

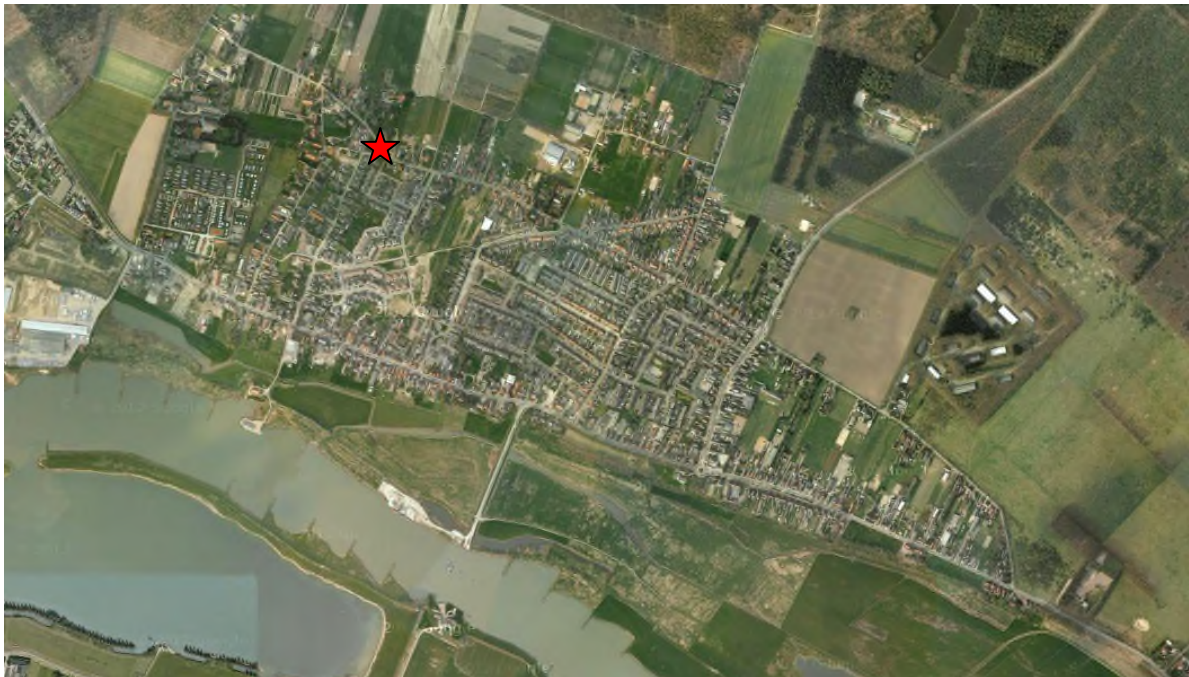
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PAARDENKOP 1

GEMEENTE RHENEN NL.IMRO.0340.OVPaardenkop1-VA01

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Plangebied: ligging en omvang	4
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
3.	BELEID	7
3.1.	Bovengemeentelijk beleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2.	Waterbeleid van de 21 ^e eeuw	7
3.1.3.	Structuurvisie 2005 - 2015	8
3.1.4.	Provinciale ruimtelijke verordening	9
3.1.5.	Structuurvisie WERV	9
3.1.6.	Conclusie	9
3.2.	Gemeentelijk beleid	10
3.2.1.	Stedenbouwkundige structuurvisie Elst/Achterberg/Rhenen	10
3.2.2.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	10
3.2.3.	Woonvisie	11
3.2.4.	Parkeerbeleidsplan	11
3.2.5.	Duurzaam Bouwen	12
3.2.6.	Conclusie	12
4.	OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1.	Bodem	13
4.2.	Wet geluidhinder	14
4.3.	Luchtkwaliteit	15
4.4.	Milieuzonering	15
4.5.	Externe veiligheid	17
4.6.	Watertoets	18
4.7.	Ecologie	20
4.8.	Archeologie en Cultuurhistorie	21
4.9.	Kabels en leidingen	22
5.	PLANBESCHRIJVING	23
5.1.	Bouwplan	23
5.2.	Verkeer en parkeren	24
5.3.	Beeldkwaliteit	25

6.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	26



Ligging binnen Elst

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In 2007 zijn voor het perceel Paardenkop 5 te Elst (Utr.) stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld (advies februari en aanvullend advies september 2007, zie afbeelding hieronder). Op basis van deze randvoorwaarden is vervolgens door Schlingmann Architecten een bouwplan ontwikkeld bestaande uit een blokje met drie woningen onder één kap, een vrijstaande woning en een Hoeve als centrale blikvanger.



Afbeelding oorspronkelijk plan uit stedenbouwkundige randvoorwaarden 2007

In oktober 2008 is voor dit plan een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en een artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) procedure gevoerd. De drie-onder-één-kap is inmiddels gerealiseerd en verkocht. Daarbij zijn intern twee woningen samengevoegd. Aan de buitenzijde is dit niet zichtbaar, zodat het blokje oogt als de gewenste drie-onder-één-kap woning en ook als zodanig in deze ruimtelijke onderbouwing zal worden betiteld. Voor de vrijstaande woning is eveneens een koper gevonden. De Hoeve blijkt echter, mede gezien de huidige situatie in de woningmarkt, niet verkoopbaar. Schlingmann Architecten heeft vervolgens een nieuw voorstel uitgewerkt met een andere invulling van De Hoeve.

