

TPC

GEMEENTE RHENEN

Bestemmingsplan Rijksstraatweg 219

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN RIJKSSTRAATWEG 219 ELST GEMEENTE RHENEN

NL.IMRO.0340.BpRijksstrweg219-OH01

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied: ligging en omvang
- 1.3 Vigerende bestemmingsplan
- 1.4 Leeswijzer

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3 BELEID

- 3.1 Bovengemeentelijk beleid
 - 3.1.1 Nota Ruimte
 - 3.1.2 Waterbeleid van de 21e eeuw
 - 3.1.3 Streekplan / Structuurvisie (Provincie Utrecht)
 - 3.1.4 Conclusie
- 3.2 Regionaal beleid
 - 3.2.1 Structuurvisie WERV
- 3.3 Gemeentelijk beleid
 - 3.3.1 Integrale structuurvisie
 - 3.3.2 Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen
 - 3.3.3 Woningmarktanalyse
 - 3.3.4. Conclusie

4 OMGEVINGSASPECTEN

- 4.1 Bodem
- 4.2 Wet geluidhinder
- 4.3 Luchtkwaliteit
- 4.4 Milieuzonering
- 4.5 Externe veiligheid
- 4.6 Watertoets
- 4.7 Ecologie
- 4.8 Archeologie
- 4.9 Kabels en leidingen

5 PLANBESCHRIJVING

6 JURIDISCHE BESCHRIJVING

- 6.1 Het juridische plan
- 6.2 Bestemmingen

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

- 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Ligging plangebied in groter verband



Luchtfoto plangebied



1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Rhenen heeft in mei 2010 van Buro voor Bouwkunde –Veenendaal, namens de fam. D.J. Hovestad en S. Hovestad, een principe-verzoek ontvangen voor de ontwikkeling van woningbouw op het perceel Rijksstraatweg 219. Het principeverzoek is door het college behandeld en zij hebben bij brief van 17-09-2010 medegedeeld dat zij medewerking willen verlenen aan het initiatief. Dit mede naar aanleiding van een stedenbouwkundig advies waarin de nieuwbouw mogelijk wordt geacht.

Het vigerende bestemmingsplan staat op deze locatie de beoogde woningbouw niet toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het dit plan nodig. Op basis van het ingediende bouwplan bij het principeverzoek is derhalve voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het betreffende perceel ligt aan de oostzijde van het gebied dat in Elst bekend staat als “de Vordel”. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Rijksstraatweg, in het noorden door de weg Zwijnsbergen. Aan weerszijden van het plangebied bevinden zich percelen met zowel woon- als bedrijfsbebouwing. Kenmerkend is het grotendeels onbebouwde binnengebied van de Vordel.

Op het perceel met een oppervlakte van circa 8.393 m² zullen een viertal woningen alsmede twee mantelzorgunits worden gerealiseerd. De beoogde nieuwbouw bestaat uit een twee-onder-eenkapwoning aan de Rijksstraatweg en twee vrijstaande woningen aan Zwijnsbergen waarachter de mantelzorgunits komen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waar de onderhavige plan betrekking op heeft, zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan “Kern Elst”.

Het bestemmingsplan “Kern Elst” is vastgesteld door de gemeenteraad van Rhenen op 25 juni 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 februari 1992. Het bestemmingsplan is in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Op de gronden waar het bouwplan zal worden gerealiseerd, rust blijkens dit bestemmingsplan deels de bestemming “Woondoeleinden” en deels de bestemming “Agrarische Doeleinden”.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De gronden waar de twee-onder-een-kap woning wordt gerealiseerd, hebben blijkens het oude (thans nog vigerende) bestemmingsplan "Kern Elst" de bestemming Woondoeleinden. Ter plaatse bevindt zich een bouwvlak met een oppervlak van circa 170 m². Blijkens de aanduiding "hv" mogen hier halfvrijstaande- of vrijstaande woningen worden gerealiseerd, welke – blijkens de aanduiding "1" een maximale goothoogte mogen hebben van 3,50 meter. Nu een maximum bouwhoogte niet is voorgeschreven in de planvoorschriften, heeft de bouwverordening van de gemeente Rhenen aanvullende werking. Gelet op het bepaalde in art. 2.5.24 kon de bouwhoogte aldus 15 meter bedragen.

Blijkens de planvoorschriften dient de minimale breedte van het hoofdgebouw 6 meter te bedragen. Aldus kunnen binnen het bouwvlak reeds twee-onder-een-kap woningen worden gebouwd met een breedte van circa 8 meter per woning.

Zowel de twee vrijstaande woningen, als de mantelzorgunits zullen worden gebouwd op gronden die op basis van het vigerende planregime (bestemmingsplan "Kern Elst") de bestemming "Agrarische doeleinden" hebben. Een bouwvlak is op deze gronden niet aanwezig, zodat hier slechts veekerende afrasteringen kunnen worden gebouwd met een hoogte van 2,50 meter.

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. De beoogde nieuwbouw wordt in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 volgt een uiteenzetting van de juridische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het betreffende perceel ligt nabij de oostelijke dorpsentree tussen de Rijksstraatweg en Zwijnsbergen. Op circa 500 m oostwaarts komen de twee wegen bij elkaar. In de punt die leidt naar deze kruising is langs beide wegen een vrijwel continue begeleiding met lintbebouwing ontstaan. Dit bestaat zowel uit woningen als bedrijven. Deze functiemenging is kenmerkend voor het onderhavige gebied dat in Elst bekend staat als “de Vordel”.

De afstand tussen de twee wegen bedraagt ter hoogte van het plangebied ongeveer 230 meter. Aangezien de bebouwing voornamelijk langs de wegen is geconcentreerd, is een onbebouwd binnengebied ontstaan. Enkel bij de bedrijven worden de percelen nagenoeg volledig benut.

Aan de Rijksstraatweg is het westelijk gedeelte van het perceel nagenoeg vrij van bebouwing en vormt in de huidige situatie een van de weinige onderbrekingen in de lintbebouwing. Op het oostelijk deel van het perceel staat een langgerekt woonhuis van één bouwlaag met een kap met de nokrichting haaks op de weg. Deze nokrichting komt overwegend voor, incidenteel is sprake van een nokrichting evenwijdig aan de weg. De woning staat, net als de aangrenzende bebouwing relatief kort op de weg, waarbij geen sprake is van een eenduidige rooilijn.

De noordzijde van het perceel grenst aan Zwijnsbergen. Dit gedeelte is onbebouwd. Aan deze zijde is de lintbebouwing op meerdere plaatsen onderbroken.

In principe biedt de breedte van het perceel aan beide zijden voldoende ruimte om de nieuwe woningen te bouwen.



Locatie Rijksstraatweg



Locatie Zwijnsbergen

3 BELEID

3.1 Bovengemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen is volstaan met een korte samenvatting van het beleid. Met de volgende ruimtelijke beleidsplannen dient bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan rekening te worden gehouden:

- Nota Ruimte (Ministerie van VROM);
- Waterbeleid 21e eeuw;
- Streekplan/ Structuurvisie (Provincie Utrecht).

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe.

Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik middels hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. Met het opstellen van een bestemmingsplan voor de onderhavige kavel zorgt de gemeente voor een actueel juridisch kader voor het behoud van het plangebied en de ruimtelijke kwaliteit hierbinnen.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

3.1.2 Waterbeleid van de 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. Dit beleid is tot stand gekomen via een samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen.

