

## **Bestemmingsplan**

**Woningbouw Servetstraat – Hofstraat, Rhenen**  
vastgesteld

**BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW SERVETSTRAAT - HOFSTRAAT  
GEMEENTE RHENEN**

**NL.IMRO.0340.BPSERVETSTRHOFSTR-VA01**

**INHOUDSOPGAVE**

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding .....	3
1.2.	Plangebied: ligging en omvang .....	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan .....	3
1.4.	Leeswijzer .....	5
<b>2.</b>	<b>BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Omschrijving plangebied .....	6
2.2.	Planlocatie .....	7
<b>3.</b>	<b>BELEID .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Bovengemeentelijk beleid.....	9
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	9
3.1.2.	Besluit ruimtelijke ordening.....	9
3.1.3.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 .....	12
3.1.4.	Provinciale Ruimtelijk Verordening,.....	13
3.1.5.	Conclusie .....	14
3.2.	Gemeentelijk beleid .....	15
3.2.1.	Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen .....	15
3.2.2.	Woonvisie .....	16
3.2.3.	Visie Bovenstad Rhenen .....	16
3.2.4.	Conclusie .....	18
<b>4.</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>19</b>
4.1.	Bodem .....	19
4.2.	Wegverkeerslawaaï .....	19
4.3.	Luchtkwaliteit .....	19
4.4.	Milieuzonering.....	20
4.5.	Externe veiligheid .....	21
4.6.	Water .....	22
4.7.	Ecologie .....	24
4.8.	Archeologie.....	26
4.9.	Cultuurhistorie.....	27
4.10.	Leidingen .....	29
<b>5.</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>30</b>
5.1.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden .....	30
5.2.	Bouwplan .....	31

<b>6.</b>	<b>JURIDISCHE BESCHRIJVING .....</b>	<b>34</b>
6.1.	Het juridische plan .....	34
6.2.	Bestemmingen .....	35
<b>7.</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>37</b>
7.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	37
7.2.	Economische uitvoerbaarheid .....	38
	<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>39</b>
1.	Verkennend bodemonderzoek	
2.	Digitale watertoets	
3.	Quicksan natuurtoets	
4.	Vooroverlegreacties	
5.	Zienswijzennota	

# 1. INLEIDING

## 1.1. Aanleiding

De gemeente Rhenen heeft op 17 juni 2015 een principeverzoek ontvangen, waarin medewerking is gevraagd aan de gemeente voor de bouw van 10 grondgebonden starterswoningen met een parkeerkelder tussen de Servetstraat en de Hofstraat. Dit ter vervanging van de bestaande bebouwing, die momenteel in gebruik is als opslagruimte voor de nabij gelegen kringloopwinkel, maar voorheen in gebruik ten behoeve van een aannemersbedrijf en sportschool. In overleg met de welstandscommissie is het principeverzoek later aangepast naar 11 starterswoningen, aangezien toevoeging van een extra woning zorgt voor een betere aansluiting op de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

De gemeente heeft in haar beantwoording van het principeverzoek (dd. 17 november 2011) zich bereid verklaard medewerking te verlenen aan dit verzoek. Zoals reeds in 2012 aangegeven wordt de voorgenomen locatie gezien de situering in het stedelijk gebied (rode contour) aanvaardbaar geacht. Daarnaast wordt er gebouwd voor de doelgroep starters. Aangezien de planlocatie is gelegen in de binnenstad, dichtbij voorzieningen is deze daarmee uitermate geschikt voor de doelgroep. Op grond van voorgaande argumentatie is daarom een nieuw bestemmingsplan voor de locatie gemaakt.

## 1.2. Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied betreft enkele aansluitende percelen aan de Servetstraat en de Hofstraat in de binnenstad van de kern Rhenen, ten noorden van de Frederik van de Paltshof (N-225). De totale grootte van het plangebied bedraagt circa 0,105 ha en staat kadastraal bekend 'Gemeente Rhenen, sectie F, nr's 1751, 1752, 1753, 1664, 1665 en 1897.



Globale ligging plangebied in groter verband (rode cirkel)

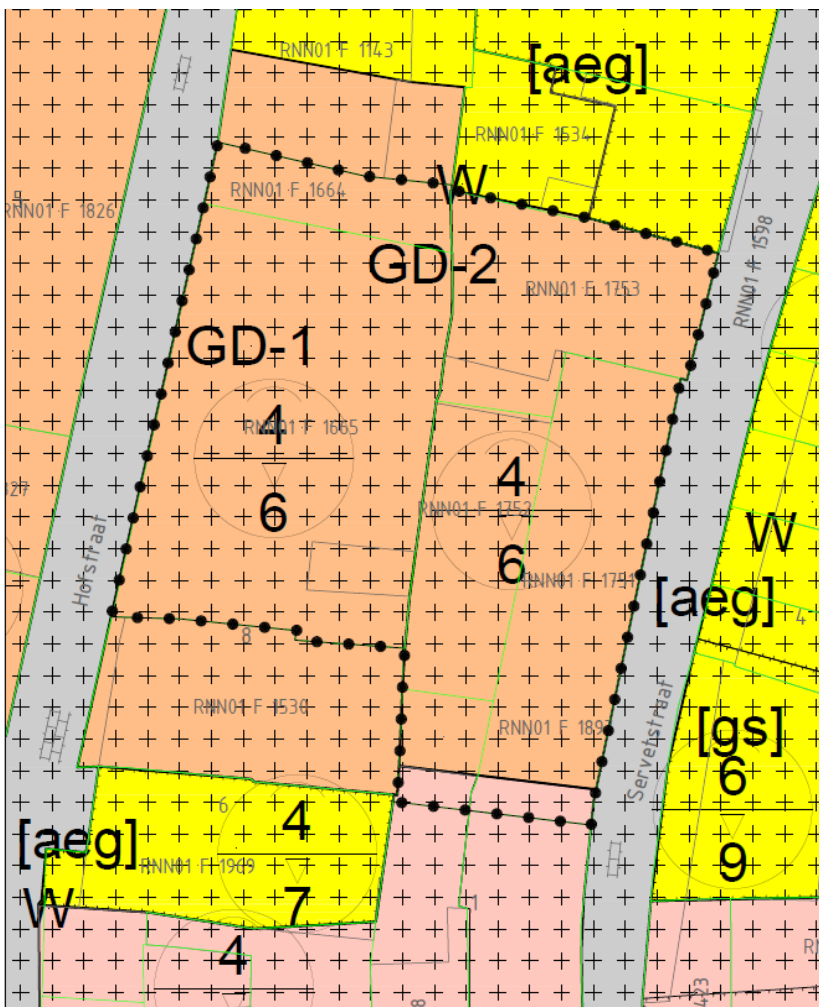
Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

## 1.3. Geldend bestemmingsplan

De gronden in het plangebied vallen in het geldende bestemmingsplan 'Rhenen stad 2012', dat de gemeenteraad van Rhenen heeft vastgesteld op 28 mei 2013 en op 28 januari 2014 onherroepelijk is

geworden. De percelen op het westelijk gedeelte van de planlocatie (kadastraal bekend als 1664 en 1665) vallen binnen de bestemming 'Gemengd-1' met de nadere aanduiding 'bouwvlak'. De percelen op het oostelijk gedeelte van de planlocatie (kadastraal bekend als 1751, 1752, 1753, en 1897) vallen binnen de bestemming 'Gemengd - 2'.