De gemeente Rhenen heeft op 7 november 2011, namens dhr. De Gooijer, een principeverzoek ontvangen voor de realisering van een twee-onder-één-kapwoning en een vrijstaande woning op het perceel waar oorspronkelijk De Hoeve (één vrijstaande woning) was gedacht. Het principeverzoek is door het college behandeld en zij hebben bij brief van 21 februari 2012 medegedeeld dat zij medewerking willen verlenen aan het initiatief onder de volgende voorwaarden:

- Ten aanzien van beeldkwaliteit blijven de eisen zoals geformuleerd in de stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing.
- Er dient aandacht te worden besteed aan de ontsluiting van het perceel en het parkeren bij de woningen.
- Het gemeentelijk parkeerbeleidsplan is van toepassing.
- Er dient waterneutraal gebouwd te worden.
- Infiltratie hemelwaterafvoer (HWA) dient op eigen terrein plaats te vinden.

Met inachtneming van deze voorwaarden is vervolgens een bouwplan ontwikkeld voor de locatie van de hoeve (zie afbeelding volgende pagina). Het vigerende bestemmingsplan staat op deze locatie echter de beoogde woningbouw niet toe. Evenmin past de ontwikkeling in de ruimtelijke onderbouwing van oktober 2008 waarin voor De Hoeve was uitgegaan van één vrijstaande woning. Om de bouw van de twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning mogelijk te maken is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld als onderdeel van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van 3 woningen. De voorliggende onderbouwing is gebaseerd op de eerder opgestelde ruimtelijke onderbouwing uit 2008 en de opgestelde stedenbouwkundige adviezen.

1.2. Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied omvat de oostelijke punt van een driehoekig perceel (kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie H, nr. 7368 gedeeltelijk) welke ligt op de driesprong Paardenkop-Franseweg-Houweg. De locatie bevindt zich aan de westelijke dorpsrand van Elst (Utr.) in een overwegend ruim opgezet en gevarieerd bebouwd gebied. Het plangebied (zie afbeelding hieronder) bestaat nu overwegend uit grasland en heeft een oppervlakte van circa 1.600 m².

nieuw te bouwen hoeve



Impressie begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

De gronden waar het onderhavige plan betrekking op heeft, zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan “Kern Elst”. Het bestemmingsplan “Kern Elst” is vastgesteld door de gemeenteraad van Rhenen op 25 juni 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht op 11 februari 1992. Het bestemmingsplan is in werking getreden en onherroepelijk geworden.

De gronden waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd, hebben in dit bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden B’. Ter plekke is een bedrijf in de milieucategorieën 1 en 2 van de Basiszoneringslijst toegestaan, alsmede een bedrijfswoning. Daarnaast is in oktober 2008 een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en vrijstelling verleend ex artikel 19 WRO voor de realisering van

een bouwplan waarin onder meer één vrijstaande woning ter hoogte van De Hoeve was opgenomen. Van dit plan is enkel een drie onder een kap woning aan de oostzijde van het plangebied gerealiseerd.

De bouw van de woningen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B' of op basis van de eerder verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO, waardoor de aangevraagde omgevingsvergunning tevens wordt aangemerkt als een verzoek om toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, 3°, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) om de bouw van woningen mogelijk te maken.



Uitsnede bestemmingsplankaart 'Kern Elst'

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 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in de noordwestelijke dorpsrandzone van Elst. De ruimtelijke hoofdstructuur van Elst is reeds lange tijd ongewijzigd. De historische linten zijn nog steeds goed herkenbaar. Latere verdichting in het dorp heeft plaatsgevonden tussen deze oudere straten, waarin eveneens de lintbebouwing geleidelijk verdicht is.

Ter hoogte van het plangebied is de driesprong eveneens historisch bepaald. De Paardenkop is onderdeel van de noordelijke lintstructuur die parallel loopt aan de hoofdroute Utrecht - Arnhem.

In de oorspronkelijk agrarische nederzetting zijn boerderijen belangrijk in de beeldvorming. Met name in de kern heeft menging met burgerwoningen plaatsgevonden. Linten zijn hierdoor verdicht en door de opsplitsing en bebouwing van percelen is een woongebied met een fijne korrel ontstaan en verkleining van erven en bebouwing. Ook de agrarische signatuur neemt hierdoor af en het karakter van een woongebied met woonstraten overheerst.

Tegenwoordig lijken de woonstraten veel op elkaar. De uitzonderingen in de vorm van de vaak ruimere (voormalige) agrarische erven of bijzondere bebouwingselementen, maken plekje herkenbaar en dorpseigen. De openbare ruimte is beperkt, maar door de groene tuininrichtingen en vaak toevallige groene plekken in het dorp, ademt het nog een informele sfeer uit van een landelijke woonomgeving.

