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer.

Stedelijk gebied en rode contouren

Al geruime tijd maakt de provincie in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Dit instrument handhaaft de provincie in de PRS.

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. *Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren*, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie stimuleert dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Het provinciale beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder die per 1 oktober 2012 is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het provinciale stedelijke programma in deze Structuurvisie is opgebouwd uit stedelijke programma's per regio en per gemeente. De provincie heeft voor de Regio Zuid Oost in de PRS een woningbouwprogramma opgenomen voor de periode 2013 - 2028 van circa 6.450 woningen waarvan circa 6.125 woningen op binnenstedelijke locaties. Daarmee voldoet de provincie aan de eigen ambitie om ten minste twee derde deel in het bestaand stedelijk gebied (binnen de rode contouren) te realiseren. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de opgave die is geformuleerd in de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht, de ruimtelijke mogelijkheden, de beschikbare plancapaciteit, de ambities van gemeenten en de (gemiddelde) woningproductie in de

afgelopen jaren. Het is een indicatief programma, waarvan de provincie verwacht dat realisatie in de PRS-periode haalbaar is.

Het stedelijk programma voor de gemeente Rhenen bedraagt 500 woningen in de planperiode van de PRS. Het grootste deel - 425 woningen - kan in het stedelijk gebied worden gerealiseerd.

In de stedelijke programma's per gemeente is een onderscheid gemaakt tussen binnenstedelijke woningbouw en uitbreiding. Het aantal woningen dat binnen de rode contouren kan worden ontwikkeld is niet limitatief, het staat gemeenten vrij om binnen de rode contouren hogere woningaantallen te realiseren.

In onderhavig ruimtelijk plan worden ten opzichte van de bestaande woning maximaal 3 woningen toegevoegd binnen de rode contouren. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het beleid uit de PRS.

3.1.4. Provinciale Ruimtelijk Verordening,

Provinciale Staten hebben op 4 februari 2013 eveneens de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De PRV is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de ook bestemmingsplannen. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het nemen van besluiten waaronder het vaststellen van bestemmingsplannen.

De Verordening is evenals de Structuurvisie na de vaststelling twee keer partieel herzien, op 10 maart 2014 (eerste partiële herziening) en op 3 november 2014 (de tweede partiële herziening). De eerste partiële herziening was gericht op de volgende thema's : duurzame energie, windenergie, cultuurhistorie, rode contouren Utrecht en Rhenen, ecologische hoofdstructuur (EHS), militair oefenterrein met natuurwaarden en stiltegebieden. De tweede partiële herziening was gericht op een aanpassing met betrekking tot experimenteerruimte voor de productie van duurzame energie in het landelijk gebied alsmede een windenergielocatie en aanvulling van de bescherming van kernkwaliteiten van het landschap.

In artikel 3.1 'Stedelijk gebied' is onder lid 2 opgenomen dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde is dat het gebied binnen 'stedelijk gebied' ligt. De toelichting op het bestemmingsplan dient tevens een beschrijving te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

In artikel 3.7 is opgenomen dat in de toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben wordt opgenomen. Daarnaast moet worden beschreven of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan. Indien uit de in het tweede lid bedoelde beschrijving blijkt dat er sprake is van relatief grote verkeerseffecten, dient een mobiliteitstoets te worden uitgevoerd.

Daarnaast wordt in artikel 2.3 het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug beschreven. In dit aangewezen gebied is speciale aandacht voor het bescherming van de grondwaterkwaliteit met het oog op de drinkwaterwinningen en de kwelstromen naar natuurgebieden. Uitgangspunt is dat aan de nieuwe

functie een integrale afweging ten grondslag ligt en maatregelen zijn genomen om emissie naar het grondwater te voorkomen.

In artikel 2.10 wordt ingegaan op de cultuurhistorische hoofdstructuur. Dit artikel richt zich op het behouden en versterken van de samenhangende cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen van bovenlokaal belang. 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.

In artikel 4.9 wordt aandacht besteed aan waardevolle landschappen. Een ruimtelijk plan dient bestemmingen en regels te bevatten ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap. Bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zijn niet toegestaan.

Planlocatie

Het onderhavig plangebied is gelegen in een binnenstedelijke locatie, direct aan de doorgaande weg. Het bouwplan omvat 3 woningen voorzien van 6 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het aantal verkeersbewegingen zal per saldo licht toenemen ten opzichte van de bestaande situatie door de toevoeging van 3 woningen, maar de omvang van de toename in verkeersbewegingen (25) is dusdanig gering ten opzichte van de bestaande situatie dat er geen knelpunten zijn te verwachten wat betreft de doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid, zie ook paragraaf 5.2.

Met betrekking tot het watersysteem treden ter plaatse nagenoeg geen veranderingen op. In het plangebied wordt niet/nauwelijks verhard oppervlak toegevoegd (< 500 m²). Er worden weliswaar 3 woningen toegevoegd, maar er worden tevens 3 bestaande bijgebouwen gesloopt. Bij de nieuwbouw worden geen uitlopende materialen gebruikt voor dak, dakgoot en regenpijp. Het schone regelwater wordt afgekoppeld van de vuilwaterafvoer via het riool, zie ook paragraaf 4.6.

Met het voorgenomen bouwplan worden geen grootschalige bodemingrepen voorzien, die tot aantasting van eventueel archeologische waarden zal leiden. Ten behoeve van de bescherming van eventueel archeologische waarden voor toekomstige grootschalige bodemingrepen is een archeologische dubbelbestemming opgenomen, zie ook paragraaf 4.8.

De kernkwaliteiten van het landschap Rivierengebied, waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt betreffen: schaalcontrast van zeer open naar besloten, samenhangend stelsel van rivier – uiterwaard – oeverwal – kom, samenhangend stelsel van hoge stuwwal – flank – kwelzone – oeverwal - rivier en de Kromme Rijn als vesting en vestiging. Het Rivierengebied kent een opeenvolging van verschillende langgerekte parallelle landschappen, deze verschillen onderling sterk in de mate van openheid. De kommen en de uiterwaarden zijn (relatief) open. De flanken van de Utrechtse heuvelrug, de Langbroekerwetering en het Kromme Rijngebied vormen halfopen landschappen. De beboste Utrechtse heuvelrug is het meest besloten landschapstype. Het is vooral van belang om deze verschillende vormen te behouden en te versterken. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en betreft een bestaande, voormalige agrarische bedrijfslocatie op flank van de Utrechtse Heuvelrug. Ter plaatse worden voormalige opstallen verwijderd en zal aan de wegzijde een drietal woningen worden opgericht. Met de beoogde ontwikkeling zijn geen landschappelijke waarden van landschap Rivierenland in het geding. Een nadere borging van de kernkwaliteiten is dan ook niet noodzakelijk.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het beleid uit de PRV.