De bestemming 'Gemengd-1' is opgenomen voor bebouwing aan de Kloosterstraat en de Hofstraat. Hier wordt een zekere menging van functies toegestaan. Het gaat dan zowel om de vigerend toegestane bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2) als om ambachtelijke bedrijvigheid, kantoren en wonen op de verdiepingen. Bij de woning is ook een beroep en bedrijf aan huis onder voorwaarden mogelijk. De bebouwing dient binnen het bouwvlak te staan. De maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing bedraagt 4,0 m respectievelijk 6,0 m. De bestemming 'Gemengd -2' is gelijk aan 'Gemengd-1' met dien verstande dat hier alleen bedrijven in categorie 1 zijn toegestaan en dat er geen woonfunctie is toegestaan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Rhenen Stad 2012

Het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Centrum - 1' en ter plaatse is een gedeelte van het bouwvlak opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing op het linkergedeelte behorend bij kadastraal perceel 1897 bedraagt conform de gemengde bestemming 4,0 en 6,0 meter. Voor het rechtergedeelte behorend bij kadastraal perceel 1751 aan de Servetstraat geldt een toegestane goot- en bouwhoogte van 8,0 m respectievelijk 13,0 m.

Deze bestemming geldt voor het kernwinkelgebied. De winkel- en verblijffunctie staan binnen deze bestemming centraal. Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan. Op de begane grond zijn toegestaan de functies detailhandel, dienstverlening, kantoren, bedrijvigheid (categorie 1), ambachtelijke bedrijvigheid en horeca in de categorie 1 (van Staat van horeca activiteiten) toegestaan. Wonen mag alleen plaatsvinden op de verdiepingen.

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' dient ter bescherming van de waardevolle elementen en structuren van de binnenstad, die in het cultuurhistorisch onderzoek over de binnenstad nader zijn geduïd. In het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de binnenstad, waarvoor een planherziening of afwijking noodzakelijk is, dient het cultuurhistorisch onderzoek als toetsingskader voor de beoordeling of deze nieuwe ontwikkelingen voldoende rekening houden met de te beschermen cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

Op grond van de bestemmingen 'Gemengd – 1', 'Gemengd – 2' en 'Centrum-1' is het niet toegestaan om 11 grondgebonden woningen op te richten.

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 de realisering van 11 grondgebonden starterswoningen ter plaatse mogelijk te maken.

#### **1.4. Leeswijzer**

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

## 2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 2.1. Omschrijving plangebied

#### Rhenen

Rhenen ligt in de bocht van de Nederrijn en tegen de helling van de Utrechtse Heuvelrug. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd Rhenen twee keer verwoest (in 1940 en 1944) en na de oorlog weer opgebouwd. De landschappelijke inbedding, de eeuwenoude geschiedenis en de naoorlogse wederopbouw maken Rhenen anders dan 'conventionele' historische steden. Rhenen is een van de beste en gaafste voorbeelden van een wederopbouw kern in Nederland. Ondanks de zware verwoestingen in de Tweede Wereldoorlog is de oude middeleeuwse stad herkenbaar gebleven. Het wederopbouwplan introduceerde moderne elementen, zoals een brede verkeersroute, maar had de historische context van Rhenen als uitgangspunt: de historische structuur bleef grotendeels intact, de vooroorlogse gebouwen werden zorgvuldig ingepast in het weefsel en de landschappelijke kwaliteiten werden in de openbare ruimte optimaal ingezet. De binnenstad zoals die nu is bestaat uit een aantal samenhangende onderdelen, elk met een (gedeeltelijk) eigen stedenbouwkundige logica.

Rhenen heeft een compact gebouwde binnenstad op de overgang van de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug naar het Rijndal. Het stadscentrum is ontstaan op de grens tussen het natte rivierengebied en de droge Heuvelrug. Omstreeks 1250 kreeg Rhenen stadsrechten en in de veertiende eeuw werd een stadsmuur gebouwd. De bebouwing van Rhenen heeft zich eerst binnen deze muren ontwikkeld. Het is altijd een gebied met een woon- en voorzieningsfunctie geweest. Dwars door de stad loopt de langs de stuwwal van west naar oost lopende handelsroute Utrecht-Arnhem via Rhenen en Wageningen. Vanuit de binnenstad lopen enkele routes naar de omliggende plaatsen en akkers, zoals de Achterbergsestraatweg, Paardenveld en de Oude en Nieuwe Veenendaalseweg. Langs deze routes breidt Rhenen zich verder uit. Deze ontwikkeling is vooral de berg op gericht. Hier was de grond goed geschikt om te bouwen, terwijl de hoge ligging en de hier aanwezige bossen voor aantrekkelijke woon- en leefmilieus zorgen. De uitbreiding van Rhenen ligt dan ook als een waaier rondom de binnenstad. Deze structuur wordt alleen doorbroken door de van noord naar zuid lopende spoorlijn Utrecht-Rhenen en de naastgelegen provinciale weg N233. Deze loopt diep onder de stad door en gaat via de Rijnbrug verder naar de Betuwe en staat haaks op de route van de Utrechtsestraatweg en Grebbeweg. Dat maakt dat Rhenen op een kruispunt van wegen ligt en daarmee goed ontsloten is.

#### De Bovenstad

De planlocatie is gelegen in het noordelijk gedeelte van de historische binnenstad, de Bovenstad. Kenmerkend zijn de smalle, voornamelijk noord-zuid gerichte straatjes tussen de Frederik van der Paltshof en het Koningin Elisabethplantsoen. Van noord naar zuid is sprake van een relatief groot hoogteverschil, waarbij het terrein afloopt. In de Bovenstad is in de loop der tijd een gemengde buurt ontstaan, in zowel ruimtelijke als functionele zin. De bebouwing varieert van kleine huizen van één bouwlaag met een kap tot relatief grote loodsen van drie lagen zonder kap en bestaat zowel uit historische panden als vervangende naoorlogse nieuwbouw. In het gebied wordt gewoond, maar er zijn eveneens bedrijven, winkels en voorzieningen gevestigd. In de straatjes tussen de F. v/d Paltshof en het K.E. Plantsoen komt een menging voor van wonen, bedrijven en opslagloodsen. De panden hebben, op enkele projectmatige delen na, over het algemeen een sterk individueel karakter.

