

**BESTEMMINGSPLAN ZWIJNSBERGEN TUSSEN 59A EN 63 ELST (Utr.)
GEMEENTE RHENEN**

NL.IMRO.0340.BPZwijnsbergen63-VA01

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Plangebied	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
3.	BELEID	6
3.1.	Bovengemeentelijk beleid	6
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2.	Besluit ruimtelijke ordening	6
3.1.3.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028	7
3.1.4.	Provinciale Ruimtelijk Verordening 2013 (Herijking 2016)	8
3.1.5.	Conclusie	10
3.2.	Gemeentelijk beleid	10
3.2.1.	Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen	10
3.2.2.	Woonvisie	11
3.2.3.	Beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen in Elst (Utr.)	12
3.2.4.	Conclusie	12
4.	OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1.	Bodem	13
4.2.	Wet geluidhinder	13
4.3.	Luchtkwaliteit	14
4.4.	Milieuzonering	14
4.5.	Externe veiligheid	15
4.6.	Watertoets	17
4.7.	Ecologie	21
4.8.	Archeologie	22
4.9.	Kabels en leidingen	23
5.	PLANBESCHRIJVING	24
6.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	26
6.1.	Het juridische plan	26
6.2.	Bestemmingen	27
6.3.	Wonen	27

7.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
7.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.2.	Economische uitvoerbaarheid	29
BIJLAGEN		30
1.	Verkennd bodemonderzoek	
2.	Quicksan Wet natuurbescherming	
3.	Verkennd archeologisch onderzoek	
4.	Informatiebrief omwonenden	



Luchtfoto globale begrenzing plangebied

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggende bestemmingsplanherziening is het voornemen om op het perceel tussen Zwijnsbergen 59A en Zwijnsbergen 63 te Elst (Utr.) drie woningen te ontwikkelen. Het vigerende bestemmingsplan 'Kern Elst 2012' staat op deze locatie echter de beoogde woningbouw niet toe. Ingevolge het 'Beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen in Elst (Utr.)' past het toevoegen van 3 woningen voor deze percelen echter binnen het inbreidingsbeleid van de gemeente Rhenen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is juridisch gezien een herziening van dit plan nodig, derhalve is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Plangebied

Het betreffende perceel ligt aan de oostzijde van het gebied dat in Elst bekend staat als "de Vordel". Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door grasland, in het noorden door de weg Zwijnsbergen. Aan weerszijden van het plangebied bevinden zich percelen met zowel woon- als bedrijfsbebouwing. Kenmerkend is het grotendeels onbebouwde binnengebied van de Vordel. Op de percelen met een gezamenlijk oppervlakte van circa 3.500 m² zullen drie woningen worden gerealiseerd.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

De gronden waar het onderhavige plan betrekking op heeft, zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Kern Elst 2012".

Het bestemmingsplan "Kern Elst 2012" is vastgesteld door de gemeenteraad van Rhenen op 28 mei 2013. Het bestemmingsplan is in werking getreden en onherroepelijk geworden. De gronden waar de drie woningen worden gerealiseerd, hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarische doeleinden". Binnen deze bestemming is het oprichten van een woning niet mogelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid, onderverdeeld in bovengemeentelijk beleid en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante omgevingsaspecten aan bod. De beoogde nieuwbouw wordt in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 volgt een uiteenzetting van de juridische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het betreffende perceel ligt aan de oostzijde van Elst en grenst aan Zwijnsbergen. In noordelijke richting volgt het buitengebied en biedt de locatie zicht op de Utrechtse Heuvelrug. Langs Zwijnsbergen is sprake van lintbebouwing die op meerdere plaatsen onderbroken wordt. In feite is sprake van kleine clusters van bebouwing, afgewisseld door groene ruimten die zicht bieden op het binnengebied. De clusters bestaan zowel uit woningen als bedrijven. Deze functiemenging is kenmerkend voor het onderhavige gebied dat in Elst bekend staat als “de Vordel”.

In de onderhavige situatie is sprake van een verruigde weide met op het westelijk gedeelte van de planlocatie enige houtopstanden bestaande uit onder meer coniferen, ceder, braamstruweel en overige struikbegroeiing. De locatie is gelegen tussen twee kleine bebouwingsclusters met overwegend woonbebouwing. Deze huizen zijn te karakteriseren als traditionele, gevarieerde lintbebouwing. De breedte van het perceel biedt voldoende ruimte om drie vrijstaande, dan wel geschakelde woningen te bouwen.



Plangebied richting Zwijnsbergen 59A



Plangebied richting Zwijnsbergen 63

3. BELEID

3.1. Bovengemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid. Het betreft nationaal -, provinciaal - en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen is volstaan met een korte samenvatting van het beleid.

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten nagestreefd. Het instrument schrijft niet voor wanneer en waar wel of niet gebouwd mag worden, maar vraagt om een goede afweging van belangen, onder andere om te voorkomen dat er voor de leegstand wordt gebouwd.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Het voornemen heeft betrekking op toevoeging van in totaal 3 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Conform jurisprudentie is bij toevoeging van slechts 3 woningen geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is een nadere toetsing aan de ladder derhalve niet noodzakelijk.

