



**nummer:** bis17/112  
**contactpersoon:** Martijn van Dee  
**telefoonnummer:** 140317  
**datum:** 31 januari 2017  
**onderwerp:** Commentaarnota zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan “Rijksstraatweg  
147-151 Elst (Ut.)”

In voorliggende commentaarnota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan “Rijksstraatweg 147-151 Elst (Ut.)” ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 19 appartementen op het perceel Rijksstraatweg 147-151 te Elst (Ut.) Op dit perceel is op dit moment conform het bestemmingsplan een autogaragebedrijf gevestigd. De bestemming van het perceel is “Bedrijf” met de nadere aanduiding “Garage”. Dit bedrijf zal door de komst van de appartementen verdwijnen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 8 december 2016 tot en met woensdag 18 januari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Rhenen, op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en is gedurende deze periode ook op [www.rhenen.nl](http://www.rhenen.nl) gepubliceerd. Een ieder kon gedurende deze periode zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Van de mogelijkheid om een schriftelijke zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

- a. M.J. Mutsaers, Rijksstraatweg 173, 3921 AE ELST (Ut.). [Reclamant A] ..... 2**
- b. Das Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V. namens de heer R.J.Potter  
wonende aan de Veenendaalsestraatweg 1 - a. [Reclamant B] ..... 11**

Hieronder wordt de gevolgde procedure beschreven. Vervolgens worden de gronden van de zienswijze opgesomd, wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijze, zullen wij reageren op de gronden uit de zienswijze en geven wij een conclusie over de zienswijze en over het vast te stellen bestemmingsplan.

### **Verloop procedure**

Op 22 maart 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het voorontwerpbestemmingsplan “Rijksstraatweg 147-151 Elst (Ut.)” aan te bieden aan de vooroverlegpartners en, indien het vooroverleg geen aanleiding gaf het plan te wijzigen, om vervolgens het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen.

Op 5 april 2016 is het voorontwerpbestemmingsplan daadwerkelijk voor vooroverleg aangeboden aan de wettelijke vooroverlegpartners. Het Waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, de provincie Utrecht en de GasUnie hebben gereageerd. Hierbij hebben zij allen aangegeven geen inhoudelijk problemen te hebben met het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van donderdag 8 december 2016 tot en met woensdag 19 januari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon, overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 onder d Wro in samenhang met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), door een ieder een zienswijze tegen het voorgenomen besluit worden ingediend.

**a. M.J. Mutsaers, Rijksstraatweg 173, 3921 AE ELST (Ut.). [Reclamant A]**

**Gronden van de zienswijze**

Reclamant a geeft in zijn zienswijze de volgende gronden (zoveel mogelijk letterlijk overgenomen):

*A. Informatiebijeenkomst*

Allereerst vinden wij het goed om te zien dat belanghebbenden zijn uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst voor dit nieuwe bestemmingsplan. Wij kunnen ons voorstellen dat de gemeente Rhenen dit hoog in het vaandel heeft staan en het belangrijk vindt dat iedereen de gelegenheid krijgt om zoveel mogelijk kennis te nemen van de voorgenomen plannen.

Echter wij vragen ons af of de wijze waarop dit gebeurt de wijze is waarop het houden van een informatiebijeenkomst bedoeld is door de gemeente Rhenen? Wanneer de ontwikkelaar van dit bestemmingsplan een brief verstuurd op 27 december 2016 (in de kerstvakantie) met de uitnodiging om 3 januari 2017 (in de kerstvakantie) een informatiebijeenkomst bij te wonen, ben ik benieuwd wie dit op tijd ontvangt, dit op tijd leest en ook in de gelegenheid is hierbij aanwezig te zijn.

*B. Buurtparticipatie*

In het kader van buurtparticipatie wordt er van een projectontwikkelaar verwacht dat hij de omwonenden en belanghebbenden meeneemt in de ontwikkeling van het plan. Wij zien niets terug in de stukken van enige vorm van buurtparticipatie gedurende de ontwikkeling van dit project. Hierdoor voldoet de procedure niet aan de richtlijnen die door de gemeente worden gehanteerd bij een bestemmingsplanwijziging in het kader van buurtparticipatie.

*C. Aanleg parkeerplaatsen, inrit/hellingbaan en bergingen*

Er ontbreekt enig inzicht in de wijze waarop de (minimaal) 29 parkeerplaatsen, de inrit/hellingbaan en de 19 bergingen gerealiseerd zullen worden in de parkeerkelder. Wij hebben er sterk onze bedenkingen bij of dit op een goede manier te maken is op dit "plot". Door het ontbreken van een deugdelijke informatie in de ruimtelijke onderbouw voor wat betreft dit onderdeel is het onmogelijk om dit goed te beoordelen.

*D. Omgevingsdienst regio Utrecht.*

Bij het bestemmingsplan is uitsluitend een advies uit 2014 van de Omgevingsdienst regio Utrecht omtrent het deelaspect Archeologie opgenomen. Er ontbreekt een beoordeling en advies van alle overige aspecten door de Omgevingsdienst. Derhalve dient er in ieder geval een sluitend advies te zijn van de Omgevingsdienst omtrent de aspecten Ecologie, Wegverkeerslawaaai, Bodemonderzoek, Milieuzonering, Geur, Externe Veiligheid en Watertoets.

*E. Ladder voor duurzame verstedelijking.*

Er wordt onvoldoende aangetoond dat het plan voldoet aan de "Ladder duurzame verstedelijking" vanwege o.a.:

- i. Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing verwezen naar de behoefte van de gehele gemeente Rhenen en niet naar de behoefte van het dorp Elst. De onderbouwing is dus niet representatief en waarheidsgetrouw.
- ii. Er is binnen de gemeente Rhenen een woningbehoefte tot 2020 van 40 woningen per jaar. Hoe kan het dat er in 1 dorp binnen de gemeente op 1 specifieke plek bijna 50% van de jaarbehoefte wordt geprojecteerd? Dit is geen goede ruimtelijke ordening en laat onvoldoende ruimte van overige woningbouw binnen de gemeente Rhenen in het jaar waarin dit plan gerealiseerd zal worden.
- iii. Er wordt gesuggereerd dat de woningen in dit bouwplan in 2017 worden opgeleverd. Gezien de fase waarin het bestemmingsplan zich bevindt en het feit dat het complex nog gebouwd moet worden is dit feitelijk onmogelijk qua tijdsbestek. Alle zaken die samenhangen met het jaar 2017 zijn dus niet representatief.
- iv. Er wordt (dus) onvoldoende rekening gehouden met overige nieuwbouwplannen in het jaar waarin dit plan tot uitvoering komt. Het is dus niet duidelijk of dit bouwplan past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- v. De marktrapportage van een makelaar waarnaar verwezen wordt in de ruimtelijke onderbouwing is geen “ rapportage” . In dit stuk ontbreekt iedere vorm van onderbouwing op basis van cijfers en/of referenties en er is niet duidelijk wanneer dit stuk tekst is opgesteld. Het is dus onmogelijk om dit stuk als waarheidsgetrouw aan te nemen en hiermee wordt dus niet aangetoond dat het plan aansluit bij de vraag vanuit de markt.
- vi. De cijfers waarop gesuggereerd wordt dat er relatief veel vergrijzing is ten opzichte van dat er appartementen gebouwd zijn zeggen niets over de vergrijzing in het dorp Elst. Het is een grote regio waar naar verwezen wordt en dus niet representatief voor de vraag in Elst. Dat dit plan dus past binnen de ladder, wordt hiermee dus ook niet onderbouwd.
- vii. Verder wordt er verwezen naar de WERV Structuurvisie uit 2004. Dit samenwerkingsverband bestaat niet meer in deze vorm en is opgegaan in de regio Foodvalley

#### *F. Het grondwater*

Het grondwater is niet onderzocht, omdat gesuggereerd wordt dat het grondwater dieper staat dan 5 m – mv. Er wordt niet aangetoond of onderbouwd middels onderzoek dat deze waterstand jaarrond hetzelfde is en stabiel is. Met de bouw van een ondergrondse parkeerkelder wordt er al snel 4 meter diep gegraven. Het is dus wel noodzakelijk om het grondwater te onderzoeken op vervuiling en meer inzicht te krijgen in de waterstand gedurende het jaar door.