Het plangebied is op structuurniveau een markante plek. Hier heeft de schaalverkleining slechts beperkt plaatsgevonden en overheerst het beeld van de lintstructuur en groene ruimte. De wegen hebben een informeel profiel met een smalle rijstrook en afwisselde trottoirs, bermstrookjes en parkeervakken. Het beeld ten zuiden van het plangebied wordt bepaald door relatief jonge inbreiding met burgerwoningen. De knik in de Houweg is van oudsher aanwezig. Uit historisch perspectief is het daarom logisch om het stratenpatroon ongewijzigd te laten.

De oorspronkelijke bedrijfsbebouwing (garagebedrijf) is voorafgaand aan de bouw van de drie onder één kap woning gesaneerd. Met de realisering van deze woningen is een eerste stap gezet naar de nieuwe opzet van de Paardenkop die ruimtelijk gebaseerd is op een agrarisch erf.



Zicht op plangebied met drie-onder--één-kap in aanbouw

3. BELEID

3.1. Bovengemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen is volstaan met een korte samenvatting van het beleid. Met de volgende ruimtelijke beleidsplannen dient bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan rekening te worden gehouden:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR);
- Waterbeleid 21^e eeuw;
- Streekplan/ Structuurvisie (Provincie Utrecht).

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

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.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2. Waterbeleid van de 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. Dit beleid is tot stand gekomen via een samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen.

Het Waterbeleid 21e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

3.1.3. Structuurvisie 2005 - 2015

Provinciale Staten van de Provincie Utrecht hebben bij besluit van 23 juni 2008 de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld. Doel van de beleidslijn is ervoor zorg te dragen dat, ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, het Streekplan Utrecht 2005 - 2015 slagvaardig gehanteerd kan worden als beleidskader. In dat kader maakt de beleidslijn duidelijk wat er van de provincie kan worden verwacht. Ze markeert het provinciaal belang en legt de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten vast. Met nadruk geldt dat de beleidslijn geen nieuw beleid bevat: de beleidsdoelen zoals deze in het Streekplan zijn vastgelegd worden niet gewijzigd.

Het Streekplan Utrecht 2005 - 2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Dit plan is later in het kader van de nieuwe Wro omgezet naar een structuurvisie. In het plan is het beleid beschreven waarmee de provincie sturing geeft aan de invulling van verschillende ruimtelijke opgaven op het gebied van onder meer wonen, water, verkeer en bedrijvigheid. De kernbegrippen zijn kwaliteit, uitvoering en samenwerking.

Een belangrijk uitgangspunt van het beleid is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij zorgvuldig ruimtegebruik gaat het om efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Rode contouren zijn hierbij een belangrijk doelmatig sturingsinstrument. Door toepassing hiervan worden belangrijke waarden in het buitengebied beschermd en wordt het landelijk gebied open gehouden. Ook wordt juist hierdoor zorgvuldig ruimtegebruik in het bestaande stedelijk gebied gestimuleerd.

Een aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het vermijden van niet-noodzakelijke stedelijke uitbreidingen. Bij de nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen ligt de prioriteit bij herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan gekozen worden voor uitbreiding.

In haar ruimtelijk beleid laat de provincie zich dan ook voor een belangrijk deel leiden door het principe van beheerste groei. Op deze wijze wil zij de aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking zoveel mogelijk vermijden en de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk versterken. Vanuit deze optiek is het gewenst nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied te benutten en daarbij te streven naar stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting.

Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. Beleidsmatig is dit onder andere vertaald in een ruimtelijke afbakening van deze kernen door de zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten binnen de rode contouren plaatsvinden.

Bij ontwikkelingen binnen de rode contour stuurt de provincie niet op aantallen. Als de ontwikkeling leidt tot behoud van kwaliteiten, waardevolle structuren en voldoende ruimte voor groen en water in de stad, mag ze beschouwd worden als passend in het proces van vernieuwing en functieaanpassing van de kernen. Gemeenten hebben hierdoor zelf een belangrijke verantwoordelijkheid in het zorgvuldig omgaan met ruimte. Verwacht wordt dat zij nadrukkelijk de binnenstedelijke mogelijkheden bekijken.

Met betrekking tot Rhenen wijst de structuurvisie erop dat zij deel uit maakt van het Regionaal stedelijk netwerk WERV (de vierhoek Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal). Naast het ontwikkelen van een samenhangende visie voor de vier gemeenten, is het beleid gericht op een gemeenschappelijke woningmarkt. Omdat aan Veenendaal een regionale opvangfunctie wordt toebedeeld, is het verstedelijkingsbeleid voor Rhenen dan ook terughoudend.

De beoogde ontwikkeling valt binnen de rode contour van Elst.

3.1.4. Provinciale ruimtelijke verordening

In de verordening, vastgesteld door Provinciale Staten op 21 september 2009, is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciaal belang in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. Bijvoorbeeld dat de waarden van natuur en landschap beschermd moeten worden. De wijze waarop dit moet plaatsvinden wordt niet in de verordening geregeld. De invulling van bestemmingsplannen is immers primair overgelaten aan gemeenten.