3.1.3. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028

Provinciale Staten hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) vastgesteld. De PRS is na de vaststelling twee keer partieel herzien, op 10 maart 2014 (eerste partiële herziening) en op 3 november 2014 (de tweede partiële herziening). Een herijking van de PRS heeft plaatsgevonden op 12 december 2016. In de PRS beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk. De provincie geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geeft aan dit beleid. Deels geeft zij uitvoering aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) die tegelijk met de PRS is vastgesteld en herijkt. De herijking van de PRS heeft plaatsgevonden voor de onderwerpen wonen, werken, natuur en sturing, inclusief de doelmatigheid van de PRV. Vanwege een aantal actuele ruimtelijk relevante ontwikkelingen op andere beleidsterreinen is de herijking breder getrokken, zodat de PRS en PRV een actueel kader voor ruimtelijke ontwikkelingen biedt.

Met betrekking tot de pijler 'vitale dorpen en steden' heeft de provincie het volgende provinciale belang gedefinieerd:

1. Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling;
2. Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden;
3. Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte;
4. Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer.

Stedelijk gebied en rode contouren

Al geruime tijd maakt de provincie in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Dit instrument handhaaft de provincie in de PRS.

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. *Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren*, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie stimuleert dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Het provinciale beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder die per 1 oktober 2012 is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het provinciale stedelijke programma in deze Structuurvisie is opgebouwd uit stedelijke programma's per regio en per gemeente. De provincie heeft voor de Regio Zuid Oost in de PRS een woningbouwprogramma opgenomen voor de periode 2013 - 2028 van circa 6.450 woningen waarvan circa 6.125 woningen op binnenstedelijke locaties. Daarmee voldoet de provincie aan de eigen ambitie om ten minste twee derde deel in het bestaand stedelijk gebied (binnen de rode contouren) te realiseren. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de opgave die is geformuleerd in de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht, de ruimtelijke mogelijkheden, de beschikbare plancapaciteit, de ambities van gemeenten en de (gemiddelde) woningproductie in de afgelopen jaren. Het is een indicatief programma, waarvan de provincie verwacht dat realisatie in de PRS-periode haalbaar is.

Het stedelijk programma voor de gemeente Rhenen bedraagt 500 woningen in de planperiode van de PRS. Het grootste deel - 425 woningen - kan in het stedelijk gebied worden gerealiseerd.

In de stedelijke programma's per gemeente is een onderscheid gemaakt tussen binnenstedelijke woningbouw en uitbreiding. Het aantal woningen dat binnen de rode contouren kan worden ontwikkeld is niet limitatief, het staat gemeenten vrij om binnen de rode contouren hogere woningaantallen te realiseren. De provincie geeft aan in de komende jaren vanwege het aantrekken van de woningmarkt een hogere woningproductie te verwachten. Het woningbouwprogramma is daarom opgehoogd. De uitbreidingslocaties waarvoor een ruimtelijk plan is vastgesteld zijn opgenomen binnen de rode contouren. Ruim 90% van het woningbouwprogramma is gesitueerd binnen de rode contouren.

In onderhavig ruimtelijk plan worden ten opzichte van het bestaande aantal woningen in de kern Elst maximaal 3 woningen toegevoegd binnen de rode contouren. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het beleid uit de PRS. De ontwikkelingslocatie valt binnen de rode contouren van de kern Elst. Daarom is voor het ruimtelijk mogelijk maken geen nadere ontheffing nodig van Gedeputeerde Staten.

3.1.4. Provinciale Ruimtelijk Verordening 2013 (Herijking 2016)

Provinciale Staten hebben op 4 februari 2013 eveneens de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De PRV is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de ook bestemmingsplannen. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het nemen van besluiten waaronder het vaststellen van bestemmingsplannen.

De Verordening is evenals de Structuurvisie na de vaststelling twee keer partieel herzien, op 10 maart 2014 (eerste partiële herziening) en op 3 november 2014 (de tweede partiële herziening). De PRV is op 12 december 2016 herijkt. De eerste partiële herziening was gericht op de volgende thema's: duurzame energie, windenergie, cultuurhistorie, rode contouren Utrecht en Rhenen, ecologische hoofdstructuur (EHS), militair oefenterrein met natuurwaarden en stiltegebieden. De tweede partiële herziening was gericht op een aanpassing met betrekking tot experimenteerruimte voor de productie van duurzame energie in het landelijk gebied alsmede een windenergielocatie en aanvulling van de bescherming van kernkwaliteiten van het landschap. De herijking bevat beleidswijzigingen betreffende de onderwerpen experimenteerruimte, duurzame energie, kernrandzones, detailhandel en landbouw.

In artikel 4.1 'Stedelijk gebied' is onder lid 2 opgenomen dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde is dat het gebied binnen 'stedelijk gebied' ligt. De toelichting op het bestemmingsplan dient tevens een beschrijving te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

In artikel 1.6 is opgenomen dat in de toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben wordt opgenomen. Daarnaast moet worden beschreven of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan. Indien uit de in het tweede lid bedoelde beschrijving blijkt dat er sprake is van relatief grote verkeerseffecten, dient een mobiliteitstoets te worden uitgevoerd.

Daarnaast wordt in artikel 2.3 het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug beschreven. In dit aangewezen gebied is speciale aandacht voor het bescherming van de grondwaterkwaliteit met het oog op de drinkwaterwinningen en de kwelstromen naar natuurgebieden. Uitgangspunt is dat aan de nieuwe functie een integrale afweging ten grondslag ligt en maatregelen zijn genomen om emissie naar het grondwater te voorkomen.