3.1.5. Conclusie

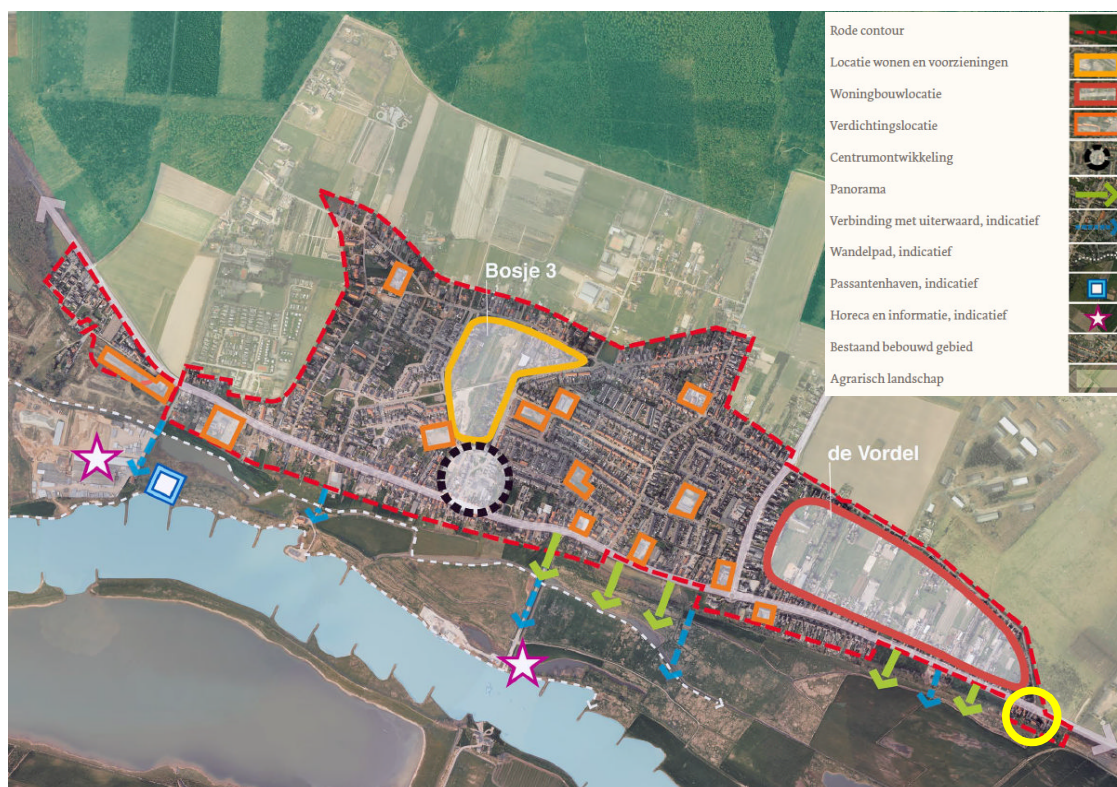
Op basis van bovenstaande beleidsstukken kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan het bovengemeentelijke beleid. Het plan betekent een relatief beperkte uitbreiding van het bestaande aantal woningen in de kern en valt binnen de rode contour van Elst. Het voornemen betreft geen stedelijke ontwikkeling en heeft geen gevolgen voor de achtergelegen uiterwaarden en de waterafvoer.

3.2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen

De gemeente Rhenen heeft in 2008 een stedenbouwkundige structuurvisie opgesteld, die perspectief biedt voor de woningbouw op de langere termijn. Het is een ontwikkelingsvisie die richting geeft aan de gewenste bouwinitiatieven passend bij de schaal en het karakter van de 3 kernen Elst, Achterberg en Rhenen.

De visie voor de kern Elst zet zich vooral in op de verbetering van bestaand gebied en een goede inpassing van nieuwe locaties. Het dorpskarakter wordt gekoesterd en de (halfopen) bebouwingslinten dienen behouden te blijven. Binnen de lintbebouwing langs de Rijksweg en Zwijnsbergen worden mogelijkheden gezien voor inbreiding.



Uitsnede visiekaart met planlocatie indicatief geel omcirkeld

Onderhavige planlocatie is op de visiekaart niet aangeduid als expliciete (grootschalige) woningbouw- of verdichtingslocatie, maar is wel gelegen binnen de aangeduide rode contour. Wanneer de planlocatie van een initiatief is gelegen binnen de bestaande linten of het overige gebouwde deel van Elst dan is een stedenbouwkundige analyse nodig waarin wordt aangegeven hoe de bebouwing zich voegt naar aard, vorm en massa van de omgeving. Daarnaast dient te worden 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 en een maximale nokhoogte van 9 meter (2 laag met kap). Aan deze voorwaarden wordt in het voorgenomen bouwplan voldaan, zie hiervoor de beschrijving van het bouwplan in hoofdstuk 5.

3.2.2. Woonvisie

De gemeente Rhenen heeft 15 oktober 2013 de Actualisatie woonvisie vastgesteld. In de actualisatie van de woonvisie heeft de gemeente aangegeven dat zij uitgaat van de zelfredzaamheid van de maatschappij.

Op basis van de *huishoudensprognose* gaat de woonvisie ervan uit dat binnen de gemeente Rhenen er 40-45 woningen per jaar noodzakelijk zijn tot 2020:

- 40 woningen per jaar is tot 2020 nodig om te voorzien in de autonome woningbehoefte.
- 5 extra woningen per jaar is haalbaar om gezinnen van buitenaf aan te trekken.

Voor de verdeling over de kernen streeft de gemeente naar een reële en evenwichtige spreiding van woningbouw. Voor de kern Elst worden per jaar 10 eensgezinswoningen gewenst.

Van groot belang is dat het bouwprogramma aansluit bij de marktopnamecapaciteit. De woonvisie legt deze verantwoordelijkheid primair bij de ontwikkelende partij. Zij moet aansluiting vinden bij de markt (de vragers). De gemeente blijft inzetten op meer kansen voor jongeren (starters) en senioren in de gemeente, maar wil ook het aantal gezinnen zoveel mogelijk op peil houden en zal daarom eengezinswoningen (rij, 2-onder-1-kap en vrijstaande woning) in de nieuwbouw, ook via (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, faciliteren op de locaties die daarvoor geschikt zijn.

De 3 extra (eengezins)woningen, die in dit bestemmingsplan aan de woningvoorraad worden toegevoegd, passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma van 40 woningen per jaar en 10 eengezinswoningen voor de kern Elst.

