

Gemeente Rhenen

Bestemmingsplan

‘Bergweg van Rijn, ongenummerd’

Toelichting



Mengers Advies Veghel

Gemeente Rhenen

Bestemmingsplan

‘Bergweg van Rijn, ongenummerd’

Toelichting

in opdracht van: Huibers & Jarring Architecten BNA
 Kerkewijk 65
 3901 EC Veenendaal

opgesteld door: Mengers Advies Veghel
 Eemshof 15
 5463 JH Veghel

datum: 1 november 2016

Identificatienummer: NL.IMRO.0340.BPbergwegvanrijn-VA01

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Bij het plan horende stukken	7
1.5	Leeswijzer	8
2.	Planbeschrijving.....	9
2.1	Gebiedsbeschrijving	9
2.2	Het initiatief.....	9
2.3	Ontsluiting en parkeren.....	11
2.4	Beeldkwaliteit.....	12
2.5	Vertaling naar het bestemmingsplan	13
3.	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.2	Provinciaal beleid	15
	Structuurvisie	15
	Verordening Ruimte	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
	Woonvisie.....	17
	Duurzaam bouwen	17
3.3	Conclusie	18
4.	Milieuhygiënische en planologische verantwoording.....	19
4.1	Flora en fauna.....	19
4.2	Cultuurhistorie.....	21
4.3	Archeologie.....	21
4.4	Bodem	23
4.5	Geluid	23
4.6	Hinderlijke bedrijvigheid	24
4.7	Externe veiligheid	25
4.8	Kabels en leidingen.....	26
4.9	Luchtkwaliteit	26
4.10	Water.....	27
5.	Juridische Planopzet.....	29
5.1	Plansystematiek.....	29
5.2	Bestemmingen.....	30

Groen.....	30
Verkeer	30
Wonen	30
Waarde – Archeologie 1	30
Waarde – Archeologie 2	30
6. Haalbaarheid	31
6.1 Financieel.....	31
6.2 Maatschappelijk	31
Vooroverleg.....	31
Ter inzage legging.....	31
Vaststelling	32

Bijlage 1:	Quick Scan Flora en Fauna
Bijlage 2:	Tussenrapportage Vleermuizen
Bijlage 3:	Rapportage veldonderzoek vleermuizen
Bijlage 4:	Bodemonderzoek
Bijlage 5:	Wegverkeerslawaaai
Bijlage 6:	Watertoets
Bijlage 7:	Commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Bergweg Van Rijn, ongenummerd”

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers willen aan de rand van de bebouwde kom van Veenendaal een perceel herontwikkelen aan de Bergweg van Rijn, kadastraal bekend als Gemeente Rhenen, sectie A, nummer 1088. Het is de intentie om twee vrijstaande woningen realiseren. Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Rhenen Buitengebied 2010'. Het initiatief is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de herontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken.



Afbeelding 1.1 Luchtfoto Veenendaal (Google Maps, 2015)

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich tegen de meest noordelijke grens van de gemeenten Rhenen en Veenendaal, direct grenzend aan de noordzijde van de overgang Cuneraweg (Rhenen) en Rondweg West (Veenendaal). Het plangebied is in die zin uniek dat het tegen de bebouwde kom van Veenendaal aan ligt, maar dat grondgebied van de gemeente Rhenen betreft. Het gaat om een bestaand bosperceel ter grootte van ca. 3.665 m² en vormt een overgangsgebied tussen de villawijk 'Salamander', de Cuneraweg en – aan de overzijde hiervan – de Prattenburgse bossen.

Het perceel zelf wordt aan de oostzijde begrensd door achtereenvolgens: de Bergweg van Rijn, aan de noordzijde door woonpercelen van de wijk 'Salamander', aan de westzijde door bos/ houtopstanden en aan de zuidzijde door een fietspad met daarop aansluitend de Cuneraweg. De ontsluitingsweg (Bergweg van Rijn) is op het perceel gelegen.

De omgeving wordt aangemerkt als een woonwijk met vrijstaande villa's gelegen op ruim opgezette kavels, grenzend aan bestaand aanwezige bosrand(en).



Afbeelding 1.2 De locatie aan de Bergweg van Rijn (Google Maps, 2015)

De ligging en begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan zijn weergegeven in afbeelding 1.1 en 1.2.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Rhenen Buitengebied 2010' vigerend. Het bestemmingsplan is op 10 november 2011 door gemeenteraad van Rhenen vastgesteld. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl opgenomen.

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Natuur'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden, voor de Ecologische Hoofdstructuur en voor behoud en bescherming van stiltegebieden. Tevens is agrarisch medegebruik en extensief recreatief medegebruik mogelijk alsook water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit betreft inclusief daarbij behorende wegen en paden, erven en terreinen en bouwwerken.

Binnen de bestemming 'Natuur' mogen alleen bouwwerken ten behoeve van deze bestemming worden opgericht mits deze binnen een daartoe geldend bouwvlak bevinden en de goothoogte niet hoger is dan 3,5 meter en de nokhoogte niet hoger is dan 8 meter.

De Bergweg van Rijn is ook op het perceel gelegen. Deze heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor wegen en paden en parkeervoorzieningen.

Naast de bestemming 'Natuur' is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem.

Het plan initiatief voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen Deze ontwikkeling is echter niet mogelijk binnen de bestemming 'Natuur'. In december 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. Hieraan zijn twee voorwaarden gesteld:

1. Er moet minimaal 16 meter bestaand bosperceel tussen de Cuneraweg en de voorgestane ontwikkeling blijven.
2. Uit een formeel verzoek moet blijken dat wordt voldaan aan alle milieuhygiënische aspecten



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Rhenen Buitengebied 2010' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In juli 2014 is er door beide eigenaren – dhr. P. A. van Schuppen en dhr. B.P.C. van Hardeveld - een formeel verzoek ingediend bij de gemeente Rhenen om herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010 Rhenen' voor het perceel Bergweg van Rijn, ongenummerd.

Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Bij het plan horende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen; en
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planopzet en tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan bod.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het perceel maakt deel uit van een bestaand bosperceel en beslaat circa 3.665m². De aanwezige houtopstand bestaat uit een vrij eenzijdige boombeplanting; er groeit vooral de Amerikaanse eik, zomereik en Prunus serotina (bospest).

De locatie is gelegen aan de rand van een woonwijk ('Salamander') behorende bij Veenendaal. In dit deel van de wijk staan enkel vrijstaande villa's op redelijk grote kavels. Aan de noord -en oostzijde van het onderhavige perceel – welk gelegen is aan de Bergweg van Rijn – is al (woon)bebouwing aanwezig. De weg maakt onderdeel uit van onderhavig perceel.