Het Waterbeleid 21e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

3.1.3 Structuurvisie 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004)

Provinciale Staten van de Provincie Utrecht hebben bij besluit van 23 juni 2008 de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld. Doel van de beleidslijn is ervoor zorg te dragen dat, ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, het Streekplan Utrecht 2005-2015 slagvaardig gehanteerd kan worden als beleidskader. In dat kader maakt de beleidslijn duidelijk wat er van de

provincie kan worden verwacht. Ze markeert het provinciaal belang en legt de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten vast. Met nadruk geldt dat de beleidslijn geen nieuw beleid bevat: de beleidsdoelen zoals deze in het Streekplan zijn vastgelegd worden niet gewijzigd.

Het Streekplan Utrecht 2005-2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Dit plan is later in het kader van de nieuwe Wro omgezet naar een structuurvisie. In het plan is het beleid beschreven waarmee de provincie sturing geeft aan de invullen van verschillende ruimtelijke opgaven op het gebied van onder meer wonen, water verkeer en bedrijvigheid. De kernbegrippen zijn kwaliteit, uitvoering en samenwerking.

Een belangrijk uitgangspunt van het beleid is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij zorgvuldig ruimtegebruik gaat het om efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Rode contouren zijn hierbij een belangrijk doelmatig sturingsinstrument. Door toepassing hiervan worden belangrijke waarden in het buitengebied beschermd en wordt het landelijk gebied open gehouden. Ook wordt juist hierdoor zorgvuldig ruimtegebruik in het bestaande stedelijk gebied gestimuleerd.

Een aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het vermijden van niet-noodzakelijke stedelijke uitbreidingen. Bij de nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen ligt de prioriteit bij herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan gekozen worden voor uitbreiding.

In haar ruimtelijk beleid laat de provincie zich dan ook voor een belangrijk deel leiden door het principe van beheerste groei. Op deze wijze wil zij de aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking zoveel mogelijk vermijden en de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk versterken. Vanuit deze optiek is het gewenst nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied te benutten en daarbij te streven naar stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting.

Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. Beleidsmatig is dit onder andere vertaald in een ruimtelijke afbakening van deze kernen door de zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten binnen de rode contouren plaatsvinden.

Bij ontwikkelingen binnen de rode contour stuurt door de provincie niet op aantallen. Als de ontwikkeling leidt tot behoud van kwaliteiten, waardevolle structuren en voldoende ruimte voor groen en water in de stad, mag ze beschouwd worden als passend in het proces van vernieuwing en functieaanpassing van de kernen. Gemeenten hebben hierdoor zelf een belangrijk verantwoordelijkheid in het zorgvuldig omgaan met ruimte. Verwacht wordt dat zij nadrukkelijk de binnenstedelijke mogelijkheden bekijken.

Met betrekking tot Rhenen wijst de structuurvisie erop dat zij deel uit maakt van het Regionaal stedelijk netwerk WERV (de vierhoek Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal). Naast het ontwikkelen van een samenhangende visie voor de vier gemeenten, is het beleid gericht op een gemeenschappelijke woningmarkt. Omdat aan Veenendaal een regionale opvangfunctie wordt toebedeeld, is het verstedelijkingsbeleid voor Rhenen dan ook terughoudend.

De beoogde ontwikkeling valt binnen de rode contour van Elst.

3.1.4 Provinciale ruimtelijke verordening (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 september 2009)

In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciaal belang in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. Bijvoorbeeld dat de waarden van natuur en landschap beschermd moeten worden. De wijze waarop dit moet plaatsvinden wordt niet in de verordening geregeld. De invulling van bestemmingsplannen is immers primair overgelaten aan gemeenten.

Via de verordening laat de provincie een aantal provinciale belangen doorwerken naar de gemeenten. Deze doorwerking is niet mogelijk via een structuurvisie. Een structuurvisie heeft in beginsel alleen interne werking. Het bevat beleid waarvan de provincie zich zelf dient te houden. Door middel van de verordening is de verplichte naleving van diverse provinciale beleidsuitgangspunten door lagere

overheden, zoals gemeenten, geregeld. De provinciale verordening bevat regels ter bescherming van het provinciaal belang. Deze regels zien op bodem, cultureel erfgoed, landelijk gebied, natuur, recreatie, stedelijk gebied en het watersysteem. Het plangebied aan de Vogelenzang valt binnen stedelijk gebied (rode contour). In de verordening zijn voor het stedelijk gebied woningbouw aantallen opgenomen. Voor de gemeente Rhenen geldt tot 2015 een woningbouwopgave van 570 woningen. De beoogde ontwikkeling van vier woningen levert hier een bijdrage in met twee woningen (het vigerende bestemmingsplan biedt aan de Rijksstraatweg reeds de mogelijkheid tot realisering van twee woningen).

3.1.5 Structuurvisie WERV

In maart 2005 hebben de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal de Structuurvisie WERV vastgesteld. De visie geeft een beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de regio voor de periode tot 2015, met een doorkijk naar 2030. In het structuurbeeld wordt het plangebied aangemerkt als stedelijke intensiveringzone Rhenen-zuidoost. Functies die binnen deze zone een plaats kunnen krijgen zijn wonen, lichte bedrijvigheid (waaronder kantoren) en (verblijf)recreatie. De relatie met de omgeving speelt hierbij een grote rol. Het gebied ligt tevens binnen de zone cultuurontwikkeling en recreatie.

Tot de periode 2015 geldt de afspraak, dat ruimtelijke ontwikkelingen van wonen (en werken) plaats dienen te vinden binnen de in bestaand beleid vastgelegde locaties. 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 maakt efficiënt en intensief gebruik van de ruimte middels inbreiding en valt binnen de rode contouren van Elst.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Integrale structuurvisie

De gemeente Rhenen heeft ervoor gekozen om een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente op te stellen om zo te voldoen aan de Wro. Dit is een globaal plan dat ruimtelijk relevant beleid op lokaal niveau integreert.

De gemeente beschikt over vele ambities op het vlak van de ruimtelijke ordening, die een belangrijke rol hebben gespeeld bij het opstellen van deze structuurvisie. Het gaat daarbij om de volgende gemeentelijke ambities:

- een groene gemeente waar het goed recreëren is;
- een gemeente die primair bouwt voor de eigen woningbehoefte met woningbouw die past bij de schaal en karakter van de drie kernen;
- behoud en versterking van de hoge kwaliteit van het buitengebied;
- benutten van de kansen voor de landbouw, de natuur en het landschap.

De gemeente Rhenen heeft de afgelopen jaren deze ambities in diverse visies en plannen opgenomen en vastgelegd zoals het Beleids- en actieplan Toerisme en Recreatie, de stedenbouwkundige structuurvisie, de Woonvisie en Verkeersstructuurplan gemeente Rhenen en het Landschap ontwikkelingsplan Binnenveld. Deze beleidsdocumenten vormen de basis voor de Integrale Structuurvisie gemeente Rhenen 2010-2020.

De looptijd van deze visie is van 2010 tot 2020 zijn. In tegenstelling tot bijvoorbeeld een bestemmingsplan gebeurt dat niet op perceelsniveau maar een structuurvisie geeft op een globale wijze de wenselijke ruimtelijke structuur weer.

3.2.2 Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen

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

De visie voor Rhenen zet zich vooral in op de verbetering van bestaand gebied en een goede inpassing van nieuwe locaties. Het onderhavige plangebied is in de visie nog aangeduid als

'verdichtingslocatie'. Inmiddels is in de integrale structuurvisie bepaald dat de verdichting in het binnengebied van de Vordel komt te vervallen. Binnen de lintbebouwing langs de Rijksstraatweg en Zwijnsbergen worden wel mogelijkheden gezien voor inbreiding.