Via de verordening laat de provincie een aantal provinciale belangen doorwerken naar de gemeenten. Deze doorwerking is niet mogelijk via een structuurvisie. Een structuurvisie heeft in beginsel alleen interne werking. Het bevat beleid waaraan de provincie zich zelf dient te houden. Door middel van de verordening is de verplichte naleving van diverse provinciale beleidsuitgangspunten door lagere overheden, zoals gemeenten, geregeld. De provinciale verordening bevat regels ter bescherming van het provinciaal belang. Deze regels zien op bodem, cultureel erfgoed, landelijk gebied, natuur, recreatie, stedelijk gebied en het watersysteem. Het plangebied aan de Paardekop-Houweg valt binnen stedelijk gebied (rode contour). In de verordening zijn voor het stedelijk gebied woningbouw aantallen opgenomen. Voor de gemeente Rhenen geldt tot 2015 een woningbouwopgave van 570 woningen. De beoogde ontwikkeling levert hier een bijdrage in met drie woningen.

3.1.5. Structuurvisie WERV

In maart 2005 hebben de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal de Structuurvisie WERV vastgesteld. De visie geeft een beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de regio voor de periode tot 2015, met een doorkijk naar 2030. Het plangebied valt net buiten het in de bij de structuurvisie behorende structuurbeelden. Tot de periode 2015 geldt de afspraak, dat ruimtelijke ontwikkelingen van wonen (en werken) plaats dienen te vinden binnen de in bestaand beleid vastgelegde locaties. Voor wonen wordt daarbij nadrukkelijk ingezet op inbreiding.

3.1.6. Conclusie

Op basis van bovenstaande beleidsstukken kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan het bovengemeentelijke beleid. Het plan maakt efficiënt en intensief gebruik van de ruimte middels inbreiding en valt binnen de rode contouren van Elst.

3.2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Stedenbouwkundige structuurvisie Elst/Achterberg/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 bouwiniciatieven passend bij de schaal en het karakter van de drie kernen Elst, Achterberg en Rhenen.

De visie voor Elst zet zich vooral in op de verbetering van bestaand gebied en een goede inpassing van nieuwe locaties. Het onderhavige plangebied is in de visie aangeduid als 'verdichtingslocatie'. De verdichtingslocaties zijn deels al in ontwikkeling en daarbij zijn enkele aanvullende locaties mogelijk. Enkele verdichtingslocaties betreffen bedrijfsbeëindiging en vervangende nieuwbouw, zoals het plangebied.

3.2.2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Op 31 augustus 2006 is een principe-aanvraag gedaan om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van woningen op de locatie. Bij brief van 16 december 2006 geven burgemeester en wethouders hun visie op de ontwikkeling. Met toepassing van een procedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn zij in beginsel bereid medewerking te verlenen. Aan deze bereidheid verbinden zij de voorwaarde dat aandacht besteed dient te worden aan de ontsluiting van de percelen en het parkeren bij de woningen. Tevens wordt als voorwaarde gesteld dat de nieuwe bebouwing niet mag leiden tot een duidelijke verdichting van het gebied. Aan de hand van nog op te stellen stedenbouwkundige randvoorwaarden zal worden bepaald aan welke vorm van woningbouw medewerking zal worden verleend.

Stedenbouwkundig advies Paardenkop - Houweg

Als gevolg van bovenstaand standpunt heeft de gemeente Rhenen in februari 2007 een stedenbouwkundig advies laten opstellen voor het voorliggende plangebied. Na behandeling in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2007 is het stedenbouwkundig advies aangevuld. Op 2 oktober 2007 hebben burgemeester en wethouders voor het perceel Paardenkop 5 stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. De in de adviezen gegeven visie is samengevat de volgende:

De verplaatsing van het bestaande garagebedrijf maakt een herinvulling mogelijk die de driesprong van oude wegen ruimtelijk ondersteund. Vanzelfsprekend is op de locatie een dorpseigen oplossing gewenst. Tegelijkertijd vormt een verbijzondering ten opzichte van een reguliere verkaveling van vrijstaande woningen een meerwaarde. Dit in ogenschouw nemende, is nieuwbouw als agrarisch ensemble mogelijk.

Hiermee kan een cluster van woningen worden gerealiseerd met een onderlinge ruimtelijke samenhang. Tevens kan een collectieve groene ruimte worden vormgegeven met een semi-openbaar karakter. Op deze wijze kunnen bebouwing en buitenruimte de driesprong verbijzonderen. Bebouwing is daarbij niet solitair, maar meerdere woningen vormen een ruimtelijke eenheid. Een "dorpshoeve" vormt daarbij een gebouwde kop aan de driesprong.

De Hoeve staat in de zichtlijn vanaf de Franseweg en wordt omringd door een open, groen gazon. Eventueel kunnen hier dieren grazen. De woning krijgt een duidelijke hoofdbouwmassa en door een slimme situering van de bijgebouwen kan toch, samen met de 3 onder 1 kap, een binnenerf worden gevormd. Deze bijgebouwen hebben maat, sluiten aan bij de vormgeving van het woonhuis en krijgen

een afdekking met een kap. Het bijgebouw aan de zuidzijde beëindigt de zichtlijn vanuit de Houweg. Achter het woonhuis staat ook nog een bijgebouw dat dienst kan doen als voertuigenberging en stal.