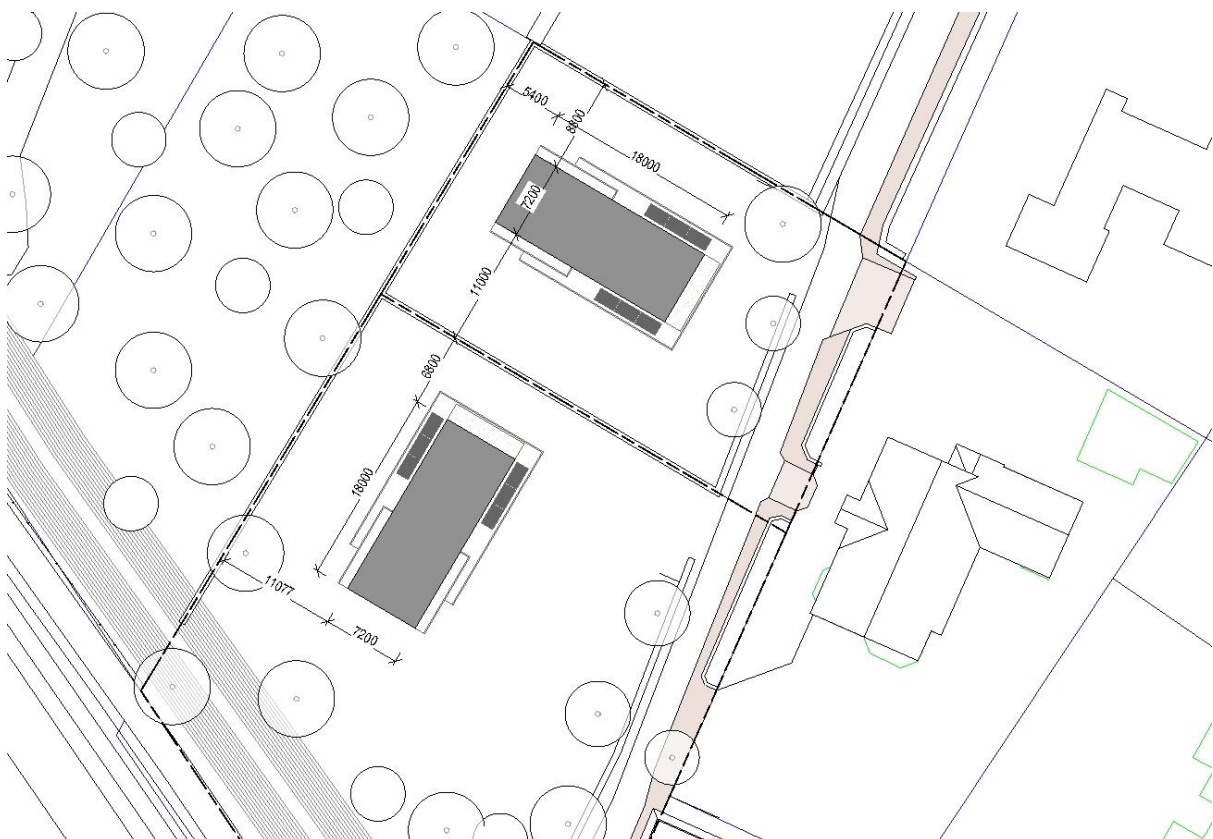
Afbeelding 2.1: De locatie aan de Bergweg van Rijn gezien vanaf de Cuneraweg/ Rondweg-West:

2.2 Het initiatief

Voorliggend initiatief behelst de bouw van 2 vrijstaande woningen aan de Bergweg van Rijn te Rhenen, grenzend aan de bebouwde kom van Veenendaal.

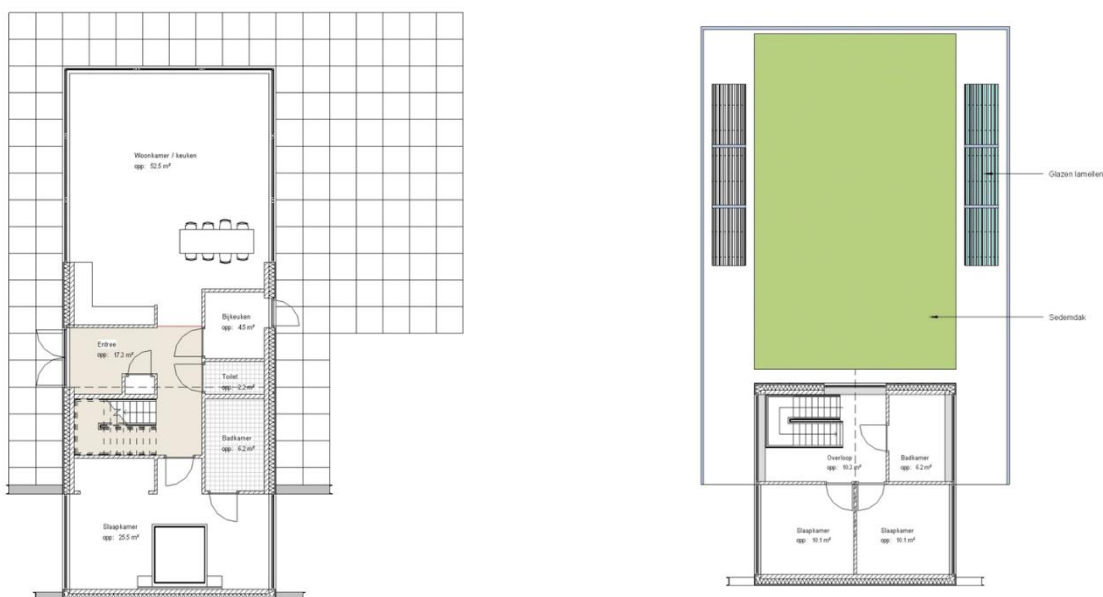


Afbeelding 2.2: Schets van de nieuwe situatie na realisatie van de 2 woningen.



Afbeelding 2.3: Toekomstige perceelsindeling en situering van de woningen.

In het bosperceel wordt als het ware een 'open erf' van 1950 m² gerealiseerd. Dit betreft ongeveer 53% van het huidige perceel. Het overige perceel blijft onaangetast. Een deel van het dak wordt een sedumdak.