3.2.3 Woningmarktanalyse

De gemeente Rhenen en de Rhenense Woningstichting hebben in 2005 een woningmarktanalyse uitgevoerd naar de woonwensen van de Rhenense bevolking. Deze analyse dient als basis voor een woonvisie en daaruit volgend een gezamenlijke visie op wonen, welzijn en zorg.

Op basis van een bevolkingsprognose uitgaande van een migratiesaldo = 0, is een woningbehoefteprognose opgesteld. Deze woningbehoefte voor de gemeente Rhenen bedraagt voor de periode tot 2015 circa 490 – 560 woningen.

3.2.4 Parkeerbeleidsplan

De gemeente Rhenen heeft in december 2008 het gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. Het doel van dit gemeentelijk parkeerbeleidsplan is een bijdrage leveren aan:

- de leefbaarheid van het centrumgebied en de woonwijken in de gemeente Rhenen;
- een levendige en aantrekkelijke binnenstad, die bereikbaar is voor zowel auto- als fietsverkeer en een goede concurrentiepositie kent.

Bovenstaande uitgangspunten staan centraal in dit parkeerbeleidsplan. Het plan bevat voorstellen voor het te voeren parkeerbeleid en maatregelen om de aanwezige parkeerproblemen op te lossen. Daarnaast is een praktisch handvat geboden voor het:

- beoordelen van parkeerproblemen in de woonwijken;
- gebruik van uniforme en eenduidige parkeernormen, onder andere voor:
 - een snel objectief advies bij vergunningaanvragen;
 - het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot het parkeren (herinrichting/nieuwbouwonwikkelingen);
 - onttrekken en toevoegen van parkeerplaatsen aan de openbare weg (wanneer parkeren op eigen terrein niet mogelijk is);
 - toetsen en realiseren van parkeervoorzieningen voor gehandicapten;
 - objectief beoordelen van inritvergunningen;
 - faciliteren van het fietsparkeren in het centrumgebied.

Bij de uitwerking van maatregelen voor de knelpunten is het uitgangspunt gehanteerd dat voor alle doelgroepen het parkeren wordt gefaciliteerd. Eventuele maatregelen mogen geen verschuiving van de parkeerdruk met zich meebrengen waardoor overlast in omliggende wijken ontstaat.

3.2.5 Conclusie

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

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

In opdracht van Pouderoyen Compagnons is door ECOPART B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een perceel aan Rijksweg 219 -219b te Elst.(projectnummer 15247, versie 1.0 d.d. 29 oktober 2010).

Aanleiding voor de uitvoering van dit onderzoek is de voorgenomen ontwikkeling van de locatie, waarbij de eventuele aanwezigheid van een bodemverontreiniging een beletsel of beperking van deze plannen kan vormen.

Het doel van het ingestelde onderzoek in deze situatie is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de bodem in gehalten boven de streefwaarde of het generieke achtergrondgehalte.

Op het terrein gelegen is een verkennend onderzoek verricht volgens de NEN 5740 richtlijnen voor onverdachte locaties (ONV). Gezien het feit dat het grondwater zich op een grotere diepte dan 5,0 m-mv bevindt, heeft geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het ingestelde onderzoek kan het volgende worden opgemerkt:

- veldwerkzaamheden: tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen; opgemerkt dient te worden dat tijdens de visuele inspectie van het maaiveld achter het schuurtje een aantal asbestplaten zijn aangetroffen;
- analyseresultaten bovengrond: uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de bovengrond blijkt dat voor kobalt en plaatselijk voor PAK licht verhoogde gehalten zijn gemeten; de gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn onder de generieke achtergrondwaarde gelegen;
- analyseresultaten ondergrond uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de ondergrond blijkt dat voor kobalt licht verhoogde gehalten zijn gemeten; de gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn onder de generieke achtergrondwaarde gelegen.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de boven- en ondergrond op de onderhavige locatie licht verontreinigd is met kobalt. Daarnaast is de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd met PAK.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie. De resultaten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling op de onderzoekslocatie.

De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellingen- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie).

4.2 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de bestrijding van geluidhinder door met name industrie, weg- en railverkeer. Geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, mogen niet gerealiseerd worden zonder dat eerst een toets aan de geluidnormen plaatsvindt. Bestemmingsplan en uit te voeren project moeten worden getoetst op te verwachten geluidsbelasting. Binnen vast te stellen zones van de geluidsbron is een normstelling van toepassing. Onderscheid bestaat tussen streefwaarden, en hogere grenswaarden. Indien een nieuwe bestemming binnen de vastgestelde zone van een (rail)weg niet voldoet aan de betreffende streefwaarde, dan mag de bestemming in principe niet worden gerealiseerd. Iedere weg heeft een onderzoekszone. Uitzonderingen hierop zijn:

- Wegen die via een geluidsniveaukaart zijn gedezoneerd,
- Wegen welke opgenomen zijn in een 30 km/uur zone,

- Wegen welke als woonerf zijn ingericht.

Het plangebied ligt aan De Rijksstraatweg en Zwijnsbergen. De Zwijnsbergen maakt onderdeel uit van de 30 km/uur-zones binnen Elst. Aan de hand van de verkeersgegevens die ontleend zijn aan de website van de Provincie Utrecht is een voorlopige berekening van de Rijksstraatweg gemaakt (zie separaat bijgevoegde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï). Uit de berekeningen blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden. De geluidsbelasting op de voorgevel van de dubbele woning (15 meter uit de weg) aan de Rijksstraatweg bedraagt 58 dB. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting (63 dB) wordt niet overschreden. De hogere grenswaarde procedure dient parallel aan de ruimtelijke procedure te lopen. Daarnaast dient het ontwerp van de woningen zodanig te zijn dat voldaan wordt aan de vereiste binnenwaarde van 33 dB.

Op de overige 2 woningen wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit, oftewel titel 5.2 van de Wet Milieubeheer, is op 15 november 2007, in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan.

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Alleen ruimtelijke projecten die dus betekenende mate de luchtkwaliteit verslechteren, worden nog indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie stikstofoxide of fijn stof met meer dan 3% (van de grenswaarde van de jaargemiddeldeconcentratie van PM₁₀ of NO₂, 40 µg/m³, dus 1,2 µg/m³) verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadeling'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

Het voorliggende plan ziet toe op de ontwikkeling van 4 woningen. Aangezien in gevolge de ministeriële regeling "NIBM" bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1500 woningen geen sprake is van een toename in de concentraties stikstofoxide of fijn stof met meer dan 1,2 µg/m³, kan geconcludeerd worden dat de voorgestane ontwikkeling 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. In het onderhavige geval is een luchtkwaliteitsonderzoek dus niet noodzakelijk. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

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

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding aangebracht te worden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Te denken valt bijvoorbeeld aan stankhinder van agrarische bedrijven en hinder van bedrijven die verspreid in de wijk en in de directe omgeving aanwezig zijn.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' kan door het bevoegd gezag bij de uitoefening van haar taken op het gebied van de ruimtelijke ordening als hulpmiddel worden gebruikt.

Vier vragen staan binnen de brochure centraal:

- Welke afstand dient tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen te worden aangehouden?
- Welke afstand dient tussen nieuwe woningen en bestaande bedrijven te worden aangehouden?
- Welke bedrijven zijn mogelijk in gemengd gebied?
- Mag een zeker bedrijf zich op een bepaalde locatie vestigen?