Belangrijk uitgangspunt is de omringende groene ruimte rond de hoeve te behouden en daarom bestaat dit uit een gazon. De privé buitenruimte ligt aan het binnenerf. Een hoogwaardig vorm-gegeven spijlenhek begrenst het gazon richting de omringende wegen. De entree vanaf de Paardenkop krijgt een poort, aansluitend op het hek. Een solitaire boom markeert de punt bij de driesprong Franseweg - Paardenkop - Houweg.

Naast de dorpshoeve zal het bestaande bedrijfsgebouw worden gesloopt en worden vervangen door drie aaneengebouwde woningen. Naast de huidige dienstwoning, die als burgerwoning gehandhaafd blijft, wordt aan de Paardenkop één woning toegevoegd.

Ontwikkeling De Hoeve en randvoorwaarden

In aanvulling op het voorgaande is op 21-02-2012 door het college medewerking verleend aan de realisering van een twee-onder-één-kapwoning en een vrijstaande woning op het perceel waar oorspronkelijk De Hoeve (één vrijstaande woning) was gedacht. In hoofdstuk 5 wordt dit bouwplan onderbouwd, met onder meer een toetsing aan de oorspronkelijke randvoorwaarden.

3.2.3. Woonvisie

De gemeente Rhenen heeft in 2008 de woonvisie "Richting in Wonen" vastgesteld. De woonvisie geeft voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw de gewenste richtingen aan. De rode draad in de woonvisie is het behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw voor Rhenen, met daartoe in het woonbeleid het accent op gezinnen met kinderen. Daarbij is het beleid gericht op meer woonkansen voor Rhenense jongeren en senioren.

3.2.4. Parkeerbeleidsplan

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

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

Bovenstaande uitgangspunten staan centraal in dit parkeerbeleidsplan. Het plan bevat voorstellen voor het te voeren parkeerbeleid en maatregelen om de aanwezige parkeerproblemen op te lossen. Daarnaast is een praktisch handvat geboden voor het:

- beoordelen van parkeerproblemen in de woonwijken;
- gebruik van uniforme en eenduidige parkeernormen, onder andere voor:
 - een snel objectief advies bij vergunningaanvragen;
 - het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot het parkeren (herinrichting/nieuwbouwonwikkelingen);
 - onttrekken en toevoegen van parkeerplaatsen aan de openbare weg (wanneer parkeren op eigen terrein niet mogelijk is);
 - toetsen en realiseren van parkeervoorzieningen voor gehandicapten;
 - objectief beoordelen van inritvergunningen;
 - faciliteren van het fietsparkeren in het centrumgebied.

Bij de uitwerking van maatregelen voor de knelpunten is het uitgangspunt gehanteerd dat voor alle doelgroepen het parkeren wordt gefaciliteerd. Eventuele maatregelen mogen geen verschuiving van de parkeerdruk met zich meebrengen waardoor overlast in omliggende wijken ontstaat.

3.2.5. Duurzaam Bouwen

De gemeente Rhenen heeft ambities voor duurzaam bouwen in beleid vastgesteld. Deze ambities zijn 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 er vijf 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 uiteraard 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.

3.2.6. Conclusie

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

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Bodem

Voor het plangebied is in november 2007 (verkenkend) bodemonderzoek uitgevoerd door Amos Milieutechniek bv. Onderstaand worden de resultaten van de bodemonderzoek beknopt besproken. Voor een gedetailleerde beschrijving van de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het betreffende rapport (zie bijlage).

Amos Milieutechniek bv heeft een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. De onderzoekslocatie betreft een woonhuis met erf en enkele schuren, een met klinkers verharde parkeerplaats en weiland. Uit het vooronderzoek zijn voor het grootste deel van de onderzoekslocatie geen voor bodemverontreiniging verdachte omstandigheden bekend geworden, zodat voor het bodemonderzoek, met uitzondering van de verdachte deellocaties, de strategie voor een "onverdachte locatie" is gehanteerd. Voor de verdachte deellocaties is de onderzoeksstrategie vastgesteld op basis van de onderzoeksdeelhypothese "verdacht, plaatselijke bodembelasting met een duidelijke kern". In totaal zijn er 23 boringen geplaatst, waarvan 8 boringen zijn doorgezet tot 2,0 m beneden maaiveld.

De bodem bestaat over de gehele geboorde diepte van 2,0 m beneden maaiveld uit (deels puin- en / of grindhoudend) zand. Aangezien het grondwater zich dieper dan 5 m beneden maaiveld bevindt is geen peilbuis geplaatst ter bepaling van de grondwaterkwaliteit. Er zijn met betrekking tot het onverdachte deel van het onderzoek 3 grondmengmonsters samengesteld: MM 1 van de bovenlaag ter hoogte van de verharde percelen, MM2 van de bovenlaag ter hoogte van het weiland en MM3 van de onderlaag. De grondmengmonsters zijn op het laboratorium onderzocht op de standaard pakketten voor een onverdachte locatie.