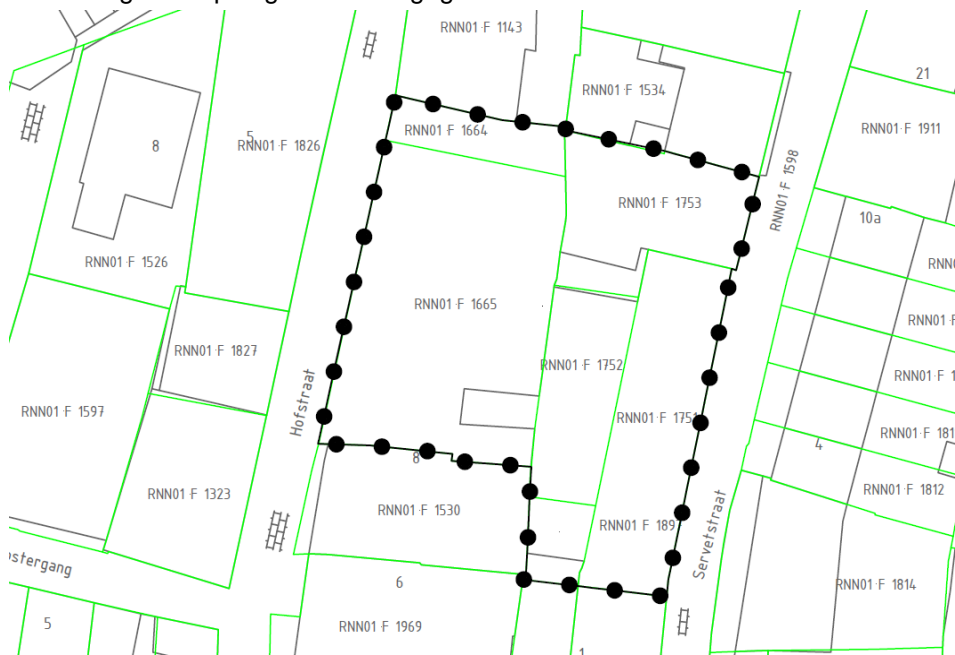
De verkeersstructuur is helder van opzet met de F. van der Paltshof als (doorgaande) hoofdroute. Vervolgens worden via het K.E. Plantsoen de smalle noord-zuid straatjes ontsloten (eenrichtingswegen). Alle wegen maken onderdeel uit van een 30-km zone.

## 2.2. Planlocatie

Het plangebied is volledig bebouwd (ca. 1.055 m<sup>2</sup>) en bestaat aan de westzijde (Hofstraat) uit een T-vormige bebouwingssmassa bestaande uit 1 laags bebouwing met kap met een bebouwde oppervlakte van ca. 505 m<sup>2</sup>. Het pand werd voorheen gebruikt voor bedrijfsdoeleinden van een aannemersbedrijf en wordt momenteel benut voor opslagdoeleinden ten behoeve van de nabij gelegen kringloopwinkel.

De bebouwing aan de oostzijde (Servetstraat) bestaat uit 1 laags bebouwing met plat dak, met een oppervlakte van ca. 550 m<sup>2</sup>. Dit pand was voorheen in gebruik als sportschool, maar wordt momenteel ook benut voor opslagdoeleinden.

Hieronder is de kadastrale plattegrond van het plangebied en een luchtfoto van de bestaande bebouwing in het plangebied weergegeven:



Uitsnede kadastrale ondergrond plangebied



Uitsnede luchtfoto plangebied (rood gemarkeerd)



Ten westen van het plangebied aan de overzijde van de Hofstraat is een kringloopwinkel en een woning gesitueerd, die bestaan uit 1 à 2 bouwlagen met kap.

Ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Servetstraat bevinden zich een vijftal rijwoningen, bestaande uit 2 laags bebouwing met kap haaks op de weg.

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich aan de Hofstraat een burgerwoning en aan de Servetstraat appartementwoningen in 2-laags bebouwing met kap. Meer zuidelijk bevinden zich kantoor-, winkel- en horecapanden, gericht op de Frederik van de Paltshof.

Ten noorden van het plangebied bevinden zich eveneens burgerwoningen. Meer noordelijk bevindt zich het Koningin Elisabethplantsoen.

### **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. Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Derhalve heeft de SVIR geen verdere consequenties voor voorliggend plan.

##### **3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening**

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

###### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Het 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.

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 de herontwikkeling van een bestaande centrumlocatie; met de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van 11 grondgebonden starterswoningen wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de binnenstad van de kern Rhenen.

### 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). De gemeente blijft mede daarom inzetten op meer kansen voor jongeren (starters) en senioren in de gemeente, maar wil ook het aantal gezinnen zoveel mogelijk op peil houden en zal

daarom eengezinswoningen (rij, 2-onder-1-kap en vrijstaande woning) in de nieuwbouw, ook via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, faciliteren op de locaties die daarvoor geschikt zijn.

In 2012 is reeds toestemming verleend voor de bouw van 10 grondgebonden starterswoningen. De 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

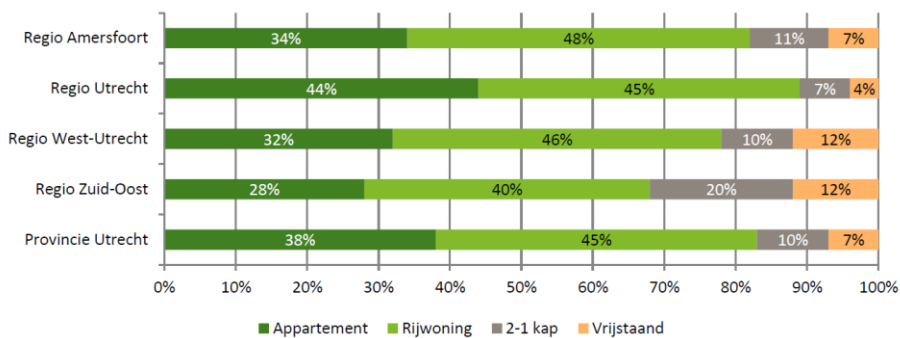
Om antwoord te kunnen geven op de vraag of het plan past binnen een *actuele* regionale behoefte, dient specifiek te worden ingezoomd op het bestaande woningmarktgebied: de feitelijke marktsituatie; is er voldoende vraag naar starterswoningen in de binnenstad van Rhenen?

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) op dit moment (2015) relatief weinig appartementen en tussenwoningen en verhoudingsgewijs veel twee onderéénkap en vrijstaande woningen bevat.

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



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Dataland, 2015.

Het aanbod te koop staande woningen is in heel de provincie Utrecht in de afgelopen drie jaar fors gedaald. Op 1 juli van dit jaar 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)

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de actuele regionale behoefte aan tussenwoningen voldoende aannemelijk is. De planlocatie is gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied, daarmee wordt met onderhavig voornemen voldaan aan de eerste twee treden van de ladder en kan toetsing aan de derde trede buiten beschouwing worden gelaten.

### **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 11 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 bouwplan omvat 11 grondgebonden starterswoningen met een parkeerkelder voorzien van 16 parkeerplaatsen.

Het aantal verkeersbewegingen (van de bewoners van de starterswoningen) zal per saldo licht afnemen ten opzichte van het voormalige aannemersbedrijf en de sportschool. De omvang van de verkeersbewegingen is dusdanig dat er geen knelpunten worden verwacht 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 de binnenstad van Rhenen, 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. 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 Rhenen. 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 bouwinitiatieven passend bij de schaal en het karakter van de 3 kernen Elst, Achterberg en Rhenen.

De gewenste visie voor de stedenbouwkundige aanpak van de kern Rhenen in de periode tot 2020 is te kenschetsen als: 'een contrastrijke meervoudige stad, door herstructurering, aanvulling en bijsturing van het bestaande.' De visie gaat uit van een compacte kern binnen de rode contour. De visie zet zich vooral in op verbetering van bestaand gebied en een goede inpassing van nieuwe locaties. Met verdichting, meervoudig ruimtegebruik en herstructurering zijn voldoende woningen te realiseren. De groene randen worden maximaal gerespecteerd. Menging van doelgroepen is overal gewenst. Specifieke locaties voor starters zijn vooral te vinden in de Benedenstad.