3.2.3. Conclusie

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

Het betreft een kleinschalig inbreidingsplan van lintbebouwing. Het voorgenomen bouwplan sluit qua aard, vorm en massa aan bij het karakter van de omgeving. De 3 eengezinswoningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnr. P10MO195; gedateerd 28 oktober 2010). Het doel van een verkennend bodemonderzoek is vaststellen of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie al dan niet is verontreinigd. Dit onderzoek is als **bijlage 1** bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Resultaten

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem van de onderzoekslocatie niet of nauwelijks is aangetast en daarom de hypothese 'onverdacht' geldt.

Plaatselijk zijn bijmengingen met puin of baksteen in de opgeboorde grond waargenomen. Deze zintuiglijke waarnemingen hebben niet geleid tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. In de bovengrond zijn koper en PAK (10 VROM) aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde. Geen van de overige geanalyseerde parameters in de grond is aangetroffen in een gehalte boven de achtergrondwaarde.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdacht' stand houdt. De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend en de aangetoonde verhogingen overschrijden het criterium voor nader onderzoek niet.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor verlening van een bouwvergunning. Voor de grond geldt dat deze mag worden hergebruikt op het perceel. Buiten het perceel gelden samenstellingseisen met betrekking tot verschillende mogelijkheden voor hergebruik conform het Besluit bodemkwaliteit.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de locatie en is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd.

4.2. Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de bestrijding van geluidhinder door met name industrie, weg- en railverkeer. Geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, mogen niet gerealiseerd worden zonder dat eerst een toets aan de geluidnormen plaatsvindt.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Rijksstraatweg (N-225). Derhalve is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu in het kader van de voorgenomen bouwplannen een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï aan de Rijksstraatweg 252 te Elst (Rijksstraatweg 252 te Elst; projectnr. M154879.001; gedateerd 18 november 2015). De rapportage van dit onderzoek is als **bijlage 2** bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In het onderzoek is de gevelbelasting bepaald ten gevolge van het omliggende weggennet en getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder. Tevens is voor de nieuwe situatie bepaald wat de

cumulatieve geluidsbelasting ter hoogte van het nieuwbouwproject is, zodat gezien kan worden of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. De berekeningen van de gevelbelasting zijn uitgevoerd met behulp van Standaard Rekenmethode 2 volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012 op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de provincie Utrecht.

Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat op de gevels noord, oost en west de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Het college van B&W is bevoegd een beschikking hogere grenswaarde te verlenen indien er overwegende bezwaren zijn om de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Op het toepassen van stillere voertuigen (wegverkeer) of een verlaging van de maximumsnelheid kan de initiatiefnemer van het bouwplan geen invloed uitoefenen. Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen. Daarnaast blijkt dat de Rijksstraatweg al voorzien is van een wegdek met enige geluidreductie, namelijk SteenMastiekAsfalt. Naar aanleiding van vorenstaande wordt onderbouwd verzocht om conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde te verlenen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt tevens dat de gecumuleerde geluidbelasting op de gevels noord, oost en west hoger is dan 53 dB. Als gevolg van deze waarde zullen in een vervolg-onderzoek naar de gevelwering voorstellen worden gedaan om het binnenniveau van 33 dB te garanderen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningbouw. Er zal voor de nieuwe woningen in het wel een verzoek om een hogere grenswaarden aangevraagd dienen te worden. De procedure voor de aanvraag van hogere grenswaarden loopt gelijk op met de ruimtelijke procedure.

Daarnaast is een aanvullende berekening van de karakteristieke geluidwering van de gevel noodzakelijk. Deze berekening dient te worden toegevoegd bij de definitieve bouwaanvraag, nadat de bouwplannen definitief zijn.

4.3. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wmb. In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie

veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Als gevolg van het plan worden enkele opstallen gesloopt en is sprake van oprichting van drie woningen. Het project heeft geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en kan worden aangeduid als Niet in betekende mate (NIBM). Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van de voorziening niet in de weg.

Daarnaast geldt in het kader van het aspect luchtkwaliteit het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing. Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering

4.4. Milieuzonering

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen hindercirkels van nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze publicatie geeft minimale afstanden vanaf de grenzen van een bedrijf die aangehouden moeten worden. De aan te houden afstanden zijn opgezet voor inwaarts zonerende en bevatten vanuit de milieugevoelige functie gezien een bufferzone.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of andere bestemmingen aanwezig met een dusdanig grote hindercontour dat deze een overlap met het plangebied kent. Het dichtstbijzijnde bedrijf (een aannemersbedrijf, < 1.000 m² bedrijfsoppervlak) bevindt zich op circa 150 meter. Een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 30 meter als gevolg van het aspect geluid. Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.5. Externe veiligheid

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de normen van externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Deze normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico (GR¹) en een plaatsgebonden risico (PR²). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven.

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Bevi. In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende

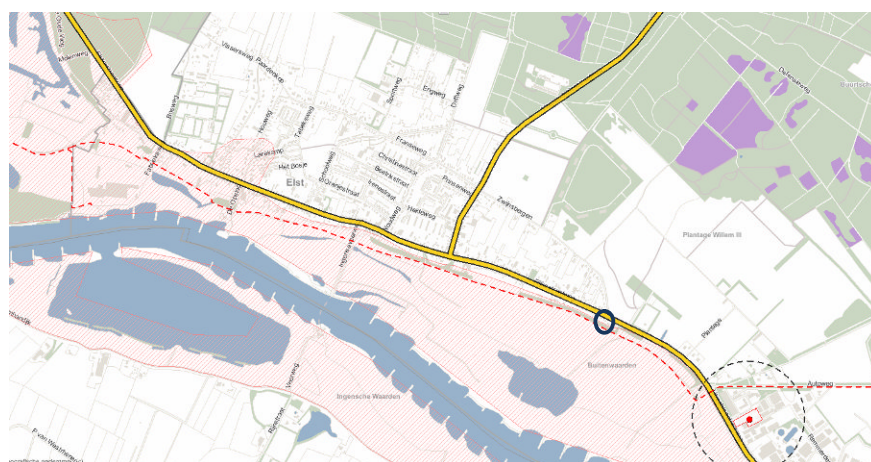
¹ In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag

² In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

ministeriële regeling “Regeling externe veiligheid inrichtingen” (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van het voormalige ministerie van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met het externe veiligheidsrisico’s moet worden omgegaan.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Om een eerste indicatie te krijgen van aanwezige risicobronnen in of bij het plangebied is de Risicokaart van de provincie Utrecht geraadpleegd (zie hieronder):



Uitsnede risicokaart

Zoals te zien op bovenstaande uitsnede van de risicokaart bevindt het plangebied (blauwe contour) zich niet binnen de risicocontouren van een risicovol object.

