

Bestemmingsplan

Vreewijk, herstructurering fase 2

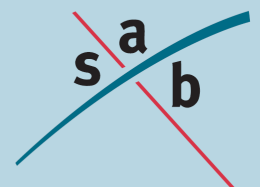
Toelichting

Gemeente Rhenen

Datum: 15 maart 2016

Projectnummer: 150110.02

ID: NL.IMRO.0340.BPVreewijkFase2-va01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Bestaande en toekomstige situatie	5
2.1	Handboek herstructurering Vreewijk	5
2.2	Bestaande situatie	5
2.3	Toekomstige situatie	7
3	Beleid en regelgeving	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Flora en fauna	22
4.3	Bedrijven en milieuzonering	24
4.4	Geluid	25
4.5	Luchtkwaliteit	25
4.6	Externe veiligheid	27
4.7	Water	28
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.9	Kabels en leidingen	34
4.10	Duurzaamheid	35
4.11	Sociale veiligheid	35
4.12	Verkeer en parkeren	36
5	Plansystematiek	38
5.1	Algemeen	38
5.2	Dit bestemmingsplan	39
6	Economische uitvoerbaarheid	42

7	Procedure	43
7.1	Overleg	43
7.2	Zienswijzen	43

Bijlagen

- Bijlage 1: Handboek voor duurzame herstructurering Vreewijk
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Asbestinventarisatie
- Bijlage 4: Flora- en faunaonderzoek
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 6: Waterhuishoudkundig onderzoek
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In september 2011 hebben de gemeente Rhenen en de Rhenense Woningstichting een intentieovereenkomst getekend om de herstructurering mogelijk te maken van de wijk Vreewijk te Rhenen. Hiertoe is in juli 2012 een definitief handboek voor duurzame herstructurering Vreewijk opgesteld. Aan de hand van dit handboek is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Vreewijk is een tuindorp uit de jaren '20 van de vorige eeuw dat zal worden gesloopt en worden herbouwd in dezelfde stijl. De aanleiding voor de herstructurering is de slechte staat waarin de woningen op dit moment verkeren en het feit dat enkel renovaties niet voldoende zullen zijn. Voorop staat dat bij de herstructurering het nu hoog gewaardeerde tuindorpkarakter van Vreewijk gehandhaafd blijft. Er zijn echter ook aantastingen in de loop der tijd ontstaan waarvoor bij de herstructurering een oplossing kan worden geboden. De herstructurering betreft 82 woningen en is in twee fasen opgedeeld. Fase 1 is het gebied ten oosten van de Domineesbergweg en fase 2 is het gebied ten westen van de Domineesbergweg. Onderhavig bestemmingsplan betreft fase 2.

1.2 Plangebied

Tuindorp Vreewijk ligt aan de noordkant van de kern Rhenen. Het tuindorp bestaat uit 82 woningen van de Rhenense Woningstichting. De totale oppervlakte van het te herstructureren gebied bedraagt circa 3,2 ha. Bij de oprichting van Tuindorp Vreewijk in 1920 lag de woonbuurt op ongeveer een kilometer van het centrum. Inmiddels is het tuindorp omsloten met bebouwing en vormt het een onderdeel van het woongebied Rhenen-Noord.

Het plangebied dat enkel fase 2 betreft, wordt begrensd door Domineesbergweg, Nieuwe Veenendaalseweg en de achtertuinen van de woningen aan de Anemoonstraat. In het plangebied liggen 26 woningen die worden gesloopt en opnieuw gebouwd. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied weergegeven.

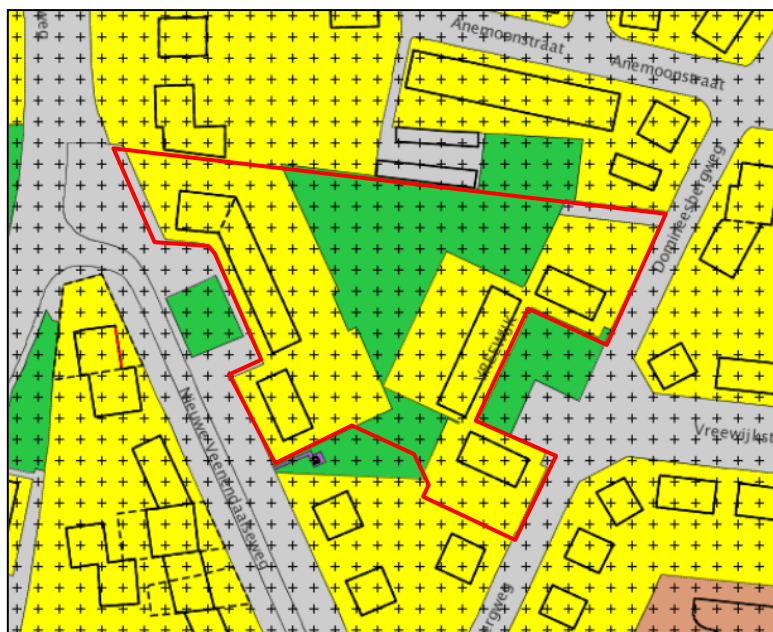


Ligging plangebied fase 2 Vreewijk, Rhenen (bron: Google Earth)

De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012' het vigerende bestemmingsplan voor onderhavig plangebied. Het bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012' is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Rhenen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012' heeft het plangebied hoofdzakelijk de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming hebben de woningen de bouwaanwijzing 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen'. De bouwvlakken van de nieuwe woningen wijken af van het geldende bestemmingsplan. Derhalve dient er een nieuw bestemmingsplan te worden gemaakt.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012' met globale aanduiding plangebied (rood)

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en de gevoerde procedure (Hoofdstuk 7).

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Handboek herstructurering Vreewijk

In het kader van de herstructurering van het tuindorp Vreewijk is een handboek voor duurzame herstructurering opgesteld¹. Dit handboek is voor de volledigheid als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Het handboek is bedoeld als een gids en inspiratiedocument in het proces van de planontwikkeling. Hierin zijn aan de ene kant harde randvoorwaarden opgenomen, maar aan de andere kant zijn ook verschillende mogelijkheden opgenomen om te komen tot een integraal plan voor het nieuwe tuindorp. Daarbij moet een brede afweging en keuze worden gemaakt omtrent de vertaling van de relevante aspecten in het plan. Hieronder vallen bijvoorbeeld thema's als verkeer, groen en milieuaspecten. Dit hoofdstuk is aan de hand van dit handboek opgesteld.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Rhenen

Het unieke karakter van de kern Rhenen wordt bepaald door de ligging op de flank van de Utrechtse Heuvelrug. 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.

2.2.2 Structuur

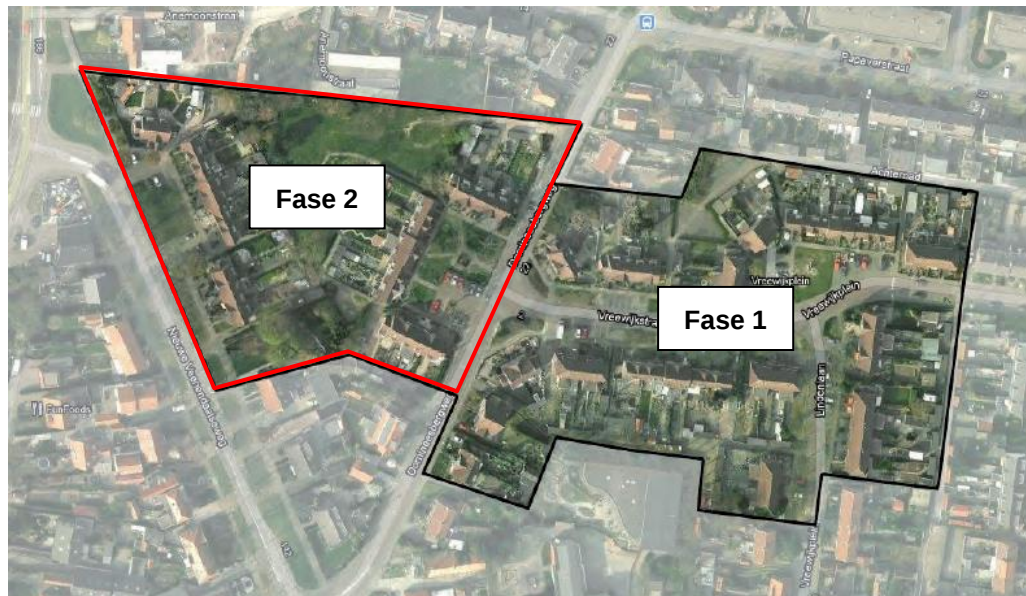
Het tuindorp Vreewijk bestaat uit 82 woningen aan de Nieuwe Veenendaalseweg, Domineesbergweg, Vreewijkstraat, Vreewijkplein en Lindenlaan. Onderhavig plan betreft de 26 woningen aan de westzijde van de Domineesbergweg. Op stedenbouwkundige schaal wordt de verkaveling bepaald door de Domineesbergweg, Nieuwe Veenendaalseweg en de achtertuinen van de woningen aan de Anemoonstraat.

