

Vastgesteld bestemmingsplan

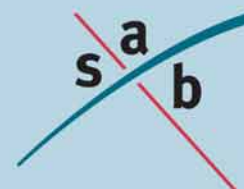
Rhenen, Vogelenzang

Gemeente Rhenen

Datum: 31 januari 2012

Projectnummer: 90169

ID: NL.IMRO.0340.BPVogelenzang-Vs01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Het plan	7
2.1	Plangebied en de directe omgeving	7
2.2	Programma van eisen	9
2.3	Stedenbouwkundig plan	10
2.4	Woningbouwprogramma	14
2.5	Beeldkwaliteitplan	15
2.6	Inrichtingsplan openbare ruimte	17
2.7	Duurzaamheid	18
3	Haalbaarheid van het plan	19
3.1	Overheidsbeleid	19
3.2	Milieu	31
3.3	Water	40
3.4	Cultuurhistorie en archeologie	46
3.5	Ecologie	47
3.6	Verkeer en parkeren	57
3.7	Economische uitvoerbaarheid	60
4	Wijze van bestemmen	61
4.1	Algemeen	61
4.2	Dit bestemmingsplan	63
5	Procedure	67
5.1	Vorbereiding	67
5.2	Inspraak en overleg	67
5.3	Zienswijzen	67
	Separate bijlagen	
	1. Akoestiek	
	2. Luchtkwaliteit	
	3. Bodem	
	4. Externe veiligheid	
	5. Waterhuishouding	
	6. Archeologie	
	7. Ecologie	

- 8. Verkeer**
- 9. Indicatieve uitwerking profielen**
- 10. Vooroverleg en inspraak**
- 11. Zienswijzen**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bouwfonds Ontwikkeling b.v., Van Wijnen Projectontwikkeling Oost b.v. en Beleggingsmaatschappij Fortress b.v. (hierna te noemen: marktpartijen) zijn voornemens, in samenwerking met de gemeente Rhenen, de nieuwe woonwijk 'Vogelenzang' te realiseren in Rhenen. In het plangebied was tot 2001 de kalkzandsteenfabriek "Vogelenzang" gevestigd. Na beëindiging van de activiteiten van de kalkzandsteenfabriek is deze locatie, met de daaromheen liggende gronden, in beeld gekomen voor woningbouw. Al in 2001 is de gemeente begonnen met het opstellen van een visie op het gebied. Nadat ook de busremise was vrijgekomen, is voor het hele gebied een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor de ontwikkeling van de woonwijk.

Ten behoeve van de planontwikkeling is het noodzakelijk het bestemmingsplan te herzien ten einde het plan te kunnen realiseren. Hiervoor is dit bestemmingsplan opgesteld. In de volgende hoofdstukken wordt het bestemmingsplan nader toegelicht.



Ligging van het plangebied ten opzichte van Rhenen. Bron: Google Earth

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de oude locatie van de kalkzandsteenfabriek Vogelenzang en de busremise, ten oosten van de kern Rhenen. Het plangebied ligt ingesloten tussen de N225, de N233, de Nederrijn/Cuneralaan en het bosgebied van de Grebbeberg. Door afgravingen zijn in het gebied stijlranden ontstaan, met name rondom de waterplas die in het gebied ligt.

Het totale plangebied is circa 9,1 hectare groot. Ten zuiden en ten oosten van het plangebied, begrensd door de Cuneralaan, is ruimte gereserveerd voor het realiseren van een ecologische verbindingszone. Het plangebied omvat de volgende kadastrale percelen: Gemeente Rhenen, sectie E, nummers 3592 (ged.), 3760 (ged.), 2583 en 2676.

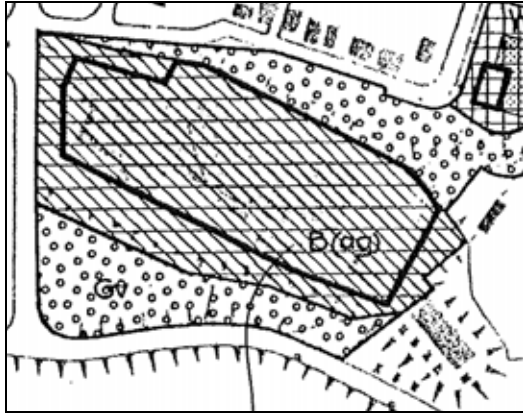


Verkeerstructuur rondom het plangebied

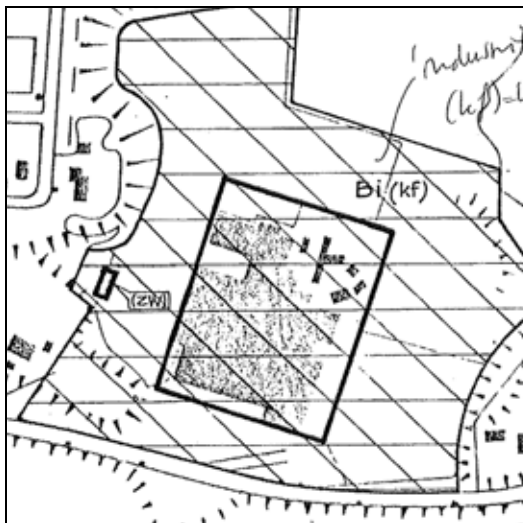
1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Vogelenzang maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1987 dat in 1997 is herzien. Hiernaast is het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2010 in voorbereiding. Momenteel ligt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Onderhavig plangebied is echter buiten dit plangebied gehouden. Om die reden is het bestemmingsplan Buitengebied 1987 en herziening 1997 nog steeds vigerend.

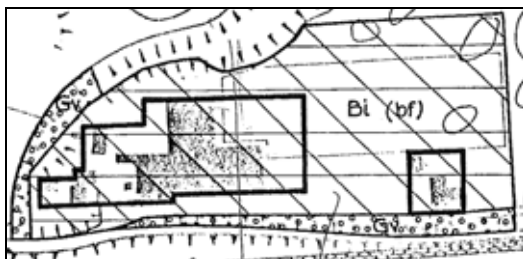
Onderhavig plan is getoetst aan dit vigerende bestemmingsplan. De beoogde woningbouwontwikkeling past niet in de geldende bedrijfs- en industriële bestemmingen (zie de plankaartuitsneden op de volgende pagina). Voor de woonwijk Vogelenzang moet een bestemmingsplan worden vastgesteld met een overwegende woonbestemming. Dit bestemmingsplan moet voldoende gedetailleerd zijn maar daarnaast ook flexibel om in te kunnen spelen op tussentijdse wijzigingen of andere inzichten.



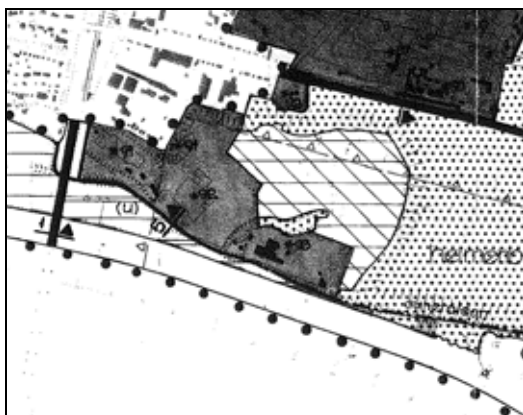
De voormalige busremise heeft de bestemming "Bedrijven-autobusgarage"



De voormalige kalkzandsteenfabriek heeft de bestemming "Industriële bedrijven-kalkzandsteenfabriek"



De tapijtenhandel heeft de bestemming "Industriële bedrijven-bouwmaterialen fabriek"



De waterplas heeft de bestemming "Industriële bedrijven"

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 “het plan” en de inhoud van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.



Zicht op het plangebied vanuit het zuiden

bron: gemeente Rhenen

2 Het plan

2.1 Plangebied en de directe omgeving

Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van de provincie Utrecht aan de oever van de Nederrijn. De locatie ligt ten zuidoosten van Rhenen ingeklemd tussen de kern en het nabijgelegen bos en natuurgebied de Grebbeberg.

De kern Rhenen wordt sterk bepaald door de geaccidenteerde ligging op de flank van de Utrechtse Heuvelrug. Dit geeft Rhenen een vrij uniek karakter in Nederland. De oorspronkelijke oude kern lag geheel op de zuidflank en was georiënteerd op de Nederrijn. Rhenen heeft zich ontwikkeld over het hoge deel van de stuwwal naar de noordflank. De spoorlijn en de N233 vormen een harde doorsnijding van de bebouwde kom en verdelen Rhenen in een westelijk en oostelijk deel. De kern wordt geheel omgeven door waardevol en kwetsbaar gebied.

In het gebied bevindt zich een plas, een zandafgraving, enkele zandruggen en een boshelling. In het westen van het plangebied ligt een grotendeels verhard terrein (voormalige busremise) en grenst de locatie aan de Zwarteweg, ten noordwesten grenst het plangebied aan een woonwijk en ten noorden en oosten van het gebied liggen de bossen van de Grebbeberg. Ten zuidoosten van het plangebied liggen een bedrijf (tapijtenverwerkingsfabriek 'Cunera tapijten') en een woning. De Cuneralaan die naar deze fabriek loopt is de zuidelijke plangrens. Deze weg is doodlopend voor het autoverkeer. Ten zuiden van de Cuneralaan bevindt zich de Ecologische verbindingzone en de uiterwaarden van de Nederrijn.



Ligging van het plangebied in omgeving

bron: gemeente Rhenen



Historische luchtfoto van de kalkzandsteenfabriek

De voormalige kalkzandsteenfabriek is inmiddels gesloopt. Het terrein ligt momenteel braak. Karakteristiek voor het plangebied zijn de hoogteverschillen die zijn ontstaan door ten eerste de opstuwing door het landijs, en vervolgens door afgravingen ten behoeve van de winning van kalkzandsteen. Dit resulteert in een maaiveldverloop van 6,5 meter +NAP ter hoogte van de Rijn, tot 28-30 meter +NAP in het noordwesten en 40-41 meter +NAP hoogte in het noordoosten. Kenmerkend is de hoge steilrand die is gelegen tussen de nieuwbouwlocatie en de woonwijk ten noordwesten van het plangebied. Op een korte afstand is er een verschil van 15 meter in maaiveldhoogte.



Tekening van verschil in maaiveldhoogtes in de huidige situatie

2.2 Programma van eisen

Het college van B&W heeft ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Vogelenzang een programma van eisen¹ vastgesteld. In dit programma van eisen uitgangspunten opgenomen die de basis gevormd hebben van het stedenbouwkundig plan, zoals dat in paragraaf 2.3.2 besproken wordt. In het programma van eisen zijn onder meer de volgende uitgangspunten vastgelegd:

Stedenbouwkundige opzet:

- Stedenbouwkundige structuur: ruim opgezet, ingetogen, benutting van kwaliteiten (water en bezonning) moet geheel passen bij Rhenen;
- Geen hoogbouw (meer dan 4 woonlagen) op het voormalige fabrieksterrein, hoogbouw alleen mogelijk mits noodzakelijk voor geluidsafscherming op de locatie van de busremise;
- Hoogwaardige architectuur (op basis van het beeldkwaliteitplan);
- Behoud van terrassenstructuur in het plangebied.

Landschap, natuur en ecologie

- Behoud van de steilranden als ecologische verbinding;
- Ontwikkelen van nieuwe ecologische verbindingen tussen de Grebbeberg, waterplas en uiterwaarden Nederrijn;
- Delen van de plas inrichten met natuurlijke oevers.

Wonen

- Woningbouwprogramma volgens de visie wonen-welzijn-zorg;
- Gedifferentieerde woonwijk, waarbij ten minste een deel dient te worden gerealiseerd als sociale woningen inclusief starterswoningen;;
- Combinatie met werken mogelijk, mits aan huis gebonden beroepen.

Water

- Extensieve recreatie rondom de plas;
- Waterneutraal ontwerpen (waterproblemen niet afwentelen op naastgelegen gebied);
- Water zichtbaar maken in de openbare ruimte;
- Waterplas niet in verbinding brengen met de Nederrijn;
- Behoud van ecologische kwaliteit van de waterplas.

Verkeer/openbaar gebied

- Autoluw inrichten (beperken verkeersbewegingen, parkeren op eigen terrein en ondergronds).

¹ Programma van eisen Vogelenzang, Rhenen, november 2005.

2.3 Stedenbouwkundig plan

2.3.1 Basisprincipes

Door bureau BDP-Khandekar is, op basis van het Programma van Eisen uit 2005, in 2007 een stedenbouwkundige visie² voor Vogelenzang opgesteld. De visie is opgesteld aangezien de inrichting van Vogelenzang, gegeven de aanwezige landschappelijke kwaliteit en bijzondere ligging, om een voorzichtige en genuanceerde benadering vraagt. Op basis hiervan zijn in de visie vier belangrijke principes weergegeven, die gezamenlijk de basisopzet van Vogelenzang vormen. Deze vier principes zijn hierna nog enigszins aangescherpt en vervolgens toegevoegd aan het DO stedenbouwkundig ontwerp (zie paragraaf 2.3.2). De vier principes worden hieronder nader toegelicht.

1. Hoogteverschillen

In het plangebied worden met lichte hoogteverschillen terrassen in het gebied geïntroduceerd. Zo ontstaan bijzondere ruimtelijke kwaliteiten.



Principe 1: Hoogteverschillen



Principe 2: Bebouwingsstructuur

2. Bebouwingsstructuur

De gekozen bebouwingstructuur is geënt op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. De bouwvelden op het terrein kennen een duidelijke oost/west richting en een open structuur richting de plas en zandrug. Hierdoor ontstaat een zichtrelatie met de plas en de beboste hellingen.

3. Ontsluiting

De ontsluiting zal voor de auto voornamelijk via de Zwarteweg plaatsvinden. Vanaf de voormalige busremise vertakt de ontsluiting zich verder de wijk in. Door lichte bochten in de straten krijgen ze een informeel karakter. De Cuneralaan wordt een langzaamverkeerroute. Er wordt een calamiteitenontsluiting gerealiseerd die aansluit op de Cuneralaan.

² Stedenbouwkundige visie Rhenen Vogelenzang, BDP Khandekar, mei 2007.



Principe 3: Ontsluiting



Principe 4: Groenstructuur

4. Groenstructuur

Bij de ontwikkeling van het gebied zal rekening worden gehouden met de aanwezige hoogwaardige natuur. De oeverzones, de hellingen en de zandrug blijven vrij van bebouwing. Er zal ten zuiden van de nieuwbouwwijk voldoende ruimte zijn voor het realiseren van de ecologische verbingszone. Dit is in overleg met de adviesgroep nader uitgewerkt. In het centrum van de wijk wordt een groene zone ingericht. Hier wordt ook het hemelwater geïnfiltreerd.

2.3.2 Uitwerking stedenbouwkundig plan

Inleiding

In april 2009 is een voorlopig ontwerp (VO) voor het stedenbouwkundig plan vastgesteld door de raad³. In december 2010 is het definitief Ontwerp stedenbouwkundig plan vastgesteld door het college⁴. Op basis van dit ontwerp daarna is dit bestemmingsplan opgesteld. De vier ontwerpprincipes uit de stedenbouwkundige visie zijn in dit ontwerp verwerkt. Er wordt gewerkt met terrassen (hoogteverschillen), de ontsluitingsstructuur en de groenstructuur voldoen aan de gestelde uitgangspunten en er wordt voldaan aan de bebouwingsprincipes (structuren en doorzichten). Daarnaast zijn ook de thema's uit het beeldkwaliteitplan in het DO verwerkt (voor het beeldkwaliteitsplan, zie paragraaf 2.5).

Totaalopzet

Het stedenbouwkundig plan betreft de realisatie van een betrekkelijk solitair gelegen woonwijk aan de rand van de kern Rhenen. De wijk kent aan alle zijden harde grenzen: aan de noordzijde de bestaande beboste steilrand, aan de oostelijke zijde de waterplas die is ontstaan door de kalksteenwinning, aan de zuidelijke zijde de rivierdijk en uiterwaarden van de Nederrijn en aan de westelijke zijde de N233 en Zwarteweg. De bedoeling is dat de wijk één entree krijgt, die wordt aangesloten op de Zwarteweg. Het hier te situeren appartementencomplex overkluist de weg, waardoor hier een soort 'poort' van de wijk ontstaat. Ook dit versterkt het solitaire karakter van de wijk. Hiernaast wordt er een calamiteitenontsluiting gerealiseerd, die aansluit op de Cuneralaan.

³ VO stedenbouwkundig plan Rhenen, Vogelenzang, BDP Khandekar, april 2009.

⁴ Definitief Ontwerp stedenbouwkundig plan Rhenen, Vogelenzang, BDP Khandekar, november 2010.

De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door de realisatie van een aantal 'woonvelden' op steeds in hoogte van elkaar verschillende 'terrassen', waarmee de relatief grote hoogteverschillen in de wijk worden overwonnen. Centraal in de wijk en op het laagste punt is ruimte voor een centrale groenvoorziening met een waterpartij. Deze oost-west georiënteerde groenstrook doet mede dienst als waterberginggebied. Hiernaast grenst de nieuwe woonwijk direct aan de bestaande waterplas. De wijk krijgt hier een directe ruimtelijke relatie mee, mede aangezien direct aan het water een rij met oeverwoningen zal worden gerealiseerd. De te realiseren woontypes zijn redelijk verspreid binnen de woonwijk uitgelegd. Wel is er in de richting van de Nederrijn en de Grebbeberg sprake van een afnemende dichtheid van bebouwing en toenemende openheid en ruimte voor groen. Dit zorgt voor een natuurlijke overgang van de kern Rhenen naar de omgeving.

Het plan omvat in totaal circa 237 woningen waarvan ca. 37% wordt gebouwd in de sociale sector en de rest in de vrije sector. In de regels is een bepaling opgenomen die deze woningverdeling beoogt vast te leggen (artikel 15). In de navolgende paragraaf 2.3.3. wordt nader ingegaan op het woningbouwprogramma en de woningaantallen.



Stedenbouwkundig ontwerp woonwijk Vogelenzang (DO, december 2010)

Openbare ruimte

In het stedenbouwkundige plan is veel ruimte voor groen. De bestaande beboste helling aan de noordzijde blijft geheel gehandhaafd. De nieuwe woonstraten worden voorzien van begeleidende beplanting in de vorm van bomen. Centraal in de wijk is

ruimte voor een centrale groenvoorzieningen en een waterpartij. De bedoeling is dat hier ook de benodigde bergingscapaciteit voor het opvangen hemelwater wordt gecreëerd.

Om de (geparkeerde) auto niet te overheersend te laten worden in het stedenbouwkundige beeld, is ervoor gekozen op diverse plaatsen het parkeren geclusterd op te lossen in de vorm van zogenaamde 'parkeerkoffers'. Gedeeltelijk wordt langs de straten geparkeerd. Dit geschiedt geclusterd om niet het hele straatprofiel door parkeren te laten domineren. Tevens worden parkeerplaatsen altijd afgewisseld met boomvakken. Het appartementencomplex bij de entree van het woongebied alsmede de drie appartementencomplexen in de nieuwe wijk worden allen voorzien van een half verdiepte laag waarin het parkeren kan worden opgelost.

Bebouwing en woningtypes

In de nieuwe wijk worden diverse woningtypes gerealiseerd, namelijk appartementen, aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen. Hierna worden de verschillende woningtypes kort besproken.