De brochure legt niet vast wat wel en niet mag, een gemeente beslist zelf of men op een bepaalde locatie bedrijven of woningbouw mogelijk wil maken. De brochure is hierbij slechts een hulpmiddel. Bij toepassing van de richtlijnen als vermeld in betreffende brochure dient hieraan een goede motivatie ten grondslag te liggen. De brochure is niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen maar heeft enkel betrekking op nieuwe situaties.

Op grond van de brochure worden aan milieubelastende activiteiten (o.a. bedrijven) planologische toetsingsafstanden gekoppeld ten opzichte van milieugevoelige gebieden (o.a. woningen). Deze toetsingsafstand wordt gerelateerd aan het omgevingstype waarop de milieubelastende activiteit betrekking heeft. Er worden hierbij twee omgevingstypen onderscheiden:

- Omgevingstype “rustige woonwijk” en “rustig buitengebied”. Een rustige woonwijk is een (deel van een) woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er zijn, afgezien van wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren). Een rustig buitengebied is qua aanvaardbare milieubelasting vergelijkbaar met een rustige woonwijk.
- Omgevingstype “gemengd gebied”. Gemengde gebieden zijn gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Eveneens tot dit omgevingstype behoren gebieden gelegen direct langs hoofdinfrastructuur.

De richtafstand wordt bepaald aan de hand van vier mogelijke hinderfactoren: geur, stof, geluid en gevaar. Hierbij is grootste afstand van de hinderfactoren maatgevend voor de richtafstand.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is, gezien de functiemenging in de aangrenzende lintbebouwing en buitengebied, sprake van een aangrenzend omgevingstype ‘gemengd gebied’. Rondom het plangebied liggen een aantal autobedrijven en een hoveniersbedrijf. Al deze bedrijven zijn categorie 3.1 bedrijven en hebben een hinderafstand (normaal) van 50 meter. Echter daar dit gebied getypeerd kan worden als een gemengd gebied kan de afstand met één stap teruggebracht worden naar 30 meter. In de onderstaande afbeelding zijn van de omliggende bedrijven met de adviesafstand van 30 meter gevisualiseerd.



Bovenstaande afbeelding maakt duidelijk dat zowel de woningen als mantelzorgunits buiten de adviesafstand van 30 meter voor de omliggende bedrijven zijn gesitueerd. Derhalve kan geconcludeerd worden dat voor het aspect bedrijven en milieuzonering er geen belemmeringen zijn.

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 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.

Geraadpleegd is de risicokaart van de provincie Utrecht.

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).



Afbeelding uitsnede risicokaart

Ten zuiden van het plangebied ligt de hogedruk aardgastransportleiding met het kenmerk W-526-06-KR. Deze leiding heeft een maximale werkdruk van 40 bar en een diameter van 6". De inventarisatieafstand van deze leiding bedraagt 70 meter, de afstand tot het plangebied bedraagt 80 meter. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor het aspect buisleidingen (Bevb).

De rijndijk ligt op 50 meter afstand van het plangebied. Hiervoor geldt dat er een plasbrandaandachtsgebied aanwezig is, welke een afstand heeft van 25 meter uit de oeverlijn. Ook voor dit aspect zijn dus geen belemmeringen.

Tenslotte kan geconstateerd worden dat het plangebied grenst aan de Rijksstraatweg. Deze weg is een onderdeel van de route gevaarlijke stoffen van het bedrijventerrein Remmerden en van een lpg-tankstation. Uit een pilotstudie van de Provincie Utrecht (Routing Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Resultaten van een pilotstudy in vijf gemeenten in Utrecht, Provincie Utrecht, 15 augustus 2005, Concept groeidocument, 9P7215.A1) blijkt dat er alleen transport van LF1-stoffen over deze weg werden getransporteerd. Maximaal was dat 1 beweging per dag. Langs deze weg zijn geen knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jr) en groepsrisico geconstateerd. Het plan voorziet een toevoeging van 1 woning op korte afstand van de weg, gemiddeld zijn dit 2,5 persoon. Door deze geringe toename kan geconstateerd worden dat er geen significante toename zal plaatsvinden van het groepsrisico. Voor dit aspect kan geconstateerd worden dat er geen belemmeringen zijn.

4.6 Watertoets

De Watertoets is voortgekomen uit het Kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water', de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. In de vijfde Nota Ruimtelijke Ordening is de Watertoets opgenomen als belangrijk instrument in de afstemming tussen het waterbeleid en het ruimtelijk beleid. Vanaf 14 februari 2001 is in de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw afgesproken om vanaf dat moment de Watertoets toe te passen. Sinds 1 november 2003 is de Watertoets ook wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

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 (t.o.v. 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

Door Boot MilieuConsult is een hydrologische toetsing van het nieuwbouwplan opgesteld. Geconcludeerd wordt dat de invloed van de bebouwing op afvoer van het water is niet groot, gelet op de huidige bodemopbouw, die nu een zeer diepe ontwatering kent. Er is een onverzadigde zone van minimaal 5.20 m en maximaal van 9.70 m. Het huidige infiltrerend vermogen is groot gezien de bodemopbouw van gestuwd materiaal. Wel moeten maatregelen genomen worden, die mogelijk afstromend water op (half)verhard oppervlak goed laten infiltreren in bv lokale laagtes. Een voorbeeld daarvan is een "wadi": staat meestal droog, maar als het regent, stroomt het water van de daken via de regenpijpen naar de tuin of de weg, en vandaar naar de wadi's. Hier wordt het water gebufferd en zakt verder de grond in en vult de grondwatervoorraad aan.

Het verschil met de toekomstige situatie is dan ook nihil. De neerslag komt weliswaar sneller tot afvoer, maar er is voldoende mogelijkheid om te infiltreren. Het erf en de toegangsweg dienen tonrond (afwaterend) te worden aangelegd. Voorts dient tijdens aanleg erop gelet te worden dat de grond niet te sterk wordt verdicht en dat, gezien de toepassing van infiltratie, bij het ontwerpen van de woningen geen uitlogende materialen gebruikt worden daar waar het materiaal in contact komt met het hemelwater.

Resumerend kan worden gesteld dat de hydrologische toetsing met inachtnahme van voorgestelde maatregelen geen beletsel vormt voor het uitvoeren van het bouwplan.

4.7 Ecologie

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

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

4.7.1 Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)

De natuurbeschermingswet heeft als doel de volgende gebieden te beschermen.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

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

Er is geen enkele reden om aan te nemen dat het uitvoeren van de in de geplande werkzaamheden invloed heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied de Uiterwaarden

Neder-Rijn. De werkzaamheden vinden namelijk buiten het gebied plaats en de geringe extra verkeersbewegingen hebben slechts een heel beperkte invloed op het Natura 2000 gebied. De mogelijke invloed op beschermd flora en fauna komt in de hierna volgende paragraaf aan bod.

4.7.2 Flora- en faunawet (soortenbescherming)

Op grond van de Flora- en faunawet 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.

Onderzoek Flora en fauna

Volgens nationale en internationale regelgeving is het verplicht vóór de ingreep onderzoek te doen naar het eventuele voorkomen van beschermde flora en fauna. Om dergelijk soortgericht veldonderzoek goed te kunnen plannen en uitvoeren is het noodzakelijk te weten welke flora en fauna potentieel voorkomen in het onderzoeksgebied.