In het oosten van het plangebied zijn de woningen gegroepeerd rond een karakteristiek plantsoen met aan drie zijden bebouwing. Een van de lange wanden is onbebouwd en ligt aan een doorgaande weg, de Nieuwe Veenendaalseweg en de Domineesbergweg. Aan de andere lange wand ligt een breed aangesloten bouwblok, aan de korte zijden twee korte bouwblokken.

De bebouwing oriënteert zich op het plein of op de straat en staat veelal in een rooilijn. Opvallend zijn de gedraaide bouwblokken in de hoeken. De woningen hebben een ondiepe voortuin. Om zo optimaal mogelijk gebruik te maken van de ruimte variëren de bouwblokken in lengte. De bouwblokken bestaan uit een rechthoekige plattegrond

¹ Pouderoyen Compagnons. (25 juli 2012). Definitief handboek voor duurzame herstructurering Vreewijk.

en één bouwlaag. De kapvormen zijn zadelkappen. Kenmerkend voor Vreewijk is dat de bouwblokken zijn ontworpen als geheel; niet als slechts optelling van verschillende woningen.



Tuindorp Vreewijk fase 2 (plangebied in rood) en fase 1 (bron: Definitief handboek voor duurzame herstructurering Vreewijk, juli 2012)

De woningen hebben nu roodbruine bakstenen in halfsteensverband, witgeverfde houten kozijnen en gootomtimmering. De daken bestaan uit rode dakpannen. De topgevels zijn vaak gedetailleerd met betonnen elementen met keramische versieringen. De detaillering is sober, zeker in vergelijking met andere tuindorpen.



Foto huidige situatie Nieuwe Veenendaalseweg (bron: Google Earth)



Foto huidige situatie Domineesbergweg (bron: Google Earth)

2.2.3 Open ruimte en tuinen

De openbare ruimte in Vreewijk bestaat uit een aantal bijzondere plekken langs of verbonden door brede straten. De inrichting is functioneel, maar versnipperd. De verharding bestaat uit betontegels voor de voetpaden. De wegen zijn verhard en bestaan uit gebakken klinkers in combinatie met betonstraatstenen. De parkeervakken zijn van zwarte betontegels met betonklinkers als scheidingstroken. Het openbaar groen bestaat uit brede bermen met gras. De grotere openbare groengebieden bevinden zich aan de achterzijde van de woningen. De tuinen en erfscheidingen zijn zeer divers en variëren van strakke hagen met plantenborders tot met betontegels dichtgestrate voortuinen.

2.3 Toekomstige situatie

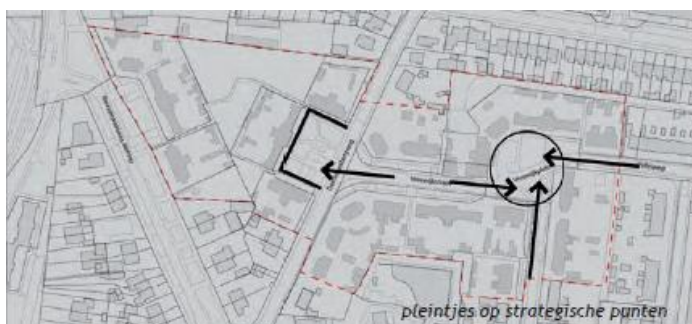
2.3.1 Uitgangspunten

In het kader van het proces tot planontwikkeling is een handboek² opgesteld. Hierin wordt als uitgangspunt voor de herstructurering gesteld dat bestaande kwaliteiten uitgangspunt zijn. Dat betekent echter niet dat er geen vernieuwing/verandering ten opzichte van de bestaande situatie mogelijk is. De ruimtelijke eenheid 'Tuindorp' zal duidelijk herkenbaar moeten zijn. Kenmerken van de bestaande situatie zijn onder andere de volgende:

- sociale cohesie;
- waardevolle bomen;
- breed profiel;
- tuindorpensemble;
- pleintjes op strategische punten;
- hoekverdraaiingen.

Navolgende afbeeldingen, afkomstig uit het handboek, tonen deze belangrijkste kwaliteiten. Uit de beschrijving van de toekomstige situatie blijkt dat deze bestaande kwaliteiten in het nieuwe plan worden gehandhaafd. Het profiel van de openbare ruimte wordt niet gewijzigd en ook de plaatsing van de bebouwing blijft nagenoeg gelijk.

² Pouderoyen Compagnons (2012), Definitief handboek voor duurzame herstructurering Vreewijk. 25 juli 2012.



2.3.2 Structuur

De hoofdstructuur binnen Vreewijk dient in de basis gelijk te zijn aan de huidige situatie. Een verandering ten opzichte van de bestaande situatie is het feit dat de inhoud van de nieuwe woningen groter zal zijn. Deze uitbreiding vindt aan de achterzijde van de woningen plaats, zodat de locatie ten opzichte van de rooilijn behouden blijft. De bouwblokken variëren in lengte zodat een dorps straatbeeld wordt gecreëerd. In het beeldkwaliteitsplan voor Vreewijk is vastgelegd dat nooit twee in woningaantal gelijke bouwblokken naast elkaar gesitueerd mogen worden. Een uitzondering hierop zijn twee-onder-een-kappers. Deze moeten dan wel in hoofdvorm van elkaar verschillen. Conform de tuindorpgedachte zijn alleen grondgebonden woningen mogelijk. De meeste woningen hebben een voortuin van minimaal 4 meter, met op de erfgrans een

haag. De rooilijnen verspringen. Alle bouwblokken oriënteren zich op de weg en bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie.

2.3.3 **Bebouwing**

De bouwblokken bestaan uit maximaal 6 aaneengeschakelde woningen en hebben één bouwlaag met een kap. Voor de eenheid van het blok zet het beeldkwaliteitsplan in op een doorgaand zadeldak en afwijkende koppen (gedraaide kappen, erkers, e.d.). De basisvorm van een zadeldak bestaat uit twee hellende dakvlakken, met een minimale dakhelling van 40° , tegenover elkaar geplaatst. Hierop zijn drie varianten mogelijk, die bijdragen aan het dorpse karakter:

- Zadeldak met wolfseinden: Zadeldak waarvan de topgevels afgeknot zijn bedekt met een driehoekig dakvlak, het wolfseind.
- Schilddak: twee trapeziumvormige dakvlakken aan de lange zijde en twee driehoekige dakschilden aan de kopse kanten.
- Mansardedak of gebroken dak: Een mansardedak is een zadel- of schilddak waarvan elk dakvlak geknikt is. De ondervlakken zijn steiler (maximaal 80°) dan de bovenzakken. De bovenzakken moeten een minimale dakhelling van 15° hebben.

De 26 bestaande woningen worden gesloopt en in de toekomst worden er maximaal 26 woningen teruggebouwd. Deze woningen worden qua stijl, materiaalgebruik en positionering ingepast binnen de bestaande structuur van het tuindorp Vreewijk.

Op de navolgende afbeelding is een voorlopig inrichtingsplan voor Vreewijk te Rhenen weergegeven.



Voorlopige, indicatieve situatietekening fase 2 stedenbouw Vreewijk (bron: Mulleners + Mulleners Architecten)

De huizenrijen worden tot een eenheid gemaakt door een doorgaand zadeldak en door afwijkende gevels op de straathoeken. De individualiteit van elke woning wordt onder andere benadrukt door dakkapellen en schoorstenen die de rijen ritmisch sterk geleiden.

Op de begane grond zijn de woningen door spiegeling twee aan twee gegroepeerd. Op de verdieping worden de dakkapellen in het midden van de woningen geplaatst, behoudens de hoekwoningen. Zowel het compositieprincipe als de afmeting van de ramen en deuren mogen gestandaardiseerd, maar hebben een veelvoud van een roedeverdeling.