Als bouwvorm wordt als basisvorm bebouwing met een kap voorgeschreven. De nokhoogte is maximaal 9 meter (2 laag met kap). Hiervan kan gemotiveerd afgeweken worden tot een maximale bouwhoogte van 15 meter (4 bouwlagen met kap). Van de kap kan ook gemotiveerd worden afgeweken, wanneer dit aansluit bij de omgeving.

Onderhavige planlocatie is op de visiekaart van Rhenen niet aangeduid als expliciete (grootschalige) woningbouw- of verdichtingslocatie, maar is wel gelegen binnen de aangeduide rode contour. Wanneer de planlocatie van een initiatief is gelegen binnen de bestaande linten of het overige karakteristieke deel van Rhenen dan is een stedenbouwkundige analyse nodig waarin wordt aangegeven hoe de bebouwing zich voegt naar aard, vorm en massa van de omgeving.



*Uitsnede visiekaart met planlocatie indicatief geel omcirkeld*



Daarnaast dient te worden aangegeven op welke wijze de verkeersontsluiting plaatsvindt en hoe de parkeerplaatsen worden gerealiseerd met zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik.

In hoofdstuk 5 wordt een nadere beschrijving gegeven van het bouwplan, waarin wordt beschreven hoe het ontwerp stedenbouwkundig en verkeerskundig in de omgeving past. Daarnaast wordt er gebouwd voor de doelgroep starters. Aangezien de planlocatie is gelegen in de binnenstad, dichtbij voorzieningen wordt deze daarmee uitermate geschikt voor de doelgroep.

### **3.2.2. Woonvisie**

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

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

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

Voor de verdeling over de kernen streeft de gemeente naar een reële en evenwichtige spreiding van woningbouw. Voor de kern Rhenen worden per jaar 20 a 30 eensgezinswoningen gewenst.

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

Het plan moet de identiteit en kwaliteiten van een kern versterken. Voor nieuw te ontwikkelen woningen in en rond de binnenstad van Rhenen is een woningplattegrond vereist, die voldoet aan de eisen van Woonkeur. Woonkeur is het certificaat voor nieuwbouwwoningen met ruim voldoende woontechnische kwaliteit, waaronder een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraak- en sociale veiligheid, valveiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit.

In 2012 is reeds toestemming verleend voor de bouw van 10 grondgebonden starterswoningen. De woningen, die in dit bestemmingsplan aan de woningvoorraad worden toegevoegd, passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma van 40 woningen per jaar en 20 a 30 eengezinswoningen voor de kern Rhenen.

### **3.2.3. Visie Bovenstad Rhenen**

Deze visie uit 2006 komt voort uit de indiening van een aantal bouwverzoeken in het gebied die de gemeente graag in een samenhangende visie wil beoordelen. Het is een integraal opgestelde visie die een grondige analyse van het gebied laat zien en op grond daarvan een visie geeft op de ontwikkeling van het gebied. Hierin zijn drie deelgebieden onderscheiden: het Plantsoenkwartier, de Straatjes en het Hofkwartier.



*Uitsnede indeling deelgebieden met planlocatie paars gemarkeerd*

In het gebied als geheel wordt ingezet op het bijdragen aan de eigen karakteristiek van de straat en bij de historische uitstraling van het gebied. In het groene Plantsoenkwartier is het creëren van een lint van losse, compacte, villa-achtige elementen langs het park uitgangspunt met vooral wonen of voorzieningen. In de Straatjes gaat het om een knusse, nostalgische en kleinschalige sfeer waar ruimte is voor een mix van kleinschalige functies. Het Hofkwartier is onderdeel van het winkelgebied van de stad. Hier kan vooral worden ingezet op een handhaving en verdere versterking van het bebouwingsbeeld.

Voor de gehele Bovenstad gelden de volgende uitgangspunten:

- De bebouwing dient bij de dragen aan het eigen karakter van elke straat. De nieuwe bebouwing mag daarom niet gelijk zijn, dat wil zeggen dat de bebouwing aan bijvoorbeeld de Servetstraat anders dient te worden vormgegeven dan de bebouwing aan de Grutterstraat en anders dan het Koningin Elisabethplantsoen.
- De bebouwing heeft bij voorkeur een klassieke, historische vormgeving. Van belang is een zorgvuldige detaillering en aandacht voor horizontale en verticale geleding. Catalogus woningen of standaard bouwmaterialen (trespa e.d.) zijn niet gewenst.
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn passend in de omgeving. De gevels bestaan uit baksteen in aardetinten of wit gestuukte wanden. Dakpannen zijn mat oranje of antraciet.
- Parkeren voor bewoners geschiedt op eigen erf, op maaiveld, ondergronds of inpandig. Voor de te hanteren parkeernormen gelden de hiernaast weergegeven uitgangspunten.

De planlocatie is gelegen binnen het deelgebied 'de Straatjes'. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met bovenstaande algemene uitgangspunten, alsmede met de deelgebied specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden uit de visie, zie ook paragraaf 5.1.

#### **3.2.4. Conclusie**

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

Het betreft een herontwikkeling van bestaande bebouwing in de binnenstad, die zich niet verhoudt met het kleinschalig karakter van de bovenstad. Het voorgenomen bouwplan sluit qua aard, vorm en massa beter aan bij het karakter van de omgeving. De 11 starterswoningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1. Bodem

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

Het plangebied is momenteel reeds volledig bebouwd en werd benut door een aannemersbedrijf (inclusief bedrijfswoning) en een sportschool. In 2008 is voor de betreffende locatie reeds een verkennend bodem onderzoek uitgevoerd, dat als **bijlage 1 is** opgenomen bij deze toelichting.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd, dat in de bovengrond een overschrijding van het gehalte aan PAK boven de toetsingswaarde is aangetroffen en een marginale overschrijding van het gehalte aan zink ten opzichte van de streefwaarde. In de ondergrond is alleen een marginale overschrijding van het gehalte aan kwik aangetroffen. Geen van de overige geanalyseerde parameters in de grond is aangetroffen in een gehalte boven de streefwaarde. De aangetoonde lichte tot matige verontreinigingen zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten en het huidig gebruik bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de locatie.

### 4.2. Wegverkeerslawaaï

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

De wegen rondom de planlocatie betreffen 30-km (eenrichtings)wegen. Dergelijke wegen kennen geen onderzoekszone. Gezien de ligging van de locatie binnen een centrum/woonomgeving en het huidige gebruik wordt een nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet doelmatig geacht.

### 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 (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>. 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 11 woningen gebouwd. Dit betekent een toevoeging van 11 woningen. 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/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>) overschrijdt. De toename bedraagt bij toevoeging van 11 woningen 0,06 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub> en 0,02 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub>, 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)	75
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,06
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

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.

Als gevolg van het plan wordt de bestaande bebouwing gesloopt en worden 11 grondgebonden starterswoningen herbouwd. De 11 woningen vormen in het kader van milieuzonering een gevoelig object. Een woning is kwetsbaar voor hinder vanuit de omgeving, maar kent zelf geen milieubelastend effect op de omgeving.

Ten aanzien van de woningen dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de functies in de omgeving met hun milieubelasting beoordeeld. Het plangebied wordt hoofdzakelijk omringd door bestaande burgerwoningen. Deze kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezondeerd.

Daarnaast bevinden zich aan de Frederik van Paltshof op circa 20 a 25 meter een antiekwinkel, alsmede een accountskantoor en reisbureau. Dergelijke inrichtingen kennen een grootste indicatieve milieuzonering van 10 m als gevolg van geluid.