In artikel 2.10 wordt ingegaan op de cultuurhistorische hoofdstructuur. Dit artikel richt zich op het behouden en versterken van de samenhangende cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen van bovenlokaal belang. Een bestemmingsplan kan bestemmingen en regels bevatten, die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits de cultuurhistorische waarde van het bekende en verwachte archeologisch erfgoed wordt behouden en versterkt.

In artikel 4.9 wordt aandacht besteed aan waardevolle landschappen. Een ruimtelijk plan dient bestemmingen en regels te bevatten ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap. Bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zijn niet toegestaan.

Planlocatie

Het onderhavig plangebied is gelegen in een binnenstedelijke locatie, direct aan de doorgaande weg. Het voornemen omvat 3 woningen voorzien van 6 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het aantal verkeersbewegingen zal per saldo licht toenemen ten opzichte van de bestaande situatie door de toevoeging van 3 woningen, maar de omvang van de toename in verkeersbewegingen (25) is dusdanig gering ten opzichte van de bestaande situatie dat er geen knelpunten zijn te verwachten wat betreft de doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid, zie ook paragraaf 5.2.

Met betrekking tot het watersysteem treden ter plaatse nagenoeg geen veranderingen op. In het plangebied vindt een beperkte toename van verhard oppervlak plaats (ca. 750 m²). De hiertoe noodzakelijke infiltratievoorziening wordt binnen het plangebied gerealiseerd. Bij de nieuwbouw worden geen uitlogende materialen gebruikt voor dak, dakgoot en regenpijp. Het schone regelwater wordt afgekoppeld van de vuilwaterafvoer via het riool, zie ook paragraaf 4.6.

Ten behoeve van het voornemen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat het voornemen niet tot aantasting van eventueel archeologische waarden zal leiden, zie ook paragraaf 4.8.

De kernkwaliteiten van het landschap Rivierengebied, waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt betreffen: schaalcontrast van zeer open naar besloten, samenhangend stelsel van rivier – uiterwaard – oeverwal – kom, samenhangend stelsel van hoge stuwwal – flank – kwelzone – oeverwal - rivier en de Kromme Rijn als vesting en vestiging. Het Rivierengebied kent een opeenvolging van verschillende langgerekte parallelle landschappen, deze verschillen onderling sterk in de mate van openheid. De kommen en de uiterwaarden zijn (relatief) open. De flanken van de Utrechtse heuvelrug, de Langbroekerwetering en het Kromme Rijngebied vormen halfopen landschappen. De beboste Utrechtse heuvelrug is het meest besloten landschapstype. Het is vooral van belang om deze verschillende vormen te behouden en te versterken. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en de gewenste woningbouw is reeds ingeklemd in een lint van bestaande woningen en betreft geen waardevol doorzicht. Daardoor zijn met de beoogde ontwikkeling geen landschappelijke waarden van landschap Rivierengebied in het geding. Een nadere borging van de kernkwaliteiten is dan ook niet noodzakelijk.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het beleid uit de PRV.

3.1.5. Conclusie

Op basis van bovenstaande beleidsstukken kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan het bovengemeentelijke beleid. Het plan betekent een relatief beperkte uitbreiding van het bestaande aantal woningen in de kern en valt binnen de rode contour van Elst. Het voornemen betreft geen stedelijke ontwikkeling en heeft geen gevolgen voor de waterafvoer.

3.2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen

De gemeente Rhenen heeft in 2008 een stedenbouwkundige structuurvisie opgesteld, die perspectief biedt voor de woningbouw op de langere termijn. Het is een ontwikkelingsvisie die richting geeft aan de gewenste bouwinitiatieven passend bij de schaal en het karakter van de 3 kernen Elst, Achterberg en Rhenen.

Het onderhavige plangebied is in de visie aangeduid als 'verdichtingslocatie'. De visie voor de kern Elst zet zich vooral in op de verbetering van bestaand gebied en een goede inpassing van nieuwe locaties. Het dorpskarakter wordt gekoesterd en de (halfopen) bebouwingslinten dienen behouden te blijven. Binnen de lintbebouwing langs de Rijksstraatweg en Zwijsbergen worden mogelijkheden gezien voor inbreiding. Voor het plan dient te worden aangegeven op welke wijze de verkeersontsluiting plaatsvindt en hoe de parkeerplaatsen worden gerealiseerd zonder dat deze het landschappelijk beeld teveel verstoren.

Als bouwvorm wordt voor geheel Elst bebouwing met een steile kap voorgeschreven en een maximale nokhoogte van 9 meter . Aan deze voorwaarden zal worden voldaan.



Uitsnede visiekaart met planlocatie indicatief geel omcirkeld

3.2.2. Woonvisie

De gemeente Rhenen heeft in 2008 de woonvisie “Richting in Wonen” vastgesteld. Deze woonvisie is op 15 oktober 2013 geactualiseerd. Hierin geeft de gemeente voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw de gewenste richtingen aan. In de actualisatie van de woonvisie heeft de gemeente aangegeven dat zij uitgaat van de zelfredzaamheid van de maatschappij en woningbouw vooral ziet als taak voor marktpartijen. De rode draad in de woonvisie is het behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw voor Rhenen. Daarbij is het beleid gericht op meer woonkansen voor Rhenense jongeren en senioren. De gemeente wil gezinnen meer mogelijkheden geven voor zelfbouw en particulier opdrachtgeverschap, door zelf grond beschikbaar te stellen en ontwikkelaars hiertoe te stimuleren.