Appartementen

In het plangebied is ruimte voor vier appartementengebouwen. Het grootste wordt gesitueerd aan de westelijke zijde bij de entree van de wijk. Dit is verreweg het grootste bouwvolume dat in de wijk wordt gerealiseerd en kan met haar omvang een blikvanger van de wijk vormen. De gekozen maatvoering van dit complex is hier passend, gezien de prominente ligging aan de provinciale weg en de rivier. Tevens wordt qua maat en schaal aangesloten op de aangrenzende bebouwing aan de Zwarteweg. De bouwhoogte van dit complex is maximaal 3,5 bouwlagen met kap. In het complex worden ca. 50 appartementen gerealiseerd, waaronder ca. 24 appartementen in de sociale sector (mogelijk als woonzorgeenheden). Ook is op de begane grond ruimte voor diverse maatschappelijke (zorg-)functies. De precieze invulling is echter nog niet uitgewerkt.

De overige drie appartementenblokken zijn beduidend kleiner en worden gesitueerd op drie 'hoeken', alle onderaan de beboste helling. Ze bestaan elk uit ca. 7 appartementen.

Het betreft betrekkelijk kleinschalige complexen die enerzijds stedenbouwkundige accenten in de wijk kunnen vormen en anderzijds goed inpasbaar zijn tussen de aangrenzende grondgebonden woningen. De drie complexen bieden ruimte aan luxe appartementen in de vrije sector. De hoogte van de complexen is maximaal 3 bouwlagen met een vierde laag in de kap.

Aaneengebouwde woningen

De aaneengebouwde woningen (rijwoningen) worden in het stedenbouwkundige plan in hoofdzaak geclusterd gesitueerd. Ten eerste in het zuidwestelijke deel, waar vijf rijen met aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. Door de situering zijn hier zichtlijnen vrijgehouden richting de dijk en de uiterwaarden van de Nederrijn. Daarnaast worden de rijwoningen gesitueerd langs de belangrijkste woonstraat. Deze rijwoningen begeleiden de woonstraat en zorgen hier voor een redelijk gesloten straatwand. De maatvoering van deze woningen betreft maximaal 2 bouwlagen met kap.

Twee-aaneengebouwde woningen

De twee-aaneengebouwde woningen worden met name in het middengebied van de woonwijk gesitueerd. Een deel van de woningen wordt uitgevoerd als plantsoenwoningen, die direct aansluiten op de centrale groenvoorziening in de wijk. Het betreft steeds blokjes met 3 aaneengebouwde woningen ('driekappers').

De maatvoering van deze woningen betreft maximaal 2 bouwlagen met kap.

Vrijstaande woningen

De vrijstaande woningen worden met name gerealiseerd aan de buitenranden van de nieuwe wijk, aan de zuidoostelijke en noordwestelijke zijde. Hiermee wordt bereikt dat de bebouwingsdichtheid naar het open gebied toe steeds lager wordt en er een geleidelijke overgang ontstaat.

Een bijzonder woningtype vormen de ca. 10 oeverwoningen. Deze worden aan de weg aan de waterplas gesitueerd en hebben hierdoor een directe relatie met het water. Het is technisch niet mogelijk de woningen direct aan het water te realiseren gezien de zeer grote fluctuatie in de waterstand tussen ca. 6 m +NAP en ca 10,5 m +NAP.

De maatvoering van de vrijstaande woningen betreft maximaal 2 bouwlagen met kap, waarbij de oeverwoningen vanaf de weg worden uitgevoerd in danwel 2 bouwlagen zonder kap of één bouwlaag met kap (vanaf de plas is er ruim één bouwlaag extra).

2.4 Woningbouwprogramma

Uitgangspunten

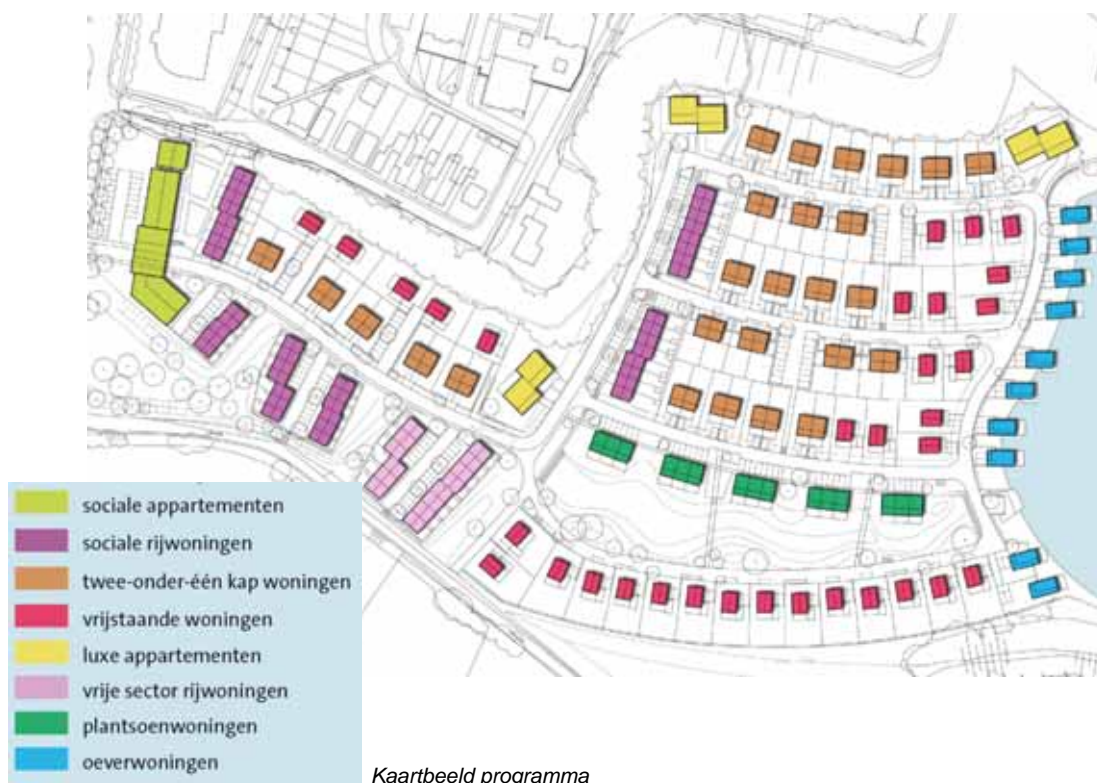
Binnen de sociale sector is het aandeel huur en koop niet nader gespecificeerd. Voor de sociale koop moet wel een mge-constructie (maatschappelijk gebonden eigendom) opgezet worden.

Uitwerking

Het voorlopige woningbouwprogramma op basis van het Definitief Ontwerpstedebouwkundige plan is uitgewerkt conform onderstaand schema. Het betreft met nadruk een indicatief schema dat is bedoeld om een indruk te geven van de te realiseren woningtypes. De daadwerkelijke uitvoering kan nog enigszins afwijken.

Indicatief woningbouwprogramma	
Appartementen	50
Rijwoningen in het groen	26
Rijwoningen met tuin	16
Rijwoningen in het groen	14
Plantsoenwoningen	15
Appartementen	21
2-onder-1 kap woningen	52
Vrijstaande woningen	33
Oeverwoningen	10
Totaal	237 woningen

Het woningprogramma is verbeeld in onderstaande afbeelding:



2.5 Beeldkwaliteitplan

Beeldkwaliteitplan 2008

Inleiding

Voor de locatie Vogelenzang is een beeldkwaliteitplan⁵ opgezet mede vanwege de grote landschappelijke waarde. De basis voor dit beeldkwaliteitplan is in de stedenbouwkundige visie gelegd. Hiernaast is het beeldkwaliteitplan vastgesteld door de gemeenteraad (d.d. 22-04-2008) en zal het in het kader van welstand worden gebruikt als aanvullend toetsingskader op de welstandsnota.

Algemeen

Door de ligging aan de overgang tussen de Utrechtse Heuvelrug naar de uiterwaarden en de Nederrijn kent het gebied aanzienlijke hoogteverschillen. In de stedenbouwkundige opzet moeten de natuurlijke kwaliteiten van het plangebied optimaal worden benut en versterkt.

Structuur

Door in het plangebied opnieuw een structuur van terrassen te introduceren zal het gebied zich op een natuurlijkere manier in het landschap gaan voegen. Het introduceren van terrassen is één van de vier ontwerp principes. Het tweede principe betreft de ontsluiting, de hoofdontsluiting loopt via het voormalige Connexion terrein en overbrugt geleidelijk het hoogteverschil tussen de Zwarteweg en Vogelenzang. Hier ver-

⁵ Beeldkwaliteitplan Rhenen Vogelenzang, Kandekar, maart 2008.

takt de ontsluiting zich naar een vijftal woonstraten. Hierdoor ontstaan zichtrelaties vanuit de woonstraten naar de beboste hellingen en de plas. Het derde principe gaat over de groenstructuur want met de al aanwezige hoogwaardige natuur moet rekening worden gehouden. Ook zal er langs de plas, de zandrug en de uiterwaarden door de provincie een ecologische verbindingzone worden gecreëerd. In het bebouwde deel zal een centrale zone worden gerealiseerd welke een groene invulling zal krijgen. Hierdoor ontstaat een ruimtelijke relatie en geleidelijke overgang naar de plas. Het laatste principe betreft de bebouwingsstructuur, deze worden afgeleid van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. De bouwvelden hebben een duidelijke oost-west richting, waardoor in de straten een zichtrelatie ontstaat met de plas en de beboste hellingen over in de wijk ruimtelijk beleefbaar zijn. Aan de voet van de hellingen en langs de uiterwaarden is voor een losse invulling gekozen. Ook wordt aan de westzijde van de plas woningbouw gerealiseerd.

Architectuur/bebouwing.

De invulling van de locatie dient aan te sluiten bij het panorama van de historische stad. Er worden vooral rustige, donkere kleuren toegepast met af en toe een rode kap als accent. Door de kappen langs de hoogte lijnen te richten worden de hoogteverschillen in het gebied benadrukt. Hoekverdraaiingen en bijzondere plekken worden in de bebouwingstructuur geaccentueerd door een gedraaide kap.

Door de bebouwing aan de Nederrijn laag te houden wordt het hoogte verschil in het gebied nogmaals benadrukt. De losse opzet aan de rand zorgt voor een soepele overgang van de woonwijk naar de groene uiterwaarden. Ook in oost west richting loopt de bebouwingsintensiteit op, in het westen worden duidelijke koppen gerealiseerd, de bebouwing in het oosten krijgt een open structuur.

Vanwege de ligging van de Lijnweg (N233) wordt er aan de westkant een stevige rand gerealiseerd als geluidswering.

De wijk dient harmonieus te passen bij de groene omgeving en de historische kern. Het kleurgebruik zal daarom ingetogen zijn door gebruik van natuurlijke kleuren die in de omgeving passen. Ook worden er materialen gebruikt met een natuurlijke uitstraling.

Openbare ruimte

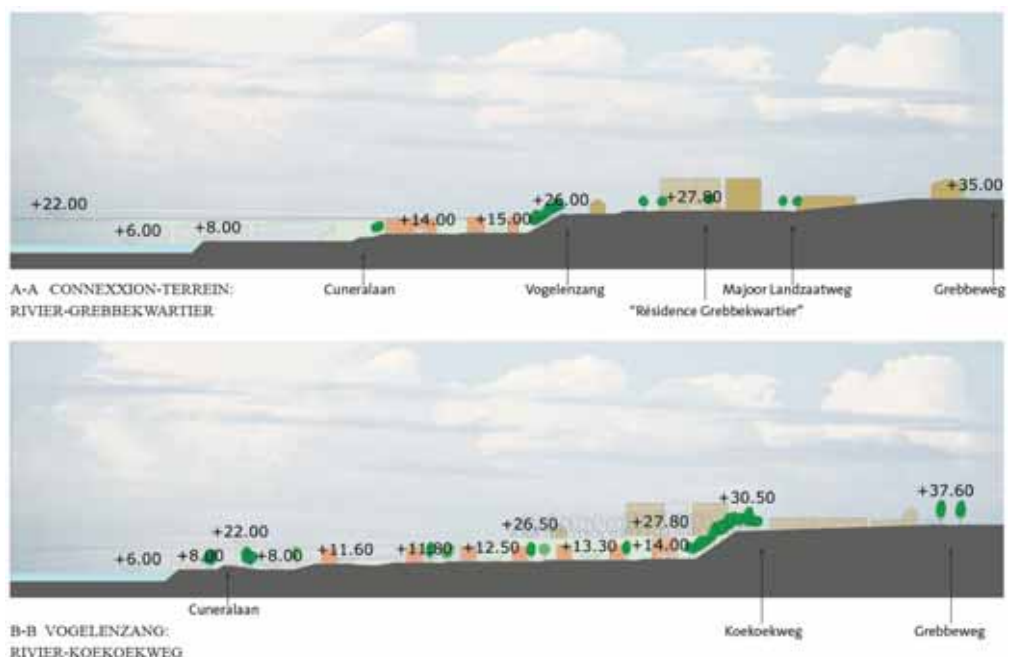
De detaillering van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte zullen verwijzen naar het verleden van het gebied, waar zand gewonnen en kalkzandsteen gefabriceerd werd. Stoere en strakke details, het gebruik van industriële inrichtingselementen en zandkleurige materialen moeten hieraan herinneren. De inrichting van het openbaar gebied wordt net als de architectuur uitgevoerd in natuurlijke kleuren. De groenstructuur sluit aan op de ecologische kwaliteiten in de nabije omgeving van het gebied. Er wordt een centraal groengebied aangelegd. Daarnaast wordt er in het plangebied voldoende ruimte gecreëerd voor waterinfiltratie. De zichtlijnen zijn gericht op de plas en de daarachter gelegen Grebbeberg.

2.6 Inrichtingsplan openbare ruimte

Er is voor het onderhavige plan een inrichtingsplan openbare ruimte uitgewerkt (Openbare ruimte, concept definitief ontwerp, juni 2011, BDP Khandekar). Uit het inrichtingsplan blijkt dat de bijzondere ligging (aanwezige hoogteverschillen) en de mooie ligging aan de beboste hellingen, plas en rivier de twee belangrijke uitgangspunten zijn. Dit betekent onder meer dat in de beplanting aansluiting wordt gezocht bij de omringende bossen en de beplanting langs de rivier en dat de hoogteverschillen worden opgevangen door groene taluds en waar nodig schanskorven. In de bijlagen is een document opgenomen met de uitgewerkte indicatieve profielen. In het inrichtingsplan wordt verder ingegaan op het beoogde groene beeld en informele geheel. Wat betreft de bestrating is de materialisering en kleurstelling uitgewerkt. Ook komt het aspect duurzaamheid aan de orde.



Kaartbeeld concept definitief ontwerp openbare ruimte (en aanduiding ligging doorsnedes)



Doorsnedes met verloop in maaiveldhoogte in de nieuwe situatie

2.7 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen

Op 27 september 2007 is door het college van Burgemeester en Wethouders een besluit genomen over het ambitieniveau voor wat betreft duurzaam bouwen op de nieuwbouwlocatie Vogelenzang.

Er is gekozen voor het toepassen van twee pakketten, te weten GPR-gebouw en het nationaal Pakket duurzame stedenbouw. Het eerste pakket gaat over technische maatregelen op gebouwniveau, het ambitieniveau voor Vogelenzang is gesteld op niveau 7. Het tweede pakket gaat over de inrichting van nieuwe woonwijken. De pakketten vullen elkaar goed aan.

In de bouwplannuitwerking zal de ontwikkelaar/architect met in ieder geval de bovengenoemde duurzaamheidsaspecten rekening dienen te houden.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De nota stelt dat provincies en gemeenten verantwoordelijk zijn voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied moeten altijd in samenhang met de opties binnen bestaand stedelijk gebied worden bekeken.

De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand wordt genomen, gelijktijdig en/of in samenhang met de mogelijke ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering.

In de planning van provincies en gemeenten zal niet alleen ruimte voor 'rode' functies moeten worden gevonden, maar ook voor op loop- en fietsafstand liggende en daarmee goed vanuit de stad bereikbare 'groene en blauwe' functies zoals parken, groengebieden, sportterreinen, volkstuinen en andere 'groene' en 'blauwe' recreatie- en sportmogelijkheden in en om de stad. Het gaat hierbij zowel om het handhaven en opwaarderen van bestaande als om het realiseren van nieuwe 'groene' en 'blauwe' functies. De kwaliteiten van de stedelijke en regionale groenstructuur wordt behouden en zonodig vergroot, waarbij het groen in en om de stad in samenhang met herstructurering, transformatie en nieuwe uitleg wordt ontwikkeld. De gemeenten geven aan welke mate van intensivering van bebouwing nagestreefd wordt, zonder dat dit ten koste gaat van het oppervlakte groen in het bebouwde gebied, en waar verdichting en verdunding mogelijk is.

Beleidslijn Ruimte voor de Rivier

In 1996 werd de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier (bijgesteld in 1997) van kracht. De beleidslijn richt zich op het behoud van de bestaande ruimte voor de rivier en vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het rivierbed. Inmiddels is de beleidslijn geëvalueerd en op 14 juli 2006 is de nieuwe Beleidslijn grote rivieren in werking getreden.

In verband met de nabijheid van de Nederrijn kan de woningbouwlocatie Vogelenzang een rol spelen bij de uitvoering van deze beleidslijn. De grens van het gebied waarover de beleidslijn gaat ligt op de Cuneralaan. Dit is de meest zuidelijke grens van het plangebied Vogelenzang. De woningbouwlocatie ligt niet in het winterbed en maakt geen deel uit van de beleidslijn. De robuuste ecologische verbindingzone is echter tegen de woningbouwlocatie aan gelegen en deze maakt wel onderdeel uit van de beleidslijn. Bij de ontwikkeling van de locatie dient dan ook met de ecologische verbindingzone rekening gehouden te worden.

Toetsing aan nationaal beleid

Onderhavig plan wordt beschouwd als een herstructurering van bestaand bebouwd gebied. Voorheen bevonden zich op de locatie immers een kalksteenfabriek en een busremise. In deze zin kan met onderhavig bestemmingsplan uitvoering worden gegeven aan de uitgangspunten van de Nota Ruimte. Hiernaast kan gesteld worden dat het plangebied buiten het winterbed van de rivier gelegen is en dat vanuit de beleidslijn Ruimte voor de Rivier geen bezwaren zijn tegen ontwikkeling van de woonwijk.

3.1.2 Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht 2005-2015 (Structuurvisie)

Algemeen

Zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie gaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijke gebied, daarom zorgvuldig om met het benutten van de ruimte. Dit geldt zowel voor bestaande als voor nieuwe functies.

De verstedelijkingsopgave benadert de provincie in eerste instantie vanuit de mogelijkheden van het bestaande stedelijk gebied. Bij nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen gaat de provincie prioriteit geven aan herstructurering en revitalisering, inbreiding en intensivering; pas daarna kan uitbreiding aan de orde komen. Voor woningbouw is het de ambitie om, bovenop de restcapaciteiten (in bestaande ruimtelijke plannen toebedeelde, maar nog niet gebruikte capaciteiten), gemiddeld ten minste vijftig procent van het totale provinciale woningbouwprogramma (nieuwe inbreiding en uitbreiding) in het bestaande stedelijk gebied te realiseren. Met inbreiden, transformeren, intensiveren en combineren van functies (meervoudig ruimtegebruik) wordt dat bewerkstelligd. In het landelijke gebied ziet de provincie goede mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik door bijvoorbeeld waterberging te combineren met functies als landbouw, natuur en recreatie en door het stimuleren van groene en blauwe diensten.



