

Bestemmingsplan
Rijksstraatweg 147 - 151 Elst
vastgesteld

**BESTEMMINGSPLAN RIJKSSTRAATWEG 147 - 151
GEMEENTE RHENEN**

NL.IMRO.0340. BPRstrw147en151-VA01

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Plangebied: ligging en omvang	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
3.	BELEID	8
3.1.	Bovengemeentelijk beleid	8
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.1.2.	Besluit ruimtelijke ordening	8
3.1.3.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028	11
3.1.4.	Provinciale Ruimtelijk Verordening,	12
3.1.5.	Structuurvisie WERV	14
3.1.6.	Conclusie	14
3.2.	Gemeentelijk beleid	14
3.2.1.	Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen	14
3.2.2.	Woonvisie	15
3.2.3.	Conclusie	15
4.	OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1.	Bodem	16
4.2.	Wegverkeerslawaaai	16
4.3.	Luchtkwaliteit	17
4.4.	Milieuzonering	18
4.5.	Externe veiligheid	19
4.6.	Watertoets	20
4.7.	Ecologie	21
4.8.	Archeologie	22
4.9.	Leidingen	23
5.	PLANBESCHRIJVING	24
5.1.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	24
5.2.	Bouwplan	25
5.3.	Verkeer & parkeren	26
5.4.	Beeldkwaliteit	27

6.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	28
6.1.	Het juridische plan	28
6.2.	Bestemmingen	29
6.3.	Wonen	29
7.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
7.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.2.	Economische uitvoerbaarheid	30

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Rhenen heeft een principeverzoek ontvangen, waarin medewerking is gevraagd aan de gemeente voor de bouw van een complex met 19 appartementen en een parkeerkelder op de hoek van de Rijksweg (N225) en de Veenendaalsestraatweg (N416). Dit ter vervanging van het ter plaatse gevestigde garagebedrijf aan de Rijksweg 151 en de ten westen hiervan gelegen vrijstaande woning Rijksweg 147.

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan dit verzoek omdat de bestaande bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden gestaakt en er mede hierdoor een verbetering van het woon- en leefklimaat optreedt. Bovendien zorgt de nieuwe ontwikkeling voor een kwalitatieve verbetering van een van de cultuurhistorische dragers van Elst op het gebied van stedenbouw en beeldkwaliteit. Dit laatste is eveneens van belang gezien de markante ligging aan een belangrijke kruising in de bebouwde kom van de kern Elst. Op grond van voorgaande argumentatie is daarom een nieuw bestemmingsplan voor de locatie gemaakt.

1.2. Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van de kern Elst, ten noordwesten van de rotonde die is gelegen op de kruising van de Rijksweg (N225) en de Veenendaalsestraatweg (N416). De totale grootte van het plangebied bedraagt circa 0,16 ha en staat kadastraal bekend 'Gemeente Rhenen, sectie H, nr's 3605, 6665 en 6666.



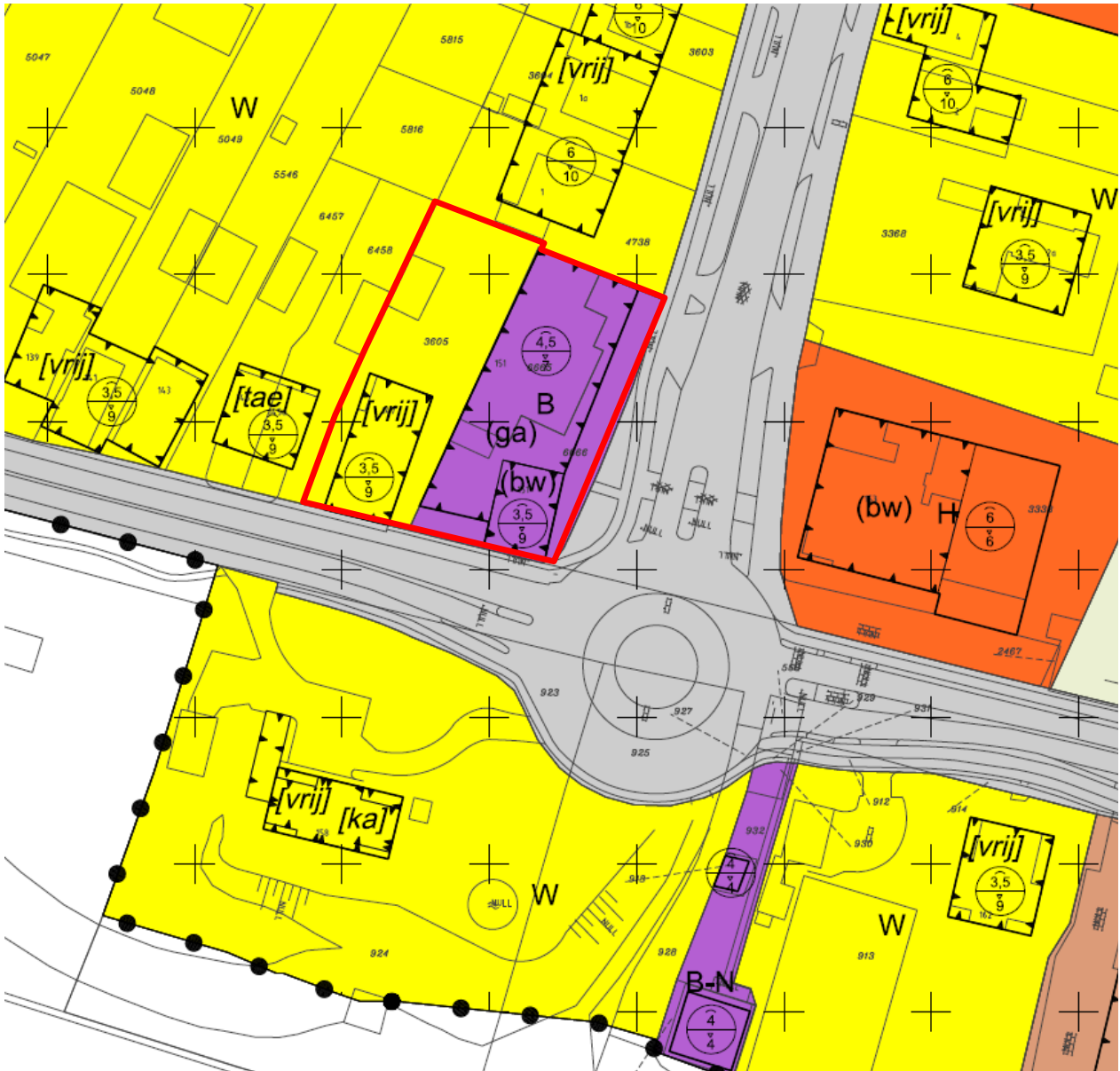
Globale ligging plangebied in groter verband (rode cirkel)