#### *G. Geluidwerende voorzieningen*

Er dienen op diverse delen aan de gevel(s) geluidswerende voorzieningen te worden toegepast omdat de waarden worden overschreden. Er is niet duidelijk hoe deze voorzieningen worden uitgevoerd. In het geluidrapport ontbreekt een oplossing dan wel een advies hieromtrent.

#### *H. Onderbouwing milieuzonering*

Ten aanzien van de milieuzonering ontbreekt een deugdelijke onderbouwing van de mogelijke risico's. Het volgende is onvoldoende duidelijk en dus niet (voldoende) aangetoond dat dit geen belemmering me zich meebrengt:

- i. De mate die genoemd worden betreffen circa maten, terwijl de VNG publicatie over exacte maten (afstanden) spreekt.
- ii. Er is niet duidelijk “vanaf” welk punt (welke grens) “tot” welk punt (welke grens) er gemeten is.

- iii. Er wordt niet ingegaan op de (milieu)vergunning waarover de mogelijke bedrijven beschikken. Deze vergunning kunnen afwijken van de feitelijke situatie of de bestemming(en) en dus van belang om de risico's te kunnen bepalen.
- iv. Er wordt uitsluitend ingegaan op belemmeringen te aanzien van het aspect geluid. Voor sommige bedrijven is het aspect geur ook een mogelijke belemmering. Hier is geen onderzoek naar gedaan.

*I. Externe veiligheid*

Ten aanzien van de externe veiligheid ontbreekt eveneens een deugdelijke onderbouwing van mogelijke risico's. Vooral omdat de ontwikkeling betrekking heeft op appartementen voor Senioren. Senioren zijn een kwetsbare doelgroep en de kans op minder mate van mobiliteit of zelfs mindervaliditeit is groot. Vandaar dat dit onderdeel zeer duidelijk en dus niet (voldoende) aangetoond:

- i. De risicokaart die in de onderbouwing wordt weergegeven is onvolledig. Bij controle van de risicokaart van de provincie is de "route gevaarlijke stoffen" wel aangegeven en die zien wij niet terug op de kaart in de ruimtelijke onderbouwing.
- ii. De verwijzing naar een onderzoek uit 2005 (ruim 10 jaar geleden) geeft onvoldoende zekerheid of dit nog steeds een juiste weergave van de feitelijke situatie is. In 10 jaar tijd kan er een hoop zijn veranderd op het gebied van transport van gevaarlijke stoffen. Hier dient dus een nader onderzoek naar te worden gedaan.

*J. Watertoets*

Er wordt gesuggereerd dat kan worden volstaan met uitsluitend een advies omtrent de watertoets. Dit is onvoldoende om aan te tonen dat het plan voldoet aan de hiervoor geldende eisen. Er wijzigt namelijk wel degelijk wat in de (stedenbouwkundige) structuur met dit voorgenomen plan ten opzichte van de huidige situatie. En er wordt veel meer dakoppervlak gerealiseerd in de nieuwe situatie. Er dient dus middels onderzoek aangetoond te worden dat het plan voldoet aan de waterparagraaf en hoe het af te voeren hemelwater op eigen terrein wordt geborgd.

*K. Ecologie/vleermuizen*

Ten aanzien van ecologie wordt onvoldoende aangetoond dat er geen vleermuizen aanwezig zijn in/nabij de bestaande opstallen. Het betreffen verdachte objecten waar vleermuizen aanwezig kunnen zijn. Met een eenmalig onderzoek in de zomerperiode wordt onvoldoende aangetoond dat de aanwezigheid van vleermuizen "jaarrond" kan worden uitgesloten.

*L. Sloop bebouwing vs archeologische begeleiding*

De sloop van bestaande opstallen en de nieuwbouw zal plaatsvinden onder archeologische begeleiding. Er ontbreekt een "plan van aanpak" hoe dit in de praktijk uitgevoerd zal worden gedurende de sloop en nieuwbouw. Zonder deugdelijk plan van aanpak is er geen duidelijkheid over de uitvoering hiervan en is dit onderdeel dus onvoldoende gewaarborgd in het bestemmingsplan.

*M. Bestemmingsregels vs stedenbouwkundige randvoorwaarden*

Het bouwplan, en daarmee tevens de bestemmingsplanregels, voldoen op diverse onderdelen niet aan de eerder door de gemeente opgelegde stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deze locatie. Er is onvoldoende onderbouwd waarom er nu wordt afgeweken op diverse onderdelen die reeds eerder zijn vastgesteld.

*N. Verkeersaantrekkende werking*

Er wordt onvoldoende aangetoond dat de nieuwe ontwikkeling geen problemen oplevert ten aanzien van verkeer. Volgens de berekeningen gaan de motorvoertuigbewegingen per dag van 45 in de huidige situatie naar 131 in de nieuwe situatie. Dit is een toename van bijna 200%. Met een dergelijke toename van voertuigbewegingen nabij een rotonde en nieuwe hellingbaan met in- en uitrit naar een parkeerkelder is er onvoldoende aangetoond dat dit niet tot belemmeringen en/of toename van gevaarlijke situaties leidt.

*o. Parkeernorm*

Ten aanzien van het parkeren wordt er aangegeven dat er in het verleden afspraken zijn gemaakt over de parkeernorm. Er is onvoldoende duidelijk waar de afspraken uit het verleden op gebaseerd zijn en waarom deze afspraken zijn gemaakt en hoe deze afspraken zich verhouden ten opzichte van de thans geldende gemeentelijke parkeernorm. Ook is onvoldoende duidelijk hoe bezoekers parkeren wordt gefaciliteerd op eigen terrein.

*p. Kadastrale ondergrond*

Voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond gebruikt. Kadastrale ondergronden staan er om bekend dat deze niet nauwkeurig zijn en slechts een indicatie van (perceel)grenzen en feitelijk situaties aangeven. Hoe is er gewaarborgd dat de grenzen juist zijn? Er zijn nauwkeurige kaarten en methoden om de juiste ondergrond en grenzen te bepalen. Ter voorkomen van afwijkingen in de maatvoering en (perceel)grenzen dient de ondergrond aangepast te worden.

## **Ontvankelijkheid**

Op 9 januari 2017 is de zienswijze van reclamant a ontvangen. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

## **Reactie op de gronden van de zienswijze**

Op de gronden van de zienswijze zullen wij hieronder een reactie geven.

*a. Informatiebijeenkomst*

Wij vinden het fijn om van u te horen dat u het waardeert dat belanghebbenden zijn uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Zoals u zelf ook al aangeeft hebben wij dit hoog in het vaandel staan.

Wat betreft uw opmerking aangaande het versturen van brieven en het houden van de bijeenkomst in de kerstvakantie kunnen wij het volgende opmerken. Ondanks dat wij als gemeente veel waarde hechten aan het informeren van de buurt, hebben wij als gemeente op dit moment geen beleid of wettelijke vereisten waaraan dergelijke informatievoorziening moet voldoen. Dit betekent dat de initiatiefnemer hier vrij in is. Gezien de opkomst van de avond en het feit dat u ook op de hoogte was van deze avond geeft overigens wel blijk van het feit dat het houden van een dergelijk avond in de kerstvakantie in dit geval niet heeft gezorgd voor een slechte opkomst.

*b. Buurtparticipatie*

De gemeente heeft op dit moment nog geen vastgestelde richtlijnen met betrekking tot buurtparticipatie. Het is dus niet duidelijk naar welke richtlijnen door u verwezen wordt. Daarbij moet worden opgemerkt dat dit plan al een zeer lange voorgeschiedenis heeft. In 2001 zijn voor deze locatie al de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. De werkwijze omtrent buurtparticipatie is voor de gemeente nog vrij nieuw. Ten tijde van het ontwikkelen van dit plan was buurtparticipatie nog niet een werkwijze die door de gemeente standaard werd gehanteerd.

Juist omdat we als gemeente wel graag willen dat de buurt ook bij dergelijke “oude” plannen alsnog betrokken wordt, is een informatieavond georganiseerd.