Wel valt het plangebied binnen het invloedsgebied van een aardgastransportleiding van Gasunie ten zuiden van de Rijksweg (N225). De afstand van de leiding tot de geprojecteerde woningen bedraagt circa 40 m. De karakteristieken van de leiding zijn: W-526-06, maximale werkdruk van 40 bar en een diameter van 6 inch; het invloedsgebied bedraagt 70 m en de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is nihil. Het oprichten van een kwetsbaar object is niet bezwaarlijk. Met het bouwplan worden een drietal woningen gerealiseerd.

Doordat de bestudering van het groepsrisico over een lengte gaat van tenminste 2 kilometer langs de buisleiding, kan het volgende geconstateerd worden:

- de leiding loopt ten westen van de Rijksweg ter hoogte van Elst, er bestaat weinig overlap met bestaande bebouwing;
- richting het zuiden bevindt zich nog minder bebouwing, ter hoogte van het bedrijventerrein Remmerden bestaat er wel een overlap met bebouwing;
- er zijn grote gebieden waar geen overlap met woningen en bedrijven zijn;
- de nieuwe woningen liggen met de ingang van de risicobron af;
- bij een eventuele calamiteit zijn de woningen van twee kanten benaderbaar (via de Rijksweg).

Geconstateerd kan worden dat er bij een calamiteit geen grote groepen mensen getroffen worden. De toename die de voorgenomen 3 woningen veroorzaakt zal niet leiden tot overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Door de beperkte bebouwing binnen het invloedsgebied

kan verwacht worden dat het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde bedraagt. Een verdere verantwoording is niet noodzakelijk.

De Rijndijk ligt op 50 meter van het plangebied. Hiervoor geldt dat er een plasbrandaandachtsgebied aanwezig is, welke een afstand heeft van 25 meter uit de oeverlijn, dit leidt dus niet tot belemmeringen

In de gemeente Rhenen zijn delen van de provinciale wegen aangewezen als speciale routes voor gevaarlijke stoffen. Dit betreft onder andere de N225. In 2005 heeft de provincie Utrecht onderzoek gedaan naar de routing Vervoer gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt de contour van het plaatsgebonden risico op de weg ligt en zodoende geen problemen oplevert. Ten aanzien van het groepsrisico wordt aangegeven dat er zich geen knelpunten voordoen.

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

4.6. Watertoets

Waterplan Rhenen

Het Waterplan “een berg mooi water” is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 april 2005 en heeft ten doel effectief en efficiënt om te gaan met water in de gemeente. De watervisie beschrijft de beoogde ontwikkeling van het water tot 2025. Het waterplan gaat in op de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterketen. Bij de streefbeeldens voor het bebouwd gebied ligt de nadruk op het saneren van riooloverstorten en het afkoppelen van verhard oppervlak.

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

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

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

Wateradvies

In het gemeentelijk waterplan staan een aantal criteria op basis waarvan kan worden bepaald of vroegtijdig overleg met het waterschap nodig is. In hoofdlijnen treden geen veranderingen op in het watersysteem en zijn er ter hoogte van het plangebied geen knelpunten in de waterhuishouding. De beoogde ontwikkeling bevat geen toename van het verhard oppervlak van 1.000 m² of meer en er is evenmin sprake van een herontwikkeling met wijziging van (stedenbouwkundige) structuren.

In het plangebied wordt niet/ nauwelijks verhard oppervlak toegevoegd (<500 m²). Ter plaatse worden weliswaar 3 woningen toegevoegd, maar daarnaast worden 3 bestaande bijgebouwen gesloopt. Bij de nieuwbouw zal het hemelwaterafvoer worden afgekoppeld en zullen geen uitlogende materialen worden toegepast.

Het vuile water gaat naar de riolering. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem, waardoor er geen versnelde afvoer van water plaatsvindt. Het plan heeft verder geen effect op een waterkering of oppervlaktewater

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn derhalve geen belemmeringen voor de realisering van het project te verwachten.

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project Bestemmingsplan Rijksstraatweg 252 Elst is op 22 maart 2016 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Relevant beleid

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water.

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger);
- Provincie Utrecht (Provinciaal waterplan, provinciale milieuverordening);
- Gemeente (Waterplan, GRP).

Basisprincipes omgaan met water:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt gering toe ($< 500 \text{ m}^2$). Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Rivierbed grote rivieren

Het achterste gedeelte van de planlocatie is gelegen in een rivierbed (uiterwaard gebied) dat valt onder het bevoegde gezag van Rijkswaterstaat. Voor ruimtelijke ontwikkelingen brengt dit randvoorwaarden met zich mee. Oprichting van gebouwen en bouwwerken is hier in beginsel niet toegestaan. Voor de uitvoering van activiteiten in de invloedszone Grote Rivieren is mogelijk een Watervergunning van Rijkswaterstaat nodig.

Met onderhavig bouwplan wordt de nieuwe bebouwing buiten het stroomvoerend rivierbed opgericht.

Afvoer hemelwater

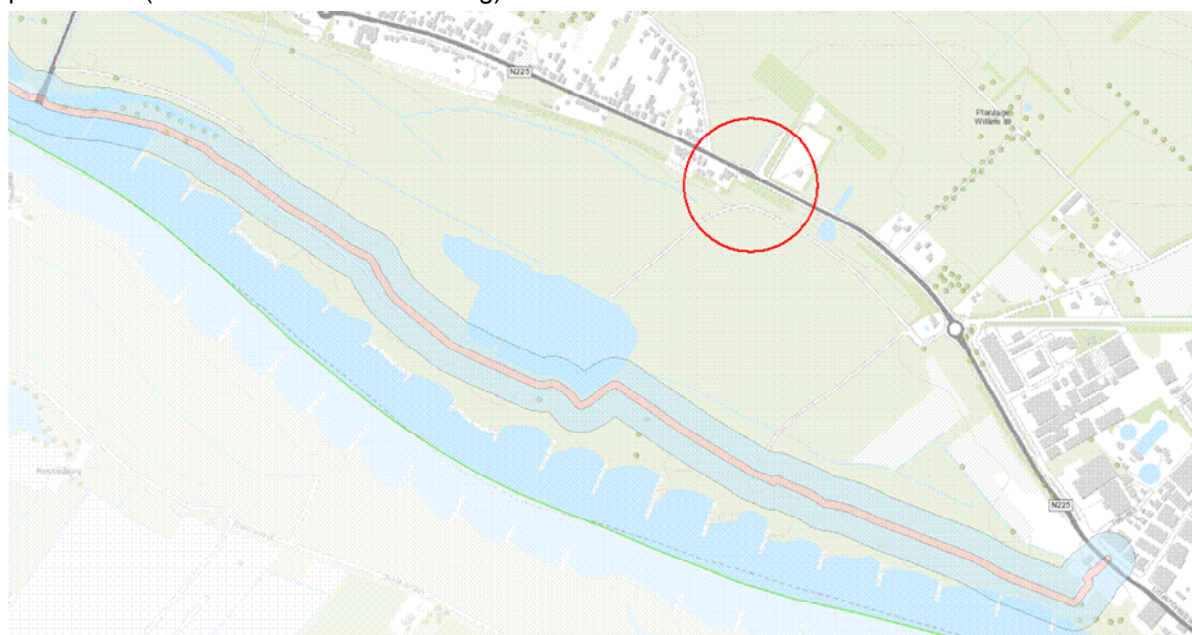
Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie.