De bebouwing dient in stijl afgestemd te worden op de bebouwingskarakteristieken van de tuindorpgedachte. De nieuwe woningen worden daarom gebouwd met traditionele materialen als baksteen, hout en dakpannen. Het metselwerk bestaat, evenals in de huidige situatie, uit bruinrode baksteen en roodoranje dakpannen. Verder zijn kozijnen en dakranden van hout. De basis is in lichte kleuren met donkere accenten, tenzij historisch gezien andere aanleidingen te vinden zijn. Voor de detaillering van gebouwen geldt dat deze van baksteen, beton of een combinatie van beide materialen kunnen zijn. Deze detaillering betreft bijvoorbeeld deuren met luifels, bovenlichten, erkers, uitkragingen of lateien.



Gespiegelde aaneenschakeling van de woningen op de begane grond

2.3.4 Open ruimte en tuinen

De bestaande ontsluitingswegen worden gehandhaafd en daarnaast wordt een ontsluitingsweg toegevoegd aan de Nieuwe Veenendaalseweg. De straatprofielen zijn ruim en asymmetrisch opgebouwd om het dorpskarakter te versterken. Het straatprofiel bestaat uit een rijbaan met trottoirs langs de bouwblokken.

Om voldoende parkeerplaatsen te realiseren in het plangebied is er voor gekozen om twee parkeerclusters met plaats voor 19 parkeerplaatsen aan leggen op het binnenterrein. Daarnaast worden 19 parkeerplaatsen in de achtertuinen aangelegd. Daarnaast zijn 2 parkeerplaatsen voorzien langs de Nieuwe Veenendaalseweg en 6 parkeerplaatsen langs de Domineesbergweg.

2.3.5 Beeldkwaliteit

In het handboek voor de herstructurering van Vreewijk zijn beeldkwaliteitseisen opgenomen voor de toekomstige bebouwing.

Wat betreft de situering en vormgeving van de bebouwing gelden onder andere de volgende beeldkwaliteitseisen:

- Hoofdstructuur dient in basis gelijk te blijven aan de huidige situatie: handhaving Nieuwe Veenendaalseweg – Domineesbergweg en aandacht voor doorgaand tracé Valleiweg – Lindenlaan;
- Afwisseling in pleinen en straten;
- Het plangebied (geheel Vreewijk, dat wil zeggen inclusief het gebied aan de overzijde van de Domineesbergweg) telt minimaal twee pleinruimten;
- De straatprofielen zijn ruim opgezet en asymmetrisch;
- Aan één van deze pleinruimten moet een gebouw opgenomen worden dat ruimte kan bieden aan een bijzondere voorziening;
- Alleen grondgebonden woningen;
- Er zijn minimaal 3 bouwblokken van verschillende lengte, verdeeld over het plangebied;
- Bouwblokken oriënteren zich op de weg, bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie;
- Nooit twee in woningaantal gelijke bouwblokken naast elkaar situeren. Een uitzondering hierop zijn twee-onder-een-kappers, als ze in hoofdvorm van elkaar verschillen;
- Alle bouwblokken staan in een rooilijn van 4 meter vanaf de voorste rooilijn, oriëntatiepunten mogen afwijken;
- Entrees, hoeksituaties en knikken in de straatprofielen zijn gemarkeerd als oriëntatiepunten. Hiervoor geldt een vooruitgeschoven voorgevel, gedraaide bouwblokken en nokrichtingen. Architectonisch zijn zorgvuldig gekozen en uitgewerkte dakkapellen, uit- en aanbouwen gevraagd;
- Bijgebouwen dienen te worden opgenomen in de hoofdvorm of zodanig te zijn gesitueerd dat ze ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- De bouwblokken bestaan uit 1 tot maximaal 6 woningen aaneengeschaald;
- Bouwblokken bestaan uit één bouwlaag met een kap.

Het stedenbouwkundig plan, waarop onderhavig bestemmingsplan is gebaseerd, toont aan dat aan deze eisen wordt voldaan, met name vanwege de plaatsing van de bouwgrenzen, de maximale goothoogte en het maximum aantal woningen dat binnen een bouwvlak is toegestaan en de aanwezigheid van gedraaide bouwblokken.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Op 1 oktober 2012 is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit wordt ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 wordt het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken dat bij onderhavig plan geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het plan voorziet namelijk in herstructurering van bestaand stedelijk gebied, waarbij er geen substantiële wijzigingen worden doorgevoerd in de bouwmogelijkheden en het gebruik van de gronden. Zo neemt het aantal woningen niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Onderhavig plan kan dus niet aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan daarmee achterwege blijven. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 4 februari 2013 heeft Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 vastgesteld. De nieuwe structuurvisie dient ter vervanging van de Structuurvisie Utrecht 2005-2015.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

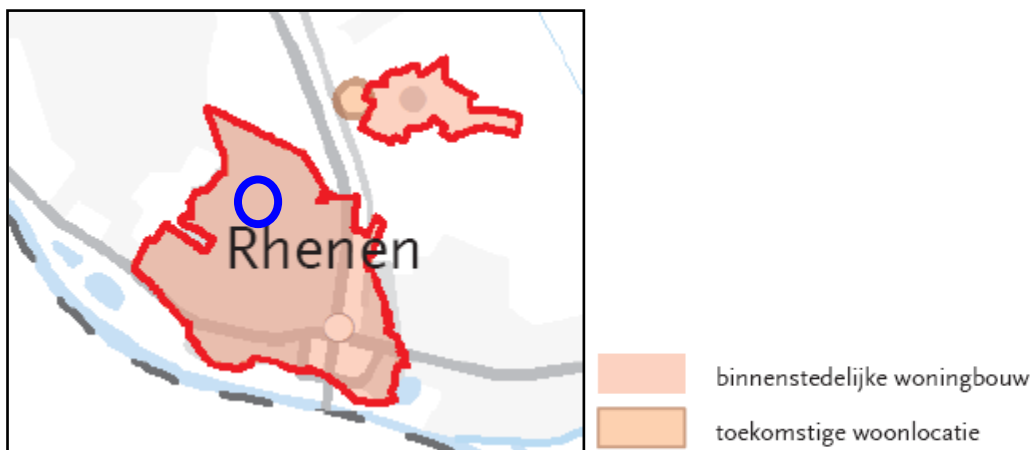
Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

Behouden en versterken kwaliteit landelijk gebied

Utrecht wil de kwaliteit van haar landelijk gebied behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wil de provincie onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Accent op de binnenstedelijke opgave

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom is het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren. Op navolgende afbeelding is te zien dat de kern Rhenen binnen de rode contour ligt en daarmee valt onder de categorie binnenstedelijke woningbouw.



Kaart 5 PRS - Wonen en werken met globale aanduiding plangebied (blauw)

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bij de nieuwe structuurvisie hoort ook de herziene versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRV is gelijktijdig met de PRS vastgesteld en bevat regels voor gemeenten. De gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het maken van ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren. De bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening hebben met name betrekking op ontwikkelingen in stedelijk gebied of in het landelijk gebied. Onder het stedelijk gebied vallen die gronden die volgens de kaart 'Wonen en werken' als stedelijk gebied zijn aangewezen. Daarnaast kan een

ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Indien het ruimtelijk plan betrekking heeft op grootschalige verstedelijking bevat de toelichting een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft de herstructurering van een bestaande woonwijk in de kern Rhenen. De bestaande woningen die in slechte staat zijn, worden gesloopt en er worden nieuwe woningen voor teruggebouwd. Deze woningen voldoen aan de nieuwe eisen met betrekking tot het bouwen en zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in Vreewijk. Gezien het feit dat dit een herstructurering in het bestaand stedelijk gebied betreft, past het plan binnen het beleid uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

Stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, zijn toegestaan binnen de rode contouren. Onderhavig plan betreft de herstructurering van een bestaande woonwijk en sluit daarmee aan op de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Concept gebiedsvisie Regio FoodValley

Sinds 2002 werkten de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal samen in het samenwerkingsverband WERV. Per 9 februari 2011 is deze samenwerking uitgebreid naar acht gemeenten: Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen. Deze samenwerking vindt plaats onder de naam Regio FoodValley. De regio werkt aan een gebiedsvisie Regio FoodValley. Wat betreft woningbouw is in de (concept) gebiedsvisie opgenomen dat de regio een sterke en gezonde woningmarkt heeft. De gevolgen van de economische crisis en de bevolkingsontwikkeling vragen echter om een onderlinge afstemming van vraagstukken op het gebied van wonen in de regio. De invulling van de woningmarkt zal grotendeels lokaal worden ingevuld. Wel zal afstemming en samenwerking op het gebied van wonen plaatsvinden waar dit een meerwaarde heeft.