*c. Aanleg parkeerplaatsen, inrit/hellingbaan en bergingen*

Het klopt dat in het bestemmingsplan geen gedetailleerde tekeningen aanwezig zijn van de parkeergarage. Dit omdat dit pas uitgewerkt hoeft te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (de “bouwvergunning”). In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de appartementen niet eerder in gebruik genomen mogen worden wanneer is aangetoond dat er op eigen terrein voorzien wordt in het realiseren van 29 parkeerplaatsen. Voor het realiseren van de bergingen is in het Bouwbesluit een vereiste opgenomen. Dit betekent dat bij aanvraag omgevingsvergunning aangetoond moet worden dat de 19 bergingen ook aangelegd kunnen worden.

Wel moet worden opgemerkt dat door de initiatiefnemer al wel een schetsplan van de plattegronden is aangeleverd. In bijlage 1 treft u deze plattegronden voor de kelder en de begane grond aan. Op basis van deze tekeningen is inzichtelijk gemaakt dat het realiseren van 29 parkeerplaatsen onder het gebouw realiseerbaar is. Ook is het realiseren van 19 bergingen mogelijk.

*d. Omgevingsdienst Regio Utrecht*

De onderzoeken met betrekking tot ecologie, wegverkeerslawaaï, bodemonderzoek, milieuzonering, geur, externe veiligheid en watertoets, zijn door ons intern beoordeeld. Hiervoor hebben wij de daarvoor noodzakelijke deskundige in huis. Het was derhalve niet noodzakelijk hiervoor een advies bij de Omgevingsdienst Regio Utrecht op te vragen.

*e. Ladder voor duurzame verstedelijking*

- i. Een onderdeel van de ladder voor duurzame verstedelijking is juist gericht op de regionale afstemming en niet alleen kijken naar het dorp of stad waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vandaar dat in paragraaf 3.1.2 in gegaan wordt op zowel de Woonvisie van de gemeente Rhenen, de woningmarktmonitor van de Provincie Utrecht en de marktanalyse van een plaatselijke makelaar. Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat er zowel op regionaal niveau is gekeken, waarbij vervolgens is ingezoomd op het dorp Elst (ut.).
- ii. De woningbouwbehoefte welke u beschrijft komt voort uit de woonvisie 2013. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan al beschreven staat moet geconcludeerd worden dat de visie die hierin beschreven staat inmiddels enigszins is gedateerd. Daarbij moet worden opgemerkt dat in de visie weliswaar het aantal van 40 woningen per jaar genoemd wordt, er in dezelfde visie ook beschreven staat dat het totaal aantal te bouwen woningen per jaar aan de marktpartijen wordt overgelaten. Uit de verdere onderbouwing door een plaatselijke makelaar en de woningmarktmonitor van de Provincie Utrecht blijkt dat er wel degelijk vraag is naar appartementen in de gemeente Rhenen en ook in het dorp Elst. In uw zienswijze geeft u geen argumenten aan die ons aan deze onderbouwing moet doen twijfelen.
- iii. Het klopt dat het bestemmingsplan een vertraging heeft opgelopen, waardoor het zeer onwaarschijnlijk is dat de appartementen in 2017 worden opgeleverd. Dit betekent echter niet dat daardoor de woningen niet meer passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Immers in onze Woonvisie geven wij aan dat we het bouwen van de woningen over laten aan de marktpartijen. De 40 woningen per jaar is dus niet een hard aantal.

Daarnaast blijft de vraag naar dergelijke appartementen aanwezig. Wanneer een bouwplan een half jaar tot jaar vertraging op loopt, betekent dit immers niet dat de vraag opeens verdwijnt. Woningbouwplanningen gaan niet over één enkel jaar, maar zijn een inschatting van de vraag over meerdere jaren. Om hier inzicht op te houden, monitoren wij onze woningbouwprogramma met enige regelmaat. In de laatste versie zijn deze woningen al niet meer opgenomen voor 2017, maar voor de periode 2020-2025. Dit zorgt niet voor problemen met de andere op de planning staande woningbouwprojecten. De meeste recente monitor van de gemeente is als bijlage bij deze nota gevoegd (zie bijlage 2). Opgemerkt moet worden dat omdat deze monitor regelmatig wordt bijgewerkt het best mogelijk is dat bij een volgende actualisatie de uitvoering van dit project wel weer naar voren wordt getrokken.

- iv. Zoals onder iii al beschreven staat monitoren wij onze woningbouw met enige regelmaat. Er wordt dus wel degelijk rekening gehouden met de andere woningbouwplannen in de gemeente Rhenen.
- v. De marktrapportage van de makelaar is een rapportage van een deskundige. De marktrapportage moet gezien worden als een aanvulling op hetgeen in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven staat. In de toelichting wordt op basis van de woningmarktmonitor van de Provincie Utrecht en een verwijzing naar een NVM rapport (vastgoedmarkt in beeld 2014) aangetoond dat er vraag is naar dergelijke appartementen. U beschrijft in uw zienswijzen geen argumenten die dit deskundige rapport in twijfel zou moeten brengen.
- vi. Zoals al eerder is beschreven is juist het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking om te bekijken of een bouwplan past binnen de regio. De woningmarktmonitor van de Provincie Utrecht onderbouwd de vraag naar dergelijke appartementen in de regio. De plaatselijke makelaar, met kennis van dit gebied, ondersteunt dit en geeft aan dat dit ook het geval is voor het dorp Elst (Ut.) Daarmee is wat ons betreft voldoende onderbouwd dat het plan passend is binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.
- vii. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan de Structuurvisie WERV. Deze structuurvisie heeft een looptijd tot 2030. Deze visie is dus ondanks dat de WERV niet meer bestaat nog steeds wel relevant. Vandaar dat deze visie nog kort beschreven is. Overigens moet worden opgemerkt dat in de deze samenvatting niet als onderdeel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen, maar als onderdeel van het bovengemeentelijke beleid.

*f. Het grondwater*

Bij de toelichting op het bestemmingsplan is ook als bijlage 1 een bodemonderzoek bijgevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat op basis van twee eerder uitgevoerde onderzoeken in 2002 al blijkt dat het grondwater dieper staat dan 5,0 meter onder maaiveld. Daarnaast is in 2012 nog een veldonderzoek gedaan. Tijdens dit veldonderzoek zijn 14 boringen uitgevoerd, waarbij een maximale boordiepte van 5,5 meter onder maaiveld is toegepast. Uit dit onderzoek bleek zelfs dat het grondwater dieper dan 5,5 meter stond en derhalve niet verder onderzocht hoefde te worden. Aangezien de plannen voorzien in het realiseren van een kelder onder het gebouw, welke niet dieper mag zijn dan 4 meter kan worden aangenomen dat deze boordiepte afdoende is.

Op basis van deze constatering heeft het deskundig bureau aangegeven dat het onderzoeken van het grondwater niet noodzakelijk is. U reikt in uw zienswijze verder ook geen argumenten aan op basis waarvan wij moeten concluderen dat het grondwaterpeil op deze locatie zeer fluctueert. Een extra onderzoek achten wij derhalve niet noodzakelijk.

*g. Geluidwerende voorzieningen*

Op basis van het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarden van 48 dB, zoals beschreven in de Wet geluidhinder, wordt overschreden. Echter de norm voor een hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Om medewerking te kunnen verlenen aan de hogere waarde procedure moet onderbouwd worden dat het niet mogelijk is om maatregelen aan de bron (de weg) of tussen de bron en het nieuwe gebouw (bijvoorbeeld een geluidscherm) te nemen. In het onderzoek wordt hier aandacht aan besteed. Dit betekent vervolgens dat er bij de uitvoering van de bouw rekening gehouden moet worden met maatregelen, die er voor zorgen dat het geluidniveau binnen niet hoger is dan 33 dB. Zoals in het onderzoek ook al beschreven staat hoeft dit pas onderbouwd te worden bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. Het is dus niet noodzakelijk daar in deze fase al aandacht aan te besteden.