*Uitsnede Streekplankaart.
Plangebied ligt in blauwe cirkel.*



Vogelenzang

In de omgeving van Rhenen-Oost doen zich mogelijkheden voor om tot functiewijzigingen en intensivering over te gaan; dat maakt een belangrijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mogelijk en tevens wordt woningcapaciteit gegenereerd. De belangen van de Nederrijn zijn een punt van aandacht. Bij de uitwerking moet rekening worden gehouden met het optimaliseren van een ecologische verbinding langs de rivieroever en verdienen de overige landschappelijke, ecologische en geomorfologische kwaliteiten van het gebied bijzondere aandacht.

Rode contour

Op de streekplankaart is Vogelenzang aangeduid als stedelijk gebied gelegen binnen de rode contour. De rode contour loopt dwars over het plangebied in noord-zuid richting. De plas en de terreinen zuidelijk daarvan vallen buiten de rode contour. De rode contour wordt in het ontwerp op twee plekken enigszins overschreden. Op alle andere plekken blijft de bebouwing ruim binnen deze contour. Onderhavig plan overschrijdt dus de rode contour. Om deze reden is de rode contour aangepast middels een partiële herziening van de structuurvisie. Hierop wordt hierna ingegaan.



Ligging rode contour in Streekplan

Ecologische verbindingszone

Op de themakaart 'robuuste verbindingen' maakt het plangebied deel uit van de geplande robuuste ecologische verbindingszone (REVZ) Veluwe-Utrechtse Heuvelrug, tracé Uiterwaarden. De Stichting vernieuwing Gelderse Vallei is het uitvoerende programmabureau voor wat betreft de natuurontwikkeling.

Momenteel wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van de realisatie en verruiming van de ecologische verbindingszone langs de zuidrand en de oostrand van de woonwijk Vogelenzang, die tevens kan bijdragen aan de realisatie van de beoogde robuuste verbindingszone tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug.

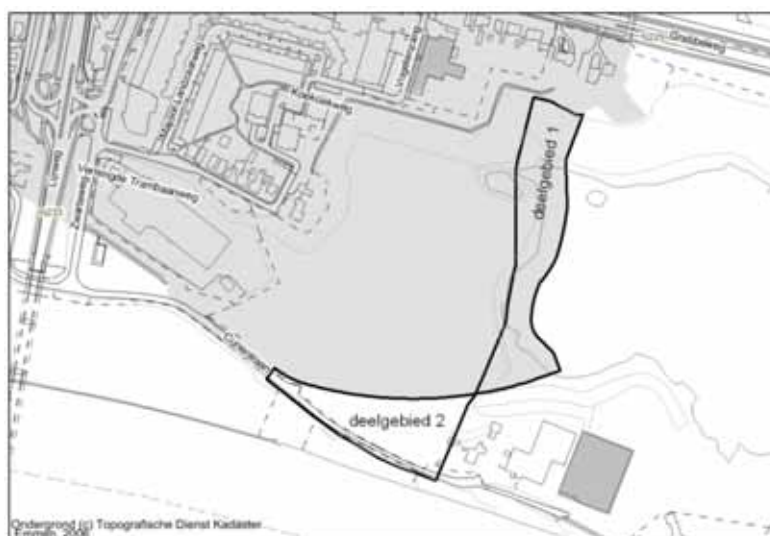
Woningbouw

Voor de gemeente Rhenen is er een woningbouwprogramma vastgesteld van 570 woningen voor de gehele gemeente. Dit is een terughoudend verstedelijkingsbeleid, vanwege de bijzondere omgevingskenmerken, maar ook vanwege de regionale opvangfunctie van het nabij gelegen Veenendaal. Samen met Veenendaal maakt Rhenen deel uit van het regionaal stedelijk netwerk WERV. Naast het ontwikkelen van een samenhangende visie voor de vier deelnemende gemeenten is het beleid mede gericht op een gemeenschappelijke woningmarkt. Deze benadering laat het terughoudende verstedelijkingsbeleid voor Rhenen onverlet. Overigens zijn er voor Rhenen in de tussentijdse resultaten van de Regionale Structuurvisie WERV geen wezenlijke verschillen met de lijn zoals in dit streekplan uitgezet. Het woningbouwprogramma is te realiseren door benutten van restcapaciteit, inbreiden en transformeren.

Partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Vogelenzang en ontwerp bijbehorende Herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening

Aanleiding

Zoals gesteld overschrijdt onderhavig plan de rode contour zoals aangegeven in het Streekplan. Het betreft de locatie aan de westoever van de zandwinplas (waar de oeverwoningen zijn gepland). Tegelijkertijd is het echter zo dat bepaalde locaties die wel binnen de rode contour vallen, niet worden bebouwd. Om deze reden is ervoor gekozen de rode contour te verleggen en wel zodanig dat de oppervlakte van het gebied binnen de rode contour niet (wezenlijk) toeneemt. Met deze 'grondruil' wordt de rode contour ter hoogte van de waterplas enigszins verruimd hetgeen het mogelijk maakt de hier beoogde 'oeverwoningen' te bouwen. In ruil hiervoor wordt de rode contour aan de zuidelijke zijde verkleind. Hiermee kan de beoogde robuuste verbindingzone tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug (in casu de verbinding tussen Blauwe Kamer en Palmerswaard) aanzienlijk meer ruimte krijgen, waarmee een belangrijke barrière in deze verbindingzone kan worden weggenomen heeft. De hiermee te realiseren winst voor de EHS wordt per saldo beduidend groter geacht dan het verlies dat voor de EHS moet worden geïncasseerd met het insnoeren van EHS-gronden (bestaande natuur) ter hoogte van de waterplas ten behoeve van de realisatie van de woningwoningen.

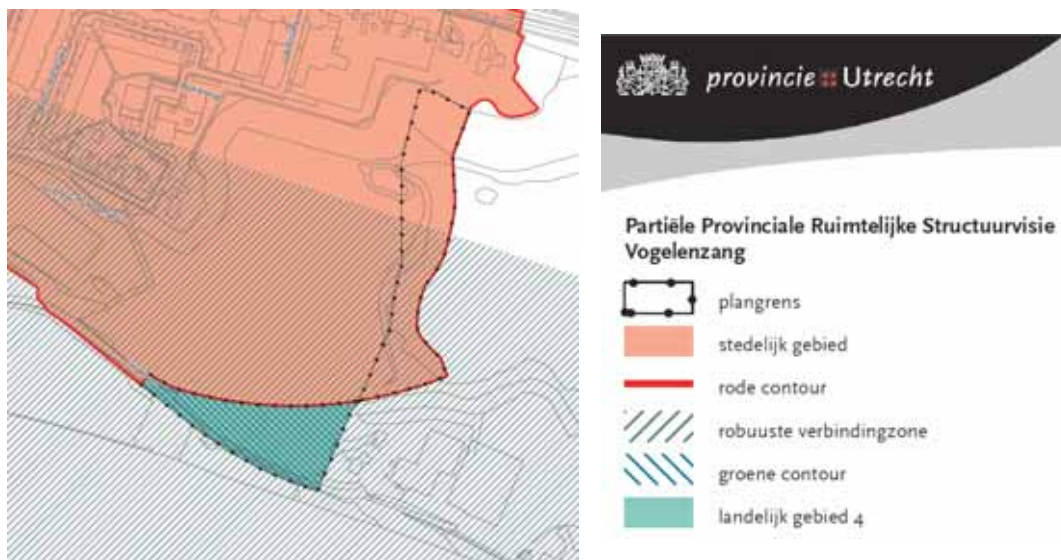


Kaartbeeld verschuiving rode contour

Provinciale partiële herziening

De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de plannen. Om die reden hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht op 13 december 2010 de partiële Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Vogelenzang en de bijbehorende Herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld (PS 2010 RGW25).

Deze structuurvisie omvat de benodigde aanpassing van de zogenoemde rode en groene contour door een uitruil van gronden. Hierbij wordt deelgebied 1 toegevoegd aan de rode contour en wordt deelgebied 2 verwijderd uit de rode contour, zoals aangegeven op het hiervoor opgenomen kaartbeeld. De groene contour en de zone 'landelijk gebied 4' veranderen navenant mee.



Kaarbeeld verschuiving rode contour

Toetsing aan provinciaal beleid

Algemeen

Met onderhavig plan wordt een woonwijk gerealiseerd op de locatie van een voormalige kalksteenfabriek en busremise. Gesteld wordt dat het plan hiermee kan worden gezien als een herstructurering van bestaand stedelijk gebied. In die zin is het goed passend binnen het Streekplan Utrecht. Dit blijkt ook uit het feit dat de locatie voor het grootste deel is aangeduid als bestaand stedelijk gebied op de streekplankaart.

Woningbouw

Uit het streekplan blijkt dat er in Rhenen behoefte is aan zorgwoningen voor dementerende ouderen. In Vogelenzang is hiermee rekening gehouden en kan mogelijk worden voorzien in ca. 24 woonzorgeenheden.

In het beoogde woningbouwprogramma is nadrukkelijk gekozen voor een beheerste groei om het huidige evenwicht tussen de (leef)kwaliteit en de verstedelijkingsdruk op de (groene) ruimte te bewaren. De kwalitatieve ruimtelijke mogelijkheden zijn bepalend voor nieuwe verstedelijkingsontwikkelingen, niet de kwantitatieve vraag.

Ecologische verbindingzone

Zoals gesteld is uit het Streekplan gebleken dat nabij het plangebied een ecologische verbindingzone gelegen is (REVZ). Onderhavig plan maakt de realisatie van deze

ecologische verbindingszone mogelijk door aan de zuidelijke zijde van het plangebied een zone vrij te houden, waar de ecologische verbindingszone kan worden ontwikkeld. Hiervoor wordt eveneens de rode contour aangepast (zie de navolgende paragraaf).

Rode contour

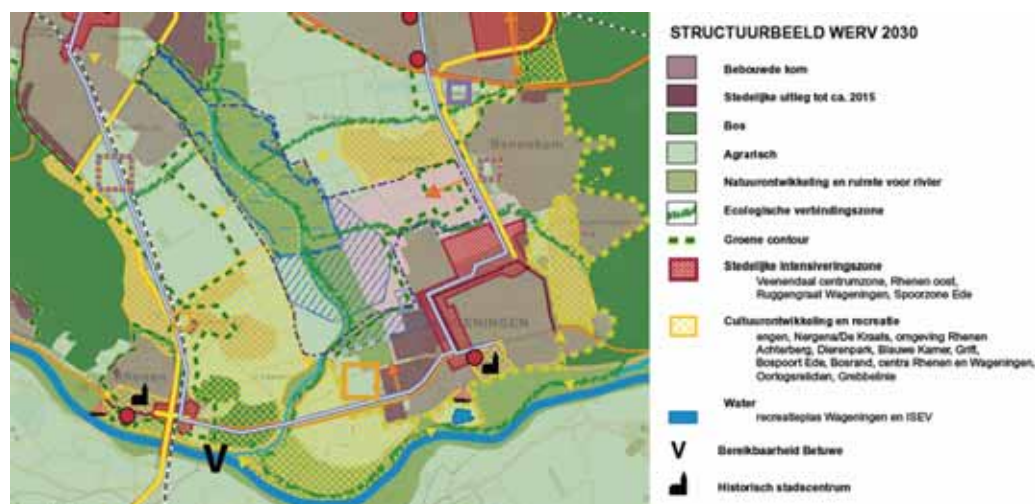
Met de partiële herziening van de provinciale structuurvisie is onderhavig woningbouwplan in overeenstemming gebracht met de rode en groene contour. De aanpassing van deze contouren is zoals gesteld gewenst om de voorgestane realisering van een goed functionerende (robuuste) verbindingszone mogelijk te maken in samenhang met de realisering van de nieuwe woonwijk "Vogelenzang". Gesteld kan worden dat onderhavig plan hiermee geheel passend is binnen de rode contour.

3.1.3 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie WERV, augustus 2005

Binnen de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal (WERV) heeft zich de laatste decennia een verstedelijkt gebied ontwikkeld waar in toenemende mate sprake is van ruimtedruk. Functies als wonen, werken, stedelijke voorzieningen, recreëren, verkeer en vervoer, natuur en water vragen alle om extra ruimte. Binnen WERV moet gezocht worden naar samenhangende oplossingen, die recht doen aan de bijzondere kwaliteiten van de regio.

Zoals uit onderstaande uitsnede van de structuurvisiekaart blijkt zijn er gebieden aangegeven waar sprake kan zijn van stedelijke intensivering. Eén van de locaties is Rhenen-Oost.



Uitsnede uit structuurvisiekaart

De economische ontwikkeling van de regio vraagt (uiteraard) om nauwe afstemming met het wonen. Een voldoende ruim en gevarieerd woningaanbod kan als katalysator fungeren om de economische ambities te verwezenlijken. Vooral voor hoogwaardige, (boven)regionale bedrijvigheid, waarop de WERV-regio zich primair richt, vormt het beschikbare woonmilieu een belangrijke vestigingsfactor. Omgekeerd vraagt een groei van de werkgelegenheid om een passend woningaanbod. Extramuralisering en het principe van menging van wonen en zorg leiden tot decentralisatie van de zorg voor

ouderen, gehandicapten en (ex-) psychiatrische patiënten. Door deze ontwikkeling en door vergrijzing en individualisering ontstaat meer behoefte aan voorzieningen als gezondheidszorg, ontspanningsmogelijkheden en buurtparken op wijkniveau.

Op basis van de kwaliteitsanalyse van het buitengebied zijn groene contouren op het structuurbeeld voor 2030 getrokken. Deze contouren markeren het maximale ruimtebeslag voor verstedelijking in het WERV-gebied, geredeneerd vanuit de bescherming van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Ze zijn dus bepaald door van buiten naar binnen te redeneren. Het is echter allerm minst de bedoeling de ruimte tot aan de contouren volledig vol te bouwen. De contouren geven de maximale bandbreedte voor verstedelijkingslocaties aan.

In het hele WERV-gebied is een belangrijke rol weggelegd voor natuurontwikkeling. De ecologische hoofdstructuur (EHS) moet worden gerealiseerd, natuurgebieden moeten worden vergroot en ontsnipperd door de inrichting van verbindingzones en de aanleg van ecopassages. Eén van de hoofdlijnen behelst de realisatie van een ecologische verbinding tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug.

Palmerswaard, plan voor herinrichting en beheer

In november 2006 is een plan voor de herinrichting en het beheer van de Palmerswaard opgesteld door het Utrechts Landschap. De Palmerswaard is een Rijnuiterswaard dat ten westen is gelegen van onderhavig plangebied. Het is een uiterwaard met zowel historische elementen, als zeer recent gegraven kleiputten waarin spontane natuurontwikkeling plaatsvindt. De overgang van stuwwal naar rivier in de vorm van een steilwand is bovendien zeer bijzonder.

Het inrichting- en beheerplan maakt gebruik van de kans om de herinrichting met rivierverruiming te combineren. Bovendien sluit het aan op de karakteristieke eigenschappen van de Palmerswaard, en benut zo haar kwaliteiten optimaal. Onder meer wordt genoemd dat een ruimtelijke verbinding met het gebied Vogelenzang mogelijk is.

Toetsing regionaal beleid

Onderhavig plan kan een bijdrage leveren aan de doelstelling uit de regionale structuurvisie WERV om een voldoende, ruim en gevarieerd woningaanbod te realiseren. Hiernaast kan gesteld worden dat het onderhavige plangebied is gelegen buiten de groene contouren, die de maximale bandbreedte voor verstedelijkingslocaties aangeven. Ook in die zin is onderhavig plan dus passend. Op de structuurvisiekaart is Rhenen-Oost (waarvan onderhavig plangebied deel uitmaakt) aangegeven als een stedelijke intensiveringslocatie. Gesteld kan worden dat onderhavig plan passend is binnen dit beleid.

Wat betreft het beleid voor de Palmerswaard kan gesteld worden dat onderhavig plan de beoogde ontwikkelingen voor de Palmerswaard niet in de weg staat. Hiernaast maakt onderhavig plan ruimte vrij voor de verdere ontwikkeling van een open ecologische verbindingzone aan de zuidelijke zijde van het woongebied. Hiermee is een goede verbinding met onder meer de Palmerswaard mogelijk.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen

Algemeen

De stedenbouwkundige structuurvisie van de gemeente Rhenen is op 23 september 2008 vastgesteld. Doel van deze structuurvisie is dat hiermee de woningbouwopgave van de gemeente Rhenen, 650 tot 750 woningen in de periode tot 2020 (bron: Visie Wonen, Zorg en Welzijn, 2005), op basis van deze stedenbouwkundige structuurvisie moet kunnen worden gerealiseerd. De visie levert hiermee een bijdrage aan de nieuwe prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties. Het is het toetsingsinstrument voor individuele bouwaanvragen, basis voor het opstellen van gebiedsvisies met beeldkwaliteitplannen, en basis voor het opstellen van (herziening) bestemmingsplannen en projectbesluiten.

Rhenen

Het gewenste concept voor de stedenbouwkundige aanpak van Rhenen in de periode tot 2020 is te kenschetsen als: 'een contrastrijke meervoudige stad, door herstructurering, aanvulling en bijsturing van het bestaande'.

Deze visie gaat uit van een compacte kern binnen de rode contour. Met verdichting, meervoudig ruimtegebruik en herstructurering zijn in de komende periode voldoende woningen te realiseren. De groene randen van Rhenen worden maximaal gerespecteerd, aanvullende bebouwing aan de linten naar het buitengebied is ongewenst. De natuur en recreatie in de uiterwaarden krijgen meer ruimte.

Dit betekent dat verkeersoplossingen, wijkverbetering, nieuwe routes, economische impulsen, bouw- en verbouwlocaties, en voorzieningen aan elkaar gekoppeld worden om zo een ruimtelijke meerwaarde te realiseren. Door variatie in woonmilieus krijgen de bewoners een keuze. Naast de veel voorkomende delen met grondgebonden woningen worden ook delen aangewezen met meervoudig ruimtegebruik en passende stapeling van woningen. Deze keuze is gemaakt om verdere aantasting van het landschap te voorkomen.



Visiekaart Rhenen uit stedenbouwkundige structuurvisie

Vogelenzang

De locatie Vogelenzang wordt in de structuurvisie specifiek genoemd en staat op bovenstaande visiekaart aangeduid als woningbouwlocatie. In de structuurvisie wordt over Vogelenzang gesteld: "De planvorming van de wijk Vogelenzang op voormalig industrieel terrein is in ontwikkeling. Deze wijk geeft Rhenen een nieuwe presentatie naar de rivier. In de visie wordt voorgesteld om de buitenrand te ontwerpen met een gezicht naar de rivier en adviseert om de rode contour niet volledig te gebruiken, aangezien deze tot de rivier reikt. Meer afstand ten opzichte van de rivier is gewenst om de oever, de natuur en de fiets- en voetverbindingen een passende maat te geven ten opzichte van de enorme schaal van de rivier. Naast de wijk ligt een waterpartij die de leefkwaliteit in het gebied nog extra vergroot. Gezien de ligging van deze plas tussen de rivier en de dierentuin, zal worden onderzocht of een wandelpad de verbinding tussen deze gebieden kan maken."