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 functies gesitueerd, waarmee oprichting van de extra woningen niet zal leiden tot extra belemmeringen voor deze functies.

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 (GR<sup>1</sup>) en een plaatsgebonden risico (PR<sup>2</sup>). 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. Zoals te zien is op de uitsnede op navolgende pagina bevindt het plangebied (blauwe contour) zich niet binnen de risicocontouren van een risicovol object.

Op 350 meter bevindt zich weliswaar het sport- en recreatiecentrum 't Gastland. De 10<sup>-6</sup> plaatsgebonden risicocontour is echter nihil.

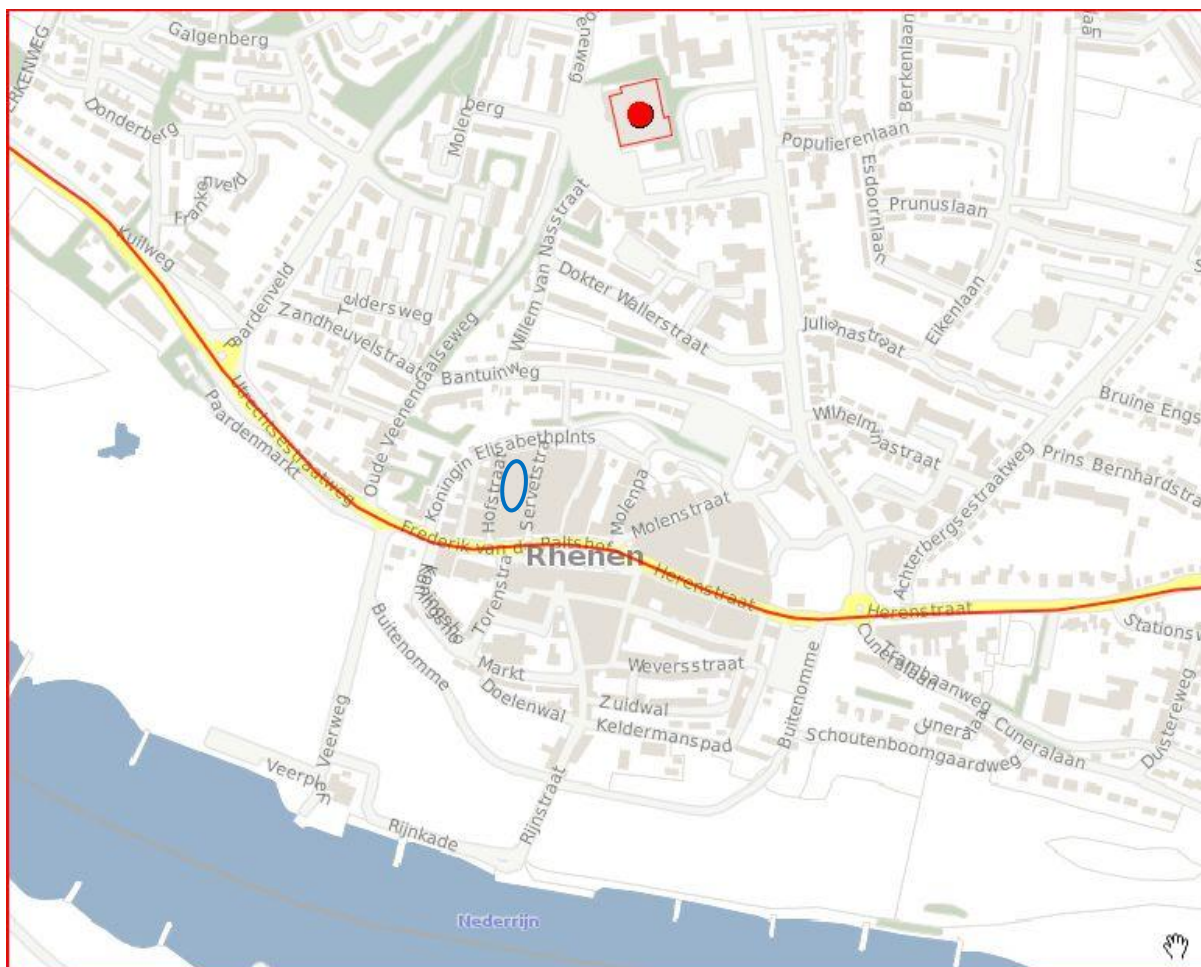
Daarnaast zijn in de gemeente Rhenen delen van de provinciale wegen aangewezen als speciale routes voor gevaarlijke stoffen. Dit betreft ook het wegvak van de N225 van de aansluiting met de N416 tot aan Remmerden. In 2005 heeft de provincie Utrecht onderzoek gedaan naar de routing Vervoer gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt de contour van het plaatsgebonden risico op de weg ligt en 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.

---

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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).



Uitsnede risicokaart

#### 4.6. Water

##### *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.

### Watertoets

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

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project Bestemmingsplan Woningbouw Servetstraat – Hofstraat te Rhenen is op 9 mei 2016 digitaal doorlopen via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

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

### *Relevant beleid*

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

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 -2021' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger);
- Provincie Utrecht (Provinciaal waterplan, provinciale milieuverordening);
- Gemeente (Waterplan, GRP).

### *Basisprincipes omgaan met water:*

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

### *Beleid hemel- en afvalwater*

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

### *Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling*

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:



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

#### *Afvoer hemelwater*

Hemelwater wordt zowel van de daken als ter plaatse van de achtertuinen opgevangen en vervolgens afgevoerd naar de bestaande riolering.

#### *Afvalwater*

Afvalwater wordt afgevoerd via een aansluiting op de bestaande riolering.

#### *Ondergrondse bouwwerken*

Ondergrondse bouwwerken dienen waterdicht te worden uitgevoerd. Permanente onttrekking van grondwater is niet toegestaan. Daarnaast mogen geen deklagen doorsneden worden, waardoor grondwaterstromen worden verstoord.

#### Overige adviespunten

##### *Aanleghoogte*

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

##### *Grondwater*

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

De rapportage digitale watertoets is als **bijlage 2** opgenomen bij deze toelichting.

## **4.7. Ecologie**

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

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

#### *Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)*

De natuurbeschermingswet 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.

#### *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 'streng' 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 diverse woningen. Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en nieuwbouw van 11 grondgebonden starterswoningen.

Aangezien op voorhand negatieve effecten op te beschermen natuurwaarden niet zijn uit te sluiten is een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Het rapport is als **bijlage 3** toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan navolgende worden geconcludeerd:

#### Flora

In het plangebied zijn geen licht beschermde plantensoorten aangetroffen, zoals de in de literatuur vermelde, brede wespenorchis en gewone vogelmelk (Flora- en faunawet, tabel 1). Deze worden ook niet verwacht. Ook matig en streng beschermde soorten (Flora- en faunawet, tabel 2/3), zoals de in de literatuur vermelde tongvaren en wilde marjolein worden door het ontbreken van geschikte groeiplaatsen in het plangebied niet verwacht.

#### Vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn

Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor boomvalk, buizerd, havik, ooievaar, sperwer en wespandief. Door het ontbreken van geschikte bosschages met voldoende rust, forse bomen en nestpalen zijn broedgevallen van deze soorten uitgesloten in het plangebied.