Alle gemeenten binnen de regio staan voor de opgave om de vergrijzing op een goede manier op te vangen. Hiervoor zal binnen het beperkte woningbouwprogramma het accent liggen op levensloopbestendige woningen.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de herstructurering van fase 2 van het tuindorp Vreewijk. De bestaande woningen zijn in slechte staat en door de herstructurering wordt de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied verbeterd. Het merendeel van de woningen wordt uitgevoerd als nultredenwoning of levensloopbestendige woning. De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen het (concept) regionaal beleid van het samenwerkingsverband Regio FoodValley.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen

De Stedenbouwkundige Structuurvisie 'Woningbouwlocaties tot 2020' 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 beeldkwaliteitsplannen, en basis voor het opstellen van (herziening) bestemmingsplannen en projectbesluiten.

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 groenranden 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.

De locatie Vreewijk wordt in de structuurvisie specifiek genoemd en staat op navolgende visiekaart aangeduid als woningbouwlocatie. In de structuurvisie wordt over Vreewijk gesteld: De wijk Vreewijk is een bestaand tuindorp met een ruime verkaveling, karakteristieke bebouwing en een karakteristiek stratenpatroon. De wijk is aan ingrijpende renovatie of sloop toe aangezien de woningen een slechte bouwkundige kwaliteit hebben. De waardering voor de cultuurhistorische waarden zal een belangrijk onderwerp zijn bij de herstructurering. Zelfs met sloop, nieuwbouw en verdichting is het dan nog mogelijk om met de oorspronkelijke karakteristieken terug te bouwen.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de visiekaart voor Rhenen weergegeven.



Uitsnede visiekaart Rhenen uit stedenbouwkundige structuurvisie met globale aanduiding plan-gebied (blauw)

3.4.2 Woonvisie 2013

Op 15 oktober 2013 is de geactualiseerde woonvisie van de gemeente Rheden vastgesteld. In de woonvisie onderscheidt de gemeente verschillende doelgroepen. Omdat starters en jongeren momenteel de aansluiting op de woningmarkt missen zet de gemeente de starterslening voort. Daarnaast wil de gemeente gezinnen meer mogelijkheden voor zelfbouw/particulier opdrachtgeverschap geven, door zelf grond daarvoor beschikbaar te stellen en ontwikkelaars hiertoe te stimuleren. Door de vergrijzing en de extramuralisering stijgt de behoefte aan geschikte woningen voor senioren. De gemeente gaat regie voeren in de bouwproductie in en rond het centrum van Rheden en De Tollekamp. De gemeente monitort de slaagkansen van de verschillende doelgroepen periodiek en informeert de betrokken partijen hierover.

Huishoudens met een inkomen van minder dan € 34.229 (prijspeil 2013) mogen gebruik maken van de sociale huursector. De ontwikkeling van deze doelgroep is afhankelijk van de economische ontwikkeling. De investeringsopgave van de Rhenense Woningstichting ligt in de vervangings- en verbeteropgave (in kwaliteit, duurzaamheid en toegankelijkheid) van de bestaande voorraad. Met onder andere het plan Vreewijk wordt hierin grote stappen gezet.

Met de transformatie zal de voorraad in de toekomst meer aansluiten op de veranderende huishoudenssamenstelling en de kwaliteit van wonen anno 2013.

3.4.3 Toetsing

Onderhavig plan past goed in het gemeentelijke beleid. De ontwikkeling van de woonwijk Vreewijk is reeds opgenomen binnen de gemeentelijke stedenbouwkundige structuurvisie. De kaders voor de ontwikkeling van Vreewijk zijn in de stedenbouwkundige structuurvisie omschreven. De aanbevelingen die in de stedenbouwkundige structuurvisie zijn genoemd zijn meegenomen in de planvorming die heeft geleid tot het momenteel voorliggende stedenbouwkundige ontwerp.

Binnen het plangebied worden de bestaande woningen gesloopt en worden nieuwe woningen teruggebouwd. Deze woningen zijn zowel voor starters als gezinnen met kinderen geschikt. Bovendien is het merendeel van deze woningen een nultredenwoning of levensloopbestendige woning. In de gevallen dat het niet direct nultredenwoningen of levensloopbestendige woningen betreffen, geldt dat ze zodanig ontworpen zijn dat ze hier op termijn aan kunnen voldoen. Hiermee wordt aangegeven dat het plan aansluit bij de Woonvisie voor Rhenen. Het plan Vreewijk is opgenomen als transformatie/herstructurering in de gemeentelijke Woonvisie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

4.1.2 Onderzoek bodem

Door BOOT is in mei 2015 een verkennend bodem- en asbestonderzoek voor het plangebied uitgevoerd³. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan. Uit het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De licht verhoogde concentraties (kwik, lood, zink en PAK-totaal) geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen;
- De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstig gebruik (wonen met tuin);
- Verspreidt over de onderzoekslocatie is op het maaiveld, asbesthoudend materiaal aangetroffen (>16 mm);
- Ter plaatse van asbestinspectiegat G19 is asbesthoudend materiaal (>16 mm) in de bovengrond aangetroffen (achtertuin Domineesbergweg 19);
- Op basis van de laboratoriumanalyses blijkt dat in de grondmengmonsters asbesthoudend materiaal (<16 mm) is aangetoond;
- Vanwege de onderzoeksopzet en doel van het verkennend onderzoek asbest is het niet mogelijk een asbestconcentratieberekening uit te voeren. Om te bepalen of sprake is van een sterke verontreiniging met asbest dient de asbestconcentratie te worden berekend aan de hand van de resultaten van een nader onderzoek asbest;
- Op een groot deel van de onderzoekslocatie heeft geen maaiveldinspectie kunnen plaatsvinden als gevolg van bebouwing en verharding;
- Tijdens de locatie inspectie zijn asfalthoudende paden aangetroffen.

Geadviseerd wordt om in aanvulling op het onderhavig onderzoek een nader onderzoek asbest uit te voeren conform de NEN 5707 om zodoende de concentratie en omvang van de aangetoonde aanwezigheid van asbest in de bodem, vast te stellen. Het nader bodemonderzoek vindt bij voorkeur plaats na sloop van de bebouwing en verwijdering van de aanwezige verharding zodat een volledige maaiveldinspectie kan worden uitgevoerd. Ten behoeve van de toekomstige afvoer van het asfalt (afkomstig van de achterpaden) wordt geadviseerd een asfalt- en fundatieonderzoek uit te voeren. Zodoende wordt de hoeveelheid en teerhoudendheid van het materiaal vastgesteld. Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een geslo-

³ BOOT organiserend ingenieursburo (13 mei 2015), Verkennend bodem- en asbestonderzoek Vreewijk fase 2, kenmerk: P15-0162-023.

ten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer (bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart).

4.1.3 Onderzoek asbest

Door BOOT is naar aanleiding van het verkennend bodem- en asbestonderzoek in mei 2015 een asbestinventarisatie voor het plangebied uitgevoerd⁴. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn opgenomen in de navolgende paragrafen. Middels het onderzoek is beoordeeld of het de verwachting is dat in het gebouw asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Het onderzoek is uitgevoerd middels een visueel onderzoek zonder destructieve (sloop) handelingen, hetgeen betekent dat enkel direct waarneembare toepassingen beoordeeld zijn. Gelet op dat tijdens het onderzoek beschadigde toepassingen zijn aangetroffen zijn tevens kleefmonsters genomen, met als doel de omvang van een mogelijke verontreiniging vast te stellen. Tijdens het onderzoek zijn asbesthoudende materialen aangetroffen.

Rhenen, Vreewijk fase 2			
Projectgegevens		Geïntervieweerde eenheden	
Adres	aantal won.	Inventarisatie dit onderzoek huisnummer	aantal won.
Domineesbergweg 11 t/m 37 oneven	26	Domineesbergweg 11, 15, 19, 21	7
Nieuwe Veenendaalseweg 162 t/m 184 even (inclusief bijbehorende bergingen)		Nieuwe Veenendaalseweg 164, 166, 174 (inclusief bijbehorende bergingen)	

Overzicht geïntervieweerde eenheden

Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden dienen de overige woningen en de bijbehorende bergingen te worden geïntervieweerd door een SC-540 gecertificeerd bedrijf.