*h. Onderbouwing milieuzonering*

- i. Het klopt dat de VNG brochure het over exacte maatvoering heeft. In de paragraaf Milieuzonering worden de afstanden van de verschillende bedrijven in de omgeving inderdaad aangegeven als circa maten. Dit is zo gedaan omdat de maten niet in het veld gemeten zijn, maar vanaf een kadastrale kaart. Omdat de afstanden van de bedrijven ten opzichte van het nieuw gebouw ruim onder de richtafstanden van de verschillende bedrijven blijven is het niet noodzakelijk nauwkeuriger te meten.
  - ii. De Raad van State heeft hier in 2014 een uitspraak over gedaan (ECLI:NL:RVS:2014:1173). De Raad van State stelt dat de in de VNG-brochure neergelegde richtafstand moet worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van een gevoelige bestemming (in de uitspraak een woning, in deze zaak het appartementengebouw) die volgens het plan mogelijk is. Deze meetwijze is bij dit plan aangehouden.
  - iii. Er wordt inderdaad niet ingegaan op de milieuvergunning waarover de mogelijke bedrijven beschikken. Dit omdat er tussen deze bedrijven en de nieuwe woningbouwlocaties al gevoelige objecten aanwezig zijn. Deze objecten (vaak bestaande woningen) zijn maatgevend voor het beoordelen van milieuvergunningen. Overigens moet worden opgemerkt dat alle in de omgeving liggende bedrijven niet milieuvergunningplichtig zijn, maar enkel meldingsplichtig zijn in het kader van het activiteitenbesluit
  - iv. In de lijst van bedrijven is iedere keer de grootste richtafstand die behoort bij het type bedrijf genoemd. Dit betekent dus automatisch dat de andere afstanden minder groot zijn. Geur maakt hier een onderdeel van uit.
- i. Externe veiligheid.
- i. U heeft gelijk dat op de uitsnede van de provinciale risicokaart de route voor gevaarlijke stoffen niet is weergegeven. Echter in de tekst is wel aandacht besteedt aan deze route. Hierbij is het onderzoek uit 2005 van de provincie als onderbouwing gebruikt. Uit dit onderzoek blijkt dat er zowel op het gebied van plaatsgebonden risico's als groepsrisico's geen knelpunten zijn. Onder ii wordt verder ingegaan op de leeftijd van dit onderzoek.
  - ii. De risicokaart is een landelijke risicokaart, welke wordt opgesteld door de provincies. Zij zijn verantwoordelijk voor het bijhouden (actualiseren van) de risicokaart wanneer dit noodzakelijk is. Dit is een wettelijke taak voor de verschillende provincies. De N225 is een provinciale weg is. De provincie Utrecht weet dus als geen ander wanneer er een substantiële toename is van het



aantal verkeersbewegingen met gevaarlijke stoffen, waardoor ook het onderzoek geactualiseerd zou moeten worden. Aangezien er geen geactualiseerd onderzoek is, kan aangenomen worden dat er geen substantiële wijzigingen zijn.

*j. Watertoets*

In de paragraaf “Watertoets” is het gemeentelijke beleid omtrent het omgaan met water beschreven (het Waterplan Rhenen). Het plan is aan dit beleid getoetst. Dit beleid is op zijn beurt weer gebaseerd op beleid van het waterschap (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden). Tijdens het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan ook nog voorgelegd aan het waterschap. Op die manier wordt gewaarborgd dat de plannen voldoen aan het beleid dat door het waterschap wordt nagestreefd. Het waterschap heeft tijdens deze procedure aangegeven inhoudelijk geen problemen te hebben met dit bouwplan. Dit omdat er geen toename van verharding is van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Daarnaast is beschreven dat regenwater bij voorkeur plaatselijk wordt geïnfiltreerd. Ook is er geen primaire waterkering waarmee rekening gehouden dient te worden bij de bouw. Ze concluderen daardoor dat er sprake is van een verbetering van de bestaande situatie. Op basis van dit advies zijn wij van mening dat dit aspect in voldoende mate is beoordeeld.

*k. Ecologie/Vleermuizen*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig bureau een Flora en Fauna inspectie uitgevoerd. Dit is in het kader van de bestemmingsplan toets in eerste instantie voldoende. Op basis van deze zogenaamde Quick Scan is naar voren gekomen dat de kans zeer klein is dat er in het gebied een vaste rust of verblijfplaats is voor vleermuizen of strenger beschermde vogelnesten. Gezien de conclusie zijn we van mening dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. In de zienswijzen worden geen inhoudelijke argumenten aangedragen die de conclusies van het onderzoek in twijfel trekken. Verder heeft de initiatiefnemer bij het slopen van de verschillende gebouwen altijd de zorgplicht in het kader flora en faunawetgeving. Dit betekent dat wanneer zij tijdens de sloop alsnog bijvoorbeeld vleermuizen aantreffen, dat ze dan alsnog de noodzakelijke maatregelen zullen moeten treffen.

*l. Sloop bebouwing vs. archeologische begeleiding*

Omdat het terrein op dit moment bebouwd is, is het niet mogelijk nu al een vervolgonderzoek uit te voeren. Daarom is er voor gekozen over het plangebied de dubbelbestemming Waarde-Archeologie heen te leggen. Op basis van deze regeling is het een verplichting dat voordat begonnen wordt met de bouw van het nieuwe gebouw een archeologisch rapport wordt overhandigd waaruit blijkt dat:

- de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
- archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Wanneer daadwerkelijk gebruik gemaakt gaat worden van archeologische begeleiding tijdens de sloop van de gebouwen zal dus voorafgaand aan dit proces een rapport overhandigd moeten worden waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de bovenstaande punten.

*m. Bestemmingsregels vs. Stedenbouwkundige randvoorwaarden*

Uit de zienswijze is niet te halen op welke punten het voorliggende plan zou afwijken van de in 2001 opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze locatie. In de paragrafen 5.1 en 5.2 zijn zowel de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het bouwplan beschreven. Naar onze

mening is in deze paragrafen in voldoende mate onderbouwd waarom het stedenbouwkundig aanvaardbaar is aan dit bouwplan medewerking te verlenen. Daarnaast moet worden opgemerkt dat het opgenomen plan ook al met de welstandscommissie is besproken. Zij kunnen zich vinden in dit plan.

*n. Verkeersaantrekkende werking*

De toename van 200% die beschreven wordt is de toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie. Hierbij is gerekend met terughoudende cijfers voor de bestaande situatie. Om te bepalen of de toename problematisch is voor de omgeving moet echter juist gekeken worden naar het aantal verkeersbeweging dat op dit moment op de beide wegen (Veenendaalsestraatweg en Rijksstraatweg) plaats vinden. In paragraaf 5.3 van de toelichting wordt aandacht besteed aan dit aspect. In deze paragraaf staat beschreven dat op de Veenendaalsestraatweg 6.216 verkeersbewegingen per etmaal plaats vinden. Op de Rijksstraatweg is dit zelfs 10.512. Wanneer de toename van 86 (131-45) daarmee wordt vergeleken ontstaat er een percentuele toename van het aantal verkeersbewegingen van 1,3% voor de Veenendaalseweg en 0,8% op de Rijksstraatweg. Deze toename is dusdanig gering dat de huidige straten voldoende capaciteit hebben om deze relatief geringe toename op te vangen.

*o. Parkeernorm*

Op basis van ons huidige beleid zou een woning in het goedkope segment een parkeernorm hebben van minimaal 1,4 en maximaal 1,7. Deze normen zijn gebaseerd op de CROW normen Deze normen wijken dus niet veel af van de bij dit plan aangehouden norm van 1,5. De afspraken uit het verleden zijn gemaakt op basis van de toenmalige inzichten omtrent het parkeren. De huidige beleidsnota parkeernormen dateert uit 2011.

In bijlage 1 is zijn de tekeningen van de parkeergarage toegevoegd. Op basis van deze tekening is te zien dat het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt 29 is. Hierdoor wordt voldaan aan de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement.

In deze norm van 1,5 zitten ook de parkeerplaatsen gereserveerd voor bezoekers. Op maaiveld is er geen plek om te parkeren op eigen terrein. het bezoek zal dus of in de parkeergarage parkeren of in het openbaar gebied. Aan de Veenendaalsestraatweg, in de directe omgeving van dit perceel zijn enkele openbare parkeerplaatsen aanwezig.