Afvalwater

Afvalwater wordt afgevoerd via een aansluiting op de bestaande riolering.

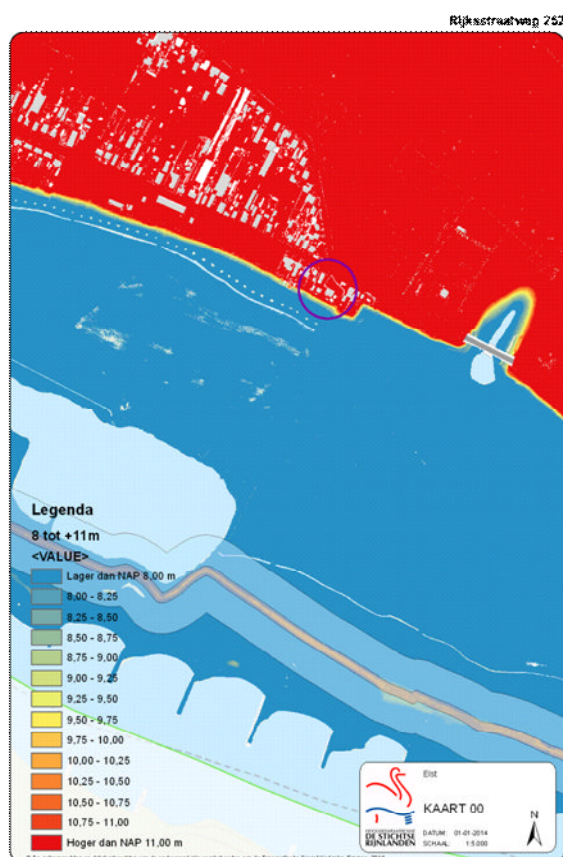
Waterveiligheid

Het plangebied is gelegen op ca 625 meter van de Nederrijn. Aan de noordzijde van de Nederrijn, ter hoogte van de kern Elst ligt geen primaire waterkering in het gebied. Het gebied wordt alleen beschermd door een zomerkade die langs de Nederrijn ligt, op ca 575 meter afstand van de planlocatie (zie onderstaande afbeelding).



Uitsnede situering waterkering, inclusief Keurzone (met plangebied indicatie rood omcirkeld)

Het beschermingsniveau van een zomerkade is kleiner dan van een primaire waterkering. Dit betekent dat er goed gekeken moet worden naar de hoogte van het maaiveld op de planlocatie. In onderhavige situatie ligt de planlocatie boven de 12 m + NAP (zie onderstaande afbeelding).



Uitsnede AHN hoogtekaart

Gelet op bovenstaande levert de waterveiligheid voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen probleem op.

Overige adviespunten

Aanleghoogte

Er wordt geadviseerd om de nieuwbouw aan te leggen met een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter, en bij voorkeur 1 meter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Grondwater

Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om wateroverlast en -schade in woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren.

De rapportage digitale watertoets is als **bijlage 3** opgenomen bij deze toelichting.

4.7. Ecologie

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

Het plan dient zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst te worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op sloop van enkele opstallen alsmede oprichting van 3 burgerwoningen, direct ten noorden van de uiterwaarden van de Rijn. Aangezien op voorhand negatieve effecten op te beschermen natuurwaarden niet zijn uit te sluiten is door Staro bv. een quickscan flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Hiertoe is ondermeer ook een veldbezoek uitgevoerd op 12 november 2015. Het rapport is als **bijlage 4** toegevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden navolgende worden geconcludeerd.

Beschermde gebieden (Natuurbeschermingswet)

De aan het plangebied grenzende uiterwaarden behoren tot het Natura 2000-gebied “Rijntakken” en het Natuurnetwerk Nederland. Tevens behoort het gebied aan de overzijde van de Rijksstraatweg tot het Natuurnetwerk Nederland.

Het is redelijkerwijs uit te sluiten dat de sloop van de schuren, de bouw en het gebruik van de nieuwe woningen significant negatieve effecten tot gevolg heeft ten aanzien van het Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland.

Beschermde soorten

Uit het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat het plangebied geen bijzondere beschermde soorten herbergt en dat er geen waardevolle beplanting hoeft te wijken voor de ontwikkeling. Ook is – mede op basis van het veldonderzoek - er geen aanleiding om aan te nemen dat de te slopen gebouwen fungeren als vaste rust of verblijfplaats van vleermuizen. De langgerekte lijn van bomen op de talud aan de achterzijde vormt mogelijk een vliegroute van vleermuizen. Doordat de bomen op het talud behouden blijven is een negatief effect op een mogelijke vliegroute uit te sluiten. Als het eventueel verwijderen en/of snoeien van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten.