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

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

Voor de verdeling over de kernen streeft de gemeente naar een reële en evenwichtige spreiding van woningbouw. Voor de kern Elst worden per jaar 10 eengezinswoningen gewenst.

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

De 3 extra (eengezins)woningen, die in dit bestemmingsplan aan de woningvoorraad worden toegevoegd, passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma van 40 woningen per jaar en 10 eengezinswoningen voor de kern Elst.

3.2.3. Beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen in Elst (Utr.)

Voor verschillende locaties aan de Zwijnsbergen zijn initiatieven binnengekomen voor het realiseren van één of meerdere woningen. Om de ontwikkelingen van de woningbouwprojecten aan de Zwijnsbergen te reguleren is het wenselijk gebleken om hieraan voorwaarden te stellen.

Het Beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen (14 december 2010) legt geen verplichting tot invulling vast. Particuliere initiatieven zullen aan dit beleid getoetst worden. Voor de realisatie van woningen op de bestemmingsvlakken, zal nog wel een bestemmingsplanherziening- of omgevingsvergunningprocedure doorlopen moeten worden.

Volgens het Beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen in Elst (Utr.) is het betreffende plangebied aangewezen als inbreidingslocatie (WG-1, zie afbeelding hieronder) met een maximum van 3 te realiseren woningen. Een van de andere voorwaarden is dat de inbreidingslocatie als geheel ontwikkeld wordt. Het voornemen voldoet aan deze en de andere gestelde voorwaarden.



Afbeelding uit beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen in Elst (Utr.)

3.2.4. Conclusie

Op basis van bovenstaande beleidsstukken kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan het gemeentelijke beleid. Het betreft een kleinschalig inbreidingsplan van lintbebouwing. De 3 eengezinswoningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. De woningen zullen qua aard, vorm en massa aansluiten bij het karakter van de omgeving.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Bodem

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

Om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van een verkennend bodemonderzoek is vaststellen of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie al dan niet is verontreinigd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Door Ecopart is een verkennend onderzoek verricht volgens de NEN 5740 richtlijnen voor onverdachte locaties (ONV) (projectnr. 16120, versie 1.0 d.d. 20 februari 2017). Gezien het feit dat het grondwater zich op een grotere diepte dan 5,5 m-mv bevindt, heeft geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

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

- veldwerkzaamheden: tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen;
- analyseresultaten bovengrond: uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de bovengrond (MM1 en MM2) blijkt dat voor lood gehalten boven de generieke achtergrondwaarden zijn gemeten en tevens zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten gemeten voor de PCB's en PAK; de gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn onder de generieke achtergrondwaarden gelegen;
- analyseresultaten ondergrond: uit de analyseresultaten van het mengmonster van de ondergrond blijkt dat de gehalten van de onderzochte stoffen allen onder de generieke achtergrondwaarden zijn gelegen.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie licht is verontreinigd met lood en plaatselijk met de polychloorbifenylen (PCB's) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). De ondergrond is niet verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters.

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

Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan tot een woonlocatie.

4.2. Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de bestrijding van geluidhinder door met name industrie, weg- en railverkeer. Geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, mogen niet gerealiseerd worden zonder dat eerst een toets aan de geluidnormen plaatsvindt. Bestemmingsplan en uit te voeren project moeten worden getoetst op de te verwachten geluidsbelasting. Binnen vast te stellen zones van de geluidsbron is een normstelling van toepassing. Onderscheid bestaat tussen

streefwaarden, en hogere grenswaarden. Indien een nieuwe bestemming binnen de vastgestelde zone van een (rail)weg niet voldoet aan de betreffende streefwaarde, dan mag de bestemming in principe niet worden gerealiseerd. Iedere weg heeft een onderzoekszone. Uitzonderingen hierop zijn:

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

De Zwijsbergen maakt onderdeel uit van de 30 km/uur-zones binnen Elst. Een akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

4.3. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wmb. In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Als gevolg van het plan is sprake van oprichting van drie woningen. Het project heeft geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en kan worden aangeduid als Niet in betekende mate (NIBM). Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van de voorziening niet in de weg.

Daarnaast geldt in het kader van het aspect luchtkwaliteit het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing. Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering

4.4. Milieuzonering

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Deze publicatie geeft minimale afstanden vanaf de grenzen van een bedrijf die aangehouden moeten worden. De aan te houden afstanden zijn opgezet voor inwaarts zonerende en bevatten vanuit de milieugevoelige functie gezien een bufferzone.

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

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

Vier vragen staan binnen de publicatie centraal:

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

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

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

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

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

In het kader van onderhavige ontwikkeling is, gezien de functiemenging in de aangrenzende lintbebouwing en buitengebied, sprake van een aangrenzend omgevingstype 'gemengd gebied'. Binnen 100 meter van het plan liggen (voor zover bekend) geen bedrijven die belemmeringen op het plan zouden kunnen werpen.