Afbeelding 2.4: Plattegronden van de toekomstige woningen

2.3 Ontsluiting en parkeren

De nieuwe woningen worden direct ontsloten op de Bergweg van Rijn, welke deels ook in dit bestemmingsplan is opgenomen. Hiertoe worden nieuwe opritten gerealiseerd. De Bergweg van Rijn wordt aan de ene zijde ontsloten op de Kerkewijk en aan de andere zijde, via de Zuylenburg, op de Sandenburg.



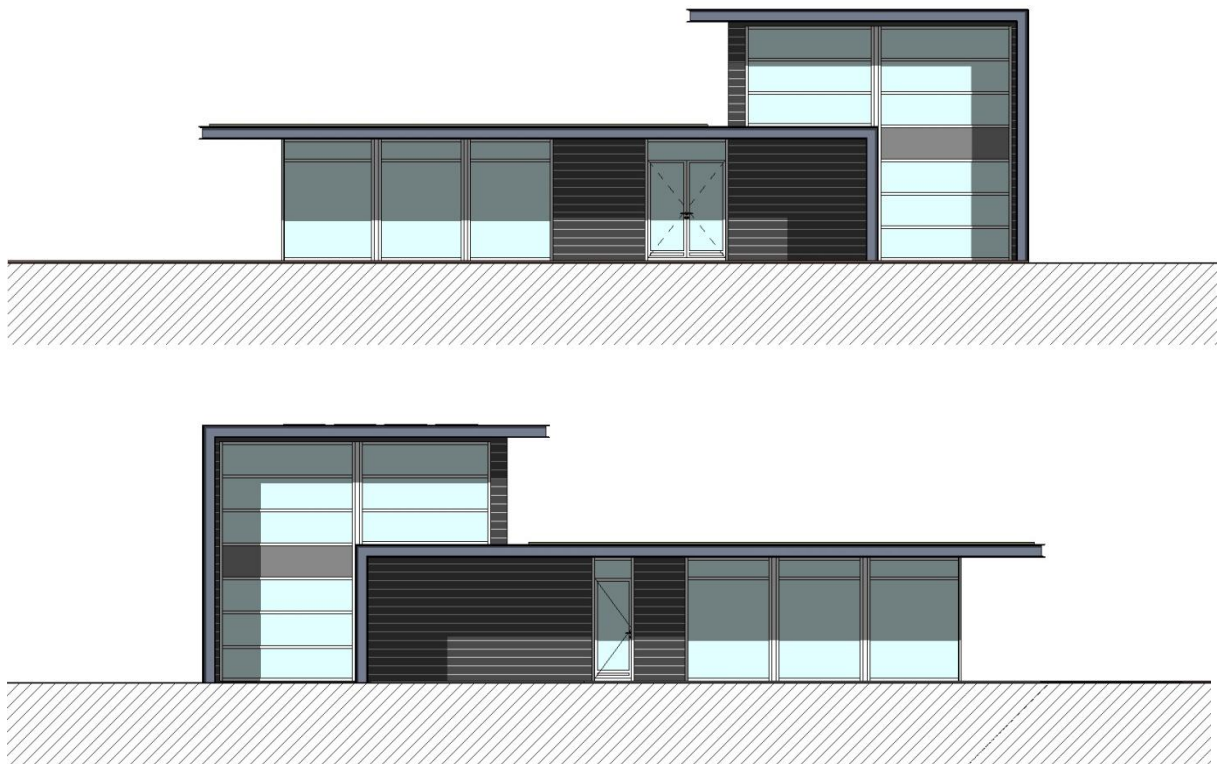
Afbeelding 2.5: Schets toekomstige situatie Bergweg van Rijn ongenummerd inclusief parkeerplaatsen

Voor het plangebied moet worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleidsplan en de daarin opgenomen parkeernorm voor woningen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen dure, middeldure en goedkope woningen. Voor onderhavig initiatief wordt de parkeernorm voor dure woningen gehanteerd te weten 2.2 parkeerplaats per woning. Voor dit initiatief zijn derhalve 4,4 parkeerplaatsen nodig.

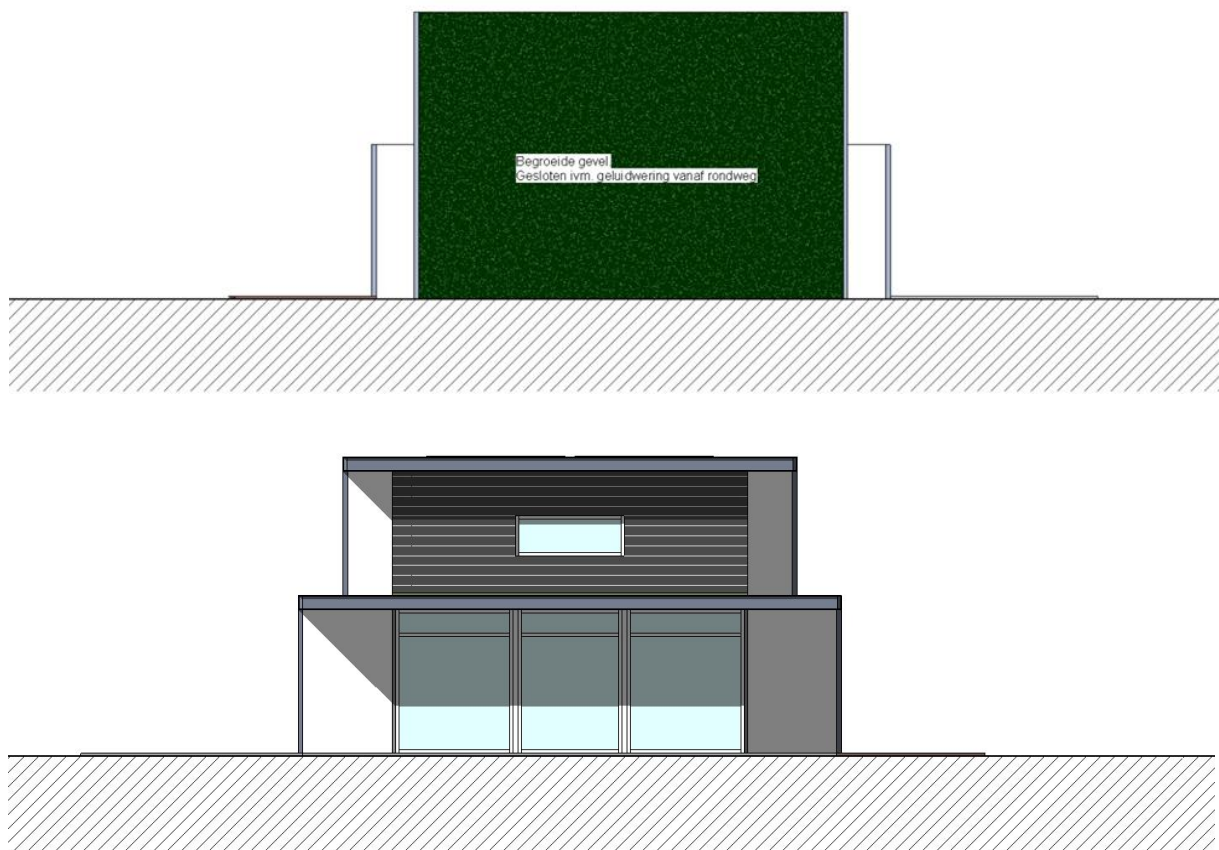
Er worden echter geen halve of gedeeltelijke parkeerplaatsen aangelegd. Daarom worden hier 5 parkeerplaatsen aangelegd. Per woning zullen er 2 parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarnaast zal er een parkeerplaats langs de ontsluitingsweg worden gerealiseerd aan de zijde van de nieuw te realiseren woningen.