In verband met de verdachte deellocatie "mestopslag" is 1 grondmengmonster samengesteld: MM4 van de verdachte bovenlaag. Dit monster is onderzocht op de aanwezigheid van zware metalen. Van de bodem rondom de garage zijn van de meest verdachte laag 4 separate monsters geanalyseerd op minerale olie: B05 (150-200), B06 (100-130), B08 (150-200) en B09 (150-200). Monster B06 (100-130) is tevens onderzocht op de aanwezigheid van vluchtige aromaten. Ter plaatse van de verdachte deellocatie "opslag vaten en dergelijke" is één separaat monster geanalyseerd op minerale olie en vluchtige aromaten: B11 (30-60) van de verdachte laag.

In grondmengmonster MM2 is een streefwaarde-overschrijding aangetroffen voor koper, lood, nikkel en PAK. In grondmonster B06 (100-130), van de verdachte laag ten zuidoosten van de garage, is een lichte verontreiniging door toluene vastgesteld. In geen van de grond(meng)monsters zijn matige of sterke verontreinigingen voor de onderzochte parameters geconstateerd.

Aangezien op het onverdachte deel van de locatie lichte verontreinigingen zijn aangetroffen dient formeel de onderzoekshypothese; een onverdachte locatie, verworpen te worden. De onderzoekshypothese; "verdacht, plaatselijke bodembelasting met duidelijke kern", voor de verdachte deellocatie "garage" is bevestigd aangezien ter plaatse van één van de boringen een lichte verontreiniging is vastgesteld in de bodem.

Daarnaast kan de onderzoekshypothese; "verdacht, plaatselijke bodem belasting met duidelijke kern", voor de verdachte deellocaties "mestopslag" en de "opslag vaten en dergelijke" niet worden gehandhaafd aangezien de verdachte stoffen niet zijn aangetroffen in de bodem.

Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht; de kwaliteit van de bodem op de locatie is voldoende vastgelegd en er is geen vermoeden voor sterke verontreiniging. De kwaliteit van de bodem staat het huidige- en toekomstige gebruik van de locatie niet in de weg.

Het onderzoek is gerelateerd aan de NEN 5740. Onderzoek naar asbest in de bodem vormt geen onderdeel van deze norm. Wel wordt opgemerkt dat in en op de bodem geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen.

Asbest

Amos Milieutechniek bv heeft een asbestinventarisatie uitgevoerd conform de BRL 5052.

Geïnventariseerd is een schuur (garage), paardenstallen en een afdak gelegen aan de Paardenkop 5 te Elst in verband met de voorgenomen sloop of renovatie. Het rapport is bijgevoegd, hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

Tijdens de asbestinventarisatie zijn de golfplatendaken op de paardenstallen en het afdak as-besthoudend gebleken, voorts zijn een boiler en een luchtverwarmingsinstallatie aangetroffen die mogelijk asbest kunnen bevatten. Hierbij valt met name te denken aan de toepassing van asbestkoord, asbestweefsel en asbesthoudende pakkingen.

Verwijdering van het in en om het pand aanwezige asbest dient te geschieden volgens de geldende eisen en voorschriften uit onder andere het arbeidsomstandighedenbesluit van de Arbwet en het asbestverwijderingsbesluit van de Wet milieugevaarlijke stoffen/ Woningwet.

Voor aanvang van de asbestverwijdering dient een plan van aanpak te worden opgesteld, welke tot doel heeft zoveel mogelijk onduidelijkheden voorafgaand aan de werkzaamheden weg te nemen, dan wel te onderkennen.

Geadviseerd wordt om alle asbesthoudende materialen - dus ook asbesthoudende materialen die in risicoklasse I zijn ingedeeld - te laten verwijderen door een BRL 5050-gecertificeerd bedrijf.

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

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.

Zowel de Paardenkop als de Houweg zijn wegen waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Voor dit soort wegen geldt geen onderzoekspllicht in het kader van de Wet geluidhinder. Evenmin is sprake van dusdanige verkeersintensiteiten dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB optreedt. Nader onderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.3. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit, oftewel titel 5.2 van de Wet Milieubeheer, is op 15 november 2007, in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan.

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- Een project 'niet in betekenende mate (Nibm)' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Alleen ruimtelijke projecten die dus in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechteren, worden nog indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. Het Ministerie van VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie stikstofoxide of fijnstof met meer dan 3% (van de grenswaarde van de jaargemiddeldeconcentratie van PM₁₀ of NO₂, 40µg/m³, dus 1,2 µg/m³) verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

Het voorliggende plan ziet toe op de ontwikkeling van 3 woningen. Aangezien in gevolge de ministeriële regeling "NIMB" bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1.500 woningen geen sprake is van een toename in de concentraties stikstofoxide of fijnstof met meer dan 1,2 µg/m³, kan geconcludeerd worden dat de voorgestane ontwikkeling 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. In het onderhavige geval is een luchtkwaliteitsonderzoek dus niet noodzakelijk. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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.