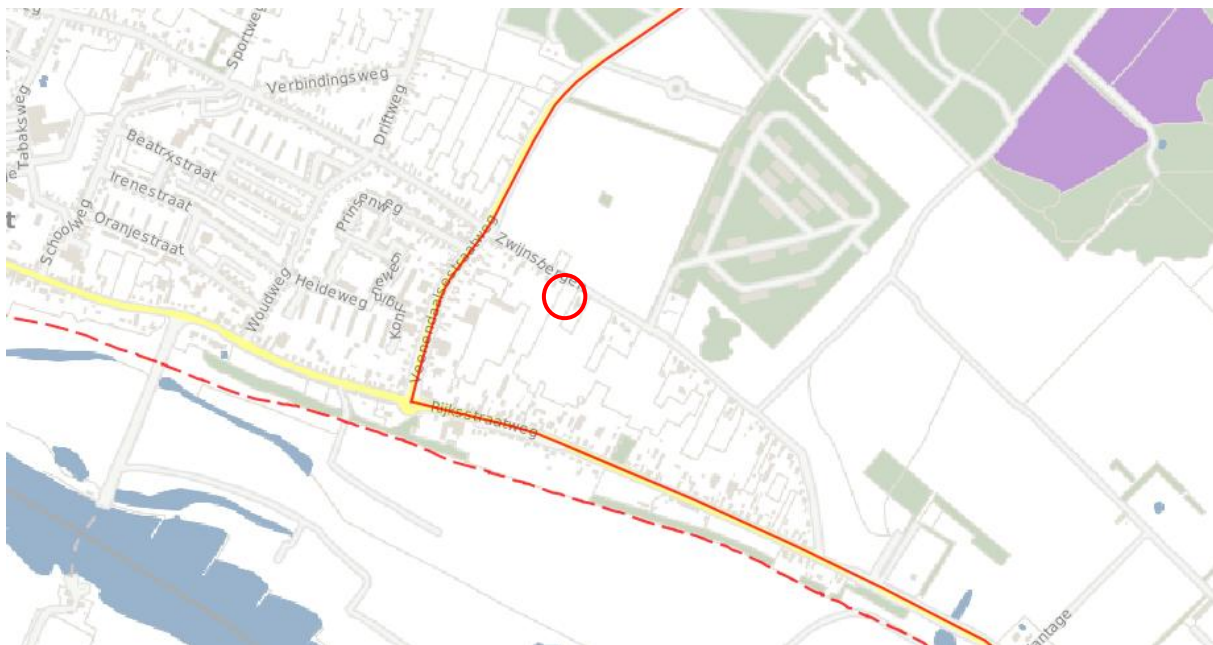
4.5. Externe veiligheid

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) zijn de normen van externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Deze normen zijn uitgedrukt in een

groepsrisico (GR¹) en een plaatsgebonden risico (PR²). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven.

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Bevi. In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling externe veiligheid inrichtingen” (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van het Ministerie van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Geraadpleegd is de risicokaart van de provincie Utrecht (zie hieronder).



Uitsnede risicokaart

Ten zuiden van het plangebied ligt de hogedruk aardgastransportleiding met het kenmerk W-526-06-KR. Deze leiding heeft een maximale werkdruk van 40 bar en een diameter van 6". De inventarisatieafstand van deze leiding bedraagt 70 meter, de afstand tot het plangebied bedraagt 300 meter. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor het aspect buisleidingen (Bevb) zijn.

De rijsdijk ligt op 360 meter afstand van het plangebied. Hiervoor geldt dat er een plasbrandaandachtsgebied aanwezig is, welke een afstand heeft van 25 meter uit de oeverlijn. Ook voor dit aspect zijn dus geen belemmeringen.

¹ In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag

² In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Tenslotte kan geconstateerd worden dat het plangebied op 200 meter afstand is gelegen van de Rijksstraatweg. Deze weg is een onderdeel van de route gevaarlijke stoffen van het bedrijventerrein Remmerden en van een lpg-tankstation. Uit een pilotstudy van de Provincie Utrecht (Routing Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Resultaten van een pilotstudy in vijf gemeenten in Utrecht, Provincie Utrecht, 15 augustus 2005, Concept groeidocument, 9P7215.A1) blijkt dat er alleen transport van LF1-stoffen over deze weg plaatsvindt. Maximaal was dat 1 beweging per dag. Langs deze weg zijn geen knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jr) en groepsrisico geconstateerd.

4.6. Watertoets

Algemeen

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Relevant beleid

Waterbeheerplan 2016-2021

Het Hoogheemraadschap heeft haar ambities en langetermijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan 2016-2021. Deze visie is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel *Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving*. In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van klimaatbestendige leefomgeving. Door het grootschalig verharderen van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

Bij nieuwe ruimtelijke plannen is het van belang dat er voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

Keur waterkeringen en wateren

Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterplan Rhenen

De gemeente Rhenen heeft haar waterbeleid vastgesteld in een verbreed gemeentelijk rioleringsplan plus (2015-2019). In het vGRP+ is ook het waterplan “een berg mooi water” van de gemeente Rhenen geëvalueerd en opgenomen.

In het vGRP+ streeft de gemeente naar:

- Bescherming van de volksgezondheid.
- Een goede leef- en werkomgeving.
- Bescherming van het milieu.

Dit doet de gemeente door te voldoen aan haar wettelijke zorgplichten:

- Het afvalwater op te vangen en te vervoeren.
- Het afvloeiend hemelwater op te vangen en te bergen.
- Het nemen van maatregelen als er sprake is van structurele grondwateroverlast.

Concreet betekent dat er gewerkt wordt aan een duurzaam rioolstelsel waarbij het afkoppelen van hemelwater en infiltratie in de bodem centraal staat.