In opdracht van Pouderoyen Compagnons is door bureau Regelink de rapportage "Ecologische quickscan Rijksweg" opgesteld (rapportnummer RA09138-01 d.d. 13-01-2010). Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

Doel

Door middel van een quickscan worden de volgende vragen beantwoord:

- Welke, middels de Flora- en faunawet beschermde flora en fauna komen potentieel voor op het onderzoeksgebied?
- Welke negatieve effecten kan de potentieel aanwezige flora en fauna ondervinden van de ingreep?
- Is, gelet op de mogelijke negatieve effecten, het uitvoeren van de ingreep een overtreding van de Flora- en faunawet?

Uit de toetsing aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep negatieve effecten te verwachten zijn op:

- vleermuizen
- vogels

Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Vleermuizen

Enkele gebouwbewonende soorten vleermuizen hebben mogelijk hun vaste rust- en/of verblijfplaats in het woonhuis en de bijbehorende schuur. Daarom is het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze soorten te verrichten.

Het wordt aanbevolen dit aanvullende onderzoek uit te voeren volgens het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur. Bij gebruikmaking van dit protocol is er een grote mate van zekerheid dat een eventuele ontheffingsaanvraag zonder aanvullende informatie in behandeling wordt genomen. Tevens geeft het Vleermuisprotocol invulling aan de onderzoeksinspanning voortkomend uit de Flora- en faunawet, waarbij aanvullend vleermuisonderzoek inhoudt dat er twee bezoeken in periode 15 mei t/m 15 juli (direct na zonsondergang of direct voor zonsopkomst) en twee bezoeken in periode 15 augustus t/m 1 oktober (tussen drie uur na zonsondergang en drie uur voor zonsopkomst) aan het plangebied gebracht dienen te worden. Deze bezoeken dienen met behulp van een batdetector van het type 'heterodyne' met time expansion uitgevoerd te worden.

Vogels

Er zijn jaarrond beschermde vogelsoorten te verwachten, waaronder huismus en gierzwaluw. Aanvullend onderzoek is daarom noodzakelijk. Aanbevolen wordt om door middel van drie bezoeken

in de periode 15 april tot begin juli het voorkomen van beide soorten te onderzoeken. Twee van deze bezoeken kunnen gecombineerd worden met het voorgestelde vleermuisonderzoek.

Voor de andere mogelijk aanwezige broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin of eind datum, maar normaal gesproken loopt deze voor de meeste vogelsoorten van c. 15 maart tot c. 15 juli.

Samenvatting

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op basis van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep (het bouwen van de nieuwe woningen) niet door de Flora- en faunawet zal worden verhinderd. Voorafgaand aan de nieuwbouw is wel nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van vleermuizen en beschermde vogelsoorten (onder meer de huismus en gierzwaluw). Dit onderzoek zal betrokken worden in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor het slopen van de bestaande bebouwing.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

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. Op basis van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden is er een hoge trefkans op archeologische resten. Het gemeentelijk beleid schrijft in dit geval voor dat in te verstoren gebieden met een grotere oppervlakte dan 100 m² archeologisch onderzoek dient te worden verricht.

Inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen

In opdracht van de familie Hovestad, vertegenwoordigd door Ecopart BV, heeft het onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (verkennende fase) uitgevoerd in het plangebied Rijksstraatweg 219 te Rhenen (BAAC rapport V-10.0374, februari 2011). Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

Het plangebied ligt op de overgang van een relatief hoog gelegen stuwwal naar het rivierdal van de Nederrijn, wat een aantrekkelijke vestigingslocatie was voor jagers en verzamelaars uit de steentijd, maar ook voor permanente vestiging voor boeren vanaf het neolithicum. In de directe omgeving van het plangebied zijn dan ook een groot aantal waarnemingen bekend, die wijzen op menselijke activiteit vanaf de steentijd tot heden. De verwachting voor archeologische waarden uit het midden paleolithicum (300.000 v.Chr. tot de nieuwe tijd C (1850 n.Chr.) in het plangebied is daarom hoog. Het plangebied is vanaf ten minste 1832 voor ongeveer de helft in gebruik als onbebouwd bouwland en voor de helft in gebruik als bos. De kans op sporen uit de nieuwe tijd C wordt klein geacht vanwege het ontbreken van bewoning op historisch kaartmateriaal.

In het zuidelijke deel van het plangebied is de bodem tot in de C-horizont verstoord. In het onbebouwde deel van het plangebied, het centrale en noordelijke deel, is de grond niet verstoord. Onder de geploegde bouwvoor bevindt zich in het centrale deel van het plangebied een oude akkerlaag. De C-horizont bestaat uit geel, matig grof, zwak siltig zand en is zwak tot matig grindhoudend.

Gezien de hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de perioden vanaf de steentijd vanaf 0,30 m —mv en de geplande verstoringsdiepte tot in de C horizon zullen eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemverstoring. Derhalve adviseert BAAC bv voor de gebieden met een hoge verwachting een vervolgonderzoek aan in de vorm van een karterend booronderzoek in combinatie met een extensieve oppervlakte kartering op die plaatsen waar bodemverstoring activiteiten plaats gaan vinden. In het zuidelijke deel van het plangebied worden geen intacte archeologische resten meer verwacht. Hier hoeft geen verder vervolgonderzoek plaats te vinden.

Inventariserend veldonderzoek door middel van karterende boringen

In opdracht van Buro voor bouwkunde Veenendaal heeft het onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv een inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (karterende fase) en een intensieve oppervlaktekartering uitgevoerd in het noordelijke deel van het plangebied Rijksstraatweg 219 te Elst, gemeente Rhenen (BAAC rapport V-11.0020, februari 2011). Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

Uit een eerder uitgevoerd onderzoek door BAAC bv in februari 2010 bleek dat voor het zuidelijke deel van het destijds onderzochte plangebied een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit alle perioden geldt en dat voor het centrale en noordelijke deel een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten vanaf het midden-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd B (300.000 v. Chr. — 1850 n. Chr.) gold (Bijlage 2). Aangezien er alleen bodemverstorende activiteiten in het noordelijke deel van het plangebied plaats gaan vinden, aangrenzend aan de weg Zwijnsbergen, is tijdens dit onderzoek alleen het noordelijke deel van het plangebied middels karterende boringen en een intensieve oppervlaktekartering onderzocht op de aanwezigheid van archeologische resten. In afwachting van vervolgonderzoek heeft het gebied dat op basis van het verkennende onderzoek een hoge verwachting heeft, maar niet onderzocht is tijdens de karterende fase, op de plankaart een Waarde Archeologie Hoog gekregen.

Uit het veldonderzoek komt naar voren dat het plangebied zich op een ijssmeltwaterwaaier (sandr) bevindt, waarin zich een holtpodzol- of looppodzolbodem heeft kunnen ontwikkelen met een dun tot matig dik humeus dek. De top van de oorspronkelijke podzolbodem is in het zuidelijke deel van het plangebied als gevolg van bioturbatie licht gemengd. Eventueel aanwezige sporen in de top van de sandr afzettingen zullen in dit gedeelte van het plangebied vermoedelijk moeilijk zichtbaar zijn.

Tijdens de intensieve oppervlaktekartering is nabij boring 3 aan het oppervlak een gebroken, gebruikte vuurstenen kling aangetroffen uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum aangetroffen. Daarnaast zijn tijdens het karterend booronderzoek in boring 4 in een gebioturbeerde BC-horizont enkele spikkels houtskool aangetroffen. Op basis van de aangetroffen vuurstenen kling, de vrijwel intacte podzolbodem nabij de vondstlocatie en de aanwezigheid van houtskoolspikkels in de nabije omgeving van de vondstlocatie bestaat er een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van een vindplaats (complextype: klein jagers- en/of verzamelaarskampement) uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum rondom de vondstlocatie.