Op basis van de beschikbare historische gegevens en de bevindingen tijdens de inspectie bestaat een redelijk vermoeden dat asbest aanwezig is op specifieke locaties, welke niet beoordeeld zijn, omdat deze niet visueel kunnen worden onderzocht zonder dat de integriteit van het gebouw wordt aangetast. De betreffende locaties zijn weergegeven in de navolgende tabel. Een destructief onderzoek dient aan te tonen of op de verdachte locaties asbesthoudende elementen aanwezig zijn. Het bevoegd gezag welke de melding voor de asbestsanering (conform Bouwbesluit) behandelt of de omgevingsvergunning (indien van toepassing) verleent, dient een aanvullende inventarisatie (type B) m.b.t. de genoemde locaties, als voorschrift op te nemen.

⁴ BOOT organiserend ingenieursburo (27 mei 2015), Asbestinventarisatie Vreewijk fase 2, kenmerk: P15-0162-040.

LOCATIE	MOGELIJKE TOEPASSING	REDEN
Domineesbergweg 19 - woning - 1e verdieping - slaapkamer, Domineesbergweg 21 - woning - 1e verdieping - slaapkamer	ventilatiekanaal	Bij gelijke woningen in fase 1 is op de verdieping in de slaapkamer achter een verticaal asbesthoudend ventilatiekanaal aangetroffen dat aansluit op het horizontale deel boven het plafond van de toilet op de begane grond. De aanwezigheid van dit kanaal is alleen vast te stellen middels destructief onderzoek.
Nieuwe Veenendaalseweg 166 - woning - begane grond - hal, Nieuwe Veenendaalseweg 166 - woning - begane grond - woonkamer, Nieuwe Veenendaalseweg 164 - woning - begane grond - keuken, Domineesbergweg 19 - woning - begane grond - alle ruimten, Domineesbergweg 21 - woning - begane grond - alle ruimten, Domineesbergweg 11 - woning - begane grond - woonkamer	divers (vloer)	Achter de vaste vloerafwerkingen is zonder destructief onderzoek geen inspectie mogelijk. Het is op basis van kennis en ervaring niet uit te sluiten dat hier asbestverdacht materiaal aanwezig is zoals; (resten van) vloerzeil, vinyltegels, lijmlaag enz.
Domineesbergweg - alle woningen - kruipruimte, Nieuwe Veenendaalseweg - alle woningen - kruipruimte	riolering	Vanaf het kruipluik is een asbestverdachte riolering zichtbaar onder de vloer van de woonkamer. Destructief onderzoek is nodig om de leiding te bemonsteren, de lengte en het tracé te bepalen.
Domineesbergweg - alle woningen - gevelkozijnen, Nieuwe Veenendaalseweg - alle woningen - gevelkozijnen	spouwstroken	Bij woningen van gelijke constructie en bouwjaar zijn regelmatig asbesthoudende spouwstroken toegepast. Het is om die reden niet uit te sluiten dat ter hoogte van de gevelkozijnen asbesthoudende spouwstroken zijn toegepast.
Domineesbergweg - alle woningen - alle	divers (plafonds)	Achter de vaste plafondafwerkingen

LOCATIE	MOGELIJKE TOEPASSING	REDEN
ruimten, Nieuwe Veenendaalseweg - alle woningen - alle ruimten		is zonder destructief onderzoek geen inspectie mogelijk. Het is op basis van kennis en ervaring niet uit te sluiten dat hier asbestverdacht materiaal aanwezig is zoals; riolering, ventilatie, stelplaatjes, ontluchting, plafondbeplating enz.

Tabel aanvullend destructief onderzoek

Tijdens de inventarisatie is tevens gelet op mogelijke actuele gezondheidsrisico's. De resultaten hiervan zijn weergegeven in de navolgende tabel.

ELEMENT CODE	LOCATIE	ELEMENT	BIJZONDERHEID
162-A-002	Domineesbergweg 11 woning zolder algemeen	verontreinig	betreft plaatresten van beschadigde cv fundatie.
162-A-023	Domineesbergweg 15 berging dakgoot, Domineesbergweg 21 berging dakgoot, Domineesbergweg 19 berging dakgoot, Domineesbergweg 11 berging dakgoot, Nieuwe Veenendaalseweg 174 berging dakgoot, Domineesbergweg 21 berging 2 dakgoot	slib	Door verwerking van de asbesthoudende golfplaten is een deel van het asbest uitgespoeld en in het slib terechtgekomen in de dakgoot.

Tabel met weergave bijzonderheden

Middels het onderzoek is een asbestverontreiniging vastgesteld. Gelet hierop wordt het volgende geadviseerd:

Domineesbergweg 11 zolder:

- De ruimte alleen nog onder asbestcondities te betreden.
- Een plan van aanpak op te stellen voor de verwijdering van de verontreiniging.

4.1.4 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Flora en fauna

4.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

4.2.2 Flora- en faunaonderzoek

Door Bureau Bleijerveld is in oktober 2015 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd⁵. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn opgenomen in de navolgende paragrafen.

⁵ Bureau Bleijerveld (12 oktober 2015), Flora- en faunaonderzoek Vreewijk 2^e fase Rhenen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de directe omgeving van een beschermd natuurgebied. Omdat de bestemming en het gebruik van het terrein niet veranderen is een negatief effect op beschermde gebieden op voorhand uit te sluiten.

Soortenbescherming

Flora

Er zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten aangetroffen. Het voorkomen van bedreigde en strikter beschermde soorten is uit te sluiten op grond van het karakter van het terrein en het beheer.

Fauna

- De ingreep kan een negatief effect hebben op tabel 1-soorten zoogdieren. Voor dergelijke soorten geldt een algemene vrijstelling van de verbodsartikelen van de FF-wet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen.
- Mogelijk behoren het parkje en de andere beplantingen in het plangebied tot het leefgebied van Eekhoorn (tabel 2). Verblijfplaatsen zijn niet gevonden.
- Van Gewone dwergvleermuis (tabel 3/bijlage IV HR) is een paarverblijf in een woning vastgesteld. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor winterverblijven. Het belang van het terrein voor vliegroutes en als foerageergebied voor vleermuizen is te verwaarlozen respectievelijk gering.
- Op het terrein komen algemene broedvogels zonder vaste nestplaats voor in opgaande begroeiing. Een beperkt aantal soorten is in de woningen te verwachten.
- Van Huismus zijn vaste nestplaatsen in de woningen aanwezig.
- Van Gierzwaluw is een nestplaats in een woning aangetroffen.
- Het plan is niet van invloed op strikter beschermde amfibieën, reptielen en ongewervelden.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plan – wat de strikter beschermde soorten betreft – een negatief effect kan hebben op Gewone dwergvleermuis, Huismus, Gierzwaluw en broedvogels zonder vaste nestplaatsen. Een negatief effect op Eekhoorn is uit te sluiten. Weliswaar verdwijnen ten behoeve van het plan bomen uit het plangebied, maar het park blijft grotendeels behouden en in de omgeving is voldoende uitwijkmogelijkheid in de vorm van oudere bomen langs wegen en in plantsoenen en tuinen. Tijdens het onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van verblijfplaatsen van Eekhoorn. Er wordt echter aangeraden om voorafgaand aan het rooien de bomen te controleren op aanwezigheid van eekhoornnesten. Bij aanwezigheid dient gehandeld te worden volgens een goedgekeurde gedragscode. Om problemen op voorhand te voorkomen wordt aangeraden om in de minst kwetsbare periode te kappen, dat wil zeggen in de periode van half september tot en met november.

Het is verboden broedsels van vogels te verstoren of te vernielen. Daarom dient het rooien van opgaande begroeiing en het slopen van de gebouwen ten minste buiten de periode half maart – half juli te gebeuren. Eerdere en met name latere nestgevallen zijn mogelijk. In de periode november-februari is de kans op verstoring van broedsels nihil. Het slopen van de gebouwen is in de broedtijd mogelijk wanneer voorzorgsmaatregelen zijn genomen om broedsels te voorkomen.

Met betrekking tot de vaste nest- en verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis, Gierzwaluw en Huismus dient een ontheffing te worden aangevraagd, begeleid door een mitigatie- en compensatieplan. Gelet op de vele mitigerende en compenserende maatregelen die zijn genomen voor de 1^e fase van Vreewijk, worden aanvullende maatregelen voor de 2^e fase van Vreewijk vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

4.2.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt vooralsnog geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

PM Ontheffing flora & fauna

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

4.3.2 Toetsing

Bedrijvigheid in het plangebied: Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied: Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van milieuhinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn geen hinderveroorzakende functies aanwezig. Een andere toetsing naar het aspect bedrijven en milieuzonering kan daarmee achterwege blijven.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

4.4.2 Toetsing

Door Abovo acoustics is in juni 2015 een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁶. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn opgenomen in de navolgende alinea.