Daarnaast hanteert de gemeente Rhenen haar gidsprincipes die in het waterplan zijn uitgewerkt. Een deel van deze gidsprincipes hebben een directe relatie met de ruimtelijke ordening en worden hieronder weergegeven:

- Water is mede bepalend voor de ruimtelijke ordening.
- Het waterkwantiteitsbeheer is gericht op water vasthouden, zonodig bergen en pas in laatste instantie afvoeren.
- Zelfregulerende robuuste watersystemen.
- Optimale functieverweving van oppervlaktewateren (zoals recreatief medegebruik).
- Altijd goed en veilig drinkwater.
- Efficiënt en effectief (her)gebruik van water.

Ruimte voor waterberging en een goede afvoer spelen een rol vanwege de extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden (klimaatverandering). Er zijn afspraken gemaakt om de kans op wateroverlast te verminderen tot een acceptabel niveau. Het Nationaal Bestuursakkoord Water en de actualisatie van dit rapport (NBW Actueel) bevat een strategie om de waterbergingsopgave gerealiseerd te hebben. De gemeente heeft dit in haar vGRP+ verwerkt waarbij taken van gemeente, bedrijven en bewoners worden beschreven.

Huidige situatie

Bodemopbouw

Het plangebied is gesitueerd op de stuwwal ten oosten van de kern Elst. Het maaiveld ter plaatse ligt op circa 17,8 meter + NAP (op basis van het actueel hoogtebestand Nederland).

De bodem op de locatie bestaat uit rivierkleigronden, te weten poldervaaggronden, hoofdzakelijk bestaande uit zavel of klei. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de toplaag bestaat uit matig fijn tot matig grof zand..

Grondwater

Het grondwater bevindt zich dieper dan 5,5 m -mv.

Oppervlaktewater

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen watergangen gelegen.

Hemelwater

Het hemelwater ter plaatse infiltreert momenteel nog vrij in de bodem omdat het terrein op dit moment onverhard is.

Natuurwaarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het nationaal respectievelijk provinciaal natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.

Toekomstige situatie

Het voornemen heeft betrekking op toevoeging van 3 woningen op een inbreidingslocatie. De totale hoeveelheid bebouwing cq. verharding ten opzichte van de bestaande situatie zal licht toenemen, met ca. 750 m².

Gevolgen

Wateroverlast

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig dient de drooglegging of ontwatering te worden verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden). Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlakte waterpeil ligt.

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

Ter plaatse ligt de grondwaterstand voldoende diep onder het maaiveld. Hiermee is er afdoende ontwateringsdiepte, waarmee aan de normen met betrekking tot drooglegging kan worden voldaan.

Afkoppeling en waterberging

Op basis van het hydrologisch stand still beginsel dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie.

Indien de toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan meer dan 500 m² bedraagt (in het stedelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig. Dit betekent dat dan de aanleg van een extra waterbergingsvoorziening noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verantwoord.

Voor het afkoppelen en infiltreren bij uitbreidingen tussen 500 m² en 10.000 m² hanteert het hoogheemraadschap een algemene rekenregel. In dergelijke situatie dient een : infiltratievoorziening te worden gerealiseerd met een capaciteit van 45 mm per m² verhard oppervlak (gebaseerd op 15% waterberging-compensatie bij open water) bergingscapaciteit met een ledigingstijd van 83 uur (gebaseerd op afvoer van 1,5 l/s/ha).

Voorliggend initiatief leidt tot een toename in verhard oppervlakte van ca. 750 m² en is derhalve, conform het beleid van het waterschap compensatieplichtig in het kader van waterberging. Op basis

van de algemene rekenregel is een infiltratievoorziening met een capaciteit van 33, 75 m³ noodzakelijk. Dit komt overeen met bv 67,5 infiltratiekratten a 1 m².

Het plangebied biedt afdoende ruimte voor realisering van een dergelijke infiltratievoorziening. De uitwerking hiervan zal in overleg met het Hoogheemraadschap bij de nadere concretisering van de bouwplannen worden bepaald.

Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

Het (schone) hemelwater van de nieuwe woningen zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar via een infiltratievoorziening in de bodem worden geïnfiltreerd.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer zal vanuit de nieuwe bebouwing aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Waterlopen

De ruimtelijke ontwikkeling is niet gelegen in de nabijheid van watergangen en leidt derhalve ook niet tot aantasting hiervan.

Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen (zoals bv lood, koper en zink).

Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en via de rioolpersleiding afgevoerd.

Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

Natuurwaarden

Vanuit natuuroogpunt is in het plangebied geen sprake van bijzondere waarden ter plaatse. Er behoeven in dit kader geen maatregelen te worden getroffen.

Watertoets

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat mogelijk invloed heeft op de taken en belangen van het hoogheemraadschap. Dit ruimtelijk plan dient dan ook de normale watertoetsprocedure te volgen. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.

Hiertoe heeft bij de opstelling van deze toelichting met het hoogheemraadschap reeds een eerste afstemming plaats gevonden over de benodigde infiltratie voorziening. In het kader van het vooroverleg met het Hoogheemraadschap zal het voornemen nader worden besproken. De eventueel door het Hoogheemraadschap aangeduide aandachtspunten zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Conclusie

Wanneer compensatie plaatsvindt van de toename van verhard oppervlak, zijn er vanuit waterhuishoudkundig oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisering van het project te verwachten.