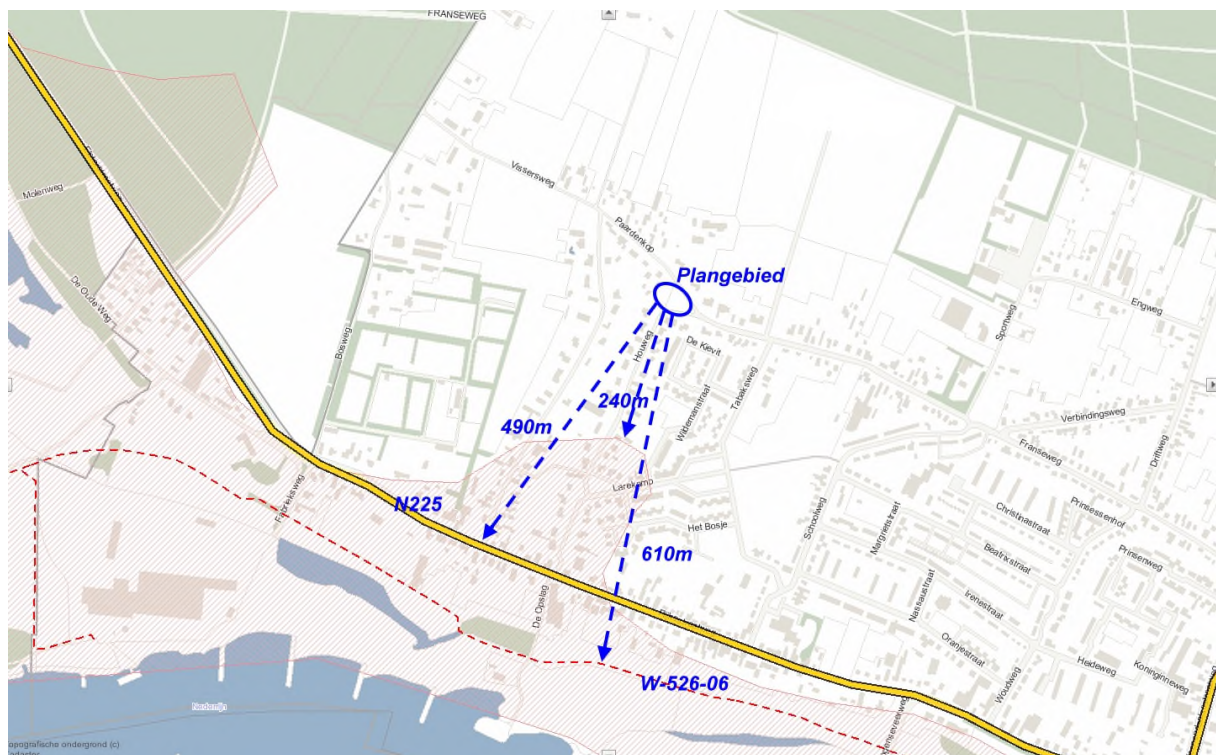
In het kader van onderhavige ontwikkeling is, gezien de functiemenging in de aangrenzende lintbebouwing en buitengebied, sprake van een aangrenzend omgevingstype ‘rustige woonwijk’. In de nabijheid van het plan liggen er (voor zover bekend) geen bedrijven die belemmeringen op het plan zouden kunnen werpen.

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).



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).

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 m, de afstand tot het plangebied bedraagt 610 m. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor het aspect buisleidingen (Bevb) zijn.

Het overstromingsgebied van de Rijn ligt op 240 m afstand van het plangebied. Hiervoor geldt dat er een plasbrandaandachtsgebied aanwezig is, welke een afstand heeft van 25 m uit de oeverlijn. Ook voor dit aspect zijn dus geen belemmeringen.

Tenslotte kan geconstateerd worden dat het plangebied op 490 m afstand is gelegen van de Rijksweg (N225). 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

De Watertoets is voortgekomen uit het Kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water', de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. In de vijfde Nota Ruimtelijke Ordening is de Watertoets opgenomen als belangrijk instrument in de afstemming tussen het waterbeleid en het ruimtelijk beleid. Vanaf 14 februari 2001 is in de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw afgesproken om vanaf dat moment de Watertoets toe te passen. Sinds 1 november 2003 is de Watertoets ook wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

4.6.1 Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivierengebied'. Het Rijk streeft ernaar rivieren te verruimen. Hiertoe worden de pkb Ruimte voor de Rivier en de Maaswerken voortvarend uitgevoerd. Toekomstige afspraken worden gemaakt in het licht van de overstromingsrisicorichtlijn. Buitendijks en eventueel binnendijks dienen gronden te worden gereserveerd. In samenwerking met alle betrokken overheden wordt een langetermijnopgave voor buitendijkse gronden langs de rivieren geformuleerd. Hierbij wordt rekening gehouden met veiligheid, waterkwaliteit, natuur, ruimtelijke kwaliteit en (regionale) ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve van een afgewogen inzet, beheer en benutting van het rivierbed. Dit plan heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

4.6.2 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn die voorschrijft dat de waterkwaliteit van de Europese wateren vanaf 2015 aan bepaalde eisen moet voldoen. De richtlijn is sinds eind 2000 van kracht voor het waterbeheer, dat wil zeggen voor het totaal aan activiteiten die tot doel hebben om het grond- en oppervlaktewater zo goed mogelijk te beheren. Deze richtlijn heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

4.6.3 Waterplan Rhenen

Het Waterplan “een berg mooi water” is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 april 2005 en heeft ten doel effectief en efficiënt om te gaan met water in de gemeente. De watervisie beschrijft de beoogde ontwikkeling van het water tot 2025. Het waterplan gaat in op de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterketen. Bij de streefbeelden voor het bebouwd gebied ligt de nadruk op het saneren van riooloverstorten en het afkoppelen van verhard oppervlak.