*p. Kadastrale ondergrond*

De verbeelding wordt ingetekend op een uitsnede van de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). Daarnaast wordt vaak voor de duidelijkheid en herkenbaarheid de kadastrale kaart er ook nog overheen gelegd. De GBKN is juist een zeer nauwkeurige kaart. Deze wijze van het intekenen van bestemmingsplannen is een standaard werkwijze, welke door het gehele land wordt gebruikt.

## **Conclusie**

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant a:

- A. Ontvankelijk te verklaren;
- B. Ongegrond te verklaren.

**b. Das Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V. namens de heer R.J.Potter wonende aan de Veenendaalsestraatweg 1 - a. [Reclamant B]**

**Gronden van de zienswijze**

Reclamant b geeft in zijn zienswijze de volgende gronden (zoveel mogelijk letterlijk overgenomen):

*a. Intensivering van gebruik, toename van de bouwhoogte en aantasting privacy.*

Het ontwerpbestemmingsplan ziet op de het mogelijk maken van het oprichten van 19 appartementen in drie bouwlagen met een ondergrondse parkeergelegenheid. Het gebouw heeft een maximale hoogte van 11 meter. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Bedrijven” met de nadere aanduiding “garage” en er is een bedrijfswoning en een vrijstaande woning toegestaan. De maximale hoogte van de bedrijfsbebouwing is 7 meter en van de hoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 9 meter. De bestemming van het perceel wordt gewijzigd van “Bedrijf” naar “Wonen”.

Client heeft aan de achterzijde een grote tuin en heeft juist voor deze locatie gekozen omdat hij een vrij uitzicht heeft op de omgeving en veel groen. Doorgang van het plan zou betekenen dat uitzicht verdwijnt en cliënt tegen een groot en hoog appartementencomplex gaat uitkijken. Er zijn buitenruimtes gepland. De bewoners hebben een rechtstreeks zicht in de woningen en op de tuin van cliënt. Dit betekent een grote aantasting van zijn privacy

*b. Ladder voor duurzame verstedelijking.*

*i.* In hoofdstuk 3 van de toelichting verwijst u naar de ladder voor duurzame verstedelijking. U geeft daarin aan dat het oprichten van 19 appartementen een kwaliteitsimpuls voor de gemeente Elst betekent. Deze stelling wordt echter niet nader onderbouwd.

*ii.* In de toelichting wordt verder aangegeven dat er vraag is naar appartementen voor ouderen en starters in de woningmarkt. Dit zou worden bevestigd door de plaatselijke makelaardij. Het rapport waarna verwezen wordt betreft slechts de mening van een makelaar en daaruit blijkt dat er met name veel vraag is voor appartementen in de gemeente Veenendaal.

*iii.* Ook neemt u de Provincie Utrecht als uitgangspunt en die is niet maatgevend voor het dorp Elst.

*iv.* Tevens is geen onderzoek gedaan naar de samenstelling van huishoudens in Elst en de prijsklasse van de gestelde appartementen. Deze zijn van het dure segment. Is hier wel vraag naar? Naar oordeel van cliënt is onvoldoende aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan appartementen in de gemeente Elst

*c. Geluidsbelasting is te hoog.*

Uit de toelichting blijkt eveneens dat de geluidsbelasting te hoog is. De geluidsnormen voor wegverkeerslawaai worden overschreden. U heeft een procedure aanvraag voor hogere grenswaarden opgestart. Deze loopt gelijk met de ruimtelijke procedure. Het oprichten van 19 appartementen en bewoners daarvan blootstellen aan hogere grenswaarden is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

*d. Geen overleg met het waterschap.*

In 4.6 van de toelichting is aangegeven dat er geen overleg heeft plaatsgevonden met het Waterschap over dit bouwplan. Dit verbaast cliënt ten eerste omdat het pand onderkeldert gaat worden. Dit heeft gevolgen voor de grondwaterstand. Uit de stukken blijkt niet dat hiermee rekening is gehouden. Het is derhalve niet duidelijk of aan de watertoets kan worden voldaan

e. *Bouwplan past niet in de stedenbouwkundige randvoorwaarden*

Door de gemeente Rhenen worden stedenbouwkundige randvoorwaarden gehanteerd. In de toelichting wordt gesteld dat aan deze randvoorwaarden wordt voldaan. Cliënt kan zich niet met het standpunt verenigen en is van oordeel dat het bouwplan op verschillende punten niet voldoet. De randvoorwaarden zijn gericht op een goede afronding van de hoek door een goede aansluiting op de aangrenzende bebouwing. De bebouwing heeft echter een sterk afwijkende rooilijn ten opzichte van de aangrenzende bebouwing. En is ten opzichte van de huidige bebouwing nog verder naar de weg verplaatst. De bebouwing bevindt zich op zeer korte afstand van de weg terwijl bij de andere woningen een ruimte voortuin aanwezig is en de bebouwing verder op het perceel is geplaatst. Doordat de bebouwing op de hoek staat komt deze hierdoor nog massiever over. De bebouwing in de nabije omgeving bestaat uit een laag met kap en heeft een maximale bouwhoogte van 7 tot 9 meter. Het bouwplan voorziet in drie bouwlagen met hoogte van 11 meter. Dit is 2 tot 4 meter hoger dan de omringende bebouwing en daarnaast is er sprake van een groot appartementsgebouw in plaats van een vrijstaande of twee onder een kap woning. Dit betekent dat zowel niet voldaan wordt aan de bestaande bouwhoogte als het bebouwingstype.

f. *Verkeersbewegingen.*

Onder 5.3 is aangegeven dat de verkeersbewegingen ten opzichte van de oude situatie zullen toenemen. Aangenomen wordt dat de toename niet tot knelpunten leidt. Het huidige aantal verkeersbewegingen is relatief hoog i.v.m. aanwezigheid van 2 restaurants, een aanrijroute ambulances en economische activiteit (vrachtverkeer rondweg Veenendaal naar industrieterrein Remmerden). Het in- en uitrijden van de parkeergarage op de Veenendaalsestraatweg levert een extra belasting op voor de doorstroming van het verkeer i.v.m. de aanwezige rotonde. En dit levert verkeersonveilige situaties op. In de stukken ontbreekt een verklaring van de politie waaruit blijkt dat een in- en uitrit op deze locatie geen verkeersonveilige situatie oplevert.

g. *Parkeernormen.*

Ten aanzien van de benodigde aantal parkeerplaatsen wordt aangegeven dat er met de initiatiefnemer afspraken zijn gemaakt op de toen geldende parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Door de aanleg van 29 parkeerplaatsen wordt aan deze norm voldaan. Er zijn kennelijk nieuwe parkeernormen. Niet duidelijk is of deze parkeernormen hoger of lager dan de gestelde 1,5 parkeerplaats per appartement. Gelet hierop kan niet gesteld worden dat aan de parkeernorm wordt voldaan.

## **Ontvankelijkheid**

Op 17 januari 2017 is de zienswijze van reclamant b ontvangen. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

## **Reactie op de gronden van de zienswijze**

Op de gronden van de zienswijze zullen wij hieronder een reactie geven.

a. *Intensivering van gebruik, toename van de bouwhoogte en aantasting privacy.*

Het klopt dat door dit bestemmingsplan het gebruik van het perceel zal veranderen en ook deels een intensivering met zich mee zal brengen, echter de toename van de intensivering is dusdanig beperkt dat dit wat ons betreft niet zorgt voor een onevenredige aantasting van uw woongenot. Daarnaast moet worden opgemerkt dat het huidige (garage)bedrijf in uw ogen mogelijk minder intensief gebruikt wordt. Dit betekent echter niet dat wanneer er een nieuw bedrijf zich op deze

locatie zou vestigen het gebruik van het perceel niet net zo geïntensiveerd zou kunnen worden. Door deze bestemmingswijziging verdwijnt de mogelijkheid voor een nieuw bedrijf .