Het plangebied biedt geen geschikte nestgelegenheden aan de jaarrond beschermde gierwaluw en huismus. De dak- en gevelconstructies van het bedrijfsgebouw zijn ongeschikt als broedlocatie voor deze soorten. Ook hangen er geen speciale nestkasten voor de gierwaluw of huismus.

Het plangebied biedt geen geschikt leefgebied aan de jaarrond beschermde slechtvalk en steenuil.

#### Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn binnen het plangebied geen sporen van licht beschermde zoogdiersoorten als egel, konijn en mol (Flora- en faunawet, tabel 1) waargenomen

In het plangebied zijn geen geschikte verblijfplaatsen en geschikt leefgebied aanwezig van de streng beschermde boommarter (Flora- en faunawet, tabel 3).

In het plangebied zijn geen geschikte vaste verblijfplaatsen voor de matig beschermde eekhoorn (Flora- en faunawet, tabel 2) aanwezig. De eekhoorn kan mogelijk wel incidenteel gebruik maken van

het plangebied als foerageergebied. Het plangebied is echter geen essentieel leefgebied voor de soort.

#### Vleermuizen

Door de geplande ruimtelijke ontwikkeling worden geen verblijfplaatsen, essentiële foerageergebieden of vliegroutes aangetast.

#### Amfibieën

Amfibieën zijn niet in het plangebied aangetroffen. De geraadpleegde literatuur vermeldt het voorkomen van de licht beschermde soorten bastaardkikker, gewone pad en groene kikker onbepaald (Flora- en faunawet, tabel 1). Mogelijk doorkruisen enkele van deze licht beschermde amfibieënsoorten het plangebied.

#### Reptielen

Reptielen zijn niet in het plangebied aangetroffen. De geraadpleegde literatuur vermeldt het voorkomen van de streng beschermde ringslang (Flora- en faunawet, tabel 3). Het plangebied is ongeschikt als leefgebied voor de ringslang.

#### Vissen

Matig en streng beschermde soorten vissen (Flora- en faunawet, tabel 2 en 3) zijn niet in het plangebied aangetroffen. Gezien het ontbreken van geschikt leefgebied zijn matig en/of streng beschermde vissen ook niet te verwachten in het plangebied.

#### Ongewervelde dieren

Beschermde soorten ongewervelde dieren zijn niet in het plangebied aangetroffen. Ook in de NDFF zijn geen waarnemingen van beschermde ongewervelde dieren bekend uit de omgeving van het plangebied.

Gelet op bovenstaande is het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk. Als gevolg van mogelijk voorkomende broedvogels dient de start van de werkzaamheden buiten het broedseizoen (tussen 15 maart en 15 juli) plaats te vinden.

### **4.8. Archeologie**

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

De gronden van het plangebied zijn evenals de gehele oude binnenstad aangeduid als gebied van archeologische waarde. Hier is dan ook sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op de sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van 11 grondgebonden woningen, waarbij het complex wordt voorzien van een parkeerkelder.

Na overleg met de gemeente Rhenen is afgesproken dat de sloop en herbouw plaats zal vinden onder archeologische begeleiding. Ter bescherming van de eventuele aanwezigheid van archeologische resten in de ondergrond wordt voor de gehele planlocatie de archeologische dubbelbestemming opgenomen. Bij toekomstige bodemingrepen is een omgevingsvergunning noodzakelijk, waarbij na vergunningverlening als verplichting geldt dat de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring begeleid dienen te worden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **4.9. Cultuurhistorie**

De belangrijkste cultuurhistorische waarden bevinden zich in de binnenstad van Rhenen. Ten behoeve van het bestemmingsplan Rhenen Stad 2012 heeft het bureau SteenhuisMeurs een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd (december 2012).

De landschappelijke ligging, tegen de helling van de Utrechtse Heuvelrug en in de bocht van de Nederrijn, is kenmerkend voor Rhenen. Deze ligging is door de eeuwen heen zowel ruimtelijk als functioneel benut. Ondanks alle verwoesting tijdens de Tweede Wereldoorlog is de historische structuur herkenbaar. De binnenstad is compact opgebouwd en heeft een aantal karakteristieke elementen die het stadsbeeld bepalen. Bijzonder aan Rhenen is de samenhang tussen de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten. Vanuit de historische ontwikkeling van Rhenen zijn in de binnenstad zes gebieden te onderscheiden. Per deelgebied zijn de belangrijkste cultuurhistorische waarden en fricties beschreven. Vervolgens zijn per deelgebied (cultuurhistorische) toetsingscriteria beschreven, waar nieuwe ontwikkelingen op worden getoetst. De planlocatie maakt onderdeel uit van deelgebied 2 ('de Bovenstad'). De waarden, fricties en toetsingscriteria voor deelgebied de Bovenstad zijn hieronder beschreven.

##### Waarden:

- de historische structuur van de smalle straatjes (Kloosterstraat, Hofstraat, Servetstraat, Grutterstraat,
- Molenstraat) die de as Frederik van de Paltshof - Herenstraat verbindt met het Koningin Elisabethplantsoen;
- de zichtlijnen vanuit de straten naar de Cuneratoren;
- de kenmerkende rooilijn van de bebouwing aan de smalle straatjes, met soms verspringingen en een afwisseling tussen gebouwen, tuinmuren en schuurtjes. Ook zijn de hoogteverschillen hier sterk voelbaar;
- de inrichting van de openbare ruimte op straatniveau met in de bestrating een subtiele overgang tussen trottoir en rijbaan;
- elke straat eindigt met een kopgebouw met een oriëntatie op het Koningin Elisabethplantsoen;
- Panoramamolen (rijksmonument), die boven de bebouwing uittorent;
- naast de rijksmonumenten zijn er ook een aantal karakteristieke panden die het beeld van Rhenen
- vasthouden;
- de functionele gelaagdheid met een afwisseling aan woonhuizen, bedrijven en pakhuizen en in de Molenstraat winkels.

##### Fricties:

schaalvergroting bij de Servetstraat, Hofstraat en Kloosterstraat. Deze panden hebben een grotere

bouwmassa, die niet past bij het kleinschalige karakter van de straten. De panden hebben bovendien door de blinde muren geen relatie met de straat en passen wat betreft architectuur niet bij de architectuur van de omliggende gebouwen (materialisering en details; zoals dakgoten, te steile hellingen daken en afdaken, vorm en verhouding ramen).

### Toetsingscriteria

- Kenmerkende rooilijn van gebouwen en muren in de smalle straatjes: handhaven
- Bouwmassa: kleinschalig, variabele gevelbreedte, diepe kavels, pandsgewijze opbouw behouden (conform bestaande kadastrale perceelbreedte). De relatie tussen begane grond en bovenverdiepingen vasthouden.
- Goothoogte: 1 tot en met 2 bouwlagen. Vasthouden aan de goothoogte van de karakteristieke panden.
- Kap: schuine kap (zadeldak, mansarde of schilddak).
- Aantal bouwlagen: 2 bouwlagen. Vasthouden aan de bouwlagen van de karakteristieke panden.
- Hoogbouw: niet toegestaan
- Bestemming: gemengd (winkels, bedrijven, woonhuizen, pakhuizen)

### Waardering

Op de kaart 'Waardering Rhenen Stad' zijn alle waardevolle historische elementen die in het centrum van Rhenen voorkomen aangeduid. De waardering van de binnenstad van Rhenen is gemaakt op verschillende schaalniveaus: die van de waardevolle structuren en openbare ruimten (structuurniveau) en de waardevolle objecten en ensembles (objectniveau). Blijkens navolgende uitsnede van de kaart bevinden zich ter plaatse van de planlocatie geen belangrijke specifieke cultuurhistorische waarden.