4.7. Ecologie

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet natuurbescherming getoetst te worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op oprichting van 3 burgerwoningen.

Aangezien op voorhand negatieve effecten op te beschermen natuurwaarden niet zijn uit te sluiten is door Loo Plan een quickscan wet natuurbescherming 2017 uitgevoerd. Het rapport is als bijlage toegevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden navolgende worden geconcludeerd.

Onderdeel	Conclusie	Vervolgactie
Gebiedsbescherming	De beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN) liggen op geringe afstand. Indien de ingreep een beperkte uitstraling heeft, ondervinden beschermde natuurwaarden geen nadelige effecten. Een bestemmingswijziging is mogelijk, mits geen vervuilende industrie of intensieve veehouderij gepland zijn. Is dat wel het geval, dan dient een nader onderzoek naar mogelijk nadelige effecten op natuurgebieden verricht te worden.	Geen, mits de bestemmingswijziging geen vervuilende industrie of intensieve veehouderij betreft (anders is een nadere effectbeoordeling noodzakelijk).
Beschermde soorten	In het gebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen en worden niet verwacht. Voor het uitvoeren van de bestemmingswijziging zijn vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen.	Geen.
Voorwaarden	Afhankelijk van het tijdstip waarop eventuele werkzaamheden worden uitgevoerd dient rekening gehouden te worden met broedende vogels. Vogels die broeden mogen nimmer verstoord worden (indicatief van half maart tot half augustus).	Geen versturende werkzaamheden uitvoeren tijdens het broedseizoen (indicatief van half maart tot half augustus). Dit is geen belemmering voor een bestemmingswijziging.

De conclusie van het ecologisch onderzoek van LooPlan heeft geen directe consequenties voor het uitvoeren van de bestemmingswijziging. Wel geeft LooPlan aan dat in het kader van de zorgplicht

rekening gehouden dient te worden met het broedseizoen; broedende inheemse vogels mogen nimmer worden verstoord.

4.8. Archeologie

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

In opdracht van IRP Bouwadvies BV heeft Synthegra B.V. een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, bestaande uit een archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P onder certificaat 4003) én een booronderzoek (IVO-O onder certificaat 4003) (rapportnr. S170060-b d.d. 6 september 2017). Bij het vooronderzoek is vastgesteld dat er een gerede kans aanwezig was voor het aantreffen van archeologische waarden uit de periode midden-paleolithicum tot de Late Middeleeuwen. De onderzoeksrapportages zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Doelstelling

Het doel van het archeologisch onderzoek is het toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Daarbij dient de aan- of afwezigheid van archeologische waarden vastgesteld te worden. Indien delen van een vindplaats worden aangetroffen dient de inhoudelijke en fysieke kwaliteit (aard, datering, karakter, omvang, gaafheid, conservering) van de vindplaats bepaald te worden. Gegevens moeten worden verzameld met betrekking tot:

- de archeologische relevante kenmerken en kwaliteiten van landschap en bodem van het onderzoeksgebied.
- de fysieke kwaliteit van vindplaatsen en hun landschappelijke context.
- de inhoudelijke kwaliteit van vindplaatsen.

Gevolgte onderzoeksmethode

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vastgelegd in het Programma van Eisen (PvE, onder certificaat 4001) dat is opgesteld door drs. R.N. Halverstad (geregistreerd senior KNA archeoloog, reg.nr: 290513). Tijdens het veldonderzoek is er geen reden geweest om van de hierin beschreven onderzoeksmethodiek af te wijken. In totaal zijn er twee proefsleuven gegraven en vijf verkennende boringen gezet. In elke sleuven is machinaal één vlak aangelegd. Van beide sleuven zijn de profielen gedocumenteerd aan de hand van een zestal profielkolommen.

Resultaten

Tijdens het proefsleuven- en booronderzoek is gebleken dat de ondergrond aangetast was door recente bodemverstoringen. Grondsporen en vondsten welke duiden op archeologische activiteiten ontbreken. De aangetroffen “archeologische” resten zijn niet behoudenswaardig. Op grond van deze resultaten wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

4.9. Kabels en leidingen

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

5. PLANBESCHRIJVING

De Vordel was in de stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen aangewezen als mogelijke inbreidingslocatie. Een zekere mate van verdichting van de lintbebouwing behoort hier tot de mogelijkheden. Dit heeft tot een verdere uitwerking geleid in het Beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen in Elst (Utr.), waarin regels zijn opgenomen voor de bouw mogelijkheden. Samengevat betreft dit:

- De goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 3,50 m;
- Met betrekking tot de overige maatvoering gelden de in het navolgende schema opgenomen maten:

Woning categorie	Min. breedte bouwperceel	Min. breedte hoofdgebouw	Min. afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens	Maximale dakhelling	Inhoud won. min. max.
Vrijstaand	12,00 m ¹	6,00 m ¹	2,50 m ¹	65°	250m ³ 800m ³
Halfvrijstaand	8,50 m ¹	6,00 m ¹	2,00 m ¹	65°	250m ³ 800m ³

Dit beleid is doorvertaald in de regels van het bestemmingsplan.