Entrees

Verder is aandacht voor de entrees van Rhenen. Hier is met name de stadsentree van Rhenen vanaf de N233 van belang, waarbij het doel is de ruimtelijke en stedenbouwkundige situatie te verbeteren. Onder meer het beeld van de bebouwing langs de Zwarteweg verdient hierbij verbetering. Een reconstructie met overbouw, ondergronds parkeren en verdichting kan een kans zijn.

Strategische discussienota Grebbeberg (april 2009)

In deze discussienota wordt aangegeven op welke manier de ontwikkelingen en activiteiten op en rond de Grebbeberg in samenhang met elkaar gebracht kunnen worden zodat zij elkaar versterken. De Grebbeberg heeft een functie als recreatief gebied, speelt een belangrijke rol in de verkeersafwikkeling, is cultuurhistorisch gezien van belang en vervult een rol binnen het systeem van natuur en landschap in een groter geheel.

Gezien de ligging van de Grebbeberg grenzend aan de planlocatie Vogelenzang is het van belang de plannen af te stemmen voor wat betreft de functie als ecologische hoofdstructuur. Het plangebied Vogelenzang ligt in de flank van de Grebbeberg. Daarnaast is de Grebbeberg vanuit Vogelenzang bereikbaar als uitloopgebied middels enkele wandelpaden. De gemeente speelt een belangrijke rol bij het afstemmen van de onderlinge projecten die in en rondom de Grebbeberg gaande zijn.

Inrichtingsplan uiterwaarden bij de stad Rhenen

In het inrichtingsplan (31 maart 2009) voor de uiterwaarden bij de stad Rhenen staat het behoud van het open uiterwaardenlandschap, extra mogelijkheden voor onze inwoners en bezoekers om daarvan te genieten en een goede verbinding met de binnenstad centraal. Recreatie & toerisme, landschap en natuur worden gecombineerd. Hieronder wordt een tweetal relevante onderdelen van het plan toegelicht. Beide betreffen locaties in de nabijheid van onderhavig plangebied.



Kaartbeeld ligging Palmerswaard

Palmerswaard

De Palmerswaard wordt beter toegankelijk dankzij nieuwe voet- en fietspaden. Het fietspad sluit aan op de route richting Wageningen en op het (deels nog te realiseren) Let de Stigterpad. Door het gebied wordt een geul gegraven, die onderdeel is van een plan dat Utrechts Landschap voor dit gebied heeft gemaakt.

Open uiterwaarden landschap

Het gebied ten oosten van de Palmerswaard is veel opener dan het natuurgebied en dat open uiterwaarden landschap wordt enorm gewaardeerd. Zowel het zicht vanaf de stad naar de uiterwaarden en de Rijn, als het zicht op de stad vanaf de overkant wordt gekoesterd. In het gebied zullen meer struiken en bosjes komen, om migrerende dieren voldoende beschutting te geven, maar daar tussendoor moeten steeds voldoende zichtlijnen zijn. De ecologische verbindingzone tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug, een opdracht vanuit het rijk, wordt ingepast in het open uiterwaardenlandschap. In het inrichtingsplan is opgenomen dat het huidige agrarische gebruik wordt omgevormd naar agrarisch natuurbeheer.



Fragment uit inrichtingsvisie uiterwaarden Rhenen met globale aanduiding ligging plangebied

Woonvisie 2009 'Richting in wonen'

De woonvisie (Woonvisie gemeente Rhenen, 'Richting in wonen', 30 januari 2009) geeft voor de bestaande voorraad en nieuwbouw de gewenste richtingen aan voor de ontwikkelingsmogelijkheden. De visie hangt nauw samen met de stedenbouwkundige structuurvisie 2020 van de gemeente Rhenen.

De woonvisie is een belangrijk beleidsdocument, dat een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring geeft aan de woningbouwontwikkeling. De Woonvisie geeft de visie van de gemeente weer tot circa 2020.

Rode draad van het woonbeleid is het behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw voor Rhenen. Daartoe ligt er in het woonbeleid een accent bij gezinnen met kinderen. De inzet hierbij is gericht op het bieden van een aantrekkelijk leefklimaat en voldoende doorstroommogelijkheden. Hiernaast zijn belangrijke doelstellingen een aantrekkelijke woonomgeving met voorzieningen, het verder uitbouwen van woonservicegebieden en duurzaamheid en kwaliteit in bouwen.

Het woonbeleid wordt in de visie verder uitgewerkt, waarbij wordt ingegaan op de kansen voor gezinnen op de woningmarkt, starters, inzet op huishoudens met een laag inkomen, huisvesting van ouderen, wonen met welzijn en zorg en duurzaam bouwen. Hierbij komt onder meer aan de orde dat voldoende middeldure eengezinswoningen tussen de € 200.000 - € 300.000 en vrijstaande woningen en tweekappers tussen de € 300.000 - € 500.000 worden gebouwd. Voor starters moeten voldoende koopwoningen tot € 200.000 gebouwd worden. Ook moet het aanbod van huurwoningen voor senioren worden vergroot, om hiermee de doorstroming te bevorderen. Het woningbouwbeleid is uitgewerkt in onderstaande woningbouwprogramma:

Segment	Doelgroep	Accent locatie / woonmilieu	Toevoeging
Huur			25%
<ul style="list-style-type: none"> Eengezinswoning (multi-functioneel) < € 631 (sociaal) Appartement < € 631 (sociaal) Nultreden < € 631 (sociaal) 	Jongeren, gezinnen	Uitleg (tbv differentiatie)	5%
	Jongeren, senioren	Divers	10%
	Senioren, jongeren	Inbreiding centrum + woonwijken	10%
Koop (incl. vrije marktruimte & dure huur)			75%
<ul style="list-style-type: none"> Divers tot € 200.000 (sociaal) Nultreden € 200.000 - € 300.000 (vooral grondgebonden) Eengezinswoningen € 200.000 - € 300.000 Vrije markt ruimte divers (huur en koop) 	Jongeren / koopstarters	Uitleg, dorpskernen	10%
	Senioren	Inbreiding centrum + woonwijken, dorpskernen	5%
	Gezinnen	Uitleg, dorpskernen	>10%
	Divers, met accent op gezinnen	Divers	50%

Tabel woningbouwprogramma gemeente Rhenen

Toetsing gemeentelijk beleid

Onderhavig plan past goed in het gemeentelijke beleid. De ontwikkeling van de woonwijk Vogelenzang is reeds opgenomen binnen de gemeentelijke structuurvisie. De kaders voor de ontwikkeling van Vogelenzang zijn in de structuurvisie omschreven. De aanbevelingen die in de structuurvisie zijn genoemd zijn meegenomen in de planvorming die heeft geleid tot het momenteel voorliggende stedenbouwkundige ontwerp. Gesteld kan hiernaast worden dat onderhavig plan kan bijdragen aan een in stedenbouwkundig-ruimtelijke zin, betere entree van Rhenen vanaf de Rijnbrug. Wat betreft de woonvisie kan gesteld worden dat ook hierin onderhavig plan goed passend is. Binnen het plangebied is ruimte voor diverse types woningen, die voor het grootste deel geschikt zijn voor gezinnen met kinderen, de aandachtsgroep. De ambities voor wat betreft de woningbouwopgave en doelgroepen zijn meegenomen in de uitwerking van het stedenbouwkundige ontwerp. Voor wat betreft deze punten kan worden verwezen naar paragraaf 2.3, 2.4 en 2.5.

Wat betreft de inrichtingsvisie van de uiterwaarden kan gesteld worden dat onderhavig plan de realisatie van de inrichtingsplannen voor de Palmerswaard en het open agrarische gebied ten oosten hiervan, niet in de weg staat. Aangezien onderhavig plan ruimte biedt voor een brede ecologische zone aan de zuidelijke zijde van het plangebied, kan gesteld worden dat het zelfs een positieve bijdrage levert.

3.1.5 Algemene conclusie

Het plan Vogelenzang voldoet aan het door diverse overheden vastgesteld beleid. De locatie voorziet in huisvesting van verschillende doelgroepen. De opzet van de nieuwe wijk doet recht aan de natuur- en landschapswaarden in de omgeving en veroorzaakt

geen belemmering voor het realiseren van een duurzame ecologische verbindingzone van de Palmerswaard richting de Grebbeberg en Blauwe Kamer.
De procedure voor de verplaatsing van de rode contour, ten slotte, is inmiddels afgerond. Hiermee is onderhavig plangebied inmiddels geheel binnen de rode contour gelegen.

3.2 Milieu

3.2.1 Geluid

Inleiding

Wanneer met een project nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen wordt gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidbelasting op deze geluidsgevoelige bebouwing van omliggende wegen. De gevelbelasting mag de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in principe niet overschrijden.

Onderzoek

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek in het kader van de Wetgeluidhinder uitgevoerd⁶. Doel van dat onderzoek is het bepalen van de geluidbelastingen op de bebouwingsgrenzen van de woongebieden binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Lijnweg (N233), de Grebbeweg (N225) en de Zwarteweg is onderzocht. De overige wegen (Vogelenzang en Cune-ralaan) zijn vanwege de zeer geringe verkeersintensiteiten akoestisch beschouwd niet relevant.

In het onderzoek is de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de genoemde wegen bepaald. Deze komen hieronder aan de orde. Daarnaast is in het onderzoek onderzocht met welke mogelijke maatregelen de geluidsbelasting van de weg kan worden gereduceerd. Per maatregel is gemotiveerd of deze voldoende doeltreffend is, danwel bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Lijnweg

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Lijnweg is bij de bouwvlakken A, B, C, D, I, J, M en N hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt niet overschreden, met uitzondering van het westelijke deel van bouwvlak A (toekomstig appartementengebouw), hetgeen niet toelaatbaar is. Daarom zijn aan de westgevel van het toekomstige appartementengebouw binnen bouwvlak A nog aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Binnen het bouwplan

Binnen het bouwplan zijn in principe de volgende maatregelen mogelijk om de geluidsbelasting op de gevels te reduceren:

1. *een geluidsscherm op de terreingrens van het bouwplan.*

Om de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde te reduceren zou een zeer hoog en lang geluidsscherm noodzakelijk zijn. Een dergelijk scherm beperkt de bereikbaarheid van de woningen/appartementen en is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst en vanuit financieel oogpunt niet reëel.

⁶ Bouwplan Vogelenzang in Rhenen, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 23 maart 2010, kenmerk 09036A.R01, Schoonderbeek en Partners Advies BV.

2. *de afstand tussen de weg en de nieuwe bouwvlakken vergroten.*
De nieuwe woningen/appartementen kunnen binnen het plangebied niet zodanig op een ruimere afstand van de weg gerealiseerd worden, dat er sprake van zou zijn dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.
3. *de geluidbelaste gevels voorzien van loggia's.*
De realisatie van loggia's zou beperkingen opleggen aan de indeling van de woningen/appartementen en de indeling van de appartementen, met uitzondering van het appartementengebouw aan de westzijde ('poortgebouw'). Het is vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst om, met uitzondering van het appartementengebouw aan de westzijde ('poortgebouw'), dergelijke maatregelen te treffen.
4. *een geluidsscherm aan de geluidbelaste gevels.*
Dit is alleen voor het appartementengebouw aan de westzijde ('poortgebouw') een optie. Voor de overige appartementengebouwen en woningen geldt dat dit vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is.
5. *de geluidbelaste gevels uitvoeren als dove gevels.*
Het is met uitzondering van het appartementengebouw aan de westzijde ('poortgebouw'), niet gewenst om gevels uit te voeren als dove gevel.

Buiten het bouwplan

Buiten het bouwplan zijn in principe de volgende maatregelen denkbaar om de geluidsbelasting op de nieuwe woningen te reduceren:

1. *toepassen van een stil wegdektype.*
Na het toepassen van een stil wegdektype wordt de voorkeurswaarde bij veel woningen en appartementen nog steeds ruimschoots overtreden.
2. *geluidsscherm plaatsen direct langs de weg.*
Er is een lang en hoog geluidsscherm vereist voor de benodigde reductie van geluid. Dit is niet reëel en vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst,
3. *het verkeer laten rijden over een andere route.*
Aangezien de Lijnweg een belangrijke verbindingroute is in Rhenen, is dit geen optie.

Appartementengebouw

Aan de westgevel van het appartementengebouw binnen bouwvlak A zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk, omdat hier de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt overschreden. Dit kan door één van de volgende maatregelen te treffen in de westgevel van het nieuwe appartementengebouw:

1. Door het toepassen van loggia's kan de geluidbelasting op de gevels binnen de loggia's met 2 tot 5 dB gereduceerd worden.
2. Met een geluidsscherm aan de westgevel kan de gevel uitgevoerd worden als niet geluidbelaste gevel.
3. De westgevel kan uitgevoerd worden als dove gevel.

Met één van deze maatregelen kan de geluidsbelasting van de betreffende appartementen worden gereduceerd tot onder de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB.

Conclusie

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Lijnweg is bij de bouwvlakken A,B,C, D, I, J, M N hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De ten hoogst toelaat-

bare geluidbelasting van 63 dB wordt niet overschreden, met uitzondering van het westelijke deel van bouwvlak A (toekomstig appartementengebouw), hetgeen niet toelaatbaar is. Daarom zijn aan de westgevel van het appartementengebouw binnen bouwvlak A nog aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Om woningen en appartementen te kunnen realiseren binnen de bouwvlakken A, B, C, D, I, J, M, en N, waar de geluidbelasting hoger is dan 48 dB, moet de gemeente Rhenen hogere waarden ten gevolge van het wegverkeerslawaai vaststellen en vastleggen in het kadaster.

Grebbeweg

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Grebbeweg op de bouwvlakgrenzen (en dus bij de nieuwe appartementengebouwen en woningen) bedraagt maximaal 39 dB. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Zwarteweg

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Zwarteweg is alleen in het noordelijke deel van bouwvlak A hoger dan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB. De ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt nergens overschreden. Voor geluidgevoelige bestemmingen binnen bouwvlak A moeten al maatregelen worden getroffen in verband met de te hoge geluidbelasting ten gevolge van de Lijnweg. Afhankelijk van de gekozen maatregel en de uitvoering van de gevels van het toekomstige appartementengebouw zijn al dan niet nog hogere waarden nodig, die de gemeente Rhenen moet vaststellen en vastleggen in het kadaster.



Tekening uit akoestisch onderzoek met ligging bouwblokken en onderzochte wegen

Conclusie

Voor enkele locaties wordt de voorkeursgrenswaarde dan wel de maximum toelaatbare gevelbelasting overschreden. Hiertoe moeten bouwkundig aanvullende maatregelen worden genomen en/of moet de gemeente een hogere grenswaarde vaststellen.

Daarnaast moet bij het verlenen van de bouwvergunningen worden toegezien of de geluidswerendheid van de gevels voldoet aan de eisen die het bouwbesluit hieraan stelt. De akoestische situatie vormt geen belemmering voor dit plan mits aan deze voorwaarden wordt voldaan.

3.2.2 Luchtkwaliteit

Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling (gevoelige bestemmingen). Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Onderzoek

Ten behoeve van luchtkwaliteit is een indicatief onderzoek⁷ uitgevoerd. In dit onderzoek is gekeken naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied, ten gevolge van de achtergrondconcentraties en het wegverkeer. Tevens is onderzocht wat de mogelijke invloed van het bouwplan is op de luchtkwaliteit en de omgeving.

Scheepvaart is op basis van het aantal passages per dag indicatief berekend en hieruit blijkt dat de bijdrage van scheepvaart niet relevant is voor de beoordeling van luchtkwaliteit.

Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat er in alle peiljaren en op alle maatgevende rekenpunten op de plangrens wordt voldaan aan de grenswaarden en plandrempelwaarden uit het Besluit luchtkwaliteit. Ook de realisatie van het plan leidt niet tot overschrijding van de grenswaarde uit de Wet Luchtkwaliteit in de omgeving. Het aspect luchtkwaliteit levert dan ook geen beperkingen op ten aanzien van het bestemmingsplan.

⁷ Indicatief onderzoek luchtkwaliteit, Vogelenzang, Schoonderbeek Advies BV, rapport 06490.R02, 25 januari 2007.

3.2.3 Bodem

Inleiding

Om te kunnen bepalen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem de geplande functies toestaat is er ter hoogte van diverse deelgebieden een aantal verkennend en aanvullende bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieronder wordt kort op deze onderzoeken ingegaan. In de bijlagen zijn een uitgebreide bespreking alsmede alle onderliggende rapporten opgenomen

Locatie voormalige busremise (Verlengde Trambaan 4)

- Voor deze locatie zijn diverse onderzoeken verricht⁸. Hieruit is gebleken dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verontreinigingen zijn alleen in de grond aanwezig. In het grondwater is geen verontreiniging aangetoond.
- Voor deze locatie is in 2004 een *verkennend bodemonderzoek*⁹ uitgevoerd. Het rapport vormde een aanvulling op eerdere bodemonderzoeken die reeds voor deze locatie uitgevoerd zijn. Uit het onderzoek blijkt, alhoewel een deel van deze locatie inmiddels gesaneerd was, er een aantal verdachte locaties over was.
- Hierna is in 2007 een *aanvullend en actualiserend onderzoek* uitgevoerd¹⁰. In dit onderzoek wordt geconstateerd dat er diverse verontreinigingen zijn, die een bezwaar vormen voor de voorziene woningbouwplannen en de aankoop van het terrein. Om die reden dient te worden gesaneerd.
- Hierna is er in 2008 een *saneringsonderzoek en –plan*¹¹ opgesteld. In het rapport wordt besproken op welke wijze de sanering zal worden uitgevoerd.
- De provincie heeft per brief¹² aangegeven te kunnen instemmen met het saneringsplan. Hieraan zijn in de beschikking enkele voorwaarden verbonden, waaraan dient te worden voldaan.

Terrein jeugdthor (en omgeving)

- Uit een verkennend bodemonderzoek¹³ uit 2001 blijkt dat er verontreinigingen aangetroffen zijn in bodemvreemd gestort materiaal. Nader onderzoek is benodigd om hierover meer duidelijkheid te krijgen.

⁸ Aanvullend rapport (Hoste Milieutechniek bv, kenmerk HMT96262, 28 november 1996);
Saneringsplan (Hoste Milieutechniek bv, kenmerk 97293, 3 juni 1998);
Aanvullend rapport (CSO, kenmerk RHE.B16.40, 4 maart 1999);
Saneringsevaluatie (SCO, kenmerk RHE.B16.60, 21 oktober 1999);
Aanvullend en actualiserend onderzoek, aanvullend rapport (Acorius Advies B.V., referentie 0751005/ms, 18 december 2007);
Saneringsonderzoeken en -plan Bodemsanering, Saneringsplan (Acorius Advies B.V., referentie 0817017/jp, 24 april 2008).

⁹ Bodemonderzoek Connexion, Verlengde trambaan 4, Rhenen, Tauw, projectnummer 4340534, 15 juni 2004.