Op een aantal punten wordt ten gevolge van het wegverkeer op de Domineesbergweg en de Nieuwe Veenendaalseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, als opgenomen in de Wgh, overschreden. Deze overschrijding is echter niet zodanig dat het plan geen doorgang kan vinden. Hiervoor dient dan wel door het bevoegd gezag een Hogere Waarde te worden vastgesteld. Bron- en of overdrachtsmaatregelen zijn niet doeltreffend en er dient in de bouwplanfase rekening gehouden te worden met de totale geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de wegen tezamen. Alle geplande woningen hebben een geluidsluwe gevel.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus

⁶ Abovo acoustics (1 juni 2015), Akoestisch onderzoek Vreewijk 2e fase Rhenen, kenmerk: Y1719-1-GB.

het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.5.2 Toetsing

Voorliggend initiatief betreft de herstructurering van fase 2 van de wijk Vreewijk. In fase 2 worden 26 woningen gesloopt en worden maximaal 26 nieuwe woningen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang (minder dan 1.500 woningen) niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij o.a. een woning sprake kan zijn van een significante blootsteldingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees ni-

veau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.5.3 Conclusie

Gesteld wordt dat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Algemeen

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. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi en Bevb wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen en buisleidingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen. In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

4.7.2 Waterbeheerplan Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

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.

Voor de kern Rhenen geldt de lange termijn visie voor een duurzaam stedelijk watersysteem met een hoge ambitie. Voor het duurzaam stedelijk waterbeheer geldt dat het water een belangrijke waarde is die kwaliteit toevoegt aan het gebied. Dat stelt randvoorwaarden aan de veiligheid (voorkomen overlast en schade), de zichtbaarheid, de kwaliteit en de beleving van het stedelijk water. De invulling vindt plaats aan de hand van de tritsen 'vasthouden, bergen, afvoeren' en 'schoonhouden, scheiden, zuiveren'.

4.7.3 Waterplan Rhenen

In 2005 is het waterplan Rhenen door de gemeente opgesteld dat de beoogde ontwikkeling van het water tot 2025 beschrijft. Het waterplan moet leiden tot een hogere gebruikswaarde en belevingswaarde van het water in Rhenen, met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving.

Binnen de gemeente Rhenen worden 4 deelgebieden onderscheiden die worden gekenmerkt door de daar aanwezig zijnde watersystemen. De kern Rhenen valt onder het deelgebied 'bebouwd gebied'. Het bebouwd gebied omvat de kernen Elst, Rhenen, Achterberg en het bedrijventerrein Remmerden. Voor de grenzen van dit deelgebied is uitgegaan van de rode contouren, zoals die door Gemeente Rhenen worden gehanteerd. De kernen hebben ieder een eigen karakter. In Rhenen is vrijwel geen oppervlaktewater aanwezig en een groot deel van het oppervlak is verhard. Vrijwel alle neerslag die op het verharde oppervlak valt, komt in de riolering terecht. De riolering in de kern Rhenen betreft een gemengd rioolstelsel. Het afvalwater en regenwater van de gemengde riolering wordt na zuivering door de rioolwaterzuiveringsinstallatie op de Nederrijn geloosd. Bij hevige neerslag kunnen overstortingen vanuit de riolering voorkomen, waarbij verdund afvalwater in het oppervlaktewater terecht komt.

4.7.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan plus 2015-2019

In het vGRP+ 2015-2019 worden de ambities en doelen en de manier hoe dit wordt bereikt toegelicht en verantwoord. De gemeente voldoet aan haar wettelijke zorgplichten:

- inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- inzamelen en verwerken van het afvloeiend regenwater;
- nemen van maatregelen tegen grondwateroverlast indien structureel.

Naast de wettelijk zorgplichten heeft de gemeente een aantal ambities waarbij het voortzetten van het afkoppelbeleid van toepassing is op dit bestemmingsplan. Het afkoppelen van hemelwater wordt toegepast op zowel openbaar terrein als particulier terrein. Afkoppelen draagt bij aan het verminderen van wateroverlast, verminderen van vuilemissie en draagt bij aan een duurzamer riolerings- en watersysteem..

De uitgangspunten in het waterplan van de gemeente Rhenen worden in het vGRP+ geëvalueerd en overgenomen. Hierbij speelt het terugdringen van vuilemissie en afkoppelen een belangrijke rol.

4.7.5 Toetsing

Door BOOT is in mei 2015 een waterhuishoudkundig plan voor het plangebied opgesteld⁷. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn opgenomen in de navolgende paragrafen.

⁷ BOOT organiserend ingenieursburo (11 mei 2015), Waterhuishoudkundig plan Vreewijk fase 2, kenmerk: P15-0162-022.

Geohydrologisch onderzoek

Ter plaatse van de onderzoeklocatie is onderzoek verricht met als doel bepaling van de mogelijkheden tot infiltratie van (regen)water in de bodem. Onderstaande gegevens zijn vastgesteld, waaruit de bijbehorende conclusies kunnen worden getrokken:

- De globale maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt 48,5 m +NAP. De grondwaterstand bevindt zich naar verwachting op een gemiddelde diepte van 6,7 +NAP (ca. 42 m -mv).
- De GHG en GLG zijn vastgesteld op respectievelijk 7,2 en 6,2 +NAP.
- De doorlatendheid van de bodem (K-waarde) in het traject 150 à 250 cm-mv blijkt goed tot zeer goed doorlatend te zijn. De gemiddelde k-waarde is berekend op ca. 9,5 m per dag.
- Uit het voorgaande blijkt dat de bodemlaag 150 à 250 cm-mv weliswaar geschikt is voor infiltratie, maar vanwege de heterogene bodemopbouw dienen de infiltrerende voorzieningen met zorg te worden gedimensioneerd.
- Geadviseerd wordt eventueel storende bodemlagen tijdens de aanleg van de infiltrerende voorzieningen (zo veel mogelijk) te verwijderen en zo nodig aanvullende boringen te verrichten (evt. gecombineerd met infiltratie metingen) ter plekke van de exacte locaties van de infiltrerende voorzieningen.

Riolering

Onder de rijbanen rondom de onderzoeklocatie is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Hierop is zowel het vuilwater en het regenwater van de woningen aangesloten als ook de openbare verhardingen. Iedere woning krijgt één rioolaansluiting.

Ontwerp watersysteem en waterberging

Binnen het plangebied varieert de maaiveldhoogte van ca. 47,8 m +NAP tot ca. 48,9 m +NAP. De afwerkhoogtes in de toekomstige situatie zullen zoveel mogelijk gelijk blijven aan de huidige situatie. Gezien de bodemopbouw in relatie tot de aanwezige grondwaterstanden, wordt de ondergrond geschikt geacht voor infiltratie. Wel dient hierbij extra aandacht te worden geschonken aan de mogelijke aanwezigheid van leemlagen in de ondergrond. In aansluiting op fase 1 kan de benodigde ruimte om het afstromende hemelwater binnen het plangebied te kunnen bergen en infiltreren ondergronds gevonden worden in de vorm van infiltratieriolen. De infiltratieriolen worden onder de rijbanen, op particulier terrein, binnen het plangebied geprojecteerd. In bovengenoemd systeem wordt het hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken, tijdelijk geborgen en infiltreert het vervolgens naar de ondergrond.

Aan de voorzijde van de kavels langs de Nieuwe Veenendaalseweg en de Domineesbergweg is het bestaande gemengde riool en het kabel en leiding tracé gelegen. Om het bestaande kabel en leiding tracé zoveel mogelijk te kunnen handhaven, wordt voorgesteld de HWA infiltratieriolen zoveel mogelijk onder de geprojecteerde rijbanen aan de achterzijde van de kavels te positioneren. Wanneer bij hevige regenval (groter dan de normbui) de volledige berging in het infiltratiesysteem benut is, stroomt het hemelwater uit de kolken oppervlakkig af naar lager gelegen terrein. Hier kan het afstromende water vervolgens via de bestaande kolken in het aanwezige gemengde rioolstelsel stromen. Wanneer in de toekomst het geprojecteerde HWA-stelsel eventueel wordt aangesloten op een openbaar HWA-stelsel, dient rekening te worden gehouden met het hoogteverschil in de omgeving. Gecontroleerd dient te worden of de stelsels volledig gevuld kunnen worden, zonder dat water op straat treedt. Gezien

de grondwaterstanden (GHG ca. 40,5 m –mv) binnen het plangebied, zal bij de toekomstige peilen gerelateerd aan de genoemde ontwateringsnormen ruim voldoende ontwatering gewaarborgd zijn. Met bovenstaande omgang van het hemelwater is de trits vasthouden-bergen-afvoeren op doelmatige wijze ingevuld.