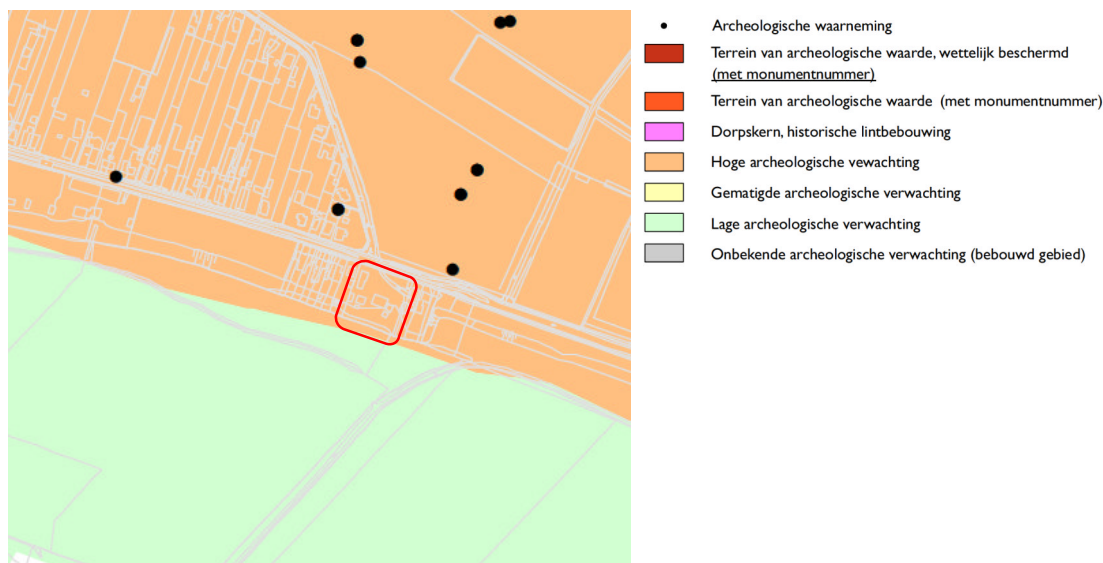
Op basis van uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect flora en fauna derhalve geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

4.8. Archeologie

In 1992 is in het Europese “Verdrag van Malta” opgesteld, met als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Inmiddels heeft dit verdrag een verdere uitwerking gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz), de gewijzigde Monumentenwet 1988 en de erfgoedverordening van de gemeente Rhenen. Hieruit volgt in het algemeen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem.

De planlocatie is blijkens de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting, zie navolgende afbeelding. Aangezien de verwachting is

dat door de ontwikkeling een mogelijke verstoreng van waarden plaatsvindt, is een nader onderzoek vereist.



Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

Verkennd onderzoek

Door ARC is een verkennend en karterend booronderzoek verricht ter plaatse van het plangebied (Een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend door middel van boringen aan de Rijksweg 252 te Elst, projectcode 2011/147, gedateerd 2011). Dit onderzoek is als **bijlage 5** bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodem op de onderzoekslocatie, buiten de onderkelderde bebouwing, slechts in beperkte mate is verstoord. Er is geen vindplaats ouder dan Nieuwe Tijd op de onderzoekslocatie aangetroffen. Diepere, oudere grondsporen kunnen echter nog wel aanwezig zijn. Er wordt aanbevolen de onderzoekslocatie vrij te geven. Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Rhenen, om op basis van dit advies een selectiebesluit te nemen. De meldingsplicht conform art. 53 van de Monumentenwet uit 1988 blijft echter wel van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden op de onderzoekslocatie alsnog archeologische resten en/of sporen worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld aan de bevoegde overheid.

De omgevingsdienst Regio Utrecht heeft de gemeente Rhenen geadviseerd, om de hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten op het gebied te handhaven, gelet op het feit dat de ondergrond slechts in beperkte mate is verstoord en gezien vondsten in de nabije omgeving. Er wordt geadviseerd indien er grondverstorende werkzaamheden worden uitgevoerd die dieper reiken dan 80 cm –mv (maat bepaald op basis van het uitgevoerde archeologische booronderzoek) een archeologisch inventariserend veldonderzoek- waarderende fase in de vorm van proefsleuven (IVO-P) uit te laten voeren. Voorafgaand aan dit waarderend onderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld dat dient te worden goedgekeurd door de bevoegde overheid. De oppervlaktemaat is in deze niet meer relevant aangezien er sprake is van voortschrijdend inzicht op basis van het reeds uitgevoerde archeologische vooronderzoek.

De grondwerkzaamheden ten behoeve van onderhavig bouwplan zullen niet verder reiken dan 80 cm –mv. Derhalve geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Ter waarborging van de eventuele aanwezigheid van archeologische resten in de diepere ondergrond wordt voor het gehele plangebied een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Voor eventueel toekomstige bodemingrepen dieper dan 80 cm beneden maaiveld is een omgevingsvergunning noodzakelijk, waarvoor een nader archeologisch onderzoek vereist.

4.9. Leidingen

Binnen het plangebied zijn geen leidingen van dusdanige aard aanwezig, dat deze nadere bescherming behoeven. Direct ten zuiden van het plangebied is echter wel een aardgas-transportleiding gesitueerd, met een maximale werkdruk van 40 bar. Rondom leidingen geldt ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud van de leiding een bebouwingsvrije ruimte, de zogeheten belemmeringenstrook. Voor leidingen met een werkdruk tot en met 40 bar bedraagt de belemmeringenstrook voor het onderhoud van de buisleiding 4 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Deze belemmeringenstrook is voor een klein gedeelte gelegen binnen het plangebied. Binnen een dergelijke belemmeringenstrook is oprichting van gebouwen niet toegestaan en dient ter bescherming van de leiding voor bepaalde bodemingrepen en werkzaamheden een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zijn ter plaatse geen werkzaamheden en bodemingrepen voorzien. Ten behoeve van de bescherming van de leiding bij eventueel toekomstige bodemingrepen is voor de volledigheid ter plaatse van de geldende belemmeringenstrook, aan de zuidrand van het plangebied een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen conform de bestemmingsregeling, zoals eerder opgenomen in het bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012'.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Visie

Het lint langs de Rijksstraatweg heeft een gevarieerd karakter. Kenmerkend is de onregelmatige verkaveling, verspringende rooilijnen, wisselende kavelgroottes, individueel gebouwde panden, wisselende kapvormen en een kleine korrel aan de straatzijde. Wat betreft de invulling van de onderhavige locatie is het wenselijk aan te sluiten bij het gevarieerde karakter van het lint. De ruime terugligging van de huidige bebouwing in het plangebied vormt nu een onderbreking in de bebouwingsstructuur. Uitgangspunt is dan ook het lint aan te vullen, echter op een zodanige wijze die recht doet aan de plek. Dit kan door een goede aansluiting op de aangrenzende bebouwing, maar ook door rekening te houden met de karakteristieken van de bebouwing langs de Rijksstraatweg.