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

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 oostelijke gronden (nr. 151) vallen binnen de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'garage'. De maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing bedraagt 4,5 m respectievelijk 7,0 m. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte hiervan bedraagt 3,5 m respectievelijk 9,0 m.

Op grond van de bestemming 'Bedrijf' is het niet toegestaan om een appartementencomplex op te richten:



De westelijke gronden in het plangebied (nr. 147) hebben de bestemming 'Wonen' en ter plaatse is een bouwvlak opgenomen ten behoeve van een vrijstaande woning. De maximale goot- en bouwhoogte is gelijk aan die van de bedrijfswoning.

De bouw van een appartementencomplex is hier niet toegestaan aangezien er geen aanduiding 'gestapeld' is opgenomen en bovendien is ter plaatse slechts één woning 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 het appartementencomplex mogelijk te maken.

1.4. Leeswijzer

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. BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied presenteert zich in de bestaande situatie op 2 verschillende wijzen: aan de zijde van de Veenendaalsestraatweg als garagebedrijf en aan de Rijksstraatweg in de vorm van 2 vrijstaande woningen bestaande uit 1 à 2 bouwlagen met kap. De woning ter plaatse van nr. 147 beschikt over een vrijstaand bijgebouw. De woning ter plaatse van nr. 151 beschikt over een bijgebouw, dat is aangebouwd aan het bedrijfspand.

Hieronder de kadastrale plattegrond van het plangebied en een foto-impressie van de bestaande bebouwing in het plangebied:



Ten noorden en ten westen van het plangebied zijn (half-)vrijstaande woningen gelegen die ook bestaan ook uit 1 à 2 bouwlagen met kap:



Ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Veenendaalsestraatweg (ten noordoosten van de rotonde), bevindt zich een restaurant:



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 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.

Een voor dit bouwproject relevant onderwerp uit het SVIR is het thema 'de duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Een uitwerking van deze ladder is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening

3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

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 begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*". Voorliggend project is een stedelijke ontwikkeling gesitueerd binnen een bestaand stedelijk gebied. De ladder vraagt derhalve uitsluitend om een nadere beschrijving van de actuele regionale behoefte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten nagestreefd. Het instrument schrijft niet voor wanneer en waar wel of niet gebouwd mag worden, maar vraagt om een goede afweging van belangen, onder andere om te voorkomen dat er voor de leegstand wordt gebouwd. Onderhavig bestemmingsplan reguleert het bouwen op een voormalige bedrijfslocatie; met de sloop van het garagebedrijf en twee woningen en de bouw van een appartementengebouw voor 19 appartementen wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de Kern Elst.

Kwantitatieve onderbouwing

Om op een goede wijze de 'laddertoets' te doorlopen, wordt allereerst nagegaan of het aantal woningen kwantitatief past binnen het actueel gemeentelijk woningbouwbeleid.

Om inzicht te krijgen in de regionale behoefte is ten eerste gebruik gemaakt van de kadernota "Wonen en binnenstedelijke ontwikkeling" van de Provincie Utrecht van 23 februari 2012. Uit de nota blijkt dat Utrecht tot één van de weinige sterk groeiende provincies van Nederland is. Binnen de gemeente Rhenen is deze groei, alhoewel relatief beperkt, ook aanwezig zoals blijkt uit de woningmarktmonitor van de provincie Utrecht (augustus 2014, zie afbeelding hieronder).

Bevolkings- en huishoudensprognose 2014 - 2040

	2014	2020	2025	2030	2035	2040
Bevolkingsprognose	19.010	19.020	18.900	18.960	19.150	19.350
Huishoudensprognose	7.700	7.970	8.080	8.160	8.200	8.230

Tot 2040 wordt er in Utrecht geen krimp voorzien. De druk op de Utrechtse woningmarkt is dan ook nog steeds hoog. In de Provinciale Structuurvisie (PRS) is een programma opgenomen voor het bouwen van 68.175 woningen tot 2028. Het stedelijk programma voor de gemeente tot 2028 is 500 woningen.

In 2012 is door de regio FoodValley een onderzoek uitgevoerd om de kwalitatieve en kwantitatieve mismatch tussen de planvoorraad en de vraag per gemeente in kaart te brengen. De bevindingen uit het onderzoek waren mede aanleiding voor de gemeente Rhenen om de Woonvisie in 2013 te actualiseren.

Woonvisie (2013)

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.

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). Door de vergrijzing en extramuralisering stijgt de behoefte aan geschikte woningen voor senioren. Het aantal huishoudens van 55 jaar en ouder zal volgens de huishoudensprognose fors toenemen in de gemeente. De gemeente blijft mede daarom inzetten op meer kansen voor senioren in de gemeente.

De 17 extra woningen, die in dit bestemmingsplan aan de woningvoorraad wordt toegevoegd, zullen 2017 worden opgeleverd. Geconstateerd kan worden dat de het aantal toe te voegen woningen past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma van 40 woningen per jaar.