De ligging van het vuurstenen werktuig aan het geploegde oppervlak duidt op een mogelijke verplaatsing van de vondst. Derhalve is er binnen een straal van 10 meter rondom de vondstlocatie een hoge verwachting toegekend op het aantreffen van archeologische resten uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum en een middelhoge verwachting voor het overige deel van het plangebied (1900 m²; Bijlage 3). Daarnaast dient er in het gehele plangebied op basis van de vrijwel geheel intacte podzolbodems, het aangetroffen houtskool en de omringende reeds bekende waarnemingen rekening te worden gehouden met sporen uit het (midden) neolithicum tot en met de bronstijd van vondstarme complextypen zoals grafheuvels, urnenvelden en nederzettingsterreinen (4200 — 800 v. Chr.).

Op grond van bovenstaande conclusies adviseert BAAC bv om binnen het plangebied bodemverstorende ingrepen te vermijden. Indien dat niet mogelijk is en het terrein zal worden ontwikkeld en bouwrijp worden gemaakt, dan adviseert BAAC om deze vindplaats eerst te waarderen met een vervolgonderzoek. Het doel van dat vervolgonderzoek is de aard, omvang, datering en conservering van de vindplaats en op die manier de behoudenswaardigheid te kunnen beoordelen.

Derhalve wordt de suggestie gedaan om voor het plangebied een proefsleuvenonderzoek uit te voeren dat specifiek gericht is om vondstarme complextypen op te sporen. Ter plekke van het deel van het plangebied met een hoge verwachting dient de nadruk van het proefsleuvenonderzoek te liggen op eventuele aanwijzingen voor een klein jacht- en/of verzamelaarskampement uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum (35.000 — 4.900 v. Chr.). Indien er opnieuw aanwijzingen voor een steentijdkampement worden aangetroffen, dan dient overgegaan te worden tot het uitzetten van enkele proefputten van 1 bij 1 m.

Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven

In opdracht van Buro voor bouwkunde Veenendaal heeft het onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd (BAAC rapport A-11.0119, juni 2011). Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

Op 2 mei 2011 heeft BAAC een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd binnen het plangebied Rijksstraatweg 219 te Elst, in de gemeente Rhenen. Op 10 juni 2011 zijn twee aanvullende proefsleuven gegraven om tot een goede waardering van vindplaats 2 te kunnen komen. De beslissing om over te gaan op het uitvoeren van een IVO-P is genomen op basis van een eerder uitgevoerd bureau- en booronderzoek van het plangebied.

De oppervlakte van zowel het plangebied als het onderzoeksgebied is circa 2200 m² waarvan circa 380 m² middels proefsleuven is onderzocht. Er zijn vier proefsleuven aangelegd, drie in het noorden van het terrein, de ander in het zuidwesten. De proefsleuven waren 20 tot 25 meter lang en 4 meter breed. De bodemopbouw in de proefsleuven bestond van boven naar beneden uit een laag donker grijs-bruin zwak siltig zand met kiezels, daaronder een laag bruin, donker grijs gevlekt, zwak siltig, matig fijn zand met kiezels, vervolgens een laag bruin, zwak siltig, matig grof zand met grote kiezels en tenslotte een licht geel-bruin, zwak siltig, matig fijne laag zwak siltig zand met grind. De bovenste laag is te interpreteren als een bouwvoor (Ap-horizont) met een dikte variërend tussen 35 tot 45 cm. De laag daaronder is een BC-horizont waarna de C-horizont zich aandient.

Er zijn twee vindplaatsen geconstateerd. Vindplaats 1 bestaat uit twee fragmenten bewerkt vuursteen. Deze zijn beide in proefsleuf 1 gevonden aan de onderkant van de verploegde bouwvoor. Het lijkt daarom waarschijnlijk, dat het vuursteen niet in situ is gevonden, maar in ieder geval enkele meters verplaatst is ten opzichte van de originele depositie. Gezien het kleine aantal vondsten die op enige afstand van elkaar lagen lijkt het onwaarschijnlijk dat op de onderzoekslocatie significant meer vuursteen aanwezig is. Het vuursteen kan slechts ruim gedateerd worden tussen het Mesolithicum en het Neolithicum.

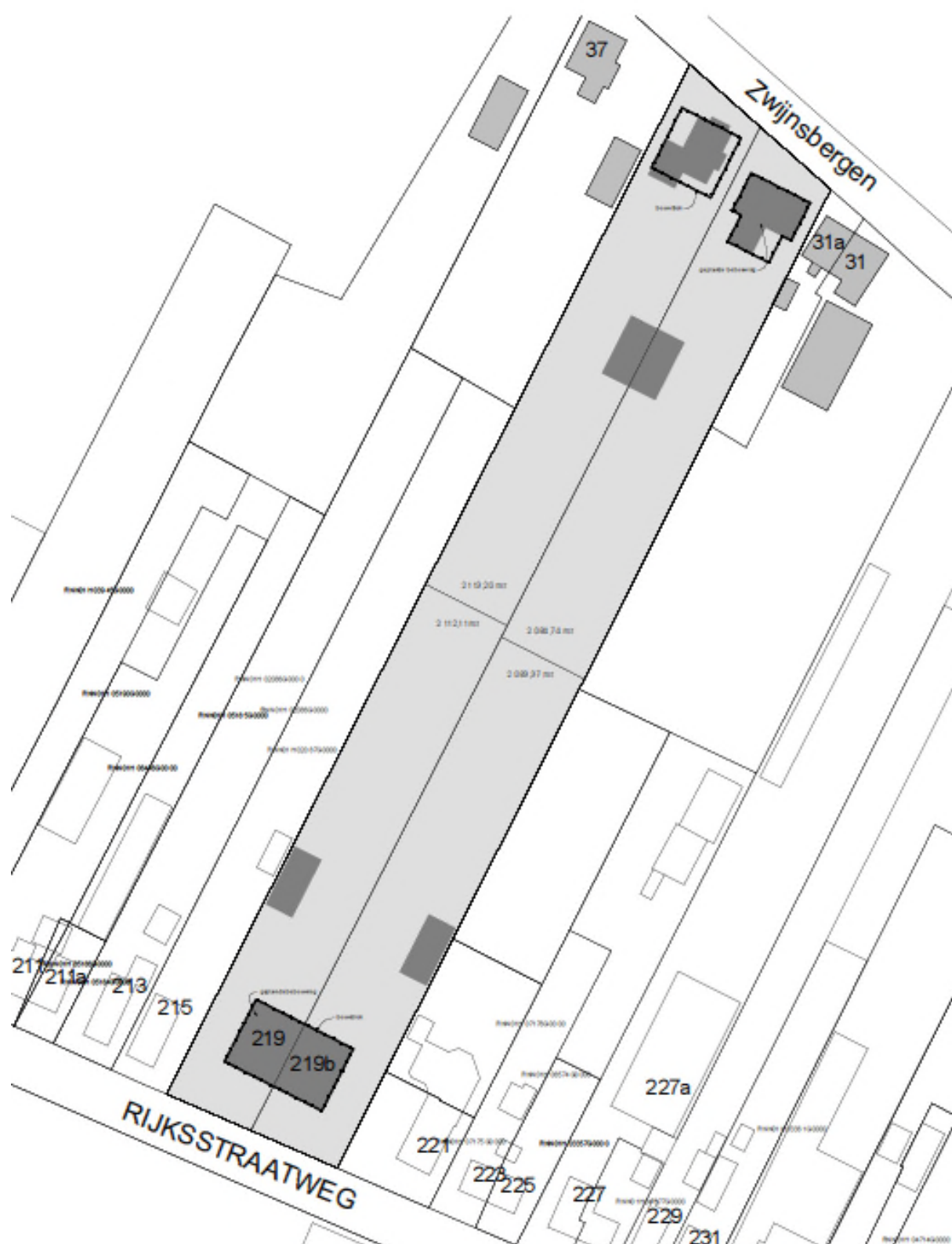
In het noordelijk deel van proefsleuf 2 zijn drie sporen gevonden die enige ouderdom lijken te hebben. In twee aanvullende proefsleuven zijn nog twee kuilen gevonden die in elk geval niet recent lijken te zijn. Samen vormen deze vindplaats 2. Er is geen daterend materiaal aangetroffen in of bij de sporen waardoor het moeilijk is deze te dateren. Het is ook niet zeker dat alle sporen die tot de vindplaats zijn gerekend daadwerkelijk tot dezelfde periode behoren. De paalkuilen zouden onderdeel uit kunnen maken van een gebouw, maar hier zijn geen aanwijzingen voor gevonden. Binnen het onderzoeksgebied is het onwaarschijnlijk, dat zich nog veel sporen bevinden behorend tot de vindplaats. Het is echter niet uitgesloten, dat de vindplaats verder doorloopt richting de aangrenzende percelen.