¹⁰ Aanvullend en actualiserend onderzoek Verlengde Trambaan (Connexion), Rhenen, Acorius Advies, kenmerk AD206WI07, rapport 0751005/ms, datum 18 december 2007.

¹¹ Saneringsonderzoek en –plan bodemsanering, Verlengde Trambaan 2-4 te Rhenen, Acorius Advies, kenmerk AD206WI07, rapport 0817017/jp, datum 24 april 2008.

¹² Beschikking provincie Utrecht, d.d. 8 augustus 2008 (kenmerk 2008INT227821).

¹³ Verkennend bodemonderzoek Zwarteweg/Cuneralaan- Boot milieutechniek bv, Project M00258, 9 januari 2001.

- In het nader bodemonderzoek uit 2009¹⁴ zijn de genoemde verontreinigingen in beeld gebracht. De aard en omvang van de sterke verontreinigingen zijn vastgelegd, maar nader onderzoek is nog nodig in het grondwater. Een sanering is niet spoedeisend aangezien er geen humane, ecologische of verspreidingsrisico's te verwachten zijn.
- Ook is een nader bodemonderzoek uitgevoerd in 2010¹⁵. In dit onderzoek wordt min of meer het zelfde geconcludeerd als het hiervoor genoemde onderzoek.
- In een beschikking¹⁶ van 15 juli 2010 heeft de provincie aangegeven dat het eigenlijk één geval van ernstige bodemverontreiniging gaat omdat de verontreiniging (die is veroorzaakt door een voormalige stort) doorloopt in het Connexion-terrein (gedeeltelijk) en in de uiterwaarden. De provincie stelt verder dat de onderzoeken getoetst zijn en dat deze voldoen aan de wettelijke eisen en onderzoeksprotocollen. Gesteld wordt dat ter plaatse van de betreffende percelen sprake is van een ernstige verontreiniging als bedoeld in artikel 29 lid 1 van de Wet bodembescherming. Gelet op het huidige of het toekomstige gebruik van deze ernstig verontreinigde bodem is er geen sprake van zodanige risico's van mensen, ecosysteem en/of verspreiding van de verontreiniging dat spoedige sanering als bedoeld in artikel 37 van de Wet bodembescherming, noodzakelijk is.

Bovenstaande betekent dat deze locatie voldoende is onderzocht en dat geen sanering benodigd is.

Locatie kalkzandsteenfabriek (oostelijk terreindeel)

Het betreft het de locatie die ook wel bekend staat als Cuneralaan 67a (Leccius de Ridder).

- Er is in 1999 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹⁷. Overigens waren er reeds eerder onderzoeken verricht. Uit het onderzoek blijkt dat de vooraf gestelde hypothese 'niet verdacht' van het voorkomen van verontreinigende stoffen bij benadering juist is. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar voor het verstrekken van een bouwvergunning.

Locatie kalkzandsteenfabriek (deellocatie Cuneralaan 63)

Het betreft een deel van de voormalige fabriekslocatie (Leccius de Ridder).

- Er is in 2002 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek en een indicatief waterbodemonderzoek¹⁸ uitgevoerd op deze locatie. Uit het onderzoek blijkt dat er plaatselijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvoor een saneringsplicht geldt. Verder wordt gesteld dat het wenselijk is om de aanwezige ophooglaag in zijn geheel te ontgraven. Er wordt ten slotte geadviseerd om de aanwezigheid van asbest in de bodem nader te onderzoeken.

¹⁴ Nader bodemonderzoek, voormalige stortlocatie Zwarteweg/Cuneralaan, Boot ingenieursburo, project M08111-55 versie 2, 11 september 2009.

¹⁵ Nader bodemonderzoek Locatie Zwarteweg-Cuneralaan Rhenen, 21 mei 2010, projectnummer : P10-0220 (versie 3), BOOT ingenieursburo.

¹⁶ Ontwerpbesikking ernst en spoedeisendheid Cuneralaan-Zwarteweg te Rhenen, kenmerk UT0340/00108, datum 20 september 2010, Provincie Utrecht.

¹⁷ Verkennend bodemonderzoek oostelijk terreindeel 'Leccius', Arcadis, 18 november 1999.

¹⁸ Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Cuneralaan 63 Rhenen, Acorius Advies B.V., 17 december 2002, kenmerk AD202WI01/0251007/hb.

- Op basis van bovengenoemd rapport is een sanering uitgevoerd. In een rapport wordt hiervan verslag gedaan¹⁹. Geconcludeerd wordt dat er lichte concentraties met verontreinigingen zijn achtergebleven maar dat deze bij het huidige gebruik geen nazorgverplichtingen en/of gebruiksbepalingen voort de locatie tot gevolg hebben. Wel dient rekening te worden gehouden met de licht verhoogde concentraties minerale olie in het grondwater.
- De provincie heeft de sanering beoordeeld en stelt in een brief / beschikking uit 2005²⁰, dat het kan instemmen met de sanering en dat de sanering in voldoende mate afgerond is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het gehele plangebied is onderzocht op de bodemkwaliteit. De benodigde saneringen zijn inmiddels afgerond of worden binnenkort uitgevoerd. Hiermee is de bodem geschikt voor het beoogde toekomstige gebruik.

3.2.4 Bedrijvigheid en milieuzonering

Inleiding

Ten behoeve van de ontwikkeling moet worden aangetoond dat dit plan geen belemmering oplevert voor omliggende bedrijven en inrichtingen. Daarnaast moet worden aangetoond dat de aanwezige bedrijven en inrichtingen geen belemmering opleveren voor het uitvoeren van dit plan.

Onderzoek

Nabij het plangebied bevinden zich enkele bedrijven met een milieucirkel. Dit is de aan te houden afstand tot woningen.

In de zuidoosthoek van het plangebied ligt Cunera Vloerbedekking, Woningtextiel en Meubelen B.V. (Cuneralaan 67a). Het is geen productiebedrijf van vloerbedekking maar kan beter worden beschouwd als groothandel. Tapijten worden enkel opmaat gemaakt en omzoomd. Voor dit bedrijf wordt een hinderzone van 30 meter gehanteerd. De geplande woningbouw blijft ruim buiten deze zone.

Conclusie

De omliggende bedrijven vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van Vogelzang. Daarnaast worden de bedrijven met de komst van de woningen niet in hun mogelijkheden beperkt.

3.2.5 Externe veiligheid

Inleiding

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-

¹⁹ Evaluatierapport bodemsanering Cuneralaan 63, Acorius Advies, 30 augustus 2005.

²⁰ Provincie Utrecht, 28 oktober 2005, kenmerk 2005WEM00004438i, referentie M. Kwakkelstein, Bericht beoordeling evaluatierapport.

omgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico (PR) geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Onderzoek externe veiligheid

Inleiding

Ten aanzien van onderhavige plannen is een onderzoek naar de externe veiligheid uitgevoerd²¹. Het doel hiervan is na te gaan of er binnen het bouwplan en de omgeving daarvan sprake is van veiligheidsrisico's en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg indien nodig te kwantificeren. In het rapport wordt een integrale beoordeling van de externe veiligheid in relatie tot de plannen gegeven.

Risico's door inrichtingen

Er bevinden zich geen inrichtingen in de directe nabijheid van het plangebied. Ook worden er geen inrichtingen in de nabijheid geprojecteerd. Ten slotte staan de vigerende bestemmingsplannen de vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven in het invloedsgebied van het plangebied niet toe.

Het aspect externe veiligheid als gevolg van gevaren door (geprojecteerde) inrichtingen is geen belemmering voor de ontwikkeling van het bouwplan.

Risico's door buisleidingen

Er bevinden zich in en/of bij het bouwplan geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geen belemmering voor de ontwikkeling van het bouwplan. De inwerkingtreding van het nieuwe Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) verandert daar niets aan.

Risico's door vervoer over weg, water of spoor

Uit de inventarisatie blijkt dat:

- over de provinciale wegen N233 en N225, gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- de spoorlijn Rhenen-Veenendaal, die op minimaal 350 m afstand van de plangrens (afstand tot het midden van het baanvak) ligt, geen gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- over de Neder-Rijn diverse categorieën van gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Vervoer over wegen

Uit berekeningen blijkt dat kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg geen knelpunt bestaat wat betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de Lijnweg (N233) vormt voor het bouwplan met zekerheid geen extern veiligheidsprobleem. De ontwikkeling leidt wel tot een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied van de weg. Ten aanzien van het groepsrisico bestaat de wettelijke verplichting elke toename te verantwoorden en advies in te winnen bij de (regionale) brandweer. In haar advies van 30 juli 2009 stelt de regionale brandweer dat op een soepele wijze met de verantwoording voor het

²¹ Bouwplan Vogelenzang in Rhenen, Actualisatie onderzoek Externe Veiligheid, 4 mei 2010, Schoonderbeek en Partners B.V., kenmerk 09036A.N01a.

groepsrisico worden omgegaan. De verantwoording kan beperkt blijven tot het nemen van maatregelen in de sfeer van zelfredzaamheid en hulpverlening. De regionale brandweer geeft hiervoor enkele aanbevelingen. Ten slotte wordt aandacht gevraagd voor de positie van het complex voor psychogeriatrische zorg ten opzichte van de N233, in verband met de sterk verminderde zelfredzaamheid van deze kwetsbare bewonersgroep.

Vervoer over water

Het traject van de Neder-Rijn ter hoogte van het bouwplan valt in het ontwerp-Basisnet Water onder de binnenvaartroutes zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (groen). Hieruit volgt dat er naar verwachting geen plaatsgebonden risicocontour is en dat voor het groepsrisico geen beperkingen zijn voor bebouwing.

Risico's door de luchtvaart

Het bouwplan ligt niet in de nabijheid van een regionaal luchtvaartterrein.

Conclusie

Samenvattend wordt op basis van het uitgevoerde (geactualiseerde) onderzoek het volgende geconcludeerd:

1. Het plaatsgebonden risico vormt in geen van de gevallen een belemmering voor de planontwikkeling.
2. Het groepsrisico moet verantwoord worden, aangezien er een toename van personen per hectare plaatsvindt binnen het invloedsgebied van de N233.
3. De verantwoording van het groepsrisico kan beperkt blijven tot het nemen van maatregelen in de sfeer van zelfredzaamheid en hulpverlening in overleg met de plaatselijke brandweer. De specifieke uitwerking van maatregelen volgt in een later stadium, aangezien in dit stadium de invulling van het appartementencomplex nog niet bekend is. Als het bouwplan voldoende uitgewerkt is, zullen de te nemen maatregelen worden besproken met de brandweer.
4. Aandacht is nodig voor de verminderde zelfredzaamheid van de mogelijk toekomstige bewoners van de sociale woningen (woonzorgwoningen) in het appartementencomplex bij de entree van het plangebied.

Algemene conclusie

De integrale externe veiligheidsaspecten zijn bestudeerd in het genoemde onderzoek. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een noodzaak tot het uitvoeren van een groepsrisicoberekening. Uit het advies van de regionale brandweer zijn wel enkele aanbevelingen en aandachtspunten naar voren gekomen, waarmee rekening dient te worden gehouden. De aanbevelingen worden meegenomen bij de uitwerking van de bouwplannen.

Veiligheid bij calamiteiten

De nieuwe woonwijk wordt middels één centrale entree ontsloten. Het is denkbaar dat hierdoor de wijk bij calamiteiten en versperring van deze entree niet meer goed bereikbaar is. Om die reden is in het plan een calamiteitenontsluiting opgenomen aansluitend op de Cuneralaan, die aansluit op de hoofdweg. Deze ontsluiting is met name bedoeld voor hulpdiensten.

3.2.6 Explosieven

Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van ongesprongen explosieven uit WO II in het plangebied. De omgeving van de Grebbeberg en de brug over de Nederrijn is in de Tweede wereldoorlog gebombardeerd. Het plangebied was op dat moment reeds in gebruik als kalkzandsteenfabriek. Omdat na de oorlog het gebied grotendeels is afgegraven kan worden uitgesloten dat er nog explosieven aanwezig zijn in het gebied.

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

Vierde Nota waterhuishouding

In 1998 is een eerste aanzet gegeven voor het nieuwe waterbeleid in deze nota. De hoofddoelstelling van de vierde nota waterhuishouding is “het hebben van een veilig en woonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”.

Waterbeheer 21^{ste} eeuw

Dit advies is in 2000 uitgebracht door de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw. De volgende principes moeten bij de inrichting van stedelijk en landelijk gebied worden gehanteerd:

- Geen afwenteling in de ruimte en/of tijd;
- Het principe: vasthouden, bergen, afvoeren;
- Het principe: schoonhouden, scheiden, zuiveren.

Concreet betekent dit dat hemelwater moet worden afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem, dat er voldoende berging moet plaatsvinden in oppervlaktewater en een verplichte watertoets wordt uitgevoerd ingevolge artikel 3.1.1 Bro. (voorheen artikel 10 BRO).

Nationaal Bestuursakkoord Water (2003)

Dit akkoord bevat een uitwerking van het waterbeleid 21^{ste} eeuw en bevat afspraken over veiligheid, wateroverlast, watertekorten, verdroging, verzilting en water(bodem)kwaliteit. Daarnaast is afgesproken dat de planexploitatie bij nieuwe ontwikkelingen de kosten voor realisatie van de nodige waterberging betaalt. Er zijn werknormen opgenomen waarbij is vastgelegd dat in het stedelijk gebied niet vaker dan één keer per 100 jaar vanuit het oppervlaktewater het maaiveld mag overstromen.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. De hoofddoelstelling van het Nationaal Waterplan is ‘Nederland, een veilige en leefbare Delta, nu en in de toekomst’ en het is een eerste uitwerking van het Deltaprogramma.

3.3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal waterhuishoudingplan 2005-2010 (December 2004)

Dit plan geeft invulling aan de diverse beleidsstukken op nationaal en Europees niveau. Per functie worden de doelstellingen in het waterbeheer aangegeven. De nieuwbouw van Vogelenzang valt binnen de functie nieuw stedelijk gebied. Bij nieuwbouw moeten worden gestreefd naar een duurzaam stedelijk waterbeheer met daarop afgestemde inrichting en beheer van de bebouwde omgeving. Aandachtspunten hierbij zijn:

- Aanpak diffuse bronnen;
- Voorkomen en beperken van grondwateroverlast;
- Ecologie;
- Riolering.

3.3.3 Beleid Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2010-2015 is het vigerende beleid van het waterschap. Hierin staat de strategie beschreven om zorg te dragen voor mooi, schoon en veilig water voor nu en later (duurzaam waterbeheer).

De veiligheidsnorm voor waterkeringen is aangescherpt voor gebieden die de laatste jaren verstedelijkt zijn. Ook wordt in overstromingsgevoelige gebieden waterveilig gebouwd, bijvoorbeeld door woningen op hogere plekken te bouwen. De infiltratie van regenwater op de Heuvelrug is zo veel mogelijk hersteld. Daardoor hebben zich, onder invloed van kwel, aan de voet van de Heuvelrug bijzondere plantensoorten gevestigd. De functie van waterleverancier voor de eigen regio, de Vecht en het westelijk gebied is versterkt. Het watersysteem is robuust en dynamisch, waarbij wateroverlast en watertekort binnen maatschappelijk acceptabele grenzen liggen. In het stedelijk gebied heeft water een belangrijke toegevoegde waarde voor de leefomgeving. De stedelijke wateropgave is op zodanige wijze ingevuld, dat wateroverlast en slechte waterkwaliteit niet meer voorkomen.

3.3.4 Gemeentelijk waterbeleid

Waterplan Rhenen

In 2005 is het waterplan Rhenen door de gemeente opgesteld dat de beoogde ontwikkeling van het water tot 2025 beschrijft. In deze periode ligt de nadruk op verbetering van het afvalwatersysteem, onderzoek en communicatie. Zo worden de nog aanwezige ongezuiverde lozingen van huishoudelijk afvalwater gesaneerd en zullen door middel van afkoppelen de riooloverstorten verminderen. Ook wordt er meer onderzoek gedaan naar duurzame oplossing, optimalisaties en samenwerking. Dit omvat onderzoek naar maatregelen op korte en lange termijn. Het beleid is dat alle in- en uitbreidingen waterneutraal zijn en dat alle schone oppervlakken bij deze in- en uitbreidingen worden afgekoppeld. Daarnaast wordt bij afgekoppelde straten geen chemische onkruidbestrijding toegepast. Door communicatie met de burgers en bedrijfsleven zal de waterbeleving en bewustwording toenemen. Hierdoor is het mogelijk om ook bij andere beleidsvelden de belangen van water te implementeren.

3.3.5 Watertoets

Inleiding

Ten behoeve van de planvorming is onderzoek²² uitgevoerd ten behoeve van de watertoets uitgevoerd. Hierna is er een aanvullende notitie geschreven²³. Deze notitie is tevens opgesteld c.q. aangepast op basis van een overleg dat op 26 februari 2010 heeft plaatsgevonden met de gemeente Rhenen en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Hierna wordt ingegaan op de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de watertoets en in beide rapporten.

1. Hemelwater

Afvoer en infiltratie

Het percentage verhard oppervlak neemt af ten opzichte van de voormalige situatie, toen de locatie grotendeels was bebouwd (fabriek, busremise, etc.). Het verhard oppervlak neemt wel toe in vergelijking met de huidige situatie, aangezien momenteel de locatie braakligt.

Uitgangspunt voor het plangebied is om het hemelwater zo veel mogelijk te infiltreren om het rioolstelsel niet onnodig te belasten en de waterkwaliteit van de zandwinplas niet negatief te beïnvloeden. Op basis van de watertoets uit 2009 wordt het gebied goed geschikt geacht voor infiltratie. Uit het recent uitgevoerde bodemonderzoek (Witteveen+Bos, 2010) blijkt dat de bodem uit (goed doorlatend) matig fijn tot grof zand bestaat.

Voor afvoer van hemelwater in combinatie met infiltratie wordt een systeem uitgewerkt, waarbij het water deels via goten in het wegprofiel oppervlakkig wordt afgevoerd. Op locaties waar waterstromen te groot worden, vindt afvoer naar ondergronds gelegen infiltratieriolen plaats. Hier infiltreert het water deels in de bodem, een ander deel van het water wordt afgevoerd naar de geplande vijver en wadi binnen het plangebied.

Wegwater en dakwater

Hemelwater kan door afstroming verontreinigingen bevatten; er dient bij afkoppelen en infiltreren dan ook rekening gehouden te worden met de waterkwaliteit. Uitgangspunt is de afkoppelbeslisboom van het hoogheemraadschap (HDSR, 2003). Het plangebied bevat geen verontreinigde wegoppervlakken (alleen licht tot matig); een wadi is dus voldoende. Voorwaarde voor het afkoppelen van daken is dat geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden. Andere bronmaatregelen, zoals chemische bestrijdingsmiddelen en milieubelastende gladheidsbestrijding zijn onwenselijk en dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Voorlichting aan de bewoners is hierbij tevens van belang; bijvoorbeeld omtrent het wassen van auto's.

Decentraal of centraal infiltreren

Uitgangspunt is decentrale infiltratie; infiltratie van dakwater wordt op perceelsniveau geregeld. Dit heeft als voordeel dat het goedkoper is en bovendien de bewustwording

²² Watertoets Vogelenzangerrein Rhenen, TAUW bv, rapport 4492940 (concept), 6 februari 2009.