2.4 Beeldkwaliteit

Er is ten behoeve van de gewenste groene 'poortfunctie' en de geluidwering een ruime zone - met daarin een te handhaven bosperceel van ca. 20.00 meter diepte aangehouden tussen de Cuneraweg en de genoemde ontwikkeling. Daarmee blijft de thans aanwezige groene beeldkwaliteit onaangetast. Er is sprake van een bosachtige setting voor de twee woningen. Voor de opzet van de twee woonpercelen is, gelet op het feit dat dit de rust en de eenvoud in de ruimtelijke relatie met de groene omgeving versterkt, gekozen voor een strakke lineaire benadering. Deze lineaire vorm wordt verder benadrukt door de in de woonpercelen te planten beukenhagen op de erfafscheidingen.



Afbeelding 2.6: Gevelaanzicht voorgevel (noord/oost, boven) en achtergevel (zuid/west, onder)



Afbeelding 2.7: Gevelaanzicht zijgevels (zuid/west met de geluidsluwe gevel, boven, zuid/oost onder).

Zoals reeds aangegeven zijn de nieuw te realiseren woningen zo geschakeld dat zij ‘wisselen’ met de open erven van de tegenoverliggende woningen van de Bergweg van Rijn. De woningen zijn opgezet als enkelvoudige volumes, en zijn gedeeltelijk in twee bouwlagen opgetrokken.

In de situatie zijn ze ieder afzonderlijk geschakeerd; één woning met langsgewel gekeerd naar de Bergweg van Rijn en de andere woning met de kopgevel gericht naar deze laatstgenoemde weg.

2.5 Vertaling naar het bestemmingsplan

Aangezien de bouwplannen en de situering van de woningen al redelijk concreet zijn. Is gekozen voor een opzet met bouwvlakken waarbinnen de woningen worden gerealiseerd. Deze werkwijze past binnen de bestemmingsplanmethodiek die door de gemeente Rhenen bij andere bestemmingsplannen, zoals bestemmingsplan ‘Rhenen Stad 2012’. In totaal kent het nieuwe bestemmingsplan twee hoofdbestemmingen, te weten de bestemming ‘Wonen’ en de bestemming ‘Natuur’.

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen, recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen of Bed & Breakfast en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor de bouwbeperkingen van de hoofdgebouwen zal worden aangesloten bij de bestemming ‘Wonen’ uit het bestemmingsplan ‘Rhenen Stad 2012’. De regeling voor bijgebouwen die in

dit bestemmingsplan is opgenomen is in de gemeente Rhenen inmiddels aangepast. Bijbehorende bouwwerken kunnen gerealiseerd worden:

- a. in het achtererfgebied van een woning op voor Wonen bestemde grond (waaronder in ieder geval ook vallen de bestemmingen en functieaanduidingen Woongebied, erf, tuin en percelen restgroen die onder het vigerende bestemmingsplan van de gemeente zijn aangekocht), of
- b. in het achtererfgebied van een woning die krachtens een verleende vrijstelling/ontheffing, projectbesluit of omgevingsvergunning is toegestaan;
- c. Maximaal 25% van de bij de woning behorende kadastrale percelen mag worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m²;
- d. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,30 meter. De nokhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4,50 meter.

Voor de benodigde groenstrook richting de Cuneraweg/Rondweg-West is gekozen voor het de bestemming 'Groen', zoals dit bij de gemeente Veenendaal ook reeds gebruikelijk is. Op deze wijze wordt de vereiste afscherming tussen de woningen en de rondweg middels een 16 meter brede bosstrook planologisch verankerd. Voor de bestemming 'Groen' zal ook worden aangesloten bij de bestemming zoals die in het bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012' is opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor plantsoenen, gazons en beplantingen. Alsmede voor voetpaden, in- en uitritten, speelplaatsjes, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tot slot is de ontsluitingsweg ook op het perceel gelegen. Het is de bedoeling dat deze weg metertijd wordt overgedragen aan de gemeente. Vooralsnog maakt de weg echter onderdeel uit van het perceel en om die reden maakt het ook onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan. De weg krijgt de bestemming 'Verkeer', waarbij ook zal worden aangesloten bij het bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, met daarbij inbegrepen, voet- en fietspaden, bermen, bruggen, bushaltes en dergelijke, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen met de daarbij behorende bruggen, nutsvoorzieningen en bouwwerken.

3. Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) richt de Rijksoverheid zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd met als doel de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk - economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat; de bereikbaarheid verbeteren; zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze SER-ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Deze handreiking is bedoeld om decentrale overheden te helpen de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet de ladder van duurzame verstedelijking worden toegepast. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gedefinieerd als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Gelet op de kleinschalige woningbouw die onderhavig initiatief mogelijk maakt kan gesteld worden dat onderhavig plan niet kan worden aangemerkt als zijnde een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking wordt derhalve niet nodig geacht.

3.2 Provinciaal beleid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn op provinciaal twee documenten van belang, te weten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2013.

Structuurvisie

In de structuurvisie zet de provincie Utrecht uiteen wat de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie zijn tot 2028. De hoofdlijn voor de ruimtelijke ontwikkeling in deze provincie komt neer op:

- voldoende en divers woningaanbod en een goed voorzieningenniveau, met inbegrip van het culturele aanbod;
- bereikbaarheid;
- een concurrerend vestigingsmilieu voor de kennis- en creatieve bedrijven;
- aantrekkelijke en beleefbare natuur en landschappen;
- een leefomgeving die duurzaam is en anticipeert op klimaatverandering.

Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen deze hoofdlijnen maakt de provincie Utrecht twee prioritaire keuzes:

1. inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling;
2. versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied.

De provincie zet bij woningbouw dus in op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen de rode contour en past derhalve in het beleid dat de provincie in haar Structuurvisie heeft geformuleerd.

Verordening Ruimte

De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De Provincie Utrecht heeft hiertoe de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2013 opgesteld.

Het plangebied ligt volgens deze Verordening in het 'Stedelijk Gebied' en het 'Landschap Gelderse Vallei'. Omdat het plan in het stedelijk gebied ligt moet de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Ook de gemeente Rhenen heeft ambities ten aanzien van duurzaamheid geformuleerd. In de volgende paragraaf wordt hierop teruggekomen.

Voor het landschap Gelderse Vallei wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- Rijk gevarieerde kleinschaligheid;
- Stelsel van beken, griften en kanalen;
- Grebbelinie;
- Overgang van Vallei naar stuwwal (luwe Flank).

Onderhavig initiatief voldoet aan deze kernkwaliteiten. Het betreft immers een kleinschalig initiatief en draagt daarmee bij aan de rijk gevarieerde kleinschaligheid. Van beken, griften en kanalen is in het plangebied geen sprake. Tot slot ligt het initiatief niet in de buurt van de Grebbelinie of de overgang van Vallei naar stuwwal.

Naar aanleiding van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2013 kan dus worden gesteld dat, mits er een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen wordt opgenomen, het initiatief voldoet aan de regels uit deze verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Voor onderhavig initiatief zijn alleen de Woonvisie en de ambities voor duurzaam bouwen van belang.

Woonvisie

Op 15 oktober 2013 is de geactualiseerde Woonvisie van de gemeente Rhenen vastgesteld. Nieuwe initiatieven of mogelijkheden om te bouwen worden getoetst aan een aantal criteria. Van groot belang is natuurlijk dat het bouwprogramma aansluit bij de marktopnamecapaciteit. Primair ligt hiervoor de verantwoordelijkheid bij de ontwikkelende partij. Zij moet aansluiting vinden bij de markt (vragers).

Een aantal uitgangspunten, zoals die in deze Woonvisie worden benoemd, is vertaald in toetsingscriteria. Nieuwe initiatieven worden getoetst aan de volgende criteria:

- het plan is planologisch aanvaardbaar;
- het plan moet de identiteit en kwaliteiten van de omgeving van het gebied respecteren en mogelijk versterken;
- alle woningen zijn bij voorkeur aanpasbaar;
- de gemeentelijke kosten ten behoeve van het plan zijn gedekt.

Vooraf de twee eerstgenoemde punten zijn van belang gelet op de ligging van het plangebied tegen een bestaande bosrand. Het plan voorziet hierin doordat de bosrandkwaliteit gehandhaafd, en deels verbeteringen verkrijgt.

Duurzaam bouwen

De ambities voor het duurzaam bouwen zijn in de gemeente Rhenen gebaseerd op het pakket GPR gebouw, versie 3.2, waarbij voor zes verschillende modules een bepaalde score gerealiseerd kan worden. GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw is een bepalingmethode voor de milieuprestatie van een gebouw.

In het nieuwe pakket GPR versie 4.0 zijn verschillende modules, namelijk energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Dit maakt voor de gemeentelijke ambities geen verschil. De gemeentelijke ambities zijn:

- Alle nieuwbouw(woningen) waarbij de gemeente bij de ontwikkeling betrokken is, laten voldoen aan het GPR-gebouw ambitieniveau met een gemiddelde van minimaal een 7. Voor het onderdeel energie is het ambitieniveau een 7,4. Het minimum per prestatieveld is een 6. Dit geldt ook voor de eigen gemeentelijke gebouwen.
- Per bouwproject wordt het ambitieniveau opnieuw bekeken. In veel gevallen kan en zal een hoger ambitieniveau worden vastgesteld.
- Als gebouwd wordt op grond in eigendom van de gemeente kan in ieder geval een hoger ambitieniveau worden vastgesteld.

De wijze waarop de voornoemde ambities vertaald zijn in het plan komt aan bod bij de aanvraag omgevingsvergunning waarin het bouwplan op dit niveau is uitgewerkt. Voor het bestemmingsplan treedt dit te veel in detail. De bouwplannen zullen aan de gestelde ambities moeten voldoen.

Bij de bouw van de woning zal ook rekening moeten worden gehouden met de verdere aanscherping van de eisen van de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Deze aanscherping betekent dat er tevens voorzieningen worden aangelegd voor energiebesparing en duurzaam bouwen.

3.3 Conclusie

Naar aanleiding van het bovenstaande kan het volgende worden gesteld:

- Toepassing van de drie opeenvolgende stappen van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in deze toelichting niet nodig gelet op het feit dat hier geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.
- De ontwikkeling vindt plaats binnen de rode contour en past als zodanig in de doelstellingen die de provincie in haar Structuurvisie Ruimte heeft geformuleerd.
- Het plan past in de woonvisie omdat het de identiteit en kwaliteiten van de omgeving van het gebied respecteert en waar mogelijk versterkt.
- Pas bij de aanvraag van de omgevingsvergunning is het plan op het niveau uitgewerkt waarop rekening kan worden gehouden met de ambities voor duurzaam bouwen.

Op grond van het voorgaande kan samenvattend geconcludeerd worden met betrekking tot de locatie dat de voorgestane ontwikkeling, zoals die hier is opgenomen, past binnen de provinciale kaders alsmede het gemeentelijk beleid.

4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Door Laneco, Landschaps- en ecologisch advies is hiertoe een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage, d.d. 18 maart 2015, is in bijlage 1 opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (Nationaal Natuur Netwerk) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. Het plangebied ligt op circa 2 kilometer ten zuidwesten van het Natura 2000-gebied Binnenveld en op circa 3,5 kilometer ten noorden van het Natura 2000-gebied Rijntakken. De beoogde werkzaamheden, de bouw van twee extra woningen in een bestaande woonwijk, hebben slechts een lokaal effect. Externe effecten van de werkzaamheden, zoals geluid, licht, menselijke aanwezigheid, trilling en stikstof/ammoniak, op de omliggende Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Het plangebied ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) / Nationaal Natuur Netwerk (NNN). Het dichtstbijzijnde EHS/NNN-gebied, ligt op circa 50 m ten zuiden van het plangebied, aan de zuidkant van de Rondweg-West. Door het uitvoeren van de werkzaamheden gaat geen oppervlakte aan EHS/NNN verloren. Door de lokale aard van de ingreep en doordat het plangebied van de EHS/NNN wordt gescheiden door de provinciale weg, kunnen negatieve effecten op de EHS/NNN worden uitgesloten.