Op basis van het onderzoek en de daaruit voortvloeiende waardering wordt de vindplaats niet behoudenswaardig geacht en een vervolgonderzoek wordt niet geadviseerd voor de onderzoekslocatie. Deze conclusie wordt op basis van een advies van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht onderschreven door het bevoegd gezag, de gemeente Rhenen. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen van dusdanige aard aanwezig, dat deze nadere bescherming behoeven. De realisatie van het project wordt vanuit kabels en leidingen niet gehinderd.

5 PLANBESCHRIJVING



De Vordel was in de stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen aangewezen als mogelijke inbreidingslocatie. Inmiddels is de integrale structuurvisie opgesteld waarin deze locatie komt te vervallen. Een zeker mate van verdichting van de lintbebouwing behoort wel tot de mogelijkheden.

De beoogde ontwikkeling betreft een aanvulling op de lintbebouwing en daarmee verkleining van de huidige groene onderbrekingen. Ondanks dat de ontwikkeling van het binnengebied voornamelijk niet aan de orde is, blijft het zo dat de open ruimten een doorzicht/toegang bieden naar het binnengebied en dit gebied voor de toekomst nog beleefbaar en toegankelijk houden. Vanuit dit oogpunt is het van belang enkele onderbrekingen in de lintbebouwing te handhaven. Inbreiding binnen een bestaand cluster zal niet direct tot een aantasting van de structurele doorzichten leiden. Met name de uitbreiding van een bestaand cluster is van belang te beoordelen. Dit vraagt om een nadere stedenbouwkundige visie en toets. Uit een bestudering van de lintbebouwing blijkt dat de nieuwbouw te beschouwen is als een inbreiding binnen een bestaand cluster.

Het bouwplan betreft de bouw van twee vrijstaande woningen (aan Zwijnsbergen), een twee onder-een-kap woning (aan de Rijksstraatweg) en twee mantelzorgunits op het perceel aan de Rijksstraatweg 219 te Elst (U). De nu aanwezige bebouwing aan de Rijksstraatweg zal volledig worden gesloopt.

Alhoewel nog geen specifiek bouwplan is ontwikkeld, biedt het voorliggend bestemmingsplan voldoende inzicht in de bouw mogelijkheden. Op basis van de hierna volgende uitgangspunten is een bouwvlak bepaald met bijbehorende maximale goot- en bouwhoogte zoals weergegeven op de plankaart. Eveneens hebben de regels invulling gekregen op basis van deze uitgangspunten.

Uitgangspunten Rijksstraatweg

Op het zuidelijke deel van het planperceel, enkele meters uit Rijksstraatweg, komt een twee-onder-een-kap woning. Deze woningen kennen een gezamenlijke voorgevelbreedte van circa 17 meter en een zijgevelbreedte van circa 12 meter. Voor wat de goot- en nokhoogte betreft, zal aansluiting worden gezocht bij de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan "Kern Elst".

Ten noorden van de twee-onder-een-kap woningen zullen bijgebouwen worden geplaatst met een goot- en nokhoogte van resp. 3 meter en 4,50 meter.

Uitgangspunten Zwijnsbergen

In het noorden van het planperceel (ter hoogte van Zwijnsbergen) worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De twee vrijstaande woningen zullen in het noorden van het planperceel, op enkele meters uit Zwijnsbergen worden geplaatst. De bouwhoogte van deze woningen bedraagt één bouwlaag met een kap. De oostelijke woning zal een voorgevelbreedte hebben van circa 13 meter en een zijgevelbreedte van circa 14 meter (inclusief aanbouw/veranda). Aan de achtergevel wordt een veranda aangelegd. Boven de veranda bevindt zich een slaapkamer.

De westelijke woning kent een voorgevelbreedte van 8,5 meter (inclusief entree aan de zijgevel) en een zijgevelbreedte van 11,5 meter. Zuidwestelijk wordt een uitbouw gerealiseerd met een bouwhoogte van 3 meter (plat afgedekt) en een achter- en zijgevelbreedte van 6 meter en 8 meter, alwaar in beginsel een slaapkamer met badkamer en een bijkeuken kan worden gesitueerd.

Ten zuiden van de vrijstaande woningen, zullen bijgebouwen worden gesitueerd. Door de initiatiefnemer is aangegeven dat bij realisatie van het bouwplan aansluiting zal worden gezocht bij de bouwvoorschriften uit het vigerend bestemmingsplan "Kern Elst". De goot- en nokhoogte van de bijgebouwen zal in dat geval maximaal 3 meter en 4.50 meter bedragen.

Bij de vrijstaande woningen, welke aan de Zwijnsbergen zullen worden gerealiseerd, komen een tweetal mantelzorgunits (in L-vorm). Deze mantelzorgwoningen zullen conform de door de gemeente Rhenen vastgestelde "Beleidsnota Mantelzorgwoningen" worden gerealiseerd. Deze beleidsnota is op 13 november 2007 door het College van B en W van de gemeente Rhenen vastgesteld.

De definitie van een mantelzorgwoning bedraagt volgens de beleidsnota: "Een tijdelijke extra woonruimte bestemd voor bewoning door een mantelzorgvrager of een mantelzorgverlener, waarin zich zelfstandige voorzieningen bevinden."

Gelet op de "Beleidsnota Mantelzorgwoningen" mag een mantelzorgunit een maximaal woonoppervlak van 80m² hebben en mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan die van het hoofdgebouw (i.c. de vrijstaande woningen). Eveneens geldt dat de mantelzorgwoningen maximaal 15 meter van het hoofdgebouw af mogen liggen.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de percelen vindt plaats via de aangrenzende wegen (Rijksstraatweg, Zwijnsbergen). Van de provincie Utrecht is goedkeuring ontvangen voor het ontsluiten van twee woningen op de Rijksstraatweg. Uitgangspunt is dat iedere woning een eigen inrit krijgt.