Kwalitatieve onderbouwing

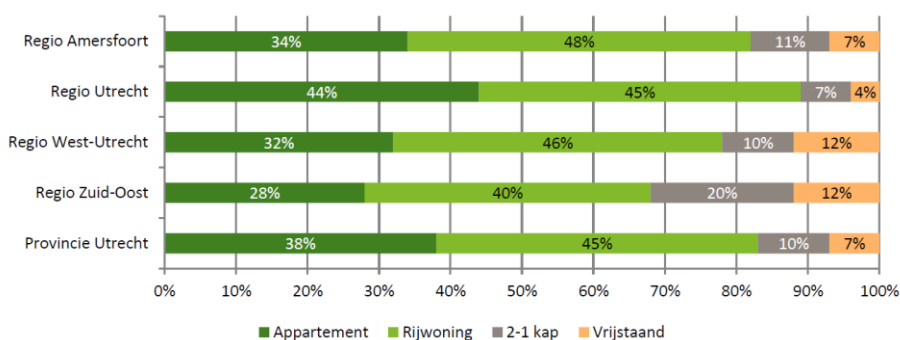
Om antwoord te kunnen geven op de vraag of het plan past binnen een *actuele* regionale behoefte, dient specifiek te worden ingezoomd op het bestaande woningmarktgebied: de feitelijke marktsituatie; is er voldoende vraag naar appartementen in de kern Elst?

De woonvisie is in 2013 opgesteld en daarmee enigszins gedateerd. Zeker gezien het feit dat uit alle recente onderzoeken blijkt, dat de vraag naar woningen het laatste jaar fors gestegen is. Dit blijkt ook uit de woningmarktmonitor van de provincie Utrecht van 2015.

Woningmarktmonitor provincie Utrecht (2015)

De provincie Utrecht onderzoekt jaarlijks onder andere de vraag en aanbodsituatie in de woningmarkt, de zgn. woningmarktmonitor. De woningmarktmonitor geeft inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen voor de woningmarkt per regio. Deze informatie is met name van belang om een goede afstemming tussen vraag en aanbod te bereiken; en dat is essentieel voor het bouwen van voldoende woningen in een aantrekkelijke en duurzame omgeving. Uit de monitor blijkt dat de regio Zuid Oost (waaronder Rhenen valt) in 2015 relatief weinig appartementen en verhoudingsgewijs veel twee onder één kap en vrijstaande woningen bevat.

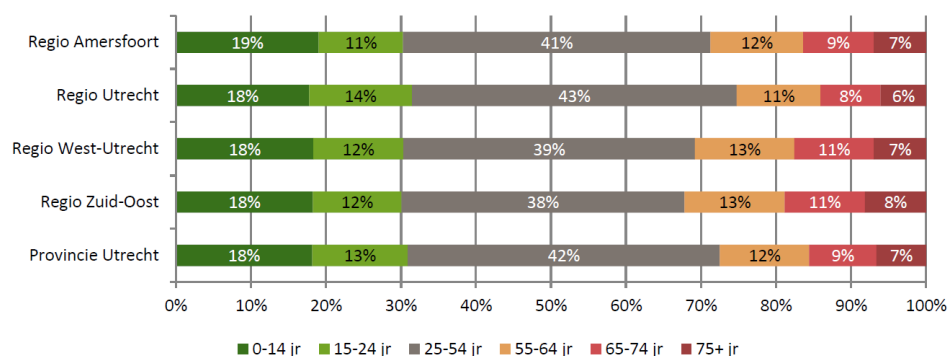
Figuur 4: Samenstelling woningvoorraad (huur en koop) naar type per regio 2015



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Dataland, 2015.

En dat terwijl juist in deze regio de 'vergrijzing' het grootst is.

Figuur 1: Leeftijdsopbouw bevolking per regio, 2015



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2015.

Het aanbod te koop staande woningen is in heel de provincie Utrecht in de afgelopen drie jaar fors gedaald. Op 1 juli 2015 werden er bijna 13.900 woningen te koop aangeboden op Funda en dit is een daling van ruim een kwart ten opzichte van 2013. Over de hele linie hebben kopers op dit moment minder keuze dan voorheen en is de omloopsnelheid van woningen toegenomen.

Marktpartijen, die betrokken zijn bij de woningbouw, bevestigen het beeld dat de woningmarkt aantrekt. De NVM constateert bovendien dat bepaalde groepen woningen zich sneller herstellen van de crisis en beter worden verkocht dan andere groepen. Appartementen en tussenwoningen doen het bijvoorbeeld veel beter dan 2-onder-1-kapen vrijstaande woningen. (Nvm: vastgoedmarkt in beeld 2014) Dat in de kern Elst behoefte is aan appartementen, wordt bevestigd door de plaatselijke makelaardij. (zie bijlage: marktrapportage appartementen in Elst).

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de actuele regionale behoefte aan appartementen voldoende aannemelijk is.

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 2 bestaande woningen maximaal 17 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 betreft een herontwikkeling van een bestaand perceel. Het nieuwe appartementencomplex omvat 19 appartementen met een parkeerkelder voorzien van 29 parkeerplaatsen. Het gebouw vervangt een garagebedrijf en 2 woningen.

Het aantal verkeersbewegingen (van bewoners van het appartementencomplex) zal per saldo licht toenemen ten opzichte van de bestaande situatie (2 woningen en een garagebedrijf), maar de omvang van de toename in verkeersbewegingen is dusdanig dat er geen knelpunten zullen ontstaan wat betreft de doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid, zie ook paragraaf 5.3.

Met betrekking tot het watersysteem treden ter plaatse geen veranderingen op. In het plangebied wordt niet/nauwelijks verhard oppervlak toegevoegd, aangezien vrijwel het gehele perceel al verhard is. Bij de herontwikkeling worden geen uitlogende materialen gebruikt voor dak, dakgoot en regenpijp. Het schone regelwater wordt afgekoppeld van de vuilwaterafvoer via het riool, zie ook paragraaf 4.6..

Ten behoeve van de bescherming van eventueel archeologische waarden zal bij de herontwikkeling van de locatie archeologische begeleiding plaatsvinden, zie ook paragraaf 4.8.