Voorop staat dat de beoogde ontwikkeling een aanvulling betreft op de bestaande lintbebouwing. Het bouwplan betreft de bouw van drie (vrijstaande en/of aangeschakelde) woningen. Alhoewel nog geen specifiek bouwplan is ontwikkeld, biedt het voorliggend bestemmingsplan voldoende inzicht in de bouw mogelijkheden. Op basis van de hierna volgende uitgangspunten is een bouwvlak bepaald met bijbehorende maximale goot- en bouwhoogte zoals weergegeven op de verbeelding (maximum goothoogte 3,5 m en maximum bouwhoogte 9 m). Eveneens hebben de regels invulling gekregen op basis van deze uitgangspunten. De drie woningen zullen op enkele meters uit Zwijnsbergen worden geplaatst met de aangrenzende rooilijnen als referentie.



De verbeelding van de gewenste ontwikkeling

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de percelen vindt plaats via de aangrenzende weg Zwijnsbergen. Uitgangspunt is dat iedere woning een eigen inrit krijgt.

Het Rhenense parkeerbeleid gaat uit van het volledig realiseren van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit houdt in dat het benodigd aantal parkeerplaatsen, minimaal 2 per woning, geheel op eigen erf komen. In de regels wordt in de gebruiksbepaling wonen pas toegestaan, als er minimaal 2 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. De parkeerplaatsen dienen te worden gehandhaafd. Als randvoorwaarde geldt, dat de parkeerplaatsen niet vóór de voorgevel van het hoofdgebouw (de woning) mogen worden gesitueerd; hiermee wil de gemeente voorkomen, dat geparkeerd wordt in de voortuin.

Beeldkwaliteit

Uitgangspunt is een individuele vormgeving die het diverse bebouwingsbeeld van het lint versterkt. Daarbij is het van belang dat de beeldkwalitatieve invulling past binnen c.q. aansluit op het bestaande bebouwingsbeeld aan Zwijnsbergen.

6. JURIDISCHE BESCHRIJVING

6.1. Het juridische plan

Inleiding

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijhorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn de aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

In de regels zijn de wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelbepaling. Een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is nu in artikel 2.1 een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn.

Algemene toelichting regels

De regels zijn opgebouwd volgens het SVBP 2012 en zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: “Inleidende regels” bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de “wijze van meten”.

Hoofdstuk 2: “Bestemmingsregels”. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2012), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

Bestemmingsomschrijving

hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd), namelijk voor wonen;

Bouwregels

in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en op welke plek gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden;

Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. De maatvoering van de woningen is binnen het bouwvlak aangegeven door middel van de aanduidingen “maximale goot- en bouwhoogte (m)” en “maximum volume (m³)”.

Nadere eisen

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

Specifieke gebruiksregels

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

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied.

De volgende artikelen zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

- Anti-dubbeltelbepaling
De anti-dubbeltelbepaling is rechtstreeks overgenomen uit artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.
- Algemene bouwregels
Voor ondergronds bouwen is in dit artikel opgenomen dat dit is toegestaan onder de woning tot een maximale diepte van 3 m.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven welk gebruik in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod uit artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tot een strijdig gebruik behoort het gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning, behoudens voorzover toegelaten in de overige regels van het plan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen, zoals een afwijking voor nutsvoorzieningen en voor mantelzorg.

Algemene procedureregels

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

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

- Overgangsrecht
In dit artikel is de standaardbepaling m.b.t. het overgangsrecht uit artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening overgenomen.
- Slotregel
In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.2. Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor “Wonen”. Voorts zijn diverse bouwaanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

6.3. Wonen

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

Aantal woonheden

Binnen het bestemmingsvlak is aangegeven, dat ter plaatse maximaal 3 woningen zijn toegestaan.

Bouwwijze

Binnen het bouwvlak is de bouwaanduiding 'twee-aan-een' weergegeven; de regels geven aan dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen mogen worden gebouwd.

Goot- en bouwhoogte

De maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen is opgenomen op de verbeelding en bedraagt 3,5 respectievelijk 9 meter.

Inhoud

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

Situering gebouwen

Het bouwen van de woningen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en achtererfgebied. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3,30 meter respectievelijk 4,50 meter. Het bebouwingspercentage mag maximaal 25% van de bij de woning behorende kadastrale percelen bedragen, met een maximaal toegestane oppervlakte van 150 m².

Specifieke gebruiksregel parkeren

Ten behoeve van de verkeersveiligheid dient op eigen terrein in voldoende mate te worden voorzien in de parkeerbehoefte. In de regels is daartoe een specifieke gebruiksregel opgenomen, waarin wordt voorgeschreven dat er minimaal 2 parkeerplaatsen per woning dienen te worden gerealiseerd, dat deze parkeerplaatsen in stand moeten worden gehouden en dat de parkeerplaatsen niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw (de woning) mag worden gesitueerd.

7. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.1) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Burgerparticipatie

Het planvoornemen is in de vorm van een informatiebrief d.d. 5 mei 2017 kenbaar gemaakt aan een brede kring van omwonenden (zie bijlage). De directe buren aan weerszijden zijn bovendien persoonlijk geïnformeerd over de bouwplannen. Er bestaan, voor zover bekend, vanuit de directe omgeving geen bezwaren tegen het planvoornemen.

Vooroverleg

Ten behoeve van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan aan diverse vooroverlegpartners toegezonden. Er zijn geen reacties binnengekomen.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

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

BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Quicksan Wet natuurbescherming
3. Verkennend archeologisch onderzoek
4. Informatiebrief omwonenden