Randvoorwaarden

De gemeente Rhenen heeft hiertoe navolgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor het plangebied:

- Net als de bestaande woningen aan de Rijksstraatweg, dienen de op te richten we woningen op de Rijksstraatweg georiënteerd te worden, met een voortuin direct grenzend aan de Rijksstraatweg;
- Er mogen uitsluitend halfvrijstaande (twee-onder-een-kap) en vrijstaande woningen worden gerealiseerd in aansluiting op de korrel van de Rijksstraatweg;
- De voorgevels van de verschillende hoofdgebouwen mogen maximaal 2 meter ten opzichte van het naastgelegen pand verspringen, met dien verstande dat de voorgevel nooit verder mag komen dan de bestaande voorgevel van het pand Rijksstraatweg 258. Daarnaast mag de voorgevel nooit verder naar achter liggen dan 4 meter achter de bestaande voorgevel Rijksstraatweg 258;
- De breedte van het bouwbouwwolume bedraagt minimaal 5,5 meter en maximaal 7 meter;
- De diepte van het hoofdbouwwolume bedraagt maximaal 12 meter voor twee-onder-kap-woningen en 15 meter voor vrijstaande woningen;
- De afstand tussen het hoofdbouwwolume en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter;
- De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;
- De nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter;
- De kavelbreedte bedraagt minimaal 8 meter en maximaal 15 meter;
- Voor bijgebouwen dient te worden aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kern Elst 2012;
 - Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en het achtererfgebied;
 - De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
 - De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
 - Het bebouwingspercentage van het achtererfgebied mag maximaal 25% van de bij de woning behorende kadastrale percelen bedragen;
- In afwijking van de regeling uit het bestemmingsplan Kern Elst 2012 geldt een maximaal toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken van 150 m², conform de recent vastgestelde gemeentelijke beleidsregels hieromtrent.

Op bovenstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft de welstandscommissie in een principe welstandsadvies (dd. 14 november 2013) positief gereageerd, zie ook **bijlage 6**. Meegegeven wordt om uit te gaan van eenduidige, krachtige hoofdvolumes, waarbij sprake is van variatie. Verschil in

kaprichting en vormgeving leidt tot een beeld dat goed past in dit bebouwingslint. Een bepaalde eenvoud van architectuur wordt daarbij wenselijk geacht.

5.2. Planopzet

Bouwplan

Met het voorgestane bouwplan wordt het gebied op een terughoudende manier ingevuld en het onderbroken lint afgemaakt door opvulling met een drietal grondgebonden woningen. Het bouwplan bestaat uit de oprichting van een vrijstaande en twee half-vrijstaande woningen, ten oosten van de bestaande woning. Een drietal bestaande bijgebouwen (met een totale oppervlakte van ca 195 m²) zal hiertoe worden gesloopt. De bebouwing is gesitueerd in de bestaande voorgevelrooilijn van de bestaande lintbebouwing. Met het voorgenomen bouwplan wordt qua oriëntatie, bebouwingstypologie en maatvoering aangesloten bij de vereisten zoals die in de vorige paragraaf aan de orde zijn gesteld.



Uitsnede bouwplan en verkavelingschets Bron: Dick van Laar, Bouwkundig ontwerp- en tekenbureau)

Van belang is geen omgevingsvreemde elementen te creëren. Vandaar dat voor de uitstraling een traditionele opzet, wat kenmerkend is voor de lintbebouwing, als uitgangspunt geldt.

Verkeer & parkeren

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een significante wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. De toevoeging van een drietal woningen zal slechts leiden tot een gering aantal extra verkeersbewegingen. Conform de CROW-publicatie ASVV-online, 2012 leidt de toevoeging van 1 vrijstaande woning en 1 twee-onder-een-kap woning tot een verkeersgeneratie van 25 extra verkeersbewegingen/etmaal. De omvang van de toename in verkeersbewegingen als gevolg van het voornemen is dusdanig gering dat er geen knelpunten zullen ontstaan wat betreft de doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid.

De ontsluiting van de 3 nieuwe woningen vindt via twee inritten direct plaats op de Rijksstraatweg. Hiervoor zal ten oosten van de bestaande inrit ter plaatse van nr. 252 een extra (tweede) inrit worden aangelegd. De provincie heeft als wegbeheerder in een eerste reactie (dd. 14 maart 2016) reeds laten weten positief te zullen adviseren, betreffende de aanleg van de nieuwe uitrit.

Conform het gemeentelijk beleidsplan parkeernormen en parkeerfonds dienen per burgerwoning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar te zijn. Hiertoe zal op eigen terrein een zestal extra parkeerplaatsen worden ingericht. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen.

6. JURIDISCHE BESCHRIJVING

6.1. Het juridische plan

Inleiding

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijhorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Daarnaast zijn de aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

In de regels zijn de wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelregel. Een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is nu in artikel 2.1 een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn. Inhoudelijk is zoveel mogelijk aangesloten bij de geldende bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan 'Kern Elst 2012'.

Algemene toelichting regels

De regels zijn opgebouwd volgens de SVBP 2012 en zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten".

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd.

De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2012), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

Bestemmingsomschrijving

Hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (met andere woorden voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd), namelijk voor wonen.

Bouwregels

In deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en op welke plek gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden.

Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. De maatvoering van de woningen is binnen het bouwvlak aangegeven door middel van de aanduidingen "maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)".

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen voorzien in nadere eisen ten aanzien van bepaalde onderwerpen, zoals de plaats en afmeting van parkeervoorzieningen.

Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaarden opgenomen voor het uitoefenen van een bed & breakfast en een aan huis verbonden beroep / bedrijf.

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. De volgende artikelen zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

- **Anti-dubbeltelregel**
De anti-dubbeltelregel is rechtstreeks overgenomen uit artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.
- **Algemene bouwregels**
Voor ondergronds bouwen is in dit artikel opgenomen dat dit onder de woningen en bijbehorende bouwwerken is toegestaan tot een maximale diepte van 3,0 m.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven welk gebruik in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod uit artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tot een strijdig gebruik behoort het gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning, behoudens voorzover toegelaten in de overige regels van het plan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen, zoals een afwijking voor oprichting van nutsvoorzieningen.

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregel” bevat het overgangsrecht en de slotregel:

- **Overgangsrecht:** In dit artikel is de standaardbepaling met betrekking tot het overgangsrecht uit artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening overgenomen.
- **Slotregel:** In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.2. Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor “Wonen”. Voorts zijn enkele bouwaanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

6.3. Wonen

De in het plangebied nieuw te bouwen woningen alsmede de bestaande woning zijn voorzien van de bestemming “Wonen”. Voor o.a. het maximaal aantal wooneenheden, de bouwwijze, de maatvoering, de situering en het gebruik zijn bepalingen opgenomen:

Aantal woonheden

Binnen het bestemmingsvlak is aangegeven, dat ter plaatse maximaal 4 woningen zijn toegestaan.

Voorwaardelijke verplichting realisatie bouwplannen

Op het moment van het opstellen van de regels is er nog sprake van een zodanige splitsing van eigendom, dat de gronden voor de voorgevels van de geprojecteerde woningen, niet in eigendom zijn van degenen die het bouwplan willen uitvoeren. Het is voor de realisatie van het bouwplan (met inbegrip van in en uitritten) noodzakelijk dat de gronden, gelegen voor de voorgevel van de geprojecteerde woningen, deel gaan uitmaken van het perceel dat wordt bebouwd.