*Uitsnede kaart 'Waardering Rhenen stad' met indicatie planlocatie paars gemarkeerd*

Met het voornemen worden bestaande waarden niet aangetast. Met het initiatief wordt bestaande bebouwing aan de Hof- en Servetstraat, die qua volume van de bouwmassa, blinde gevels en architectuur niet passend wordt geacht bij de omgeving afgebroken. Bij de voorgenomen herbouw wordt aangesloten bij bovenstaande geformuleerde toetsingscriteria.

#### **4.10. 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

In 2006 is voor de gehele Bovenstad een integrale visie opgesteld 'Visie Bovenstad', waarin drie deelgebieden zijn onderscheiden: het Plantsoenkwartier, de Straatjes en het Hofkwartier. Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van deelgebied 'de Straatjes'.

#### Visie

Voor de noord-zuid straten in dit deelgebied is het uitgangspunt aan te sluiten op de bestaande bebouwings-karakteristiek: knus, nostalgisch en kleinschalig. De bebouwing heeft een gevarieerde uitstraling in zowel vormgeving als hoogte. De bebouwing kan zowel uit grondgebonden woningen als appartementen bestaan, zolang het kleinschalige karakter maar behouden blijft. erkeersaantrekkelijke functies zijn uitgesloten vanwege het ontbreken van parkeergelegenheid in de straat.

De inrichting van de straatjes heeft nu al een historische uitstraling die aansluit bij het bebouwings-beeld. Kansen voor versterking liggen met name in het creëren van oost-west doorsteekjes via groene binnenhofjes.

#### Stedenbouwkundige uitgangspunten

In het verlengde van de voorgaande visie zijn hierna een aantal concrete uitgangspunten voor het deelgebied opgesteld voor de bebouwing en de openbare ruimte. De opgenomen afbeeldingen tonen een mogelijke uitwerking van deze uitgangspunten.



*Uitsnede voorbeeld uitwerking deelgebied de Straatjes met plangebied blauw gemarkeerd*

Deze stedenbouwkundige uitgangspunten betreffen:

- De bebouwing langs de Straatjes dient gesitueerd te worden in het verlengde van de aangrenzende rooilijn, direct aan de straat zonder voortuin.
- Het straatbeeld bestaat uit een afwisseling van huizen van een bouwlaag met kap tot twee bouwlagen met kap. De maximum bouwhoogte bedraagt twee reguliere woningbouwlagen met een kap (zadeldak of schilddak). De maximale goothoogte is 6 m en de maximale

nokhoogte is 10 m. Met het oog op het hellende terrein mogen deze waarden oplopen tot maximaal 7 m respectievelijk 11 m.

- Herhaling van meerdere, gelijk vormgegeven huizen is uitgesloten, evenzo herhaling van gelijke goot- en bouwhoogtes. De bebouwing dient te bestaan uit individuele panden (of opgedeeld te worden) met een maximumgevellengte van 15 meter.
- Achter de gevelwand mag wel sprake zijn van één complex, maar aan de straatzijde dient visueel sprake te zijn van verschillende individuele panden. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door het toepassen van een combinatie van verschillen in vormgeving, verticale geleiding, kapvormen, goot- en nokhoogte, materiaal- en kleurgebruik (stuukwerk, en baksteen) gevelindeling, vorm van raampartijen etc..
- De bebouwing wordt bij voorkeur voorzien van een langskap, het dak loopt dus evenwijdig aan de straat. In verband met de lichttoetreding is de kaphelling bij voorkeur niet steiler dan 45°. Als accent kan een dwarskap worden aangebracht, bijvoorbeeld in combinatie met een onderdoorgang of bijzondere entree. Dakkapellen zijn toegestaan.
- Bij de invulling met bebouwing wordt gebruik gemaakt van de aanwezige hoogteverschillen. Het oplopen van het terrein dient tot uitdrukking te komen in het gevelbeeld, door middel van verspringende dakgoten en raampartijen. Het hoogteverschil dient duidelijk ervaarbaar te zijn door een steeds hogere bebouwingshoogte en goothoogte toe te passen naarmate het straatniveau verder stijgt.
- Parkeren op eigen terrein, bij voorkeur ondergronds.

## 5.2. Bouwplan

Er is een bouwplan opgesteld voor de bouw van 11 grondgebonden starterswoningen met een parkeerkelder (Bron: Bouwstructuur ingenieursbureau, d.d.juni 2014), waarbij is aangesloten bij de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Dit plan zal gerealiseerd worden na sloop van alle bestaande bebouwing.



*Uitsnede toekomstige situatie (Bron: Bouwstructuur ingenieursbureau)*



Met het voorgenomen bouwplan wordt qua oriëntatie, bouwhoogte, korrel- en bebouwingstypologie en verticale geleding en kapvorm aangesloten bij de kleinschalige bebouwing van de historische bovenstad. Uitgangspunt is een vormgeving die het kleinschalig bebouwingsbeeld en karakter van de historische bovenstad versterkt. De ligging in de binnenstad aan een ongelijk maaiveld is in de vormgeving van het bouwplan betrokken. Door verticale geleding, enkele verspringen in de verschillende delen van de bebouwing aan te brengen en verschillende hoogten wordt voorkomen dat er 1 grote bouwmassa ontstaat.

De bebouwing is zowel op de Hofstraat als op de Servetstraat georiënteerd. Zowel aan de Hofstraat als aan de Servetstraat worden 5 aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt aan de Servetstraat aan de zuidzijde nog een vrijstaande woning opgericht, ter afronding van de bebouwingsmassa. Er is sprake van 2 of 3 bouwlagen met een verspringing van de kapvorm. De goot- en bouwhoogte (5 respectievelijk 10 meter) sluit aan op de aangrenzende bebouwing. De bouwmassa die tegen de perceelsgrens van de bestaande bebouwing aan de Hofstraat en Servetstraat 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.

Vanwege de smalle straatjes is geen ruimte voor voortuinen. De woningen beschikken echter wel over ieder een eigen achtertuin alsmede een bergruimte in de voorziene parkeerkelder.

Onder het complex komt een parkeerkelder met daarin de parkeerplaatsen en enkele bergruimten. De parkeerkelder is zowel via de Hofstraat als Servetstraat toegankelijk. De toegang tot de parkeerkelder geschiedt aan de zuidzijde ter plaatse van de woningen 1 (zijde Hofstraat) en 6 (zijde Servetstraat).

Hieronder volgt een impressie van de bouwmassa en het kleurgebruik:



Vooraanzicht Hofstraat (links) en Servetstraat (rechts) Bron: Bouwstructuur ingenieursbureau)

De commissie welstand heeft op 10 september 2015 positief geadviseerd. In navolging van het advies is aan de zijde van de Servetstraat een woning toe gevoegd (11 in plaats van 10 woningen), zodat de aaneengesloten gevelwand in stand blijft en daarmee een betere aansluiting op de bestaande bebouwing in de directe omgeving wordt gerealiseerd.