²³ Actualisatie watertoets bestemmingsplan Vogelenzang te Rhenen, Witteveen+Bos, kenmerk RHN9-1/torm/018, 17 maart 2010.

van de bewoners vergroot. Om dezelfde redenen gaat de voorkeur uit naar het zoveel mogelijk zichtbaar maken van oppervlakkige afvoer (wegwater). Er wordt echter ook deels een ondergronds stelsel aangelegd om het water over grotere afstanden naar de wadi te transporteren.

Dimensionering

Het hemelwatersysteem wordt zo gedimensioneerd, dat het aan voldoet aan zowel de landelijke norm als de normen van het hoogheemraadschap (maximale afvoer, minimale berging). Dit betekent dat de leidingen zullen worden gedimensioneerd op T2 (geen water-op-sstraat) en het functioneren van het hele systeem zal worden getoetst op T100 (voldoende waterberging om overlast bij langdurige regenval te voorkomen). Bij de dimensionering wordt geen rekening gehouden met afvoer naar de Rijn of zandwinplas.

Voor extreme situaties (excessen) wordt een noodoverlaat naar de zandwinplas middels een verlaging in de weg gecreëerd.

Oppervlaktewater

Waterbergingscapaciteit

Het plangebied ligt buiten het toepassingsgebied van de Beleidslijn Grote Rivieren en de Wet beheer rijkswaterstaatswerken. Er hoeft daardoor niet te worden getoetst aan deze wet en regelgeving en er wordt geen verlies van bergingscapaciteit van de Neder-Rijn verwacht als gevolg van de ontwikkeling.

Wateroverlast

Het toetspeil (HWS) geldt voor de komende 5 jaar en bedraagt NAP + 10,60 m (Tauw, 2009). Hierna zal opnieuw een toetspeil worden vastgesteld. Tijdens het overleg van 26 februari 2010 is de ambitie uitgesproken om voor droge voeten te kiezen door hier ruim boven te zitten. Er is een minimaal wegpeil afgesproken van NAP +11,60m in het plangebied en een minimaal vloerpeil van de woningen van NAP + 11,80 m.

Zandwinplas

Uitgangspunt is dat de waterkwaliteit van de plas niet nadelig beïnvloed wordt. Na de ontwikkeling van de woonwijk wordt de zandwinplas en de strook ten zuiden van de wijk (ecologische zone) overgedragen aan Utrechts Landschap.

Vijver

Er is een vijver gepland in de woonwijk. Om het water hier vast te houden zal een bodemafdichting worden aangelegd. Deze bodemafdichting moet waterdicht zijn en mag de kwaliteit van het water niet negatief beïnvloeden. Gedacht kan worden aan een kleilaag of een folie afgedekt met zand. De vijver wordt gevoed door afstromend hemelwater. Deze voeding is echter beperkt vanwege de infiltratie die plaats vindt (van in ieder geval al het afstromende water van de daken). Voor het op peil houden van de vijver en eventueel noodzakelijke doorspoeling, kan overwogen worden om incidenteel geringe hoeveelheden water uit de zandwinplas op te pompen. Voor het behouden van een goede waterkwaliteit kan beplanting (bijvoorbeeld riet) worden toegepast.

Oeverwoningen

Langs de plas is de bouw van oeverwoningen gepland. De vorm en exacte locatie van de woningen dient nog te worden uitgewerkt. Hierbij wordt in ieder geval rekening gehouden met de waterstandsfluctuaties in de plas en de waterkwaliteit. In ieder geval mogen geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt.

Grondwater

Grondwateroverlast

Voor bouwpeilen boven NAP + 11,60m (1 m boven het toetspeil in de Neder-Rijn) is kruipruimteloos bouwen in ieder geval niet noodzakelijk (ook indien rekening wordt gehouden met beperkte stijging van de waterstanden door klimaatsontwikkeling). Vloerpeilen van de woningen dienen op basis van het matenplan in overleg met de gemeente vast te worden gesteld.

Grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt is dat bij overdracht van het terrein naar de marktpartijen de grond schoon opgeleverd is. Eventuele ontbrekende saneringen worden momenteel geïnventariseerd en op korte termijn uitgevoerd. Er wordt dan ook vanuit gegaan dat infiltratie mogelijk is.

Afvalwater

Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd en er wordt aangesloten op het bestaande stelsel van Rhenen. In overleg met de gemeente Rhenen wordt het aansluitpunt definitief vastgesteld. Er dient te worden getoetst of dit geen capaciteitsproblemen oplevert aan het bestaande stelsel. Er dient rekening te worden gehouden met circa 6,3 m³/u (uitgaande van een piekhoeveelheid van 10 liter/uur p. inwoner, 625 inwoners) plus de hoeveelheden van de nog aan te sluiten woningen. De bestaande panden aan de Cuneralaan (67a en 69) zullen worden aangesloten op de riolering van de nieuwe wijk.

Hooggrondenlijn

De Cuneralaan markeert de hooggrondenlijn; er is hier dus geen sprake van een waterkering. Zoals eerder aangegeven is de gemeente voornemens om de Cuneralaan op te hogen. Het toetspeil (HWS) geldt voor de komende 5 jaar en bedraagt NAP + 10,60 m. Door RWS en HDSR zijn geen bouwrestricties opgegeven. Tijdens het overleg van 26 februari 2010 is de ambitie uitgesproken om voor droge voeten te kiezen door ruim boven het toetspeil te bouwen. Er is een minimaal wegpeil afgesproken van NAP + 11,60 m in het plangebied.

Conclusies en aanbevelingen

De ondergrond is zeer geschikt voor de infiltratie van hemelwater. Uitgangspunt is zoveel mogelijk oppervlakkig afvoer en het voorkomen van verontreinigingen aan de bron waar mogelijk. Bij het ontwerp van de bergings- en infiltratievoorzieningen dient rekening te worden gehouden met extreme neerslagsituaties. Voor de uitwerking is nader bodemonderzoek vereist. Of kruipruimteloos gebouwd moet worden langs de Cuneralaan moet duidelijk worden uit nader onderzoek.

Ook wordt geconcludeerd dat de invloed van de Neder-Rijn op de waterstand in de zandwinplas nader moet worden geanalyseerd, in verband met de geplande oeverwoningen. Dit is inmiddels in beeld gebracht. De waterstand fluctueert tussen ca. 6 m +NAP en ca. 10,5 m +NAP. De bouwplannen zijn hierop afgestemd en er worden geen belemmeringen voorzien.

Er dient (door de gemeente) te worden gecontroleerd of het huidige gemengde stelsel in Rhenen de extra droogweer afvoer kan verwerken.

3.3.6 **Conclusie**

Gesteld kan worden dat er bij onderhavig plan is voldaan aan de watertoets. Op diverse momenten is overleg gevoerd tussen de gemeente Rhenen, het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en de ontwikkelaars over de waterhuishoudkundige aspecten (9 januari 2007 en 26 februari 2010). Op basis van de opmerkingen van gemeente en waterschap is het stedenbouwkundige plan verder vormgegeven en diverse malen aangepast. Uit de laatste aanvullende notitie inzake de watertoets blijken nog enkele aandachtspunten. Deze zullen bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan voldoende nader aan de orde komen.

3.4 **Cultuurhistorie en archeologie**

Inleiding

Ten behoeve van cultuurhistorie en archeologie moet aangetoond worden dat dit plan geen negatieve effecten heeft op de mogelijk aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Voor het onderwerp cultuurhistorie is een advies gegeven door de monumentencommissie Rhenen, ten behoeve van de archeologische waarden is onderzoek uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Door de monumentencommissie Rhenen is aandacht gevraagd om in de planvorming invulling te geven aan de historische thema's busremise en kalkzandsteenfabriek. Verzoek is of deze thema's op een of andere wijze in het plan kunnen terugkomen. In het beeldkwaliteitplan van woonwijk Vogelenzang is aan deze aspecten aandacht gegeven en wordt een aantal aanbevelingen gedaan op welke wijze bij de inrichting van de openbare ruimte aan de historische thema's vorm kan worden gegeven.

Archeologie

Ten behoeve van het bepalen van de mogelijke archeologische verwachtingswaarde is onderzoek²⁴ uitgevoerd. Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- Alle archeologische resten zijn weggegraven (als gevolg van de activiteiten van de kalkzandsteenfabriek);
- Archeologisch vervolgonderzoek niet nodig wordt geacht;
- Het niet is uitgesloten dat in de steilranden rondom de plas en in de zandrug nog restanten aanwezig zijn. Echter, deze plekken vallen buiten het plangebied;
- Indien deze niet bebouwd of verstoord worden is er geen aanvullend onderzoek nodig.

²⁴ Archeologisch bureauonderzoek Vogelenzang, Bilan, ISSN 1572-3194-2007, 10 januari 2007.

Conclusie

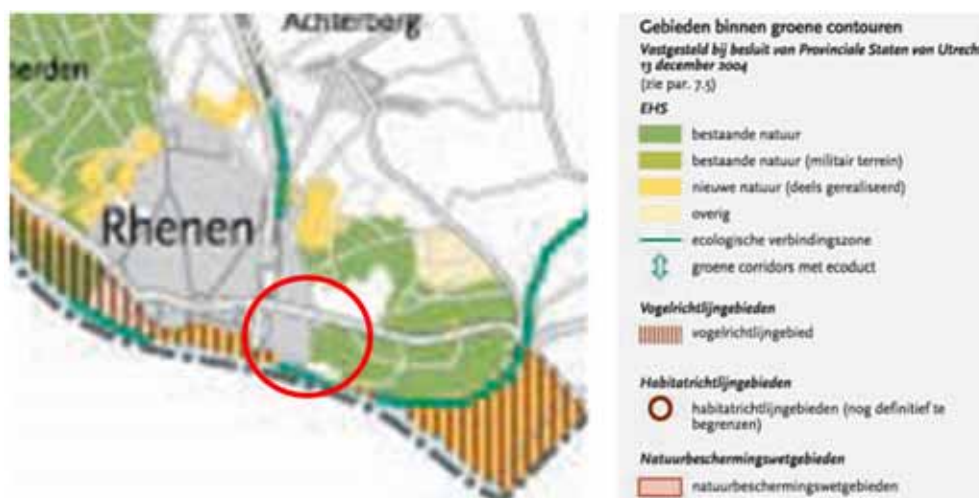
De aanbevelingen voor cultuurhistorie in het plangebied komen nader aan de orde in het beeldkwaliteitplan voor woonwijk Vogelenzang. Uit het archeologische onderzoek blijkt dat archeologie geen belemmering is voor de uitvoering van het plan.

3.5 Ecologie

3.5.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

- *Gebiedsbescherming*: In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) moet worden getoetst of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied ligt aangrenzend aan een ecologische verbindingzone en aan bestaande natuur. Deze zone verbindt de ten oosten en ten westen gelegen Vogelrichtlijngebieden (Uiterwaarden Neder-Rijn) die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. In het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat van een negatief effect geen sprake is dan wel dat daarvoor vergunning is verkregen of compensatie aan het verlies van natuurwaarden is gepleegd.



Ligging EHS en vogelrichtlijngebied. Bron: Streekplan Utrecht.

- *Soortenbescherming*: Voor soortenbescherming geldt het beschermingsregime van de Flora- en faunawet van toepassing. Diverse plantensoorten en een groot aantal diersoorten is beschermd. Afhankelijk van de beschermingscategorie van de beschermde soorten moet voor ingrepen met een negatief effect op deze soorten een ontheffing of vrijstelling worden verkregen. In het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat van een negatief effect geen sprake is dan wel dat daarvoor ontheffing is verkregen.

3.5.2 *Onderzoeken*

Onderzoek Geschiktheid Palmerswaard als migratieroute voor het Edelhert

Inhoud onderzoek

In dit onderzoek²⁵ is de haalbaarheid van een robuuste verbindingzone, met doelsoort Edelhert, tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug onderzocht. Deze zone loopt via het Renkums Beekdal, de Bovenste Polder onder Wageningen, de Blauwe Kamer, de Grebbeberg en de Palmerswaard. De realisatie van de verbindingzone is verenigbaar met het project Ruimte voor de Rivier, de Ecologische Hoofdstructuur en het Natura 2000-gebied. Eén van de gebieden die de verbindingzone moet passeren is het plangebied Vogelenzang. Er is gekeken of bij de ontwikkeling van dit plan, de robuuste zone nog voldoende breed was voor een passage door Edelherthen. Er wordt met een aantal vaste gegevens gewerkt. Zo is de globale bouwgrens van het gebied bepaald, en zijn de Cunerafabriek en de reeds aanwezige woning ook als randvoorwaarde opgenomen.

Er zijn drie varianten uitgewerkt waaruit enkele aanbevelingen zijn voortgekomen die verwerkt kunnen worden in het stedenbouwkundige plan. Eén van de belangrijkste gevolgen van twee varianten is dat het geplande contingent woningen verminderd moet worden. Dit komt doordat de mogelijke robuuste verbinding ter plekke niet breed genoeg kan worden gemaakt. Ter compensatie wordt bekeken of het mogelijk is om op minder krappe locaties de woningbouw wat ruimer te maken. Dit wordt uiteengezet in de paragraaf inzake provinciaal beleid (paragraaf 3.1.2). De realisatie van een verbinding, geschikt voor het Edelhert is niet alleen afhankelijk van de inrichting van de Vogelenzang. Mits aan de voorwaarden voor het plangebied, en de voorwaarden voor de omliggende gebieden wordt voldaan, is het haalbaar een migratiezone voor Edelherthen aan te leggen.

Conclusie

Dit onderzoek heeft zijdelings betrekking op onderhavig bestemmingsplan. Gesteld kan worden dat bij het voorliggende Definitief Ontwerp stedenbouwkundige inrichtingsplan rekening is gehouden met de aanbevelingen uit voorliggend rapport. Er wordt ruimte vrij gehouden voor de realisatie van de beoogde robuuste verbinding. Hiermee kan de ontwikkeling van onderhavige woonwijk een bijdrage leveren aan de realisatie van de beoogde migratieroute voor het edelhert.

Inrichting- en beheerplan Ecologische zone Vogelenzang

Inleiding

Ten behoeve van de planontwikkeling van de ecologische verbindingzone Vogelenzang is een inrichtings- en beheerplan²⁶ opgesteld. Alhoewel dit plan met name betrekking heeft op de ecologische verbindingzone direct ten zuiden van het plangebied, is het in het kader van dit bestemmingsplan wel van belang te noemen. Ten eerste aangezien onderhavig bestemmingsplan direct samenhangt met de realisatie

²⁵ Geschiktheid Palmerswaard als migratieroute voor het Edelhert, Alterra, rapport 1641, 2007.

²⁶ Inrichtings- en beheerplan Ecologische zone vogelenzang, De groene ruimte, rapport 08891, 10 augustus 2009.

van deze zone (uitruil rode contour) en ten tweede aangezien onderhavig plangebied direct zal grenzen aan de nieuwe ecologische verbindingzone.

Inhoud onderzoek

In dit plan wordt nader ingegaan op het streefbeeld voor de locatie Vogelenzang, de inrichting van de groene corridor en het beheer van de voormalige zandwinplas en beboste hellingen. Aanbevolen wordt om de aanleg van de groene corridor te laten begeleiden door een deskundig ecooloog. Daarnaast wordt geadviseerd om de corridor te realiseren met een minimale breedte van 50 meter. Ten behoeve van het kunnen bijstellen van beheermaatregelen in een later stadium is het van belang om vanaf de eerste werkzaamheden te starten met een monitoring van het gebied.

Verder wordt gesteld dat aandacht moet worden besteed aan de toegankelijkheid van de Cunerafabriek en woning Cuneralaan 69 bij hoogwatersituaties. Geadviseerd wordt om het fietspad op te hogen, waarbij rekening wordt gehouden met het ontzien van de bermen bij de werkzaamheden. Verder dienen de werkzaamheden zo veel mogelijk plaats te vinden buiten het broedseizoen van vogels. Als laatste is aanbevolen om de verlichting van de Cunerafabriek aan te passen om de hoeveelheid verlichting in de groene corridor te beperken.

Conclusie

Gesteld kan worden dat in dit bestemmingsplan met het voorliggende inrichtings- en beheersplan rekening is gehouden. De aanbevelingen zijn aanleiding geweest om het inrichtingsplan zodanig aan te passen dat de beoogde brede corridor gerealiseerd kan worden. In het Definitief Ontwerp stedenbouwkundig plan is in ruime mate rekening gehouden met de eisen die worden gesteld aan het realiseren van de ecologische verbindingzone. Door middel van het inrichten van deze zone wordt ook uitvoer gegeven aan het Natura 2000-gebied. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt doen geen afbreuk aan de mogelijkheden voor het realiseren van de ecologische verbindingzone.

Wat betreft de toegankelijkheid van de Cunerafabriek en de woning Cuneralaan 69 kan worden gesteld dat er inmiddels plannen in voorbereiding zijn de rivierdijk te verhogen (zie ook paragraaf 3.3). De aanbeveling omtrent de verlichting van de Cunerafabriek zal mee worden genomen.

Quick scan en nader onderzoek Bilan

Inhoud onderzoek

In het kader van de Flora- en faunawet is een quick scan en nader onderzoek uitgevoerd (²⁷ en ²⁸) naar het voorkomen van beschermde soorten in het plangebied. De onderzoeksconclusie van het rapport is dat er voor diverse soorten een ontheffing moet worden aangevraagd. Ook moet voor een diersoort een gedragscode op worden gesteld, die goedgekeurd moet worden door het ministerie van LNV.

²⁷ Ecologische quick scan Flora- en faunawet, Vogelenzang, Bilan, rapport 2007/90, 8 augustus 2007

²⁸ Natuurwaardenonderzoek Flora- en faunawet, Vogelenzang, Bilan, rapport 2008/098, 21 augustus 2008.

Conclusie

De onderzoeksconclusies uit dit rapport zijn deels niet meer van toepassing aangezien er inmiddels aanpassingen hebben plaatsgevonden in de Flora- en faunawet. Om die reden is een nieuw ecologisch onderzoek uitgevoerd en is bovengenoemd onderzoek nog van beperkte betekenis.

Ecologisch onderzoek Van den Bijtel

Inhoud onderzoek

Ten behoeve van de plannen is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd²⁹. Het onderzoek heeft twee doelen:

1. Ten eerste moeten de plannen worden onderworpen aan een zogeheten nee, tenzij-toets in het kader van de bescherming van de EHS conform de voorwaarden van het Streekplan Utrecht 2005-2015 (sinds 2008 de Structuurvisie Provincie Utrecht).
2. Ten tweede behoefde de natuurtoets van Bilan enige aanpassingen, in het bijzonder ten aanzien van de conclusies met betrekking tot de noodzaak voor het aanvragen van een ontheffing.

Aanpassing natuurtoets

De aanpassing van de natuurtoets gaat in op de volgende aspecten:

- een beoordeling van de effecten van de plannen op beschermde soorten en soorten die op de Rode Lijst zijn opgenomen, dan wel indicatief zijn voor bepaalde omstandigheden;
- de gevolgen van de plannen in relatie tot de Flora- en Faunawet (voor welke soorten dient ontheffing ex. art. 75 van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd), en
- een analyse van de mogelijkheden om eventuele nadelige effecten van de plannen voor de beschermde soorten te minimaliseren of op te heffen, en daaraan gekoppeld aanbevelingen voor het treffen van eventuele compenserende en mitigerende maatregelen.