Uit de berekening blijkt dat, tijdens een duur van (24 x 60 min) 1.440 minuten, ca. 941 m³ water kan infiltreren naar de bodem. Daarnaast is een berging van 46,2 m³ beschikbaar in het HWA IT-stelsel. Hiermee is ruim voldoende capaciteit beschikbaar in het HWA IT-stelsel om een bui T=100 te kunnen verwerken. De eis van het waterschap is hiermee tevens gewaarborgd.

4.7.6 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Algemeen

Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de wet op de Archeologische Monumentenzorg, waardoor het Verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzingen aangebracht in de Monumentenwet 1988. De bescherming van archeologische waarden wordt door de Monumentenwet grotendeels bij gemeenten neergelegd. Gemeenten zijn sinds 2007 verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Om deze belangenafweging op een verantwoorde wijze te kunnen maken heeft de gemeente een archeologische beleidskaart laten opstellen voor haar grondgebied⁸. Op deze beleidskaart staan archeologische waarden en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente gelegen in een zone met een onbekende archeologische verwachting (Archeologisch Waardevol Gebied 7). In deze zones geldt dat plangebieden tot 500 m² of plangebieden waarbinnen de bodem niet dieper wordt geroerd dan 30 cm vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek. Onderhavig plangebied voldoet niet aan deze vrijstellingsregel, derhalve is archeologisch onderzoek uitgevoerd.

⁸ Brugman, B.A./R.M. van Heeringen/A. Lutz/R. Schrijvers/C.A. Visser, 2010: Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Rhenen. Toelichting op de totstandkoming en de koppeling met de ruimtelijke ordening (planregels) (Vestigiarapport V817), Amersfoort.

Toetsing

Door het Bureau voor archeologie is in juli 2015 een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd⁹. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan.

Uit het bureauonderzoek volgt dat het plangebied ligt op een hoge stuwwal waarschijnlijk afgedekt met dekzand. Een plaggendek is waarschijnlijk ontstaan tijdens het gebruik als landbouwgrond vanaf de Late Middeleeuwen. Onder in het plaggendek en in de top van de C-horizont kunnen archeologische resten vanaf het Laat Paleolithicum voorkomen. In de directe omgeving van het plangebied en met name ten westen van het plangebied, zijn diverse archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd aangetroffen. De meeste resten komen uit de IJzertijd. Op basis van historisch kaartmateriaal blijkt het plangebied in het begin van de 19^e eeuw niet bebouwd en is het in gebruik als akkerland. Als gevolg van de aanleg van woningen, tuinen en wegen in de eerste helft van de 20^e eeuw zal de bodem deels zijn verstoord.

In het plangebied zijn in twee delen verkennende boringen gezet. Eerst zijn verspreid door het hele plangebied tien boringen gezet. Hieruit blijkt dat in drie zones sprake is gedeeltelijk intact plaggendek met daaronder soms een B horizont. Daarna zijn in deze zones nog tien boringen extra geplaatst, vrijwel direct achter de gevels van de bestaande woningen om de intactheid van het bodemprofiel nader te bepalen. Uit de extra boringen blijkt dat achter deze gevels de bodem in de meeste gevallen nog intact is.

In twee van de drie zones vindt nieuwbouw plaats buiten de bestaande bouwvlakken. Geadviseerd wordt om deze nieuwbouwvlakken nader te onderzoeken door middel van het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek na de sloop van de huidige bebouwing. Om de waarden in het plangebied te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend aan een aantal delen in het plangebied. Het resterende deel van het plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.8.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

⁹ Bureau voor archeologie (16 juli 2015), archeologisch onderzoek Vreewijk, fase 2, Rhenen, kenmerk: 2214-6687 (versie 2)

Toetsing

Onderhavig plangebied maakt deel uit van het Tuindorp Vreewijk. Het begrip 'tuindorp' of 'tuinwijk' is een bekend begrip uit de Nederlandse stedenbouw. Het betreft woonbuurten uit de jaren '20 van de vorige eeuw met een dorps karakter, bestaande uit lage eengezinswoningen, voorzien van een voor- en achtertuin. Tuindorpen kenmerken zich verder door het ruime oppervlak groen in de wijk. Veel tuindorpen zijn gebouwd om een tegenwicht te bieden aan de destijds verpauperde stadswijken met arbeiderswoningen in grote steden zoals Amsterdam en Rotterdam.

Bovengenoemde tuindorpgedachte ligt aan de basis van de ontwikkeling van Vreewijk. Kenmerkend is dat de buurt onder één architectonisch concept is gebouwd, waarbij sprake is van een sterke samenhang tussen de architectuur van de woningen, de erfafscheidingen en de inrichting van het openbaar gebied.

Als meest kenmerkende tuindorp-elementen kunnen worden genoemd:

- als één geheel ontworpen ensembles, met een sterke begeleiding van het straatbeeld door mee-ontworpen erfafscheidingen, gelijke rooilijnen, ruime voortuinen en langshevels met een overwegend horizontale geleiding;
- een goede relatie met de openbare ruimte, bijvoorbeeld door grote gevelopeningen en erkers en balkons of een tweezijdige oriëntatie op hoeken;
- een zeer groen karakter door voortuinen, plantsoenen en erfafscheidingen;
- baksteen architectuur met beeldbepalende kappen door onder andere steile dakvlakken, overstekken en bijzondere kapvormen;
- accenten als verfijning van de woning en robuuste details;
- natuurlijke materialen en warme kleuren.

De opgave voor onderhavig plangebied is om bovengenoemde elementen terug te laten komen, met daarbij de toevoeging dat tevens een duurzame ontwikkeling wordt nagestreefd. Met het stedenbouwkundig ontwerp is hier rekening mee gehouden. Zo wordt de bestaande indeling in bouwblokken gehandhaafd, waarmee het variëren in lengte van de bouwblokken uitgangspunt blijft. Tevens staat als verwijzing naar het verleden het huidige materiaal- en kleurgebruik aan de basis van de nieuwbouw. Ten slotte blijft de oppervlakte openbare ruimte en het groene karakter gehandhaafd.

Het plangebied is niet aangewezen als beschermd dorps- of stadsgezicht. Eveneens herbergt het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor dit plan.

4.9 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch-planologische bescherming genieten.

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect 'kabels en leidingen' geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.10 Duurzaamheid

Algemeen

De gemeente Rhenen beschikt over de Overeenkomst prestatieafspraken Wonen Rhenen 2009 waarin eveneens afspraken over duurzaamheid zijn vastgelegd.

Toetsing

De prestatieafspraken hebben een algemeen karakter waarin Vreewijk niet specifiek aan de orde komt. Voor de wijk Vreewijk geldt een bepaald ambitieniveau voor wat betreft duurzaam bouwen. Het ambitieniveau voor GPR-gebouw van de te bouwen woningen is zo hoog mogelijk. De minimale GPR-gebouw scores van de woningen bedragen:

- voor energie tenminste de minimale score die overeenkomt met het geldende Bouwbesluit op het moment van de vergunningsaanvraag;
- op alle overige thema's tenminste een 7,5.

Voor wat betreft het bergen en infiltreren van regenwater wordt voldaan aan het afkoppelbeleid en het Handboek Ontwerpeisen Openbare Ruimte, oktober 2011.

Conclusie

In onderhavig plan wordt aangesloten bij de Overeenkomst prestatieafspraken Wonen Rhenen 2009.

4.11 Sociale veiligheid

Algemeen

De certificeringsregeling Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) is een veiligheidsinstrument dat bijdraagt aan de sociale veiligheid in en rond woningen, wooncomplexen en buurten en wijken. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen werkt preventief tegen woninginbraak, overlast, vandalisme en criminaliteit op straat en bevordert het gevoel van veiligheid. Dit wordt bereikt door eisen te stellen aan het ontwerp van de woonomgeving (wijk en buurt), het wooncomplex en de individuele woning. Het keurmerk maakt onderscheid tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Bij nieuwbouw werkt het keurmerk voor de gehele woonomgeving, inclusief maatregelen aan de woning.

Toetsing

Het politiekeurmerk is een algemeen document waarin Vreewijk niet specifiek aan de orde komt. De herstructurering betreft nieuwbouw. Het keurmerk Nieuwbouw is één geheel en derhalve moeten alle maatregelen worden geïmplementeerd. Het keurmerk stelt veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau, aan de openbare ruimte, kavels, complex en aan de woning zelf. Vreewijk wordt volgens het politiekeurmerk gerealiseerd en voldoet aan de PKVW-voorwaarden. Dit betekent dat het plan tijdens de uitvoering integraal van woning tot wijk wordt getoetst op alle niveaus. Voor Vreewijk zijn dat: Stedenbouw, Openbare Ruimte, Kavel en Woning.