De in de regels opgenomen voorwaardelijke verplichting borgt deze voorwaarde. Daarbij wordt verwezen naar een bijlagekaart bij de regels. Op deze kaart is het perceel begrensd, waarbinnen de nieuw te bouwen woningen worden gesitueerd. De verplichting tot een ongesplitst eigendom van de gronden verval, indien er sprake is van een zodanige splitsing van eigendom, dat de beoogde bouw en inrichting van de gronden niet wordt belemmerd (denk aan de – verticale- splitsing van kavels ten behoeve van de individuele bouw van de woningen).

Bouwwijze

Binnen het bouwvlak is aangegeven dat uitsluitend vrijstaande (bouwaanduiding 'vrijstaand') respectievelijk halfvrijstaande (bouwaanduiding 'twee-aan-een') woningen zijn toegestaan.

Goot- en bouwhoogte

De maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen is opgenomen op de verbeelding, maximale nokhoogte bedraagt 9 meter, maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter.

Situering gebouwen

Het bouwen van de woningen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en achtererfgebied. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3,30 meter respectievelijk 4,50 meter. Het bebouwingspercentage mag maximaal 25% van de bij de woning behorende kadastrale percelen bedragen, met een maximaal toegestane oppervlakte van 150 m².

Specifieke gebruiksregel parkeren

Ten behoeve van de verkeersveiligheid dient op eigen terrein in voldoende mate te worden voorzien in de parkeerbehoefte. In de regels is daartoe een specifieke gebruiksregel opgenomen, waarin het gemeentelijk parkeerbeleidsplan als toetsingskader is aangewezen.

7. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Ten behoeve van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan aan diverse vooroverlegpartners toegezonden. Door de provincie Utrecht, de Gasunie en het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is een vooroverlegreactie ingediend. Deze reacties zijn als **bijlage 7** bij dit bestemmingsplan gevoegd. Van Vitens is geen reactie ontvangen.

1) De provincie Utrecht laat via hun schrijven d.d. 11 mei 2016 weten, dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft om opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Het voorontwerpbestemmingsplan behoeft op basis van bovenstaande reactie geen aanpassing.

2) De Gasunie laat via hun schrijven d.d. 13 mei 2016 weten, dat de belemmeringenstrook van de gastransportleiding (W-526-06) binnen het plangebied is gelegen. Verzocht wordt derhalve voor deze belemmeringenstrook een artikel 'Leiding – Gas' aan de planregels toe te voegen. Daarnaast wordt verzocht om de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8 'Afwijkmogelijkheden' uit te breiden met de volgende bepaling(en):

- voordat tot afwijking wordt overgegaan, wordt daar waar de bestemming 'Wonen', samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- de wijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op bovenstaande reactie van de Gasunie aangepast. Er is een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' op de verbeelding toegevoegd en in de regels opgenomen (artikel 4). Daarnaast is de algemene afwijkingsmogelijkheid in artikel 8 aangevuld met de voorgestelde bepalingen.

3) Het Hoogheemraadschap laat via hun schrijven d.d. 11 mei 2016 weten dat in het bestemmingsplan een nadere motivering met betrekking tot het aspect de waterveiligheid dient te worden opgenomen. *Het voorontwerpbestemmingsplan is op bovenstaande reactie van het Hoogheemraadschap aangepast. In de toelichting is een nadere motivering ten aanzien van de waterveiligheid opgenomen.*

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Rijksstraatweg 252 te Elst (Utr.)" heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van 16 juni tot en met 27 juli 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een gesprek plaats gevonden tussen de initiatiefnemer, de directe buurman aan de Rijksstraatweg 258 te Elst en de gemeente. Dit heeft geresulteerd in een tweetal ambtshalve aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning gelegen naast Rijksstraatweg 258 wordt een meter verder teruggeplaatst.

In paragraaf 5.1 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen, waaraan de bebouwing zou moeten voldoen. Hierin is opgenomen dat de voorgevels van de verschillende hoofdgebouwen maximaal 2 meter ten opzichte van het naastgelegen pand mogen verspringen. Door de eigenaar van de Rijksstraatweg 258 is gevraagd of de naast hem geplande woning op 3 meter achter zijn voorgevel gelegd zou mogen worden. Stedenbouwkundig is dit aanvaardbaar. Ook de initiatiefnemers hebben met deze verplaatsing geen probleem. De regeling om de woning maximaal 2 meter te laten verspringen ten opzichte van de naastgelegen woning is opgenomen om te voorkomen dat de woning woningen niet volledig buiten het bestaande lint gebouwd zouden worden, maar er ook nog een bepaalde speelsheid in het lint behouden wordt. Door de woning naast Rijksstraatweg 258 een meter extra naar achter te plaatsen, ontstaat geen strijdigheid met dit uitgangspunt. De verbeelding wordt daarom voor de woning naast Rijksstraatweg 258 aangepast. Het bouwvlak wordt een meter verder naar achteren gelegd, waardoor voldaan wordt aan de gewenste 3 meter.

Aanpassing van een fotoimpressie op pagina 26 van de toelichting

In de toelichting van het bestemmingsplan is op pagina 26 een fotoimpressie opgenomen. Deze impressie suggereert dat het kavel van de Rijksstraatweg 258 na de herontwikkeling van het kavel Rijksstraatweg 252 niet de onderling afgesproken breedte van 18 meter krijgt. Ondanks dat dit een privaatrechtelijke afspraak is, waar de gemeente niet bij betrokken is, wordt de verwarring gesnapt. Er is dan ook voor gekozen om de fotoimpressie op pagina 26 van de toelichting aan te passen. Voor de volledigheid moet worden opgemerkt dat de grondruil, waardoor het kavel van Rijksstraatweg 258 uiteindelijk 18 meter breed wordt en grond voor het kavel Rijksstraatweg 252 eigendom wordt van de initiatiefnemers, is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Middels een voorwaardelijke verplichting is daarnaast nog opgenomen dat de woningen op het perceel Rijksstraatweg 252 uitsluitend gebouwd mogen worden wanneer de grondruil ook daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten. Hierin is tevens een planschadeovereenkomst opgenomen, waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor risico van de initiatiefnemer komt.

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. Eventuele kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

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

BIJLAGEN

1. Quicksan flora- en fauna
2. Berekening gevelbelasting
3. Digitale watertoets
4. Verkennend bodemonderzoek
5. Archeologisch onderzoek
6. Principe welstandadvies
7. Vooroverlegreacties