Uit het onderzoek blijkt dat het oostelijke deel van het plangebied als bestaande natuur deel uitmaakt van de EHS. Hiernaast is het plangebied in de Structuurvisie Provincie Utrecht deels aangeduid als 'landelijk gebied 4'. Het westelijke deel ligt binnen de zogeheten 'rode contour', maar deze contour wordt middels een uitruil van gronden aangepast om realisatie van de ecologische verbindingzone in het gebied mogelijk te kunnen maken (zie hiervoor paragraaf 3.1.2).

In het plangebied zijn diverse plantensoorten vastgesteld. Een viertal van deze soorten is licht beschermd en valt hiermee onder de algemene vrijstellingsregeling. In het plangebied komen hiernaast diverse diersoorten voor. In het plangebied komen twaalf strikt beschermde soorten voor: franjestaart, watervleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, boommarter, hazelworm, ringslang, rugstreepad en rivierrombout. Daarnaast komen in het gebied diverse soorten broedvogels voor, die beschermd zijn krachtens de Vogelrichtlijn.

²⁹ Ecologisch onderzoek Vogelenzang Rhenen, Van den Bijtel ecologisch onderzoek, kenmerk 200940, december 2009.

De nieuwbouwplannen voor Vogelenzang kunnen nadelige effecten hebben voor franjestaart, watervleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, ringslang en rugstreeppad. Deze effecten kunnen leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet.

Voor deze soorten zullen zodanige mitigerende maatregelen moeten worden getroffen dat geen overtredingen van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet zullen optreden. De voorgestelde mitigerende maatregelen worden in de vorm van een ont-heffingaanvraag ter toetsing voorgelegd aan de Dienst Regelingen. Als de voorgestelde maatregelen worden goedgekeurd, zal de Dienst Regelingen de ontheffing weigeren en kunnen de plannen doorgang vinden.

Nee, tenzij-toets

De realisatie van de plannen zal (als enkele mitigerende maatregelen worden getroffen) naar verwachting niet leiden tot een significante aantasting van zones met een bijzondere ecologische kwaliteit en de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS. Ook zullen de plannen niet leiden tot de verdwijning van bijzondere soorten uit het gebied. Er zal dan ook geen significante aantasting van bijzondere soorten optreden. Ook zal de realisatie van de plannen naar verwachting niet leiden tot een significante aantasting van essentiële verbindingen.

Mitigerende maatregelen

Door het treffen van een reeks maatregelen kunnen nadelige effecten voor de aanwezige flora en fauna deels worden voorkomen, deels ongedaan worden gemaakt en deels worden gemitigeerd. In het rapport worden hiertoe diverse voorstellen gedaan. Het betreft onder meer de volgende zaken:

- het ontwikkelen van diverse soorten vegetaties in het plangebied;
- de realisatie van vervangende verblijfplaatsen / habitats voor diverse diersoorten;
- slopen buiten de kraam- en overwinteringsperiodes van vleermuizen en slopen en bouwrijp maken buiten het broedseizoen van vogels;
- er wordt géén wandelpad aangelegd direct om de plas en recreatief gebruik van de plas wordt verboden;
- het zo veel mogelijk beperken van lichtverstoring;
- door een goede informatievoorziening en regelmatig toezicht en handhaving wordt onheus gebruik voorkomen.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat uit de 'nee, tenzij'-toetsing is gekomen dat de plannen niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Wel zal in de plannen voor het gebied een aantal mitigerende maatregelen moeten worden opgenomen om te voorkomen dat de (deel)populaties van enkele bijzondere soorten zodanig worden aangetast dat er sprake kan zijn van een significante aantasting.

Wat betreft de Flora- en faunawet kan worden geconcludeerd dat er diverse beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn, die mogelijk worden aangetast. Er worden in het ecologische rapport diverse mitigerende maatregelen voorgedragen die in de plannen moeten worden betrokken. Deze hebben tot doel de negatieve effecten op deze diersoorten te verzachten of geheel weg te nemen. De voorliggende plannen moeten worden voorgelegd aan Dienst Regelingen.

Aanvullende 'nee tenzij' toetsing

Inleiding

Naar aanleiding van een aantal vragen die door de provincie zijn gesteld op het hiervoor aangehaalde ecologische onderzoek van Van den Bijtel, is een aanvullende notitie opgesteld³⁰.

Voor beantwoording van de vragen vormt het ecologisch onderzoek van van den Bijtel het uitgangspunt. In dit onderzoek is reeds een 'Nee, tenzij toets'. Deze toets is uitgevoerd op basis van de externe werking van de Ecologisch Hoofdstructuur, vastgelegd in het provinciaal ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht.

Onderzoekresultaten

Voor de nieuwe woonwijk dienen in het kader van de Flora- en faunawet voor de ringslang, rugstreeppad en vleermuizen een aantal mitigerende maatregelen te worden genomen (zie activiteitenplan CSO rapport 11L191

1. Het kappen van bomen en rooien van struiken wordt uitgevoerd buiten de broedtijd van vogels. Indien dergelijke werkzaamheden toch in de broedtijd worden uitgevoerd, dan dienen de bomen en struiken vooraf door een deskundige te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van bezette vogelnesten. Als deze worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden worden stilgelegd totdat de vogels het nest uit eigener beweging hebben verlaten.
2. Het slopen van opstallen wordt uitgevoerd buiten de broedtijd van vogels. Indien dergelijke werkzaamheden toch in de broedtijd worden uitgevoerd, dan dienen de opstallen vooraf door een deskundige te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van bezette vogelnesten. Als deze worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden worden stilgelegd totdat de vogels het nest uit eigener beweging hebben verlaten.
3. Het bouwrijp maken en eventueel egaliseren van gronden wordt uitgevoerd buiten de broedtijd van vogels. Indien dergelijke werkzaamheden toch in de broedtijd worden uitgevoerd, dan dienen potentiële geschikte locaties vooraf door een deskundige te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van bezette vogelnesten (oeverwaluw, ijsvogel). Als deze worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden worden stilgelegd totdat de vogels het nest uit eigener beweging hebben verlaten.
4. Voor oeverwaluw en ijsvogel wordt langs de plas een steile wand aangelegd (in overleg en samenwerking met provincie Utrecht/Utrechts Landschap), waarin deze soorten hun nestholten kunnen uitgraven.
5. De gronden in het gebied worden buiten de overwinteringsperiode (november-maart) van ringslang en rugstreeppad bouwrijp gemaakt. Ook andere graafwerkzaamheden worden uitgevoerd buiten de overwinteringsperiode van genoemde soorten.
6. Het slopen van de woning in de toekomstige ecologische zone wordt uitgevoerd buiten de kraam- en overwinteringsperiode van vleermuizen, dus in de periode maart-april (als er in de opstallen geen vogels broeden) of in de periode half augustus-eind september.

³⁰ "Nee, tenzij" Toetsing, Aanvulling rapport van den Bijtel n.a.v. memo Provincie dd 2 februari 2010, CSO Adviesbureau, kenmerk: 11L285, datum: 10 augustus 2011, definitief.

7. Installeren 6 vleermuiskasten in de naaste omgeving (bij voorkeur en inoverleg aan de gevel van de Cunera fabriek) ruim (2 maanden) voor de slooperperiode. Start sloopwerkzaamheden ná 1 augustus (einde kraamperiode) maar vóór 15 oktober (start winterslaaperperiode). Sloopmethode, eerst opstallen ongeschikt maken voor vleermuizen. Voorzichtig (zoveel mogelijk handmatig) verwijderen van alle potentiële gebruikslocaties voor vleermuizen. Te denken valt aan dakbedekking, loodslabben, daklijsten, vensters met venstersponningen, regenpijpen en andere gevelstructuren. Daarnaast het tochtig maken van de ruimten in het gebouw door het (gedeeltelijk) verwijderen van dakbedekking en het openen van spouwen en andere constructiedelen. Hiermee is het gebouw ongeschikt gemaakt als vleermuisverblijf. Deze werkzaamheden moeten gereed zijn voor 15 oktober. Vervolgens worden de opstallen minimaal 1 week in deze staat met rust gelaten. Daarna kan de volledige sloop voorzichtig (strippend slopen) plaatsvinden.
8. Ter compensatie van het verlies van verblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis worden in of aan de nieuwbouw of aan bestaande gebouwen alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van kasten of architectonische voorzieningen aangebracht;
9. Verstoring van de plas door verlichting (vanuit de oeverwoningen en aanrijdende auto's) dient zoveel mogelijk te worden voorkomen, gelet op de betekenis van de plas als jachtgebied voor vleermuizen. Buitenverlichting aan de woningen rond de plas mag een normaal gangbare lichtstroom hebben van niet meer dan 700 lumen, overeen te komen door bindende afspraken te maken met de bewoners van de oeverwoningen en deze vast te leggen in een privaatrechtelijke overeenkomst. De verlichting van aanrijdende auto's zal alleen op het knikpunt over de plas schijnen. Dit knikpunt, waarbij de aanrijroute naar beneden buigt richting de plas, is globaal ter hoogte van de verlengde trambaan op circa 250 meter afstand tot de plas. Het bereik van koplampen is circa 90 meter. Er wordt derhalve van aanrijdende auto's naar de oeverwoningen géén lichtverstoring op de plas verwacht.
10. Het plaatsen van reptielen-/amfibieënschermen rondom het te bebouwen gebied (ook in het water) zodat ringslangen en rugstreeppadden van buiten dit gebied zich niet kunnen vestigen. Schermen zijn minimaal 0,5 meter hoog en van glad kunststof (HDPE). In het watergedeelte kan volstaan worden met een scherm vanaf de bodem tot 30 cm boven het wateroppervlak, de onderzijde van het scherm kan aldaar uit fijnmazig gaas bestaan (openingen van 1 centimeter);
11. Het wegvangen van de ringslangen en rugstreeppadden binnen de schermen en deze verplaatsen naar andere locaties in de groeve (in overleg en samenwerking met provincie Utrecht/Utrechts Landschap);
12. Het optimaliseren van het habitat van de ringslang elders in de groeve, onder andere door de aanleg van broeihopen en de ontwikkeling/instandhouding van moerassige ruigten en rustige zonplekken (in overleg en samenwerking met provincie Utrecht/Utrechts Landschap);
13. Het realiseren van nieuw geschikt (tijdelijk) habitat (ondiepe plasjes, plekken met open zand) voor de rugstreeppad elders in de groeve (in overleg en samenwerking met provincie Utrecht/Utrechts Landschap).

Een aantal maatregelen uit het activiteitenplan voor de woonwijk (punten 4, 6, 7, 11, 12 en 13) sluiten aan bij de plannen van de provincie Utrecht/Utrechts Landschap voor de aanleg en (her)inrichting van de nieuwe ecologische zone en zandwinplas (zie inrichtings- en beheerplan De groene Ruimte van 10 augustus 2009). Het is dus van belang dat hierbij een goede afstemming tussen de betrokken partijen plaatsvindt (bijvoorbeeld ten aanzien van recreatiemogelijkheden, voorlichting aan bewoners over de

natuurwaarden en recreatieverbod in en om de zandwinplas). De aanleg van EVZ is door uitruil mogelijk gemaakt. Dit heeft ervoor gezorgd voor een toename van het oppervlakte EHS ten opzichte van de uitgangssituatie.

Bovenstaande maatregelen worden bij uitvoering van dit bestemmingsplan in acht genomen. Derhalve is geen sprake van significante aantasting ten gevolge van onderhavige ontwikkeling op de naastgelegen groene contour c.q. gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur en het Natura 2000-gebied.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat uit de aanvullende 'nee, tenzij'-toetsing is gekomen dat de plannen niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Wel zal een aantal mitigerende maatregelen moeten worden genomen om te voorkomen dat de (deel)populaties van enkele bijzondere soorten zodanig worden aangetast dat er sprake kan zijn van een significante aantasting. Deze worden in de aanvullende toetsing benoemd. Aanbevolen wordt deze maatregelen adequaat te borgen.

Voortoets Natuurbeschermingswet 1998

Inleiding

Onderhavig plangebied heeft zelf geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied). Wel is een dergelijk gebied buiten het plangebied aanwezig. Direct ten zuiden van de Cuneralaan bevinden zich delen van het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Neder-Rijn" (gebiedsnummer 66, rivierengebied). Het betreft een Habitat- en Vogelrichtlijngebied. Het gebiedsdeel dat ten zuiden grenzend aan het plangebied ligt, betreft uitsluitend een Vogelrichtlijngebied. Gezien de ligging van het plangebied grenzend aan het Natura 2000-gebied, is het nodig om de realisatiefase en de ingebruikname van de nieuwe wijk te toetsen aan de Natuurbeschermingswet 1998. Door de uitvoering van een oriënterende habitattoets worden de directe en indirecte gevolgen van de nieuwbouw getoetst aan de beschermde natuurwaarden van het Natura 2000-gebied.

Het doel van de voortoets is een inschatting te maken of de bouwwerkzaamheden al dan niet strijdig zijn met de gebiedsbescherming en/of sprake is van mogelijke significante effecten op het Natura 2000-gebied volgens de Natuurbeschermingswet 1998. Deze voortoets is opgesteld door CSO³¹.

Conclusie

In de voortoets wordt geconcludeerd dat door de inrichting- en beheermaatregelen, voortkomend uit de werking van de Flora- en faunawet en de bescherming van de EHS er geen mogelijke negatieve effecten verwacht worden op de beschermde natuurwaarden van het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Neder-Rijn". Door de planontwikkeling worden derhalve zeker geen significant negatief effect verwacht. Door de aanleg van een steilwand nabij de zandwinplas binnen het plangebied zullen de broedmogelijkheden van oeverwaluw (en wellicht ook de ijsvogel) verbeteren.

³¹ Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, Plangebied Vogelenzang te Rhenen, CSO Adviesbureau, kenmerk: 11L286, datum: 03-08-11, definitief.

Op basis van de voortoets (oriënterende habitattoets) heeft de geplande nieuwbouwwijk Vogelenzang te Rhenen géén negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het nabijgelegen Natura 2000 gebied 'Uiterwaarden Neder-Rijn'. Een vergunning volgens ex. artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 is derhalve niet aan de orde.

Activiteitenplan

Inleiding

Er is in het kader van onderhavig bestemmingsplan een activiteitenplan opgesteld³². Reden voor dit plan is dat uit het hiervoor aangehaalde aanvullend ecologisch onderzoek (Van den Bijtel) naar voren gekomen is, dat ter plaatse van de geplande nieuwbouw op het westelijke deel van het plangebied foeragerende vleermuizen, ringslang en rugstreepdpad zijn aangetroffen. Verder zijn er geen beschermde soorten conform de Flora- en faunawet aangetroffen.

Op basis van dit onderzoek bestaat er het voornemen om een ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora- en faunawet. In dit kader is onderhavig activiteitenplan opgesteld, dat geldt als onderbouwing voor van de ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet bij het Ministerie Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I).

Inhoud en doel ontheffingaanvraag

In het kader van onderhavig plan wordt een ontheffing aangevraagd voor het verdwijnen van vaste rust en verblijfplaatsen (artikel 11) voor de volgende soorten: gewone dwergvleermuis, ringslang en rugstreepdpad. De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd. Dit zal zijn in de periode van eind 2011 tot en met eind 2015.

Het doel van de ontheffingsaanvraag (inclusief activiteitenplan) is om belemmeringen door de planontwikkeling als gevolg van de werking van de Flora- en faunawetgeving weg te nemen. Doel van het activiteitenplan is het voorkomen van conflicten met de Flora- en faunawet. Beoogd wordt dat de mitigerende maatregelen van dien aard zijn dat zich geen conflicten met de Flora- en faunawet voordoen, zodat de aanvraag wordt afgewezen door middel van een beschikking (positieve afwijzing). De aanvraag is hiermee feitelijk geen ontheffingsaanvraag, maar een formele toetsing of de mitigerende maatregelen afdoende zijn om conflicten met de Flora- en faunawet te voorkomen.

Alternatieven en belang nieuwbouw

Het te overwegen alternatief voor de ingreep is het handhaven van de huidige situatie. Dit alternatief is echter niet gewenst. In de huidige situatie is de illegale recreatie in toenemende mate een bron voor verstoring van de natuurwaarden van de plas en de oevers. Daarnaast vraagt het braakliggende westelijke deel van het plangebied om een invulling.

³² Activiteitenplan nieuwbouw Vogelenzang bij ontheffingsaanvraag (Flora- en faunawet) Plangebied Vogelenzang te Rhenen, CSO Adviesbureau, kenmerk: 11L191, 10 augustus 2011, definitief.

Als belang voor de nieuwbouw wordt in eerste instantie het belang van 'Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling' aangevoerd. Er is een duidelijk belang vanuit de voorliggende woningbouwbehoefte om Vogelenzang te realiseren.

Aanvullend wordt het belang van bescherming flora en fauna aangevoerd, aangezien met onderhavig plan ruimte wordt gecreëerd voor de te realiseren ecologische verbindingzone.

Mitigatie van de effecten

In het activiteitenplan wordt inzicht gegeven in de te nemen mitigerende maatregelen. Hieronder wordt globaal op deze maatregelen ingegaan:

- Algemene maatregelen: onder meer door het realiseren van passende vegetatie en een gericht beheer. Hiernaast wordt hieronder verstaan het toepassen van een recreatieve zoneringsplan zodat er op de plas en langs de noord-, oost- en zuidzijde ervan geen verstoring plaatsvindt.
- Vleermuizen: Genoemd worden maatregelen als het slopen van de bestaande bebouwing buiten kraam- en overwinteringsperiode en het slopen conform een sloopplan (onder meer tijdig plaatsen vervangende vleermuiskasten, voortijdig ongeschikt maken te slopen opstallen, etc.) Verder dienen in de nieuwe bebouwing voorzieningen voor vleermuizen te worden aangebracht en ten slotte dient verlichting van de plas zoveel mogelijk te worden voorkomen.
- Vogels: Het betreft onder meer het kappen en rooien van bomen en struiken, het slopen van opstallen en het bouwrijp maken van gronden, buiten de broedtijd van vogels.
- Reptielen en amfibieën: Het betreft onder meer het bouwrijp maken buiten de overwinteringsperiode, het plaatsen van reptielen- / amfibieënschermen rondom het te bebouwen gebied, het wegvangen en verplaatsen van dieren in het plangebied en het realiseren van nieuwe geschikte habitat.

Enkele maatregelen zijn voorzien in de naastgelegen toekomstige ecologische verbindingzone. Om die reden zijn de maatregelen afgestemd met de provincie Utrecht.

3.5.3 Conclusie

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is het aspect ecologie onderzocht.

Wat betreft de *gebiedsbescherming* kan worden gesteld dat om significante effecten op de EHS te voorkomen, mitigerende maatregelen dienen te worden genomen. Uit de voortoets Nb-wet blijkt dat door de planontwikkeling zeker geen significant negatieve effect verwacht worden. Een vergunningaanvraag in het kader van de NB-wet is met de plannen niet noodzakelijk.