De kernkwaliteiten van het landschap de Utrechtse Heuvelrug, waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt betreffen: robuuste eenheid, reliëfbeleving en extreme historische gelaagdheid. De Utrechtse Heuvelrug betreft een robuust en aaneengesloten bosgebied, dat wordt afgewisseld met open heidevelden, stuifzanden, landgoederen en kleine akkercomplexen. Het gebied kent een rijke variatie in reliëfvormen en een rijke historie met grote veranderingen door de tijd heen. Het plangebied ligt midden in de bebouwde kern van Elst, met de beoogde ontwikkeling zijn geen landschappelijke waarden van landschap De Utrechtse Heuvelrug 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. Structuurvisie WERV

De colleges van de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal (WERV) hebben op 14 augustus 2004 ingestemd met de Regionale Structuurvisie WERV. De visie geeft aan hoe de gemeenten zich tot 2030 op het gebied van wonen en werken willen ontwikkelen. Voor wonen wordt daarbij nadrukkelijk ingezet op inbreiding.

3.1.6. 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. En bovendien voldoet het plan aan de toets van de ladder voor duurzame verstedelijking.

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 bouwiniciatieven passend bij de schaal en het karakter van de 3 kernen Elst, Achterberg en Rhenen.

De gewenste visie voor de stedenbouwkundige aanpak van Elst in de periode tot 2020 is te kenschetsen als: 'een vitale, afwisselende woonkern met het benutten van de prachtige ligging aan de rivier.' Het dorpskarakter wordt gekoesterd en is leidraad voor een totaalvisie met samenhang. Uitsluitend bouwen met voornamelijk vrijstaande en twee onder één kap woningen – de voor Elst gangbare woningbouwtypen – is ongewenst, want dat zou teveel een eenvormig beeld opleveren. Er zijn verschillende bebouwingstypen en volumes gewenst, een gevarieerd aanbod woningen is noodzakelijk om alle doelgroepen te huisvesten.



Onderhavig plangebied is op de visiekaart van Elst aangeduid als 'verdichtingslocatie'. Zie de gele cirkel voor de ligging van het plangebied. De gemeente Rhenen wil aan verdichtingslocaties, die een verbetering van het woon- en leefklimaat tot gevolg hebben, medewerking verlenen. De ruimtelijke ontwikkelingen moeten wel passen binnen de voorwaarden van de in deze visie gestelde toetsingscriteria.

Zo dient in het geval van een verdichtingslocatie een stedenbouwkundige analyse te worden gemaakt, waarin wordt aangegeven hoe de bebouwing zich voegt naar aard, vorm en massa van de omgeving. Zie hiervoor de beschrijving van het bouwplan in hoofdstuk 5.

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.

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. Het belangrijkste thema waarbij de gemeente de regie blijft voeren, is in deze de huisvesting van ouderen. Geconstateerd wordt, dat door vergrijzing en de extramuralisering de behoefte aan geschikte woningen voor senioren stijgt.

Met het bouwplan worden 19 appartementen gerealiseerd. Het merendeel van de appartementen zal met een oppervlakte van zal zijn gericht op ouderen die kleiner willen gaan wonen in de directe nabijheid van voorzieningen. Daarnaast zullen enkele kleinere appartementen worden gerealiseerd voor alleenstaande ouderen en doorstarters.

3.2.3. Conclusie

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

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Bodem

Er is een bodemonderzoek (Hunneman Milieu-Advies Raalte bv, nr. 2012453/mh/dh, d.d. december 2012) uitgevoerd in het plangebied (zie bijlage Bodemonderzoek). Uit het onderzoek blijkt dat er zintuiglijk in de vaste bodem zwakke bijmengingen aan puin- en/of kooldeeltjes zijn waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen. In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Het grondwater staat dieper dan 5,0 m-mv en is derhalve niet onderzocht.

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. Wegverkeerslawaai

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.

Er is een onderzoek (Adviesburo Van der Boom bv, nr. 14-040, d.d.12 februari 2015) uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van de Rijksstraatweg (N225) en de Veenendaalsestraatweg (N416). (Zie bijlage akoestisch onderzoek)

De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de provincie Utrecht.

De geluidbelasting op de geluidbelaste gevels ten gevolge van de Rijksstraatweg (N225) bedraagt 50 - 63 dB na aftrek van 5 dB ex artikel 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

De geluidbelasting op de geluidbelaste gevels ten gevolge van de Veenendaalsestraatweg (N416) bedraagt 53 - 58 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Het treffen van maatregelen aan de weg is niet kosteneffectief. Het plaatsen van een afscherming met een hoogte van 7,5 m is stedenbouwkundig niet haalbaar. Voor de rekenpunten 1 – 6 en 10 dient een hogere waarde voor wegverkeer op de Rijksstraatweg (N225) en de Veenendaalsestraatweg te worden aangevraagd conform de in het onderzoek berekende waarden.

Er zijn geluidwerende voorzieningen nodig voor de gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB. Ten behoeve van de bouwaanvraag, nadat de tekeningen definitief zijn, dient een rapport te worden toegevoegd met de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen. Voor de achtergevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

De procedure voor de aanvraag van hogere grenswaarden loopt gelijk op met de ruimtelijke procedure.

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 betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Met de herontwikkeling worden 17 woningen toegevoegd in plaats van een garagebedrijf. De toename van het aantal woningen is beduidend lager dan de norm van 1.5000 woningen.

Met het webbased-programma (Infomil) Car II versie 11.0, kan worden berekend of de toename aan voertuigbewegingen de Nibm-norm (1,2 µg/m³ voor PM₁₀ en NO₂) overschrijdt. De toename bedraagt 0,01 µg/m³ voor NO₂ en 0,00 µg/m³ PM₁₀, zie tabel hieronder.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)	86
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Geconcludeerd op bovenstaande kan worden dat de Nibm-norm niet overschreden wordt. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Het project heeft geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en kan worden aangeduid als Niet in betekende mate (NIBM).

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.4. Milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

De geplande 19 woonappartementen vormen in het kader van milieuzonering een gevoelig object. Een woning is kwetsbaar voor hinder vanuit de omgeving

Als gevolg van het plan wordt het garagebedrijf beëindigd, waardoor geen sprake meer is van milieubelasting op de omgeving als gevolg van de activiteit ter plekke.