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijke onderdelen van leefgebied van soorten door de ingreep worden aangetast. De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals egel, konijn, mol, kleine marterachtigen, spitsmuizen en muizen, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten zijn meer strikt beschermde soorten, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoeppen van individuele diersoorten zijn beschermde (boombewonende) vlermuizen niet uit te sluiten binnen het plangebied. Door het uitvoeren

van werkzaamheden worden mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten aangetast.

Aantasting van verblijfplaatsen van in de Flora- en faunawet strikt beschermde soorten, en daarmee een overtreding van artikel 11 van de Flora- en faunawet, kan niet zonder nader veldonderzoek worden uitgesloten. Er is nader onderzoek nodig naar:

- Vleermuizen (tabel 3 Flora- en faunawet en bijlage IV Habitatrichtlijn). Kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen: Nader onderzoek kan van half mei tot half juli (kraamkolonies en zomerverblijfplaatsen) en van half augustus tot 1 oktober (paarplaatsen en (potentiele) winterverblijfplaatsen). Onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het vleermuisprotocol.

In verband met deze conclusie is Laneco opdracht gegeven een veldonderzoek naar vleermuizen te doen. De tussenrapportage waarin het najaarsonderzoek is opgenomen, d.d. 23 oktober 2015, vindt u in bijlage 2 bij deze toelichting. Het eindrapport waarin het zomeronderzoek is opgenomen, vindt u in bijlage 3. Deze rapportages beschrijven het onderzoek wat in het kraam- en parseizoen is uitgevoerd. In en om het plangebied zijn gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis waargenomen. Het plangebied wordt beperkt gebruikt als foerageergebied.

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied geconstateerd. Van gewone dwergvleermuis en laatvlieger lopen wel essentiële vliegroutes langs het bosje (zuid/westzijde en oostzijde langs de Bergweg van Rijn). Aantasting van deze routes betekent een overtreding van artikel 11 van de Flora- en faunawet omdat verblijfplaatsen indirect worden aangetast.

Met maatregelen kunnen effecten en daarmee een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet worden voorkomen. Deze maatregelen dienen middels voorwaardelijke bepalingen in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

1. Verlichting mag niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Als de aanwezige lantaarnpaal wordt vervangen door andere verlichting, mag alleen lage, naar beneden gerichte en niet uitstralende verlichting worden gebruikt met een gelijk aantal lux als nu het geval is.
2. In het plangebied mag alleen lage (niet hoger dan 1,5 meter) buitenverlichting worden gebruikt, die nooit op/richting de bomen en boomkronen gericht mag zijn.
3. Aan de zuidwestzijde (parallel aan de Cuneraweg) dient een stevige groenstructuur gehandhaafd te blijven (meer dan 5 meter breed).
4. Langs de Bergweg van Rijn mogen geen gaten tussen de grenzen van boomkronen van meer dan 5 meter ontstaan en dient een doorgaande bomenlijn gehandhaafd te blijven, om de vliegroute intact te houden.

Tot slot doet Laneco nog een vrijblijvende aanbeveling aan de gemeente Rhenen. Het zou namelijk zeer wenselijk zijn als in de berm tussen het fietspad en de Cuneraweg minimaal twee bomen worden geplaatst die vrij uit mogen groeien. Vrijwel de gehele lokale populatie vleermuizen vanuit de noordelijk gelegen wijk, steekt op dit punt met de kortste oversteek tussen groen de vrij zwaar verlichte weg over. Deze maatregel zou het functioneren van de vliegroute sterk verbeteren.

4.2 Cultuurhistorie

In de toelichting op het bestemmingsplan Rhenen Buitengebied 2010 is uitgebreid ingegaan op de cultuurhistorische ontwikkeling en de cultuurhistorische waarden in Rhenen.



Afbeelding 4.1: Overzicht van historische kaarten uit 1846 en 1958, locatie van het initiatief is rood omcirkeld

Hieruit blijkt dat de cultuurhistorische waarden geconcentreerd zijn in het oude centrum. Aan de Bergweg van Rijn werden geen bijzondere cultuurhistorische waarden toegekend. Sindsdien zijn er geen wijzigingen geweest aangaande de cultuurhistorie aan de Bergweg van Rijn ongenummerd. Nader onderzoek hiernaar is derhalve niet noodzakelijk.



Afbeelding 4.2: Overzicht van historische kaarten uit 1977 en 1990, locatie van het initiatief is rood omcirkeld

4.3 Archeologie

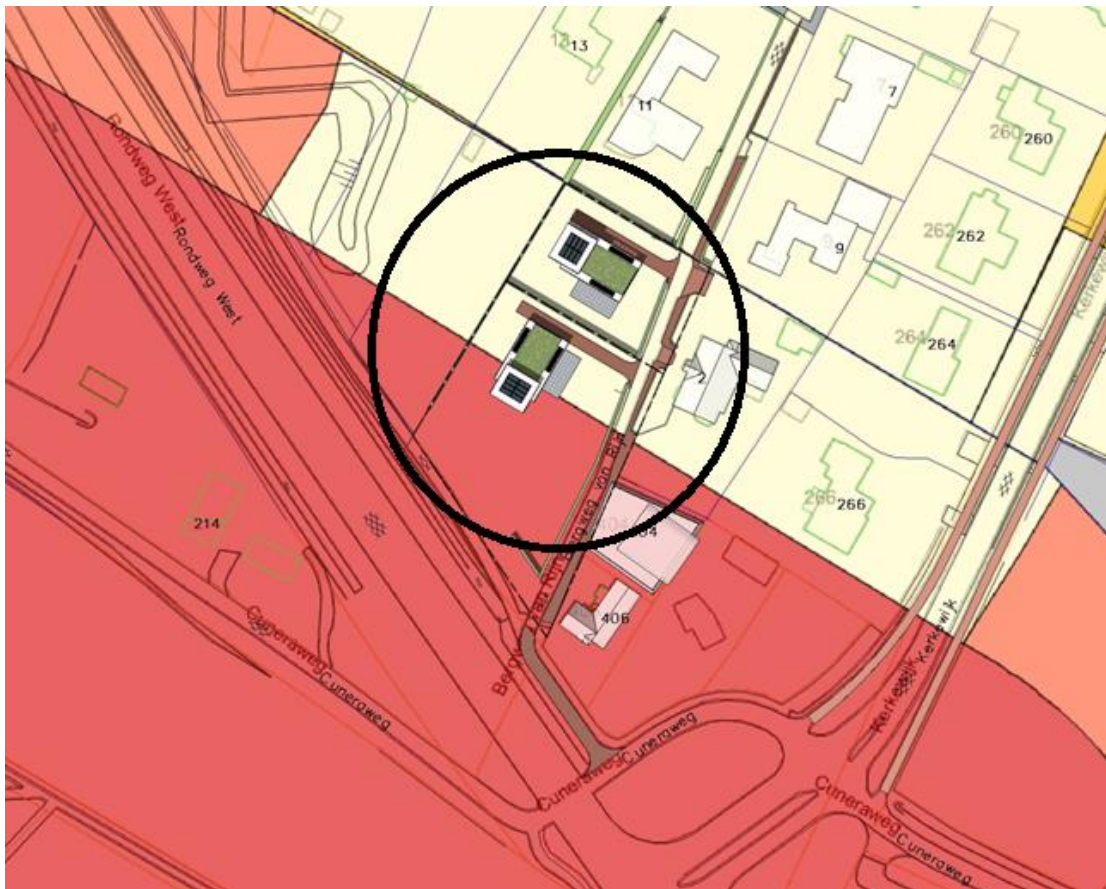
De gemeente Rhenen heeft een Archeologische Beleidskaart op laten stellen. In 2012 is deze kaart vastgesteld. In de beleidskaart worden gebieden aangewezen met een bepaalde