Het Rhenense parkeerbeleid gaat uit van het volledig realiseren van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit houdt in dat het benodigd aantal parkeerplaatsen, minimaal 2 per woning, geheel op eigen erf komen.

Beeldkwaliteit

Ter versterking van de gevarieerde lintbebouwing is het, aan beide wegen, van belang geen kopie van de aangrenzende woningen te maken. Uitgangspunt is een individuele vormgeving die het diverse bebouwingsbeeld van het lint versterkt. Overigens betekent dit niet altijd een traditionele vormgeving, een moderne interpretatie van een landelijke architectuur is ook goed mogelijk. 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 grijs tinten. 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 zal eveneens moeten voldoen aan de welstandsnota.

6 JURIDISCHE BESCHRIJVING

6.1 Het juridische plan

Inleiding

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijhorende verbeelding. De basis voor 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. Voorts 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-dubbeltelbepaling. Een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 2008, waarbij in het bijzonder het IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn.

De RO-standaarden 2008³, die vanaf 1 januari 2010 verplicht zijn voor bestemmingsplannen die na deze datum in ontwerp tervisie gelegd worden, schrijven een verplichte indeling en kleurvoering van de verbeelding voor. Ook wordt een vaste naamvoering van aanduidingen en bestemmingen voorgeschreven.

Algemene toelichting regels

De regels zijn opgebouwd volgens het SVBP 2008 en zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels en zijn deels overgenomen uit het SVBP 2008.

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 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*

hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. 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 aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte".

- *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. Hierin wordt tevens de norm van het parkeren aangegeven.

³ De RO-standaarden 2008 zijn te vinden op: <http://ro-standaarden.geonovum.nl/>

- *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels verlenen teneinde de bouw van een zwembad toe te staan, alsmede ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf tot een maximale oppervlakte van 50 % van de woning met een maximum van 100 m².

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

- *Anti-dubbeltelbepaling*

De anti-dubbeltelbepaling is rechtstreeks overgenomen uit artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

- *Algemene bouwregels*

Voor ondergronds bouwen is in dit artikel opgenomen dat dit is toegestaan onder de woning tot een maximale diepte van 3 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.

- *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen om de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ te verwijderen, bijvoorbeeld indien blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

- *Algemene procedureregels*

hierin wordt de procedure aangegeven die doorlopen moeten worden indien gebruik wordt gemaakt bij het stellen van nadere eisen, namelijk de algemene voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 uit de Algemene wet bestuursrecht.

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

- *Overgangsrecht*

in dit artikel is de standaardbepaling m.b.t. 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”. Over een gedeelte van het plangebied is tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen. Voorts zijn diverse bouwaanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

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 of een vrijstaande woning is toegestaan (aanduiding ‘vrijstaand’) of een twee-onder-een-kapper (aanduiding ‘twee-aaneen’).

- *Goot- en bouwhoogte*

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

- *Inhoud*

De maximale inhoud van de woningen is op de verbeelding aangegeven en bedraagt 800 m³.

- *Situering gebouwen*

Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor de woning is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een bouwvlak, een aanduiding ‘erf’ en een onbenoemd deel, de voor- en zijtuinen.

Het bouwen van de woning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak”. De voorgevel van de woning mag uitsluitend in de naar de openbare weg gekeerde zijde van het bouwvlak worden gebouwd.

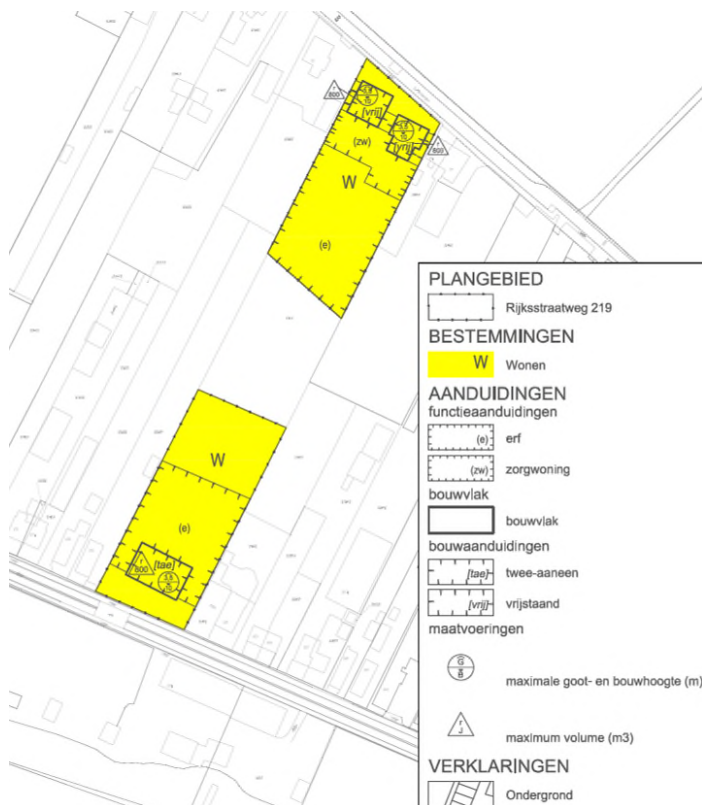
Voor de twee percelen aan de noordzijde van het plangebied is de mogelijkheid opgenomen om een mantelzorgwoning te realiseren.

Voor de bouw van deze woning zijn wel nadere regels opgenomen, zo is de mantelzorgwoning uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘zorgwoning’. De goot- en bouwhoogte van deze woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 9 m en de oppervlakte niet meer dan 80 m². Bewoning van deze woning is uitsluitend toegestaan door personen die mantelzorg behoeven.

Bijbehorende bouwwerken (zoals aan- en uitbouwen en bijgebouwen) zijn zowel toegestaan binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding “erf”. Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de gezamenlijke oppervlakte binnen de aanduiding ‘erf’ maximaal 125 m² mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 25% van de bij de woning behorende kadastrale percelen bebouwd mag worden. Dit bebouwingspercentage is opgenomen teneinde te voorkomen dat op de gronden teveel bebouwing wordt opgericht.

De gronden buiten het bouwvlak en de aanduiding “erf” dienen vrij te blijven van bebouwing. Hierop zijn dan ook uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met dien verstande dat overschrijding van de bouwgrens mogelijk is ten behoeve van een erker, balkon of luifel. De overschrijding mag echter niet meer dan 1,0 m bedragen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 24 januari 2012 door de gemeenteraad van Rhenen is een deel van de aanduiding “erf” in het binnengebied komen te vervallen volgens onderstaande bij het raadsbesluit gevoegde verbeelding.



7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.1) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moeten 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 welke in het plan in het geding zijn.

Tot vrijdag 23 september 2011 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Rijksstraatweg 219 bij de wettelijke vooroverlegpartners gelegen. Zij konden van 26 augustus t/m 23 september jl. een vooroverlegreactie geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Geen van de wettelijke vooroverlegpartners zag aanleiding tot het geven van een vooroverlegreactie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van donderdag 13 oktober 2011 tot en met woensdag 23 november 2011 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. Het sluiten van een exploitatieovereenkomst is verplicht bij de realisatie van 1 of meer woningen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de herziening van het bestemmingsplan zijn verrekend in de leges. Eventuele extra kosten die de gemeente maakt, worden verhaald in de exploitatieovereenkomst. Tevens is er een risicoanalyse uitgevoerd ten behoeve van de mogelijke tegemoetkoming in schade. Deze analyse is omgezet naar een overeenkomst welke is ondertekend door de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is als een separate rapportage opgenomen. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.