Ten aanzien van de appartementen dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de functies in de omgeving met hun milieubelasting beoordeeld. Het plangebied wordt met name omringd door bestaande burgerwoningen. Deze kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezoneerd. Daarnaast geldt dat in de omgeving een aantal bedrijven aanwezig zijn waarvoor een milieuzonering geldt:

- Een restaurant – horeca aan de Rijksstraatweg 53 op circa 30 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 10 m als gevolg van geluid;
- Een nutsvoorziening aan de Rijksstraatweg 60 op 45 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 10 m als gevolg van geluid;
- Een restaurant – horeca aan de Veenendaalsestraatweg 6 op circa 70 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 10 m als gevolg van geluid;
- Een agrarisch bedrijf (melkveehouderij) aan de Rijksstraatweg 161 op 75 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 100 m (richtafstand gemengd gebied is 50 m) als gevolg van geur;
- Een schildersbedrijf aan de Veenendaalsestraatweg 7 op 80 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 50 m als gevolg van geluid;
- Een agrarisch loonbedrijf aan de Rijksstraatweg 133 op circa 85 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 50 m als gevolg van geluid;
- Een dorpsgebouw aan de Rijksstraatweg 64 op 95 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 30 m als gevolg van geluid.

De omgeving van het plangebied kan op basis van de VNG brochure worden aangemerkt als omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit betreft gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Naast burgerwoningen komen in de omgeving van het plangebied ook diverse bedrijven en overige functies voor. Voor locaties gelegen in gemengd gebied kunnen de hierboven opgenomen normafstanden met een stap worden teruggebracht naar 50, 30 en respectievelijk 10 meter.

Op basis van bovenstaande beoordeling kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de vereiste afstandsnormen ten opzichte van de omliggende functies. Bovendien zijn er andere, bestaande burgerwoningen dichterbij bovenstaande bedrijven gesitueerd, waarmee oprichting van de extra woningen niet zal leiden tot extra belemmeringen voor deze bedrijven.

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmeringen voor het plan.

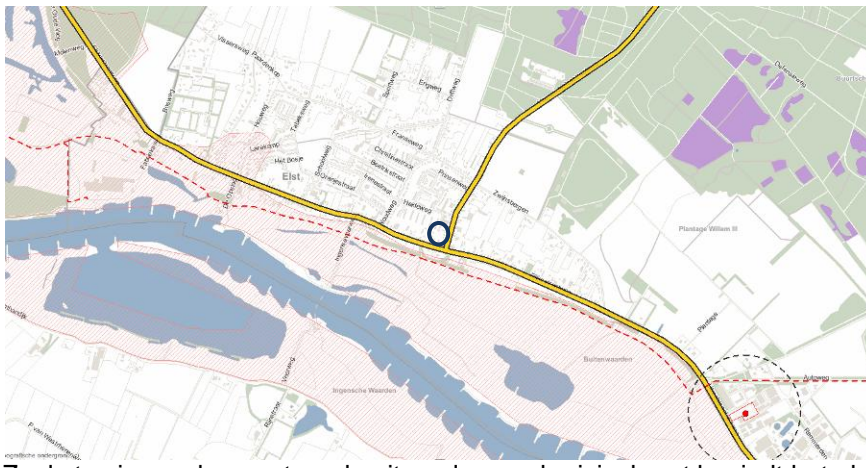
4.5. Externe veiligheid

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 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):



Zoals te zien op bovenstaande uitsnede van de risicokaart bevindt het plangebied (blauwe contour) bevindt 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 Rijksstraatweg (N225). De afstand van de leiding tot het plangebied bedraagt circa 80 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. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor dit aspect.

In de gemeente Rhenen zijn delen van de provinciale wegen aangewezen als speciale routes voor gevaarlijke stoffen. Dit betreft de N322, de N416 en het wegvak van de N225 van de aansluiting met de N416 tot aan Remmerden. In 2005 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

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).

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 streefbeelden 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 streefbeelden 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. Overleg met het waterschap voorafgaand aan het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is daarom niet gevoerd.

Volstaan kan worden met het volgende advies:

In het plangebied wordt niet/ nauwelijks verhard oppervlak toegevoegd. (Vrijwel) het hele plangebied is in de bestaande situatie al verhard. Wel dient bij nieuwbouw de hemelwaterafvoer te worden afgekoppeld en mogen er geen uitlogende materialen worden toegepast.

Het vuile water gaat naar de riolering. Het schone water wordt bij voorkeur op eigen terrein verwerkt mits de bodem niet tot verontreiniging van het grondwater leidt.

Het afvalwater van Elst wordt via een eigen gemengd rioolstelsel ingezameld. Gemaal De Opslag aan de Rijksstraatweg/De Opslag verpompt het rioolwater via een persleiding in de uiterwaarden naar de awzi Remmerden. Het merendeel van de rioolberging in Elst bestaat uit het transportriool langs de N233 en nabij de uiterwaarden.

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

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 aan de Wet Natuurbescherming (een nieuwe wet, bestaande uit een samenvoeging van voorheen Natuurbeschermingswet, Wet Flora en Fauna en Boswet) getoetst te worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

Gebiedsbescherming

De Wet Natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna.

Soortenbescherming

Op grond van de Wet Natuurbescherming gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd.

Vooraf wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Flora en fauna-inspectie plangebied

Het plangebied is op dit moment in gebruik ten behoeve van een garagebedrijf, een bedrijfswoning en een vrijstaande woning. Het voornemen is om de bestaande gebouwen te slopen en nieuwbouw van gestapelde woningbouw (19 appartementen).

Op 14 juli 2015 heeft Faunaconsult het plangebied en de directe omgeving ervan bezocht. Daarbij werden de aanwezige biotopen beoordeeld op hun geschiktheid als habitat voor beschermde diersoorten en beschermde planten. Tevens werd er gezocht naar (tekenen van aanwezigheid van) beschermde zoogdieren en planten, (zie ook bijlage inspectie Flora en Fauna). De te slopen gebouwen werden van binnen en buiten uit afgezocht naar vleermuisuitwerpselen en potentieel geschikte openingen voor vleermuizen en vogels

Uit het 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 verblijfsplaats van vleermuizen. Het is bovendien uitgesloten dat er vogels (als huismus en gierzwaluw) in de te slopen gebouwen kunnen broeden.