Wat betreft *soortenbescherming* kan worden gesteld dat voldoende onderzocht is welke waarden er op het gebied van flora en fauna aanwezig zijn. Uit de onderzoeken blijkt dat voor een aantal soorten een ontheffing nodig is. Om deze reden is een activiteitenplan met mitigatieplan opgesteld. Doel hiervan is dat de voorgestelde mitigerende maatregelen er toe leiden dat zich géén conflicten met de Flora- en faunawet meer voordoen, zodat de ontheffing-aanvraag die met het activiteitenplan wordt gedaan, wordt afgewezen door middel van een beschikking (positieve afwijzing). Het uitvoeren van de mitigerende maatregelen worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met toekomstige eigenaren van de nieuwe woningen.

De ontheffingaanvraag is ingediend. Te zijner tijd wordt aan deze bestemmingsplantoelichting toegevoegd wat de resultaten zijn.

3.6 Verkeer en parkeren

Algemeen

De nieuwe wijk wordt in hoofdzaak ontsloten via één centrale entree die aansluit op de Zwarteweg. De minimale hoogte van de onderdoorgang ter hoogte van deze entree is in overleg met de brandweer bepaald op 4,5 m hoog. Tevens is er een alternatieve ontsluiting van een zijtak van de nieuwe hoofdstraat in de woonwijk op de Cuneralaan die bij calamiteiten kan worden benut en met name is bedoeld voor de hulpdiensten.

Ontsluiting woonwijk voor het autoverkeer

Algemeen

Door de gemeente is een verkeersnotitie opgesteld³³ die ingaat op de vraag of de verkeersontsluiting van de woonwijk voldoende is. De notitie is als bijlage opgenomen. Hieronder wordt de inhoud kort belicht.

Aanleiding en doelstelling

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is het thema verkeer/mobiliteit onderzocht, in het bijzonder vanwege de directe nabijheid en aantakking van de woonwijk op de knoop van de provinciale wegen N225-N233. In de huidige situatie ondervindt het verkeer op de N233 vanuit het zuiden voornamelijk in de ochtendspits hinder van filevorming en extra drukte op de knoop N225-N233. Er is gezocht naar een aanpak die enerzijds leidt tot realisatie van de woonwijk en anderzijds rekening houdt met de verkeersproblematiek.

Verkeersproductie

De totale verkeersproductie van Vogelenzang (uitgaande van 237 woningen) wordt geschat op circa 1.700 motorvoertuigen per etmaal de wijk in en uit. Dit is 850 motorvoertuigen per etmaal meer dan de verkeersdruk als gevolg van de voormalige busremise en kalkzandsteenfabriek.

Verricht onderzoek

De effecten van de extra verkeersproductie van de nieuwe wijk zijn onderzocht. In alle studies is daarbij telkens de ochtendspits maatgevend, omdat dan de hoogste voertuigintensiteiten gelden. Het zwaartepunt van de verkeersproblematiek ligt dan ook bij de ochtendspits.

In nauw overleg met de Gemeente, provincie Utrecht en Grontmij zijn berekeningen uitgevoerd naar de doorstroming op de provinciale wegen N225 en N233 als gevolg van de realisatie van Vogelenzang. Conclusie is dat de filelengte enigszins toeneemt en dat dit varieert als wordt gebruik gemaakt van een geregelde verkeersregelinstallatie (VRI) of een ongeregelde verkeerssituatie ter hoogte van de aansluiting van de Zwarteweg op de N233 en de afrit richting de N225.

³³ Verkeersnotitie Vogelenzang, 23 november 2010, gemeente Rhenen.

Uit een nadere modelstudie van Arcadis blijkt dat de winst die het omleiden van het verkeer oplevert marginaal is en dat de meeste winst te behalen is bij het vraagafhankelijk realiseren van de groenfase (in de VRI) voor het verkeer vanuit Vogelenzang. Hierdoor wordt de verkeersstroom op de N233 minder vaak onderbroken. De provincies Utrecht en Gelderland hebben aangegeven in te kunnen stemmen met deze oplossing. Ze willen wel betrokken worden bij de inregeling van de nieuwe VRI en onderzoeken de mogelijkheden voor een apart opstelvak voor linksaf op de Zwarteweg, komende vanaf de N225 naar de wijk Vogelenzang, te onderzoeken. Gemeente en marktpartijen zullen dat bij de verdere planuitwerking doen.

Ontsluitingsvarianten

Er is gekeken naar alternatieve ontsluitingsroutes van de wijk Vogelenzang (studie Grontmij in opdracht van de marktpartijen). Het College van de gemeente Rhenen heeft geconcludeerd dat de 7 mogelijke alternatieven meer nadelen dan voordelen bevatten. Om die reden is de reeds beoogde ontsluiting via de Zwarteweg en de N233 en N225 overeind blijven staan. Wel is een voorstel gedaan voor de fysieke herinrichting van de kruising van de Zwarteweg met de op- en afrit van de N233 naar de N225.

De provincies Utrecht en Gelderland hebben bestuurlijk ingestemd met een door verkeerslichten geregelde aansluiting op de knoop N233-N225; dus inclusief VRI, onder de voorwaarde dat een significant deel van het verkeer vanuit en naar Vogelenzang via alternatieve routes op het onderliggend wegennet wordt afgewikkeld. Dit om de extra verkeersdruk op de knoop N233-N225 zoveel mogelijk te minimaliseren.

De volgende lokale routes zijn als alternatief/uitwijk in theorie mogelijk: de bestaande ontsluiting via de Zwarteweg en de bestaande weg Vogelenzang (door het Grebbekwartier) op de Grebbeweg/N225 en vanaf de Zwarteweg rechtdoor in noordelijke richting naar de N225. Ook is er nog een uitwijkmogelijkheid vanaf de Zwarteweg richting de Cuneralaan, onder de brug naar de Trambaan, Parallelweg en Stationsweg om zo op de N225 uit te komen, maar deze wordt als minder reëel aangemerkt vanwege fysieke beperkingen.

De uitwijkroutes zijn getoetst aan het gemeentelijk Verkeersstructuurplan (VSP) uit 2009. Uit de toetsing blijkt dat deze routes niet strijdig zijn met het VSP. De directe ontsluiting vanaf de Zwarteweg op de N233 (via VRI) voldoet ook aan de VSP-kaders.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de gekozen ontsluiting van Vogelenzang via de Zwarteweg en N233 het beste alternatief is. Door de aanleg van de wijk Vogelenzang zal de verkeersdruk op het piekmoment (ochtendspits) weliswaar enigszins toenemen, maar vanuit Vogelenzang zijn er wel enkele uitwijkroutes te nemen, zodat deze toename in verkeers- en filedruk beperkt blijft.

Om de effecten zo beperkt mogelijk te houden zullen ten eerste bij de kruising Zwarteweg-N233 extra opstelstroken worden gerealiseerd en zal een vraagafhankelijke VRI ingeregeld worden. De verwachting is dat door deze maatregelen de woonwijk Vogelenzang gerealiseerd kan worden zonder dat daarbij mobiliteits- en leefbaarheidsbelangen wezenlijk in het geding komen.

Openbaar vervoer en fietsverbindingen

Onderhavig plangebied wordt aangesloten op de bestaande openbaar vervoersverbindingen. De dichtstbijzijnde busverbinding is lijn 50. De halte Tuinlaan/Station NS aan de Grebbeweg is gelegen op ongeveer 400 m afstand lopen/fietsen vanaf de cen-

trale toegang van de woonwijk op de Cuneraweg en de Zwarteweg. Het treinstation van Rhenen is hiernaast eveneens op een korte afstand gelegen. Via de Zwarteweg is het station gelegen op eveneens ongeveer 400 m afstand lopen/fietsen vanaf de centrale toegang van de woonwijk.

Wat betreft de fietsverbindingen kan worden gesteld dat aan wordt gesloten op de bestaande fietsverbindingen. Langs de Lijnweg bevindt zich een vrijliggend fietspad.

Langs de Zwarteweg bevinden zich fietssuggestiestroken. Via de Cuneralaan is een snelle fietsverbinding aanwezig richting het centrum van Rhenen.

Parkeren

Parkeernormen

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de standaardnormen van het CROW³⁴.



Kaart parkeren

In de nieuwbouwwijk Vogelenzang wordt voorzien in een aandeel zorgwoningen, een deel sociale sector woningen en een aandeel vrije sector woningen.

De navolgende tabel geeft inzicht in de gehanteerde parkeernormen voor de verschillende typen woningbouw. Het betreft een indicatief overzicht dat aantoont dat het parkeren in de wijk kan worden opgelost. De uiteindelijke uitvoering van de plannen kan enigszins afwijken, waarbij overigens als uitgangspunt geldt dat er te aller tijde wordt gewaarborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

³⁴ CROW, 'parkeerkcijfers - basis voor parkeernormering', 2004.

	norm	aantal	pp benodigd
sociale woningen			
appartementen	1,5	26	39
rijwoningen	1,5	42	63
begeleid wonen	0,5	24	12
maatschappelijke voorzieningen	2	300m ² bvo	6
vrije sector woningen	2	145	290
Totaal aantal pp benodigd:			410
pp in plangebied			
op maaiveld			191
in gebouwde voorziening		poortgebouw	52
		vrije sector app.*	42
op eigen terrein		2-onder-1 kap	1pp/kavel
		vrijstaand*	2pp/kavel
		oeverwoningen*	2pp/kavel
			20
totaal aantal pp			423
* extra: 0.2pp bezoekersparkeren op maaiveld			12,8

Parkeerbalans

Conclusie

Het ontwerp houdt voldoende rekening met de benodigde aantal parkeerplaatsen conform de bovengenoemde parkeernorm. Het parkeren vormt derhalve geen belemmering voor het uitvoeren van dit plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelende partij voert de grondexploitatie. Zij zullen met eigen berekeningen de haalbaarheid van dit plan toetsen. Uitgangspunt hierbij is dat de gemaakte en te maken kosten van de gemeente worden verhaald op de ontwikkeling middels een planbijdrage. Deze zal onder andere bestaan uit de gemaakte en te maken gemeentelijke plan(voorbereidings-)kosten. Het kostenverhaal zal worden geregeld met de ontwikkelende partij. Middels een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en de marktpartijen is één en ander vastgelegd.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

4. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
5. het bebouwen van de gronden;
6. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 *over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' gere-

geld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.

4.1.3 hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de afwijkingsregels en nadere eisen in het bestemmingsplan).
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Bos, Groen, Verkeer - Verblijfsgebied, Wonen - 1 en Wonen - 2.

Bos

De bestemming 'Bos' is specifiek bedoeld voor de bestaande beboste hellingen aan de noordelijke zijde van het plangebied, ingeklemd tussen de nieuwe woonwijk Vogelzang en de bestaande woonwijk. De regeling staat naast bos / bebossing, speelvoorzieningen, en water geen andere functies toe en is hiermee stringenter dan de bestemming 'Groen', die voor de groenvoorzieningen in de nieuwe woonwijk wordt gebruikt. Ook worden er geen gebouwen toegestaan en slechts in zeer beperkte mate bouwwerken geen gebouw zijnde.

Groen

De bestemming 'Groen' is bedoeld voor de groenvoorzieningen in de nieuwe woonwijk. Binnen de bestemming zijn naast groenvoorzieningen, parken en plantsoenen ook paden en speelvoorzieningen toegestaan. Ook zijn voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Dit laatste is gedaan om het mogelijk te maken dat binnen de bestemming voorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van de infiltratie c.q. de retentie van hemelwater. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De regels bij de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied hebben betrekking op wegen en parkeergebieden binnen het plangebied. Daarnaast zijn ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Ook zijn parkeerdoeleinden binnen deze bestemming toegestaan. Binnen de systematiek van dit bestemmingsplan zijn parkeerdoeleinden alleen toegestaan binnen de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen'. Door parkeerdoeleinden uit te sluiten in de bestemming 'Groen', wordt voorkomen dat het beoogde groene karakter van de wijk verstoord wordt.

Binnen de bestemming zijn alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan.

Wonen - 1

Bestemmingsomschrijving

De regels bij de bestemming Wonen hebben betrekking op verschillende soorten woningen (vrijstaand, twee-aan-een, aaneengebouwd en gestapeld). Deze woningtypes zijn in principe overal mogelijk. Hierop zijn we twee uitzonderingen. Ten eerste zijn alleen gestapelde woningen mogelijk daar waar deze op de verbeelding zijn aangeduid. Ten tweede zijn ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" enkel vrijstaande woningen en twee aaneengebouwde woningen mogelijk.

Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' (m) zijn hiernaast maatschappelijke voorzieningen mogelijk, met dien verstande dat deze alleen op de begane grond mogen worden gerealiseerd. Deze regeling is opgenomen voor de te realiseren maatschappelijke zorgfunctie in de plint van het appartementengebouw bij de entree van de wijk.

Aantal woningen

Het woningbouwprogramma betreft in principe 237 woningen in totaal, zo is vermeld in onderhavige toelichting. In de bouwregels is het totale aantal woningen echter gemaximeerd tot 250 woningen, verminderd met het aantal dat in Wonen-2 wordt gerealiseerd. Dit betekent dus dat enige uitwisseling mogelijk is. In Wonen-2 zijn maximaal 14 woningen toegestaan, mochten deze hier ook worden gebouwd, dan zijn er in Wonen-1 dus nog 236 woningen toegestaan. Mochten in Wonen-2 echter slechts bijvoorbeeld 10 woningen worden gebouwd, dan zijn in Wonen-1 dus nog 240 woningen toegestaan.

Het getal van 250 woningen voor het gehele plangebied is nadrukkelijk het maximale aantal en is opgenomen om binnen het bestemmingsplan enige flexibiliteit op te nemen.

Plantsoenwoningen en westelijk woonveld

De plantsoenwoningen zijn geregeld in één bouwstrook. Om te waarborgen dat niet de hele bouwstrook wordt volgebouwd is een specifieke regeling opgenomen die het maximale aantal woningen regelt en regelt dat tenminste een bepaald percentage wordt ingericht als groenvoorziening.

Voor het westelijke woonveld is tevens een specifieke regeling opgenomen die regelt dat hier groen dient te worden gerealiseerd in de vorm van minimaal 2 groenstructuren van minimaal 10 m breed tussen de nieuwe woonstraat (bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied') en de zuidelijke plangrens, aansluitend op de Cuneralaan. Hiermee worden hier beoogde groene 'lobben' in dit bestemmingsplan afgedwongen.

Overige bouwregels

De bouw- en goothoogten van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangeduid. In de regels is verder opgenomen dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is voor de vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen aangegeven in de regels (voor aaneengebouwde woningen gelden ten aanzien hiervan geen regels). Ook zijn de maximale bouwdieptes voor de verschillende woningtypes in de regels opgenomen.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen zijn bepalingen opgenomen wat betreft de situering ten opzichte van de hoofdgebouwen (2 m achter de voor-gevel, met uitzondering van erkers). De maximale oppervlakte bedraagt 60% per hoofdgebouw (tot een maximum van 50% van het bouwperceel) en de maximale goot- en bouwhoogte bedragen in de regel 3 en 6 m.

Ter hoogte van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat hier geen gebouwen op de begane grond worden gerealiseerd voor een breedte van minimaal 4,50 m.

Nadere eisen

Er is een bepaling opgenomen dat B&W bevoegd zijn nadere eisen te stellen als het gaat om de situering en maatvoering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Afwijkingen van de bouwregels

Er zijn afwijkingsbepalingen opgenomen voor het verkleinen van de afstand van bijgebouwen tot de voorgevels van woningen alsmede de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen buiten het bouwvlak.

Afwijkingen van de gebruiksregels

Voor wat betreft de gebruiksregels is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van aan huis gebonden bedrijven. Voor deze afwijking gelden aanvullende voorwaarden voordat ze kunnen worden verleend.

Wonen - 2

Algemeen

Deze bestemming is alleen bedoeld voor de woningen in, op of aan de waterplas. Hiervoor wordt de term 'oeverwoningen' gebruikt, waarvan een definitie is opgenomen in de begripsbepalingen.

In de regeling is vastgelegd dat er in het verlengde van de drie woonstraten die uitkomen op de nieuwe oostelijke woonstraat een vrij zicht is op de waterplas. Voor de noordelijke en zuidelijke woonstraat, is dit gedaan door de oever van de plas in de bestemming groen te leggen. Voor de middelste woonstraat is dit gedaan door een strook binnen W-2 buiten het bouwvlak te laten. Hier zijn geen gebouwen toegestaan.

Bouwregeling

De woningen worden vrijstaand of twee aaneengesloten gerealiseerd. In de bouwregels is het totale aantal woningen gemaximeerd op 14 (250 totaal voor Wonen-1 en Wonen-2). Dit is het maximale aantal en dit aantal is opgenomen om enige speling te bieden.

De woningen alsmede de aan- en uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen te worden gerealiseerd binnen het aangeduide bouwvlak. In de bouw-

regels zijn verder bepalingen opgenomen inzake de maximale goot- en bouwhoogte. Een klein deel van de woning (20% van het hoofdgebouw) mag hoger worden uitgevoerd.

Bij elke oeverwoning is maximaal één bijgebouw toegestaan (maximaal oppervlakte 20 m² voor bijgebouw en 30 m² voor overkapping). De maximale goot- en bouwhoogte van een bijgebouw bedragen 3 en 5 m.

Nadere eisen en afwijkingsregeling

In deze bestemming is een bepaling opgenomen dat B&W bevoegd zijn nadere eisen te stellen als het gaat om de situering en maatvoering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Er is een afwijkingsbepaling voor de bouwregels opgenomen voor het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen tot 45 m². Voor wat betreft de gebruiksregels is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van aan huis gebonden bedrijven. Voor deze afwijking gelden aanvullende voorwaarden voordat ze kunnen worden verleend.

4.2.2 Algemene regels

Algemeen

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Woningcategorieën

In de algemene regels is een artikel opgenomen die vastlegt dat binnen het plangebied tenminste 37% van het woningbouwprogramma bestemd is voor sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen.

5 Procedure

5.1 Voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen in december 2009 kennis gegeven van het feit dat zij een bestemmingsplan voorbereiden voor de woonwijk Vogelenzang.

5.2 Inspraak en overleg

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Vogelenzang, Rhenen" vanaf donderdag 24 maart 2011 tot en met woensdag 4 mei 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was eenieder bevoegd zijn/haar inspraakreactie omtrent het bestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Rhenen. Op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is tevens vooroverleg gepleegd met de betrokken overheden en instanties.

In de inspraak en vooroverlegnotitie zoals die in de bijlagen is opgenomen, worden alle binnengekomen reacties besproken en voorzien van een beantwoording. In de bijlagen zijn tevens alle inspraak- en vooroverlegreacties zelf opgenomen.

5.3 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan "Vogelenzang, Rhenen" vanaf donderdag 25 augustus 2011 tot en met woensdag 5 oktober 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder zijn/haar zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken bij de gemeenteraad.

De kennisgeving over de terinzagelegging is op grond van artikel 3.8b Wro verstuurd aan de VROM-inspectie, provincie Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en Vitens. Vanwege de betrokkenheid in de verkeersparagraaf is de kennisgeving tevens verstuurd naar provincie Gelderland en gemeente Neder-Betuwe. Tevens zijn alle indieners van een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan geïnformeerd over de terinzagelegging van het bestemmingsplan.

In de zienswijzennotitie zoals die in de bijlagen is opgenomen, worden alle binnengekomen reacties besproken en voorzien van een beantwoording. In de bijlagen zijn tevens alle zienswijzen zelf opgenomen.