### Verkeer

Om de verkeersafwikkeling te beoordelen dient nagegaan te worden of de realisering van 11 starterswoningen 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, tussenhoek' een kengetal 6,8 motorvoertuigbewegingen per tussen/rijwoning per dag aangegeven voor wat betreft het woonmilieu 'centrum in matig stedelijk

gebied'. Het totaal aantal te verwachten motorvoertuigbewegingen bedraagt door de toe te voegen 11 woningen 75.

Het betreft hier een sterk verkeersluw en beperkt toegankelijk gebied. Het toevoegen van 75 verkeersbewegingen per dag, in een binnenstadssituatie, kan echter slechts een beperkt effect op de omgeving hebben. Derhalve kan worden geconcludeerd, dat de herontwikkeling niet leidt tot een zodanige substantiële toename van motorvoertuigbewegingen dat het plan zou kunnen leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling van de omliggende straten. De omliggende straten hebben, gelet op de huidige praktijk, voldoende capaciteit om het aantal motorvoertuigenbewegingen als gevolg van de starterswoningen per (week)dag te verwerken.

#### *Parkeren*

Het Rhenense parkeerbeleid gaat uit van het volledig realiseren van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor het realiseren van 11 starterswoningen geldt een parkeernorm van 1,3 per woning. Dit betekent dat er minimaal 15 parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden. Door de aanleg van 16 parkeerplaatsen in de parkeerkelder wordt aan deze afspraken voldaan.

## 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 gedifferentieerde maatvoering van de woningen is binnen het bouwvlak aangegeven door middel van de aanduidingen "maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)".

#### *Nadere eisen*

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

#### *Specifieke gebruiksregels*

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

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

- Anti-dubbeltelregel  
De anti-dubbeltelregel is rechtstreeks overgenomen uit artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.
- Algemene bouwregels  
Voor ondergronds bouwen is in dit artikel opgenomen dat dit 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.

### Wonen

De in het plangebied nieuw te bouwen woningen zijn voorzien van de bestemming “Wonen”. Binnen het woonblok van 10 woningen wordt een parkeergarage met daarin bergingen en ook werkruimten voor de woningen. In de regels is binnen het bouwvlak zowel woningen, parkeergarage en bergingen toegestaan.

Voor de situering en maatvoering zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

#### *Aantal wooneenheden en bouwwijze*

Binnen het bouwvlak is door middel van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ aangegeven hoeveel woningen zijn toegestaan. Dit betreft 10 aaneengebouwde woningen alsmede 1 vrijstaande woning.

#### *Situering gebouwen*

Het bouwen van de woningen, inclusief parkeergarage en bergingen, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak”. Het onderscheid tussen de woningen (in het woonblok van 10 woningen) en de onder- en tussenliggende parkeergarage is uitsluitend ruimtelijk (functioneel is een daadwerkelijk toekenning van de verschillende functies aan delen van het bouwvlak niet doelmatig).

Vandaar dat het bouwvlak uitsluitend een differentiatie in hoogte bevat. En de aangeduide hoogtematen zijn hoogtematen die uitgaan van het op de verbeelding en in de regels aangegeven peil. Concreet is het peil het min of meer laagste punt van beide wegen, daar waar de ingang van de parkeergarage is gepland. Ter plaatse van de op de verbeelding aangeduide specifieke bouwaanduiding – peil +19,40 n.a.p., geldt de hoogte van de direct aansluitende weg als peil, zijnde 19,40 m = N.A.P. , het punt waar vanaf de hoogten dienen te worden gemeten.

Op de bouwplannen is aangegeven dat er, voor het deel van het bouwvlak waar de 10 woningen kunnen worden gebouwd, de achtererven van de woningen op het garagedek zijn gesitueerd. Op dat dek kunnen bv erfafscheidingen worden gebouwd. In de regels is, bij de begripsbepaling peil, een uitzondering gemaakt voor het peil dat aangehouden dient te worden bij het plaatsen van bouwwerken geen gebouwen zijnde aan de achterzijde van de woning. Daar is het peil het gemiddelde afgewerkte terrein, met andere woorden het garagedak.

#### *Goot- en bouwhoogte*

De gedifferentieerde, maximale goot- en bouwhoogte (gemeten vanaf peil) voor de woningen is opgenomen op de verbeelding en varieert van 6 tot 8 meter respectievelijk 11 tot 14 meter voor de aangebouwde woningen alsmede 4 respectievelijk 9 meter voor de 11<sup>de</sup> woning. Bij de aangegeven hoogtematen geldt het juridisch vastgelegd peil (specifieke bouwaanduiding – peil 19,40 n.a.p) als uitgangspunt. Het meten vanaf peil leidt tot een hogere goot – en bouwhoogte als aangegeven in de woonvisie. Echter, de woningen zelf en de vanaf de weg zichtbare onderdelen voldoen wel aan de in de visie aangegeven hoogte.

#### Waarde - Beschermd stadsgezicht

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' dient ter bescherming van de waardevolle elementen en structuren van de binnenstad.

Het gaat er om dat de gebouwen in de voorste bouwgrans worden gebouwd en dus niet achter op het bouwvlak komen met de voorgevel te ver van de weg. Verder wordt een kap voorgeschreven voor gebouwen in de binnenstad. De dakhelling van deze kap mag niet minder dan 40 graden bedragen. Hiermee wordt voorkomen dat zeer lage en weinig karakteristieke kappen ontstaan. Een kap wordt niet vlak afgedekt.

In het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de binnenstad, waarvoor een planherziening of afwijking noodzakelijk is, dient het cultuurhistorisch onderzoek als toetsingskader voor de beoordeling of deze nieuwe ontwikkelingen voldoende rekening houden met de te beschermen cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht

## 7. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Vooroverleg*

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

Ten behoeve van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan aan diverse vooroverlegpartners toegezonden. Door de provincie Utrecht, de Gasunie en het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is een vooroverlegreactie ingediend. Deze reacties zijn als **bijlage 4** bij dit bestemmingsplan gevoegd. Van Vitens is geen reactie ontvangen.

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

*Het voorontwerpbestemmingsplan behoeft op basis van bovenstaande reactie geen aanpassing.*

2) De Gasunie laat via hun emailbericht d.d. 1 november 2016 weten, dat het voorontwerpplan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgas-transportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen zij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

*Het voorontwerpbestemmingsplan behoeft op basis van bovenstaande reactie geen aanpassing.*

3) Het Hoogheemraadschap laat via hun schrijven weten dat de titel van de paragraaf beter gewijzigd kan worden in 'Water'. Daarnaast kan een gedeelte van de paragraaf met betrekking tot het 'Waterplan Rhenen' achterwege worden gelaten. Tenslotte vraagt het waterschap zich af of met het voornemen het verhard oppervlakte inderdaad toeneemt.

*Het voorontwerpbestemmingsplan is op bovenstaande reactie van het Hoogheemraadschap aangepast. In de toelichting is beschreven dat met het voornemen het verhard oppervlakte gering toeneemt. Er worden weliswaar (achter)tuinen aangelegd, deze worden echter gerealiseerd op een betonnen bak (boven de parkeergarage).*

#### *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft twee keer voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. De eerste keer van 12 januari 2017 t/m 22 februari 2017. Daarna heeft het plan aansluitend voor een periode van 23 februari 2017 t/m 5 april 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 3 zienswijzen ingediend. In de commentaarnota, opgenomen in bijlage 5, zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

## **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.

## **BIJLAGEN**

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Digitale watertoets
3. Quicksan natuurtoets
4. Vooroverlegreacties
5. Zienswijzennota