Conclusie

Met de uitwerking van onderhavig plan wordt aangesloten bij het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Verkeer

Algemeen

Op 17 november 2009 is het 'Verkeersstructuurplan gemeente Rhenen' vastgesteld. Het verkeersstructuurplan betreft een integrale beschrijving van het gemeentelijke verkeer- en vervoerbeleid. Het plan vormt het uitgangspunt voor een verdere uitwerking van de verkeersstructuur van de gemeente Rhenen. In de 'vervolguitwerking verkeersstructuurplan gemeente Rhenen' is een actualisatie van het wegencategoriseringsplan voor de gemeente Rhenen opgenomen. Dit plan sluit aan op de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Het wegencategoriseringsplan geeft sturing aan:

- hoe verkeersstromen in de gemeente worden afgewikkeld. Het maakt onderscheid in de functies van wegen "verblijven", het "verzamelen" of het "ontsluiten";
- hoe wegen op een eenduidige manier, passend bij de functie van de weg, ingericht moeten worden omdat aan elke weg inrichtingseisen verbonden zijn.

Toetsing

Het verkeersstructuurplan en de verdere uitwerking daarvan zijn algemene documenten waarin Vreewijk niet specifiek aan de orde komt. In het wegencategoriseringsplan is opgenomen dat alle wegen die behoren tot het herontwikkelingsgebied de functie "verblijven" hebben (Nieuwe Veenendaalseweg en de Domineesbergweg). Op deze wegen geldt een snelheidslimiet van 30 km/uur. In dit geval wordt de inrichting en maatvoering van wegen uitgevoerd conform ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, CROW, 2012). De Nieuwe Veenendaalseweg en de Domineesbergweg kennen een snelheidslimiet van 50 km/uur en hiervoor gelden de volgende inrichtingseisen waaraan in de planuitwerking wordt voldaan:

- korte rechtstand;
- aanwezigheid snelheidsremmers;
- klinkerverharding;
- fietsers op de rijbaan;
- aparte voetgangersvoorzieningen;
- geen rijrichtingscheiding;
- uitritten toegestaan;
- geen voorrangmaatregelen op kruispunten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect verkeer geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.12.2 Parkeren

Algemeen

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

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

Bovenstaande uitgangspunten staan centraal in dit parkeerbeleidsplan. Het plan bevat voorstellen voor het te voeren parkeerbeleid en maatregelen om de aanwezige parkeerproblemen op te lossen. Daarnaast is een praktisch handvat geboden voor het beoordelen van parkeerproblemen in de woonwijken en het gebruik van uniforme en eenduidige parkeernormen. Bij de uitwerking van maatregelen voor de knelpunten is het uitgangspunt gehanteerd dat voor alle doelgroepen het parkeren wordt gefaciliteerd. Eventuele maatregelen mogen geen verschuiving van de parkeerdruk met zich meebrengen waardoor overlast in omliggende wijken ontstaat.

Toetsing

Ook het gemeentelijk parkeerbeleidsplan is een algemeen document waarin Vreewijk niet specifiek aan de orde komt. In het parkeerbeleidsplan wordt echter wel onderscheid gemaakt in het te voeren parkeerbeleid in het centrumgebied (gedeelte tussen Nieuwe Veenendaalseweg en Veerweg ten zuiden van de Bantuinweg) en het buiten centrumgebied (alles wat buiten het centrumgebied valt).

Vreewijk behoort tot het gebied buiten het centrum. In het parkeerbeleidsplan worden voor gebieden buiten het centrumgebied de navolgende maximale parkeernormen per woning genoemd:

Woning duur	2,2
Woning midden	1,9
Woning goedkoop	1,7
Serviceflat/aanleunwoning (beperkte zorgvoorzieningen)	0,6
Kamerverhuur	0,6

In Vreewijk is sprake van de realisatie van sociale huurwoningen. Deze woningen vallen onder de categorie 'Woning goedkoop'. Daarbij geldt een minimale parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. In het plangebied worden maximaal 26 woningen gerealiseerd. In dat geval geldt voor het plangebied een parkeernorm van 44,2 parkeerplaatsen.

In de openbare ruimte zijn 27 parkeerplaatsen voorzien en 19 parkeerplaatsen worden aangelegd in de tuinen van de woningen. Het totaal aantal parkeerplaatsen in het plangebied bedraagt in dat geval 46 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Vreewijk voldoet aan het parkeerbeleidsplan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. Het plan sluit aan bij het gemeentelijk parkeerbeleidsplan.

5 Plansystematiek

5.1 Algemeen

5.1.1 *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 toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn 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, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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 de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende 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 teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. 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 een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling 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 regels 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 bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels 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 bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is 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.

5.2 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 beoogredenen, 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.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. De regels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan 'Vreewijk, herstructurering fase 1'. Dit bestemmingsplan kent drie bestemmingen: 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend aan een deel van het plangebied toegekend.

Groen

De bestemming 'Groen' is geprojecteerd op het bestaande plantsoen in het noordelijk deel van het plangebied. De gronden zijn bestemd voor plantsoenen, gazons en beplantingen, maar ook voor voetpaden, in- en uitritten en speelplaatsjes. En voor nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, uitgezonderd ondergrondse parkeervoorzieningen. Dat laatste wordt niet beoogd met voorliggend bestemmingsplan, maar is binnen de gemeente Rhenen standaard geregeld in deze bestemming. Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn diverse maximale bouwhoogtematen opgenomen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is toegekend aan het openbare gebied. De gronden mogen worden gebruikt voor doeleinden van verkeer en verblijf, zoals wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Wel bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming. In de regels zijn diverse maximale bouwhoogtes beschreven.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor gebouwen ten dienste van de bestemming, met een oppervlakte van niet meer dan 30 m² en een bouwhoogte van maximaal 5 m.

Wonen

De bouwpercelen van de nieuw te bouwen woningen zijn bestemd als 'Wonen'. De woningen zijn specifiek aangeduid als 'aaneengebouwd' of 'twee-aaneen'. Naast wonen zijn ook beroepen aan huis en bed and breakfast toegestaan. Dit gebruik is wel nader ingekaderd in de specifieke gebruiksregels..

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven. De woningen moeten daarbinnen worden opgericht. Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) mogen zowel binnen het bouwvlak als ook ter plaatse van het achtererfgebied worden gebouwd. Wat moet worden verstaan onder achtererfgebied is terug te vinden in artikel 1 waar diverse begrippen staan uitgelegd.

Zowel de gebouwen als de bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten voldoen aan diverse bepalingen die in de bouwregels zijn opgenomen. Dit zijn bepalingen ten aanzien van omvang maar ook situering.

De maximaal toegelaten goot- en bouwhoogte van de woningen is op de verbeelding aangeduid. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een grotere goothoogte mogelijk te maken. Dit is gedaan omdat de op de verbeelding aangegeven maximale goothoogte op enkele plaatsen onvoldoende ruimte biedt om het plan te realiseren. Op enkele plekken in de voorgevels, als ook ter plaatse van de wolfseinden is een grotere goothoogte voorzien. Het is niet wenselijk om overal een grotere goothoogte toe te staan, vandaar dat gekozen is voor een afwijkingsbevoegdheid waarmee maatwerk kan worden geleverd. Deze afwijkingsbevoegdheid is binnenplans en zorgt derhalve niet voor vertraging in de procedure. De reguliere omgevingsvergunningprocedure blijft van toepassing.

Er zijn ook afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het toestaan van inwoning en bedrijfsactiviteiten.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, als het gaat om vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid, of als het bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst. Voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen in de regels.

6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd. In dit project is tussen de partijen een anterieure overeenkomst gesloten over de grondexploitatie. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

7 Procedure

7.1 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Vreewijk, herstructurering fase 2' is conform artikel 3.1.1. en 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Vooroverleg

Het wettelijk vooroverleg heeft geleid tot 4 reacties. Er is een reactie ingediend door Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Gasunie, de provincie Utrecht en de Omgevingsdienst regio Utrecht. De reactie van de Omgevingsdienst regio Utrecht heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De reactie van de Omgevingsdienst regio Utrecht heeft betrekking op het aspect archeologie. Geadviseerd is om in drie delen van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op te nemen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vreewijk, herstructurering fase 2' heeft van donderdag 10 december 2015 tot en met woensdag 20 januari 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.