verwachtingswaarde ten aanzien van de archeologie. Voor de verschillende categorieën gelden verschillende regimes.

Uit afbeelding 4.3 valt af te leiden dat voor de planlocaties twee verschillende verwachtingswaarden gelden. Het zuidelijke deel (donkerrood in afbeelding 4.2) is een Archeologische verwachtingswaarde 3. Plannen met een grootte van meer dan 100 m² en een grotere diepte dan 30 cm dienen eerst een archeologisch onderzoek te overleggen. Zoals uit afbeelding 4.3 valt af te leiden valt slechts een klein deel van het gehele plan in het gebied met deze verwachtingswaarde. In totaal zal ongeveer over een oppervlakte van 50 m² onder de 30 cm worden gegraven.

De rest van het plangebied heeft een verwachtingswaarde in de categorie 7. Dat wil zeggen dat het een onbekend gebied is voor wat betreft de te verwachten archeologische waarden. In een dergelijk geval is een archeologisch onderzoek pas nodig als er meer dan 500 m² over een diepte van meer dan 30 cm wordt ontgraven. Daarvan is in onderhavig initiatief geen sprake, er zal maximaal een gebied van 400 m² in totaal (dus inclusief het deel dat in de hogere verwachtingswaarde valt) worden ontgraven.

Een nader archeologisch onderzoek is ten behoeve van dit bestemmingsplan dus niet noodzakelijk. Vanwege het ontbreken van een onderzoek en een daaraan gekoppeld selectiebesluit betreffende de archeologische waarden, blijft de dubbelbestemming wel gehandhaafd. Deze zal worden gebaseerd op de bepalingen uit de Archeologische Beleidskaart.



Afbeelding 4.3: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Rhenen met daarin het bouwplan geprojecteerd.

4.4 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Hunneman Milieu-Advies Raalte is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. april 2015, is als bijlage 4 opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen.

In de vaste bodem zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. In het grondwater zijn verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten aan cadmium, koper, nikkel en zink overschrijden de streefwaarden. Het aangetoonde gehalte aan barium overschrijdt de tussenwaarde. Aangezien geen aanwijsbare antropogene bron aanwezig is, verwachten wij dat het aangetoonde gehalte van nature aanwezig is. De aangetoonde gehalten vormen derhalve dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

4.5 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Het plangebied is, in de zin van de Wet geluidhinder, gelegen in een buitenstedelijk gebied. Door SPA ingenieurs is hiertoe een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai verricht. De rapportage, d.d. 16 maart 2015, is als bijlage 5 opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

De nieuw te realiseren woningen liggen in de geluidzone van de Rondweg-west/Cuneraweg en de Kerkewijk. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering (o.a. Bergweg van Rijn), dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting. Bij het ontwerp van de nieuwe woningen is al rekening gehouden met het aspect geluid. Uit afbeelding 2.7 valt af te leiden dat beide woningen worden voorzien van 1 dove gevel. Verder blijft de grondwal op de zuidelijke plangrens gehandhaafd.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen, alleen ten gevolge van de Rondweg-west/Cuneraweg, bij beide nieuwe woningen hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De maximale ontheffing van 53 dB wordt niet overschreden. De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Kerkewijk blijft ruim onder de voorkeurswaarde.

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidsbelasting bij de twee nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om deze woningen te kunnen realiseren moet de gemeente Rhenen hogere waarden tot 53 dB, ten gevolge van het wegverkeerslawaai vaststellen en vastleggen in het kadaster.

Omdat het realiseren van de woningen, waarbij voldaan kan worden aan de wet geluidhinder, enkel mogelijk is wanneer de woning wordt voorzien van een dove gevel, is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin staan beschreven dat de woningen enkel gebouwd en in gebruik genomen mogen worden, wanneer de woningen worden voorzien van een dove gevel.

4.6 Hinderlijke bedrijvigheid

Er moet een noodzakelijke ruimtelijke scheiding worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies op de onderzoekslocatie mogelijk worden gemaakt, moet de invloed op de omgeving inzichtelijk worden gemaakt.

Direct tegenover het plangebied bevindt zich de achterzijde van een aannemersbedrijf. Volgens het bestemmingsplan betreft het maximaal een categorie 2 bedrijf met een richtafstand van maximaal 30 meter. In het geval van het aannemersbedrijf betreft de richtafstand voor het component geluid 30 meter. Voor stof en gevaar ligt deze afstand op 10 meter en voor stof wordt geen richtafstand genoemd.

Direct naast dit aannemersbedrijf zijn echter reeds twee woningen gevestigd, waarvan 1 vermoedelijk een bedrijfswoning is. De woning ten noorden van het aannemersbedrijf ligt dichterbij dan de nieuw te realiseren woningen. Te weten op 22,5 meter, waarbij de gevel van de dichtstbij zijnde nieuw te realiseren woning op 27,5 meter ligt. Het aannemersbedrijf zal door de nieuwe woningen dus niet verder in zijn ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt dan reeds het geval is.