Voor wat betreft de bouwhoogte klopt het dat het nieuwe gebouw hoger zal worden dan hetgeen op basis van het geldende bestemmingsplan op deze locatie mogelijk is. Het vigerende bestemmingsplan laat echter wel een gebouw toe dat op de perceelsgrens met Veenendaalsestraatweg 1 gerealiseerd mag worden. De goothoogte daar ter plaatse mag 4,5 meter bedragen, de nokhoogte 7. Het nieuwe appartementengebouw mag niet op de perceelsgrens worden gebouwd. De afstand tussen het gebouw en de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter. Dan start het gebouw eerst nog met een lager deel. De goothoogte zal voor de eerste 6,5 meter niet hoger worden dan 4,5 meter en de nokhoogte 8 meter. Dit is ten opzichte van de bestaande situatie nauwelijks hoger en er ontstaat wel een verbetering doordat het gebouw verder van de perceelsgrens gerealiseerd moet worden. Het middendeel van het gebouw mag inderdaad wel hoger worden, hier is een goothoogte van 8 toegestaan en een nokhoogte van 11. Echter omdat deze hoogte niet direct geldt voor de locatie direct naast de Veenendaalsestraatweg 1 en de Rijksstraatweg 145 is dit stedenbouwkundig aanvaardbaar. Daarnaast moet worden opgemerkt dat deze bouwhoogte tot 11 meter ook elders in Elst (en op overige locaties in de gemeente Rhenen) al acceptabel is bevonden voor grondgebonden woningen. Met deze hoogte kan een grondgebonden woning worden gerealiseerd van twee lagen met kap.

Om te bepalen of er sprake is van een onevenredige aantasting van uw cliënt zijn privacy door inblik in de tuin wordt gekeken naar de afstand van het deel van het appartementencomplex dat mogelijk direct zicht in de tuin heeft. Deze afstand is circa 40m. Daarnaast wordt gekeken naar de daadwerkelijke afstand van het appartementencomplex ten opzichte van het perceel van uw cliënt. Deze afstand is circa 19 meter. In beide gevallen kan geconcludeerd worden dat dit een acceptabele afstand is wanneer gesproken wordt over bebouwing binnen de bebouwde kom. Daarbij kan als laatste worden opgemerkt dat het burgerlijk wetboek 5 artikel 50 ook nog uitspraken doet over wanneer er sprake is van aantasting van de privacy. Op basis van dit artikel is er enkel sprake van een onevenredig aantasting van de privacy wanneer er op een afstand van 2 meter van de perceelsgrens vensters of andere muuropeningen, danwel balkons of soort gelijke werken worden gerealiseerd. Hiervan is geen sprake. Als laatste moet worden opgemerkt dat de galerij aan de achterzijde van het gebouw er enkel op gericht is de woningen te ontsluiten. Hier zullen geen balkons worden gerealiseerd.

Op basis van bovenstaande argumenten en het feit dat er ook nog (weliswaar een lage) woning (Veenendaalsestraatweg 1) tussen ligt concluderen wij dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de eventuele privacy.

b. *Ladder voor duurzame verstedelijking.*

- i. Met de kwaliteitsimpuls in hoofdstuk 3 wordt bedoeld de functionele en ruimtelijke transformatie van de locatie. De nieuwbouw draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefmilieu van de omgeving, door de sloop van de in verval geraakte woning en de gedateerde bedrijfsgebouwen . Daarnaast draagt de specifieke vormgeving van de nieuwbouw bij aan de beeldkwaliteit van belangrijke kruising in Elst.

Op pagina 9 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt onder paragraaf 3.1.2. de functionele kwaliteit onderbouwd. Hierin wordt aangegeven waarom het wenselijk is de voorliggende type woningen te bouwen. Onderhavige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de bouw van 19 appartementen, met als belangrijkste doelgroep de senioren.

Verder wordt de locatie in de stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen aangeduid als 'verdichtingslocatie'. De gemeente Rhenen wil aan verdichtingslocaties, die een verbetering van het woon- en leefklimaat tot gevolg hebben, medewerking verlenen. Ook dit is een vorm van de beschreven kwaliteitsimpuls (de ruimtelijke transformatie van de locatie). In hoofdstuk 5 wordt daarom verder ingegaan op de ruimtelijke uitstraling van het pand en waarom het fysieke pand ook bijdraagt aan de genoemde kwaliteitsimpuls.

- ii. Met betrekking tot de marktanalyse van de plaatselijke makelaar kan het volgende opgemerkt worden. Makelaars hebben bij uitstek juist de kennis van de regio en weten wat voor vragen er spelen als het gaat om de vraag naar woningen. Uit deze analyse blijkt dat er vraag is naar het type appartementen dat hier gerealiseerd gaan worden. De eventuele kopers komen daarbij zowel uit de gemeente Rhenen (ook uit Elst), maar komen ook vanuit de regio, zoals Veenendaal. Dit is juist een belangrijk onderdeel van de ladder. Er wordt daarbij juist ook gekeken naar de regionale behoefte. U beschrijft verder in uw verhaal geen argumenten die de deskundige mening van de makelaar in twijfel brengt.
- iii. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking moet juist ook gekeken worden naar de actuele regionale behoefte. De provincie Utrecht onderzoekt jaarlijks onder andere de vraag en aanbodsituatie in de woningmarkt, in de zgn. woningmarktmonitor. Deze monitor geeft inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen voor de woningmarkt per regio en daardoor dus een goed beeld van de regionale behoefte. Uit de monitor blijkt dat de regio Zuid Oost (waaronder gemeente Rhenen valt) in 2015 relatief weinig appartementen en verhoudingsgewijs veel twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen bevat. Daarnaast moet een gemeente bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplan rekening houden met het provinciale beleid en dus ook met het woningbouwbeleid van de provincie Utrecht.
- iv. In de toelichting is de actuele regionale behoefte onderbouwd met behulp van provinciale en gemeentelijke beleidsinformatie, aangevuld met een marktanalyse van een plaatselijk makelaar. Het bouwen voor senioren is zowel in de stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen als in de woonvisie een belangrijke doelstelling; in de stedenbouwkundige structuurvisie wordt gepleit voor de bouw van verschillende bebouwingstypen en volumes, waardoor een gevarieerd aanbod aan woningen ontstaat, om zo alle doelgroepen te kunnen huisvesten. De grote variatie aan woningtypen maakt het mogelijk dat de bewoners een wooncarrière binnen het dorp maken. Voor een appartement hoeven zij niet meer uit te wijken naar bijvoorbeeld Rhenen. Dit zal de doorstroming bevorderen zodat woningen vrijkomen voor starters.

In de *Woonvisie* wordt gesteld dat het aantal ouderenhuishoudens ook de komende jaren flink zal toenemen. Het gaat dan om de uiterst brede groep 55-plussers (naar leeftijd, inkomen, gezondheid), waarvan een deel vitaal en / of kapitaalkrchtig is. Dit vraagt om aandacht voor de huisvestingswensen van senioren. Het gemeentelijke beleid is er op gericht om meer te bouwen voor senioren, om zo in te spelen op de komende vergrijzing.

Uit de woningmarktmonitor van de provincie Utrecht blijkt dat in de regio Zuid Oost (waaronder Rhenen valt) in 2015 relatief weinig appartementen voorkomen. Dit gegeven, samen met het gewenste beleid, de vergrijzing en de marktanalyse van de makelaar, maakt dat de verwachting dat voldaan wordt aan een actuele behoefte, gerechtvaardigd/voldoende onderbouwd is.