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.

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde, derhalve is er in het plangebied een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd door middel van grondboringen (zie bijlage archeologisch onderzoek, SBO research, 2010 – 1209, maart 2014).

Conclusies

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van de vergunningverlening voor de sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw ter plaatse van de Rijksstraatweg 147-151 te Elst (Gemeente Rhenen). Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 0,16 ha. De belangrijkste te voorziene bodemverstoringen betreft de bouw van een appartementencomplex. Het complex zal worden onderkelderd.

Op de Archeologische Beleidskaart van de Gemeente Rhenen (Brugman, e.a. 2011) wordt ter plaatse van het plangebied een zone met Beleidscategorie 3' weergegeven. Dat betreft een ‘dorpskern, historische lintbebouwing’. Het gaat hierbij om zones met naar verwachting een hoge dichtheid aan archeologische sporen, mede naar aanleiding van de historisch-geografische analyse van cultuurhistorische objecten en structuren. De beleidsdoelstelling is de uitvoering van archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden. Op basis van het bureauonderzoek werd vastgesteld dat in principe archeologische resten kunnen worden aangetroffen uit de periode vanaf het Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd op de fluvioglaciale afzettingen van de Formatie van Drenthe. Vanwege de aanwezige bebouwing werd rekening gehouden met recente bodemverstoringen ten gevolge van bouw- en graafwerkzaamheden.

Op basis van het booronderzoek werd een bodemprofiel vastgesteld met een antropogeen humeus dek, mogelijk deels ontstaan door plaggenbemesting, op grof zand van Afzettingen van de Formatie van Drenthe. In de boringen binnen het westelijke deel van het plangebied werd nog een B-horizont aangetroffen. Ter plaatse van het oostelijke deel van het plangebied bleek zoals verwacht sprake te zijn van bodemverstoring in meer of mindere mate. Onduidelijk is in welke mate er bodemverstoring plaats heeft gevonden ter plaatse van de aanwezige bebouwing binnen het westelijke deel van het plangebied.

In 2 boringen werden aardewerkfragmenten uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd aangetroffen, in het cultuurdek. De archeologische indicatoren zijn niet indicatief voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen ter plaatse van het plangebied.

Aanbevelingen

Vanwege de bodemverstoringen ter plaatse van het perceel Rijksweg 151 is er sprake van een lage verwachting voor het aantreffen van intacte archeologische resten in dit deel van het plangebied. Mogelijk zijn er wel kleine delen binnen dit deel van het plangebied met een relatief geringere verstoring, zoals op een strook grond ten oosten van de woning en mogelijk binnen de woning zelf, mits er geen bouwput is uitgegraven. Alleen eventuele diepreikende archeologische sporen zullen dan behouden zijn gebleven.

Ter plaatse van het westelijke deel van het plangebied lijken op basis van de boringen geen omvangrijke verstoringen te hebben plaatsgevonden. Hier is dan ook sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Ook minder diepreikende archeologische sporen kunnen hier behouden zijn gebleven. In welke mate de bodem verstoord is ter plaatse van de bebouwing in het zuidwestelijke deel van het plangebied is onbekend. Mogelijk zijn hier alleen funderingssleuven gegraven.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt vervolgonderzoek noodzakelijk geacht binnen een deel van het plangebied. Na overleg met de provinciaal archeoloog en de gemeente Rhenen zal de sloop en herbouw plaatsvinden onder archeologische begeleiding. Derhalve is in het bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd.

4.9. Leidingen

Binnen het plangebied zijn geen leidingen van dusdanige aard aanwezig, dat deze nadere bescherming behoeven. De realisatie van het project wordt door dit aspect niet gehinderd.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De gemeente Rhenen heeft Royal Haskoning (d.d. november 2001) stedenbouwkundige randvoorwaarden laten opstellen voor het plangebied. Deze randvoorwaarden zijn vooral gericht op een goede afronding van de hoek Rijksstraatweg - Veenendaalsestraatweg. 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:

- Oriëntatie: Bebouwing moet zowel op de Rijksstraatweg als de Veenendaalsestraatweg georiënteerd worden.
- Bouwhoogte: De bebouwing aan de Rijksstraatweg is voor een belangrijk deel opgebouwd uit 1 laag met een kap haaks op de weg. Deze kap heeft in een aantal gevallen een steile hellingshoek waardoor er zich binnen de kap nog een 2^e verdieping kan bevinden. De nokhoogtes variëren van 7,0 tot 9,0 m. Om aansluiting te houden bij de bouwhoogtes langs de Rijksstraatweg is het bouwen in 4 lagen (gothoogte circa 12,0 m) niet geschikt. Het maximale aantal waarmee ruimtelijk nog kan worden aangesloten op de Rijksstraatweg is 3 lagen (gothoogte circa 9,0 m). Het verschil in gothoogte van de aangrenzende bebouwing (circa 6,0 m) kan daarbij worden opgevangen door de 3^e laag terug te laten springen of door een kap te maken.
- Korrel en bebouwingstypologie: Ideaal zou zijn om aansluiting te vinden op de korrel van de Rijksstraatweg. Dat zou betekenen dat er op de locatie 2 nieuwe vrijstaande woningen moeten worden teruggebouwd. Gezien de kosten die de verplaatsing van het garagebedrijf met zich meebrengt is dit niet haalbaar. Met het terugbouwen van meergezinswoningen en/ of bebouwing voor commerciële doeleinden moet daarom rekening worden gehouden. Om te voorkomen dat bebouwing een storend effect heeft op het huidige informele groene beeld is verticale geleiding van het gebouw van groot belang. Dit kan door een verticale opbouw van de gevel, maar ook door het verspringen van de gevel en verschillen in hoogte binnen het blok.
- Kapvorm: Aan de Rijksstraatweg en de Veenendaalsestraatweg heeft de bebouwing overwegend dwarskappen. Dit type kap levert echter niet het gewenste beeld wanneer in het plangebied geen individuele bebouwing wordt gerealiseerd. Een langskap (2 lagen met een langskap) is wel geschikt. Hierdoor sluit de gothoogte ook beter aan op de gothoogte van de aangrenzende bebouwing.
- Ontsluiting en parkeren: De ontsluiting van Rijksstraatweg 147 en 151 moet in het geval van nieuwbouw van meergezinswoningen en/ of bebouwing voor commerciële doeleinden plaatsvinden vanaf de Veenendaalsestraatweg. Parkeren dient te worden opgelost op eigen erf (norm 1,5).
- Overgang privé – openbaar: Doordat er langs de Rijksstraatweg en de Veenendaalsestraatweg overwegend vrijstaande bebouwing aanwezig is, is de overgang van privé naar openbaar duidelijk afleesbaar aan de markeringen van de erf grenzen. Door de vaak grote voortuinen heeft deze overgang een groen karakter. Wanneer in het plangebied een blok wordt gerealiseerd met meerdere woningen en/ of ruimte voor commerciële doeleinden moet de overgang van privé naar openbaar duidelijk worden vormgegeven. Hiervoor moet een zone van 3,0 m worden gereserveerd. Daarnaast zou in het geval van een woonfunctie de begane grond circa 1,0 m boven het maaiveld kunnen worden opgetild. Bedrijfsruimtes kunnen zich ingetogen naar de weg presenteren, want dit mag geen te zware stempel drukken op het bestaande beeld langs de Rijksstraatweg. Balkons zijn aan de wegzijde van de bebouwing niet toegestaan. Loggia's zijn wel mogelijk indien toegestaan door de Wet geluidhinder.
- Materialisering: Het materiaalgebruik in de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit donkere baksteen, wit stucwerk en donkere dakpannen. De nieuwe bebouwing moet hierbij aansluiting vinden. Dit kan door gebruik te maken van dezelfde materialen, maar ook door gebruik te maken van modernere materialen als metaal en glas. Lichte bakstenen zijn niet gewenst.

5.2. Bouwplan

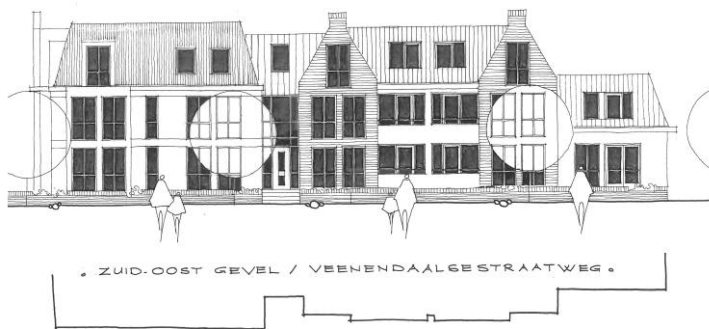
Er is een bouwplan opgesteld voor de bouw van een complex ten behoeve van 19 appartementen met een parkeerkelder (Bron: Bulkens Architecten, d.d.juni 2014). Dit plan zal gerealiseerd worden na sloop van alle bestaande bebouwing.

De ligging aan een cultuurhistorische drager en kruispunt van Elst is in de vormgeving van het bouwplan betrokken. Deze markante ligging rechtvaardigt een stedenbouwkundig accent op deze hoek, met inachtneming van de Elstse schaal en maat. Door verticale geleding en enkele verspringen in de verschillende delen van het appartementencomplex aan te brengen wordt voorkomen dat er 1 grote bouwmassa ontstaat. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen, waarbij richting de aangrenzende wegen de 3^e laag is afgeschuind zodat visueel de bouwhoogte daar 2 lagen met langskap bedraagt.

Richting de aangrenzende bebouwing neemt het gebouw in volume af. De bouwmassa die tegen de perceelsgrens van de woningen Veenendaalsestraatweg 1 en Rijksstraatweg 145A is geprojecteerd is, in aansluiting op deze panden, 1 bouwlaag minder dan de overige bebouwing. Op deze wijze wordt een meer gelijkmatige overgang naar de aangrenzende woningen bewerkstelligd.

Onder het complex komt een parkeerkelder met daarin de parkeerplaatsen en de bergingen. De toegang van de parkeerkelder bevindt zich aan de uiterste noordoostzijde van het plangebied, zover mogelijk van de rotonde. De toegang tot de parkeerkelder geschiedt door middel van een hellingbaan, die uitkomt op de Veenendaalsestraatweg.

Het voorlopig ontwerp van de oostgevel (Veenendaalsestraatweg) ziet er als volgt uit:



Het voorlopig ontwerp van de westgevel (Rijksstraatweg) ziet er als volgt uit:



Hieronder een impressie van de bouwmassa en het kleurgebruik:



Met het voorgenomen bouwplan wordt qua oriëntatie, bouwhoogte, korrel- en bebouwingstypologie en verticale geleding (het hoekgebouw maakt zich los van de 'vleugels') en kapvorm aangesloten bij de vereisten zoals die in de vorige paragraaf aan de orde zijn gesteld.

In de voorbereiding van het bouwplan is door de gemeente aanvullend aangegeven dat een duidelijk onderscheid gemaakt moet worden tussen hoekgebouw en de achterliggende bebouwing. Onder meer door het toepassen van verspringingen en in de uitwerking van het gevelbeeld. Eveneens is aangegeven dat het verdiept parkeren overdekt wordt met een vlonder waardoor een gemeenschappelijke buitenruimte (met kuuipplanten) ontstaat.

Ten aanzien van de randvoorwaarde met betrekking tot de overgang van privé naar openbaar komt over de gehele lengte een lage tuinmuur. De tussenliggende afstand is nagenoeg overal minimaal 3 m, met uitzondering van het gedeelte op de hoek richting de rotonde. Hiermee wordt ondanks deze geringe afwijking voldoende voldaan aan de gestelde randvoorwaarde. Dit geldt ook ten aanzien van het gestelde over balkons: er worden uitsluitend loggia's toegepast met inachtneming van de wettelijk gestelde geluidsnormen.