Gezien de ligging van de reeds bestaande woning ten noorden van het aannemersbedrijf, wordt de afstand van 27,5 meter acceptabel geacht. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Overige bedrijven in de buurt, niet zijnde agrarische bedrijven, zijn een restaurant en een schildersbedrijf. Beiden liggen op meer dan 100 meter afstand. Dit is dermate ruim voor deze categorie bedrijven dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Sinds 5 oktober 2006 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van toepassing. Hierin zijn de regels ten aanzien van geurhinder vanwege tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgelegd. Tegelijk met de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) in werking getreden. Het initiatief aan de Bergweg van Rijn bevindt zich op grote afstand tot geurhinder-punten (boerderijen en bedrijven) dan de VNG-richtafstanden aangeven. Het dichtstbijzijnde dierenverblijf ligt aan de Zandheuvelweg 5. De afstand tot de planlocatie is 1050 meter. Deze afstand is dermate groot dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.



Afbeelding 4.4: Projectie van de dichtstbijzijnde bedrijf ten opzichte van het planinitiatief.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en

onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen en ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen bevinden.



Afbeelding 4.5: Uitsnede van de risicokaart (www.risicokaart.nl). De stippellijn op de kaart is de gemeentegrens.

4.8 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Hierin is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekenende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

Het NSL zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen zodat de luchtkwaliteit verbeterd en alsmede de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Het realiseren van twee woningen, zoals bij onderhavig initiatief, heeft een kleinere impact dan het normproject van 1.500 woningen uit de Regeling NIBM. Aangenomen mag dus worden dat het initiatief niet in betekende mate zal bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

4.10 Water

Voor het initiatief is op 6 januari 2015 een digitale watertoets uitgevoerd. Deze is in de bijlage 6 opgenomen. De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van Vallei en Eem en Veluwe. Hieronder vindt u de toetsresultaten.

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watervangsten), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap. Het onderhavige initiatief zal deels worden uitgevoerd met een sedumdak. Dit draagt bij aan de doelstellingen voor het vasthouden en bergen van hemelwater.

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals

ontwateringdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen.

5. Juridische Planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen ten behoeve van de gewenste ontwikkelingen aan de Bergweg van Rijn te Rhenen.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. Er is aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012' waarbij, gezien de aard en omvang van het planvoornemen, op sommige aspecten onderbouwd is afgeweken van deze standaard.

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hierna aangegeven.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven alsmede de regels met betrekking tot de op te richten bebouwing.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelbepaling.
- Algemene gebruiksregels.
- Algemene aanduidingsregels: hierin worden regels gesteld met betrekking tot de in het bestemmingsplan opgenomen aanduidingen
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen.
- Overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Het overgangsrecht.

- De slotregel.

5.2 Bestemmingen

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, gazons en beplantingen. Alsmede voor voetpaden, in- en uitritten, speelplaatsjes, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, met daarbij inbegrepen, voet- en fietspaden, bermten, bruggen, bushaltes en dergelijke, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen met de daarbij behorende bruggen, nutsvoorzieningen en bouwwerken.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor a woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen, recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen of bed & Breakfast, water en waterhuishoudkundige doeleinden een en ander gecombineerd met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

Waarde – Archeologie 1

De voor 'Waarde Archeologie – 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm is een archeologisch onderzoek vereist, een en ander wordt middels een omgevingsvergunningenprocedure vastgelegd.

Waarde – Archeologie 2

Idem als 'Waarde Archeologie –23' met dien verstande dat een archeologisch onderzoek pas is vereist bij een bouwwerk groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm.

6. Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval de gemeente Rhenen voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst afsluit, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Bergweg van Rijn ong.' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 9 maart 2016 voor vooroverleg gezonden naar de volgende instanties:

- Provincie Utrecht;
- GasUnie;
- Gemeente Veenendaal;
- WaterschapVallei en Veluwe ; en
- Vitens.

Van deze instanties heeft alleen Vitens niet gereageerd. De overige instanties hebben allen positief gereageerd op de ontwikkeling die middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt. Naast de positieve reactie verzoekt de gemeente Veenendaal het ontwerpbestemmingsplan en de daarop volgende plannen te publiceren op de gemeentepagina in de Veenendaalse Krant. Het Waterschap heeft nog verzocht om contact op te nemen met de gemeente Veenendaal in verband met het eventueel aanbieden van hemelwater en aanbieden van gebruikt water.

Ter inzage legging

Nadat de vooroverlegreacties zijn verwerkt, is het ontwerpbestemmingsplan, conform de procedure uit artikel 3.8 en verder uit de Wet ruimtelijke ordening, op donderdag 5 mei 2016 tot en met woensdag 15 juni 2016 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is 1 zienswijze ingediend. In de Commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bergweg Van Rijn, ongenummerd" (nummer: Z-1412614-alg16/2893) is deze zienswijze samengevat en van

commentaar voorzien. De commentaarnota is als bijlage 7 opgenomen. In de commentaarnota wordt de zienswijze deels gegrond verklaard. Het bestemmingsplan zal naar aanleiding daarvan als volgt worden aangepast:

1. In de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer – verblijfsgebied' wordt een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.
2. De bouwregels binnen de bestemming 'Wonen' worden zodanig aangepast dat lichtmasten tot een maximale hoogte van 1,5 meter zijn toegestaan (in plaats van 8 meter).

Naast de aanpassingen volgend uit de zienswijzen zijn ook nog een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Zo is het veldonderzoek Vleermuizen afgerond. In het ontwerpbestemmingsplan werd nog gewerkt met een tussenrapportage van dit veldonderzoek. Naast de tussenrapportage is ook de uiteindelijke rapportage opgenomen, deze vindt u in bijlage 3. De resultaten zijn verwerkt in paragraaf 4.1 van deze toelichting. Op basis van dit onderzoek wordt gesteld dat de lichtmasten maximaal 1,5 meter hoog mogen zijn. Het onderzoek leidt niet tot verdere aanpassing van de regels en/of de verbeelding.

De tweede ambtshalve wijziging betreft het akoestisch onderzoek. In het bestemmingsplan moet een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden, waarin beschreven staat dat de woningen enkel gebouwd en in gebruik genomen mogen worden, wanneer de woningen worden voorzien van een dove gevel. Deze conclusie is ook opgenomen in paragraaf 4.5 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Vaststelling

Het bestemmingsplan zal het ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Deze vaststelling staat open voor beroep. Beroep is alleen mogelijk voor die onderdelen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd. Voor ongewijzigde delen kunnen alleen partijen die een zienswijzen hebben overlegd of die aantoonbaar niet eerder op het plan hebben kunnen reageren, beroep aantekenen.