- c. *Geluidsbelasting is te hoog.*

Op basis van het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarden van 48 dB, zoals beschreven in de Wet geluidhinder, wordt overschreden. Echter de norm voor een hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Om medewerking te kunnen verlenen aan de hogere waarde procedure moet onderbouwd worden dat het niet mogelijk is om maatregelen aan de bron (de weg) of tussen de bron en het nieuwe gebouw (bijvoorbeeld een geluidscherm) te nemen. In het onderzoek wordt hier aandacht aan besteed. Dit betekent vervolgens dat er bij de uitvoering van de bouw rekening gehouden moet worden met maatregelen, die er voor zorgen dat het geluidniveau binnen niet hoger is dan 33 dB. Zoals in het onderzoek ook al beschreven staat hoeft dit pas onderbouwd te worden bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. Het is dus niet noodzakelijk daar in deze fase al aandacht aan te besteden.

d. *Geen overleg met het waterschap.*

In paragraaf 4.6 staat beschreven dat er voorafgaand aan het wettelijk vooroverleg geen overleg met het waterschap heeft plaats gevonden. Dit betekent echter niet dat het waterschap de watertoets niet heeft bekeken. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan toegestuurd aan het waterschap. Zoals beschreven staat in paragraaf 7.1 had het waterschap geen opmerkingen op het plan.

e. *Bouwplan past niet in de stedenbouwkundige randvoorwaarden*

In paragraaf 5.1 is aandacht besteedt aan de in 2001 opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. In de randvoorwaarden wordt gesproken over de oriëntatie, bouwhoogte, korrel en bebouwingstypologie, kapvorm, ontsluiting en parkeren, overgang privé – openbaar en materialisering. Onder het kopje Overgang privé – openbaar wordt aandacht besteedt aan de voortuinen, wanneer er sprake is van een appartementengebouw of een ruimte voor commerciële ruimten. In dat geval moet er rekening gehouden worden met een zone van 3 meter. De voorgevel van het nieuwe gebouw voldoet op de kortste afstand ook aan deze 3 meter. Hiermee past hetgeen geregeld wordt in het bestemmingsplan ook in de stedenbouwkundige visie.

Ook wanneer gesproken wordt over de bouwhoogte sluit het bouwplan aan op de visie. Onder het kopje bouwhoogte staat beschreven dat er sprake kan zijn van 3 lagen. De genoemde maatvoering van 9 meter is destijds aangegeven als een indicatie. Het uitgangspunt is dat 3 bouwlagen zijn toegestaan. Vanwege de nieuwste eisen in het kader van het bouwbesluit, is het niet haalbaar 3 bouwlagen in 9 meter te realiseren. Het voorliggende bouwplan voorziet in een bouwplan in twee lagen met een steile kap als derde laag. Het gebouw is aan de zijden waar het aansluit op de bestaande bebouwing lager. Hier wordt maximaal 1 bouwlaag met kap toegestaan. Dit in combinatie met het feit dat het gebouw op een afstand van minimaal 3 meter vanaf de perceelsgrens gerealiseerd moet worden, zijn we van mening dat er gezorgd wordt voor een goede overgang van het nieuwe gebouw naar de bestaande woningen. Zeker wanneer bekeken wordt dat in de visie beschreven staat dat er ook hier sprake mag zijn van 3 bouwlagen, mits de derde laag dan terugspringt.

Onder het kopje korrel en bebouwingstypologie wordt beschreven dat met het realiseren van meergezinswoningen (appartementengebouw) rekening gehouden dient te worden. Onder dit kopje worden vervolgens enkele adviezen beschreven om te voorkomen dat de bebouwing een storend effect heeft op het huidige informele groene beeld. Het is bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning vervolgens aan welstand om te bepalen of hieraan voldaan wordt.

De voorliggende uitgangspunten zijn overigens wel gebaseerd op een ontwerp van het gebouw, welke al door de welstandscommissie is goedgekeurd. Onder paragraaf 5.2 is dit ontwerp te vinden. Het volledige bouwplan wordt in deze paragraaf ook nader toegelicht.

Op basis van bovenstaande zijn we van mening dat er een zorgvuldige afweging is gemaakt over de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van dit plan.

f. *Verkeersbewegingen.*

Om te bepalen of de toename problematisch is voor de omgeving moet gekeken worden naar het aantal verkeersbeweging dat op dit moment op de beide wegen (Veenendaalsestraatweg en Rijksstraatweg) plaats vinden. In paragraaf 5.3 van de toelichting wordt aandacht besteed aan dit aspect. In deze paragraaf staat beschreven dat op de Veenendaalsestraatweg 6.216 verkeersbewegingen per etmaal plaats vinden. Op de Rijksstraatweg is dit zelfs 10.512. Hierin is ook de bestaande bedrijvigheid welke wordt genoemd door reclamant in meegenomen. Wanneer de toename van 86 (131-45) daarmee wordt vergeleken ontstaat er een percentuele toename van het aantal verkeersbewegingen van 1,3% voor de Veenendaalsestraatweg en 0,8% op de Rijksstraatweg. Deze toename is dusdanig gering dat de huidige straten voldoende capaciteit hebben om deze geringe toename op te vangen.

g. *Parkeernormen.*

Op basis van ons huidige beleid zou een woning in het goedkope segment een parkeernorm hebben van minimaal 1,4 en maximaal 1,7. Deze normen wijken dus niet veel af van de bij dit plan aangehouden norm van 1,5. De afspraken uit het verleden zijn gemaakt op basis van de toenmalige inzichten omtrent het parkeren. De huidige beleidsnota parkeernormen dateert uit 2011. In bijlage 1 is zijn de tekeningen van de parkeergarage toegevoegd. Op basis van deze tekening is te zien dat het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt 29 is. Hierdoor wordt voldaan aan de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement.

## **Conclusie**

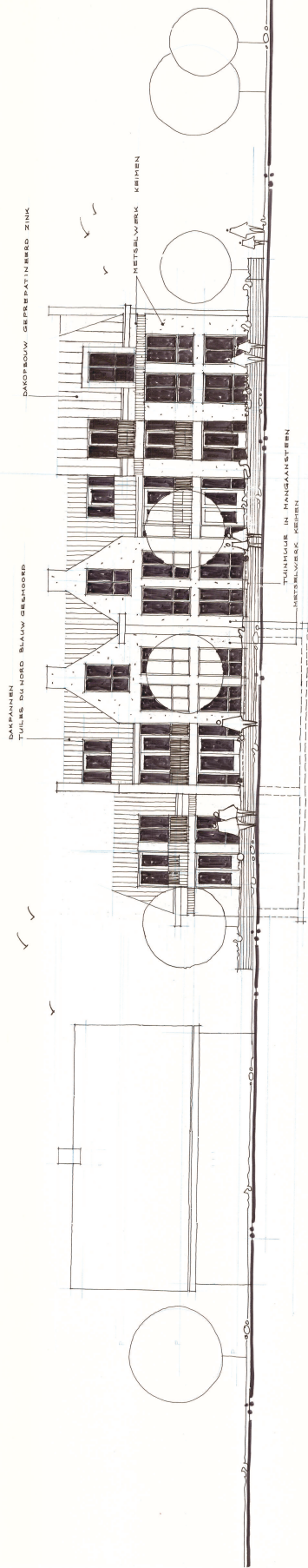
Wij stellen voor de zienswijze van reclamant b:

- A. Ontvankelijk te verklaren;
- B. Ongegrond te verklaren.

Bij deze commentaarnota behoren de volgende bijlagen:

1. Plattegronden begane grond en kelder nieuwbouw
2. Recente woningbouwplanning

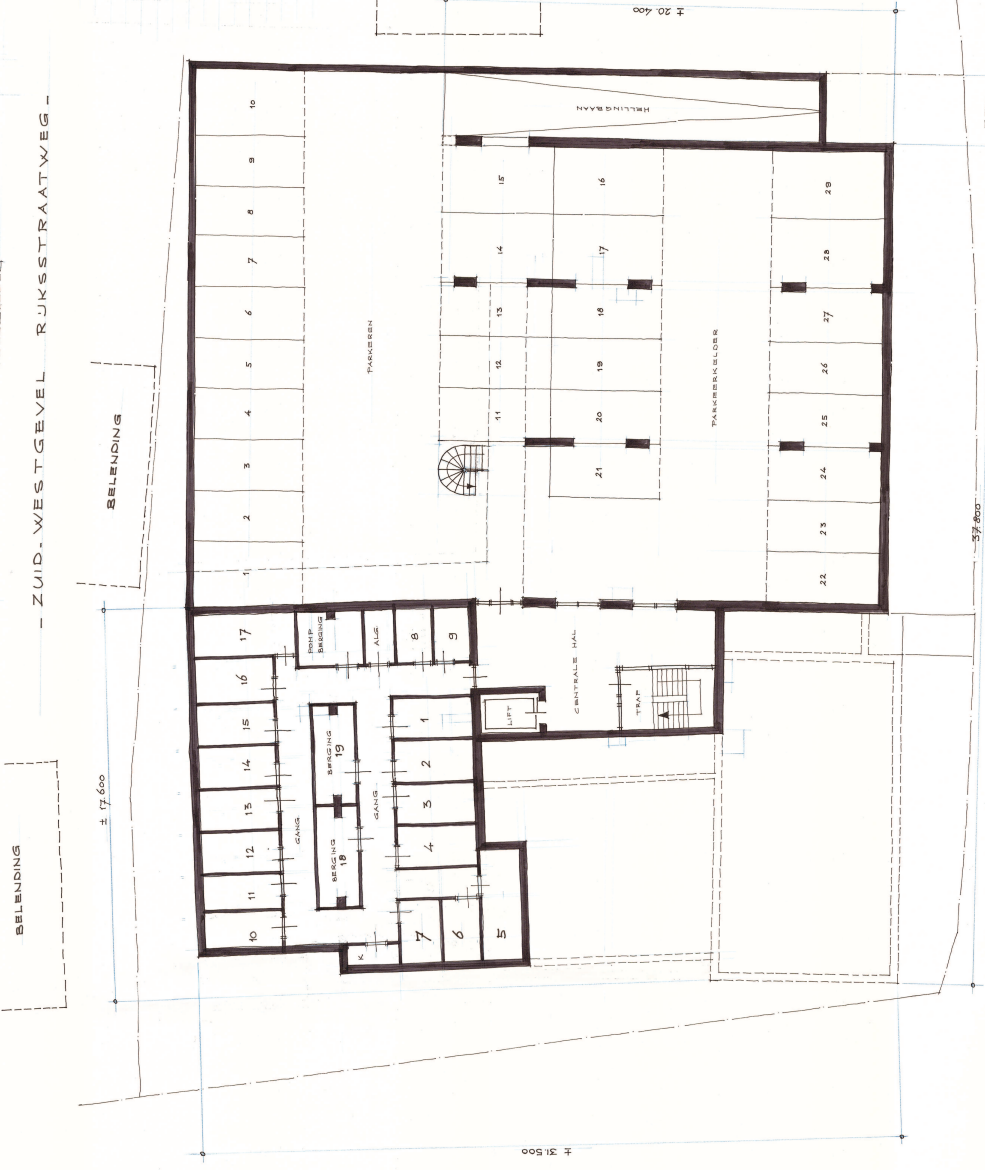




- ZUID-WESTGEVEL RUKSSTRAATWEG -

- MATERIALEN EN KLEUREN -

- GEVELS BAKSTEEN: BAKSTEEN HANVOORN ROOD-BRUIN
- GEVELS GEKIND: BAKSTEEN GEKIND 3475 LICHTGRUS
- TUINHUIS: BAKSTEEN HANVOORN HANGAAN
- DAKPAVEN: TUILES DU NORD SLAUV GEBHOORD
- DAPPAVEN: GEPRATINEERD ZINK
- HOOPFOND: HOUT RAL 7047 TELEGRUS 4
- RAMEN: HOUT RAL 7042 TELEGRUS 4
- DEUREN: HOUT RAL 1006 VERBERGRUS A
- HOOPFONDINGS DEUR: HOUT RAL 7038 ASAATORUS
- RAMEN HOOPFOND: HOUT RAL 7038 ASAATORUS
- DEUREN HOOPFOND: HOUT RAL 7043 VERBERGRUS B
- DEUREN/GOVEN: GEPRATINEERD ZINK
- BANKAFSLAFWERKING: GEPRATINEERD ZINK
- BANKSTRADE: HOUT (A) STRIPSTAAL HOUT (B) METALWERK
- MURATWERKING: GEPRATINEERD ZINK



OPDRACHTGEVER:  
 PROJECTONTWIKKELING B.V. DE GROENE LANEN  
 RUKSSTRAATWEG 127  
 6573 CL BEEK-UBERGEN

ZUID-WESTGEVEL  
 Kelderplan

Datum: 24-10-2013  
 Schaal: 1:100

SCHETS VOORSTEL

PLAN VOOR HET BOUWEN VAN 19 WONINGEN  
 OP DE HOEK RUKSSTRAATWEG EN  
 VEENDAALSE STRAATWEG TE ELST (U)

BULKENS ARCHITECTEN B.N.A.  
 HOEVEVELD 2,  
 6584 GR MOLENHOEK

- Kelderplan ± 2.850 t.p. (2.400 + m.v.)

Woningbouwplanning - te raadplegen door samenwerkende partners: gemeenten, regio, provincie

prognose 13 januari 2017

Gebied/project:	2017	2018	2019	2020 - 2025									
	Opleveringen	Opleveringen	Opleveringen	Opleveringen	Sociale huur	Huur overig	Koop goedkoop < € 200.000,-	Koop middeelduur	Koop duur > € 260.000,-	Bijzondere woongebouwen	Overig Onbekend	Status	Woonmilieu
<b>Rhenen</b>				18							18	1	1
Rhenense Hof (Binnenstad-O)				18							18	1	1
Vogelenzang	23	55			31			47				1	3
Vreewijk fase 2	26				24		2					1	2
Servet Hofstraat		11					11					3	1
Rhenen Noord Bergse Waard	2							2				1	2
Rhenen Noord Lijsterberg locatie			16		16							1	2
Nwe Veenendaalseweg (bieb) - wozovo - zideris	1									32		3	2
Springplank woningbouw		16	4		16			4				1	2
Buitenwal	4	2	3					9				1	3
Eikenlaan 46	7						7					3	2
Radboudweg 9	4										4	1	2
Nwe Veenendaalseweg 57 (kerk)				15							15	3	2
Bergweg van Rijn			2					2				3	5
Bosje van Wartou, Oude Veensegrindweg ong		2	2					4				3	5
												1	
<b>Totaal kern Rhenen</b>	<b>67</b>	<b>86</b>	<b>27</b>	<b>33</b>	<b>87</b>		<b>20</b>	<b>68</b>	<b>32</b>	<b>37</b>			
<b>Achterberg</b>													
Achterberg West-2 Woningbouw		8	14	34		16	10	10	20			4	5
Achterberg West-2 Wozovo (bijz.project)		1								24		3	5
Molenweg 9	8						3	5				1	5
Achterberg -oost (fase 1, 2 en 3)	12	6					5	8	5		1 en 3(5 w	3	5
De Schutse / Friesesteeg (uitbr.wozovo) Bijzondere	1									8		3	5
<b>Totaal Kern Achterberg</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>34</b>		<b>16</b>	<b>18</b>	<b>23</b>	<b>25</b>	<b>32</b>			
<b>Elst</b>													
Het Bosje fase 3	32	15			13		7	10	17			1	4
Rijksstraatweg 252		3							3			3	4
Rijksstraatweg 147 - 151				19							19	3	4
Het dorpshuis			10						10			3	4
Woudmees			12								12	3	4
Visnet	1							1				1	4
Dorpse waard / Maximahuizen	15						5	10				1	4
Damkro terrein		10		10					20			3	4
Wildemanstraat ong.	1							1				1	4
MOB complex	4	4	4	3					15			3	5
Paardenkop 1	1								1			1	4
<b>Totaal Kern Elst</b>	<b>54</b>	<b>32</b>	<b>26</b>	<b>32</b>			<b>12</b>	<b>22</b>	<b>51</b>		<b>31</b>		
<b>Overig</b>													
Cuneraweg naast 334 (Brink.)		7							7			2	3
Veeneind overig PM	9	9		73							91	3	3
Friesesteeg 21				1					1			1	5
Middelbuurtseweg 8	2								2			1	5
<b>Totaal Overig</b>	<b>11</b>	<b>19</b>		<b>74</b>				<b>10</b>			<b>95</b>		
<b>Totaal gemeente Rhenen</b>	<b>153</b>	<b>152</b>	<b>67</b>	<b>173</b>	<b>87</b>	<b>16</b>	<b>50</b>	<b>44</b>	<b>148</b>	<b>70</b>	<b>159</b>		