Uit paragraaf 5.3 Verkeer & parkeren blijkt dat qua ontsluiting en parkeren eveneens wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden, zoals opgenomen in paragraaf 5.1.

Uit paragraaf 5.4 Beeldkwaliteit blijkt tenslotte dat qua materialisering ook wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden, zoals opgenomen in paragraaf 5.1.

5.3. Verkeer & parkeren

Verkeer

De hellingbaan die toegang geeft tot de parkeerkelder bevindt zich aan de uiterste noordoostzijde van het plangebied. De hoofdingang van het complex voor bewoners is gelegen even ten zuiden daarvan tussen de 2 bouwdelen aan de Veenendaalsestraatweg.

Om de verkeersafwikkeling te beoordelen dient nagegaan te worden of de realisering van 19 appartementen een potentiële verkeersaantrekkende werking heeft ten opzichte van de bestaande planologische situatie. De verkeersaantrekkende werking kan in de huidige en toekomstige situatie kan globaal worden bepaald aan de hand van het ASSV (CROW-uitgave, versie 2012). In het ASSV 2012 is voor het woningtype 'koop, etage, duur' een kengetal 6,9 motorvoertuigbewegingen per appartement per dag aangegeven voor wat betreft het woonmilieu 'schil centrum in matig stedelijk

gebied'. Het totaal aantal te verwachten motorvoertuigbewegingen bedraagt door de toe te voegen 19 appartementen 131.

Het huidig aantal verkeersbewegingen van het bestaande garagebedrijf (met een omvang van 337 m²) is onbekend. Hiervoor zal een aannname moeten worden gemaakt. Aangezien voor een garage-/autobedrijf in de CROW-uitgave, versie 2002 ook geen directe kengetallen voorhanden zijn is het bestaande garagebedrijf aangemerkt als 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief'. Hiervoor geldt een kengetal van 8,6 motorvoertuigbewegingen per 100 m² oppervlakte. Dit leidt tot een totaal aantal motorvoertuigbewegingen van 29 per dag. Dit lijkt een onderschatting van het bestaande aantal verkeersbewegingen. In de vorige CROW-publicatie 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden', oktober 2007, was de ritproductie van een garagebedrijf immers bepaald op 51 ritten per 100 m². De bestaande twee woningen leiden tot (2 * 8,0) 16 motorvoertuigbewegingen. Het huidig aantal motorvoertuigbewegingen bedraagt daarmee (29 + 16) = 45 motorvoertuigbewegingen per dag.

De voorgenomen herontwikkeling leidt derhalve tot een toename van 86 motorvoertuigbewegingen per dag.

De huidige etmaalintensiteit van de Veenendaalsestraatweg (N416) alsmede de Rijksstraatweg (N225) bedraagt 6.216 respectievelijk 10.512 voertuigbewegingen.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat de herontwikkeling leidt tot een toename van motorvoertuigbewegingen, maar dat het plan niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling van de omliggende straten. De omliggende straten hebben, gelet op de huidige praktijk, voldoende capaciteit om het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van de appartementen per (week)dag te verwerken.

Parkeren

Het Rhenense parkeerbeleid gaat uit van het volledig realiseren van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein. Met de initiatiefnemer zijn in het verleden afspraken gemaakt op basis van de toen geldende parkeernormen (1,5 parkeerplaats per woning). Door de aanleg van 29 parkeerplaatsen in de parkeerkelder wordt aan deze afspraken voldaan.

5.4. Beeldkwaliteit

Ter versterking van de gevarieerde lintbebouwing is het van belang geen kopie van de aangrenzende bebouwing te maken. Uitgangspunt is een individuele vormgeving die het diverse bebouwingsbeeld van het lint versterkt. De markante ligging vraagt om een verbijzondering.

Om het bouwvolume goed tot zijn recht te laten komen, vraagt vooral de geleiding van het gebouw aandacht. De basis voor het materiaalgebruik bestaat uit gevels van metselwerk. Enkel witte of gele bakstenen zijn niet toegestaan. Keim- of stucwerk is wel mogelijk, zij het uitsluitend in wit- en grijstinten. Voor de afdekking van eventuele kappen is de materiaal- en kleurkeuze vrij, met dien verstande dat gebruik wordt gemaakt van een matte kleurstelling.

Het bouwplan van juni 2014 voldoet aan de welstandsnota. De commissie welstand heeft op 6 juni 2014 aangegeven in te kunnen stemmen met het schetsontwerp.

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.

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)" en "maximum volume (m³)".

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 ten behoeve van de parkeergarage is in dit artikel opgenomen dat dit 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 nutsvoorzieningen en voor mantelzorg.

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 diverse bouwaanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

6.3. Wonen

De in het plangebied nieuw te bouwen woningen zijn voorzien van de bestemming "Wonen". Voor de situering en maatvoering zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

Bouwwijze

Binnen het bouwvlak is aangegeven dat uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan.

Goot- en bouwhoogte

De gedifferentieerde, maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen is opgenomen op de verbeelding.

Situering gebouwen

Het bouwen van de appartementen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en binnen de bouwvlakken is door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven hoeveel woningen maximaal zijn toegestaan.

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 de volgende vooroverlegpartners toegezonden:

- Gasunie
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
- Provincie Utrecht
- Vitens

Zowel de Gasunie, het Hoogheemraadschap (watertoets), en de Provincie Utrecht gaven per mail aan dat zij geen opmerkingen hebben. Vitens heeft geen gebruik gemaakt van het geven van een vooroverlegreactie, waardoor kan worden aangenomen dat ook zij geen opmerkingen hebben.

Zienwijzen

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 en is gedurende deze periode ook op www.rhenen.nl gepubliceerd. Een ieder kon gedurende deze periode zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen leiden niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Een samenvatting van de zienswijzen alsmede de beantwoording van de zienswijzen door de gemeente zijn opgenomen in bijlage 7, de zienswijzennota.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst worden afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Daarnaast wordt een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer, waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor risico van de initiatiefnemer komt.

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