Voor onderhavig plan zijn de volgende relevante streefbeelden voor 2025 te noemen:

- Grondwateroverlast komt niet voor.
- Alle in- en uitbreidingen (vanaf 2005) zijn waterneutraal.
- Bij nieuwbouw (vanaf 2005) worden geen uitlogende materialen toegepast, zoals zink, koper en lood.
- Vanaf 2005 wordt in in- en uitbreidingen het regenwater van schone oppervlakken niet op de riolering geloosd.
- In Elst, Rhenen en Achterberg is circa 30% van het verharde oppervlak van de riolering afgekoppeld (t.o.v. 1998, onder voorbehoud van voldoende financiële middelen).

In het waterplan is eveneens vermeld op welke plannen de watertoets van toepassing is op basis van de richtlijnen in de “Handreiking Watertoets 2”. Het benodigd overleg is afhankelijk van het soort plan en de mogelijke gevolgen voor het watersysteem. Het hiernavolgend wateradvies gaat hier nader op in.

4.6.4 Wateradvies

In hoofdlijnen treden geen veranderingen op in het watersysteem en zijn er ter hoogte van het plangebied geen knelpunten in de waterhuishouding. De beoogde ontwikkeling betekent een toename van het verharde oppervlak van minder dan 550 m² en daarom hoeft er geen compensatie plaats te vinden. Het plan voldoet aan het uitgangspunt ‘hydrologisch neutraal bouwen’. Dit houdt in dat er geen negatieve effecten mogen optreden op het watersysteem. Al het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd in de bodem. Er liggen geen waterkeringen en geen oppervlaktewater in de directe omgeving. Bij de toepassing van uitlogende materialen vraagt het Hoogheemraadschap om terughoudendheid om daarmee uitspoeling van zware metalen in de bodem te voorkomen. Met inachtneming van het voorgaande kan volstaan worden met het volgende advies.

Uitgangspunt is dat bij in- en uitbreidingen het vuile water van het schone water gescheiden blijft. Het vuile water gaat naar de riolering. Het schone water wordt bij voorkeur op eigen terrein verwerkt mits de bodemkwaliteit niet zodanig is dat dit tot verontreiniging van het grondwater leidt. Het huidige infiltrerend vermogen is groot gezien de bodemopbouw van gestuwd materiaal. Wel moeten maatregelen genomen worden, die mogelijk afstromend water op (half)verhard oppervlak goed laten infiltreren in bv lokale laagtes. Een voorbeeld daarvan is een “wadi”: staat meestal droog, maar als het regent, stroomt het water van de daken via de regenpijpen naar de tuin of de weg, en vandaar naar de wadi's. Hier wordt het water gebufferd en zakt verder de grond in en vult de grondwatervoorraad aan.

Het verschil met de toekomstige situatie is dan ook nagenoeg nihil. De neerslag komt weliswaar sneller tot afvoer, maar er is voldoende mogelijkheid om te infiltreren. Het erf en de toegangsweg dienen tonrond (afwaterend) te worden aangelegd. Voorts dient tijdens aanleg erop gelet te worden dat de grond niet te sterk wordt verdicht en dat, gezien de toepassing van infiltratie, bij het ontwerpen van de woningen terughoudend wordt omgegaan met uitlogende materialen daar waar het materiaal in contact komt met het hemelwater.

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn 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 zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst te worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

4.7.1 Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)

De natuurbeschermingswet heeft als doel de volgende gebieden te beschermen.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten en
- Wetlands.

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna.

Er is geen enkele reden om aan te nemen dat het uitvoeren van de in de geplande werkzaamheden invloed heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied de Uiterwaarden Neder-Rijn. De werkzaamheden vinden namelijk op ruime afstand plaats met tussenliggend bebouwd gebied.

4.7.2 Flora- en faunawet (soortenbescherming)

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd.

Vooraf wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Gezien de aard en omvang van het projectgebied zijn er geen aanwijzingen die een belemmering vormen voor het oprichten van de woningen. Specifiek voor het plangebied geldt dat in de huidige situatie het weilandje onbebouwd is, maar in het verleden in gebruik geweest als parkeerplaats. Het terreintje wordt frequent bemaaid en heeft zodoende meer de kwaliteit van een gazon dan van een ecologisch waardevol terrein. Bovendien is bij de gemeente en initiatiefnemer geen informatie bekend dat leidt tot het vermoeden van de aanwezigheid van bedreigde plant- en diersoorten.

Eventuele significante schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten (planten- en diersoorten, die op bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan vermeld, alsook rode lijstsoorten binnen de locatie) dan wel op hun duurzaam leefgebied worden dan ook niet verwacht.

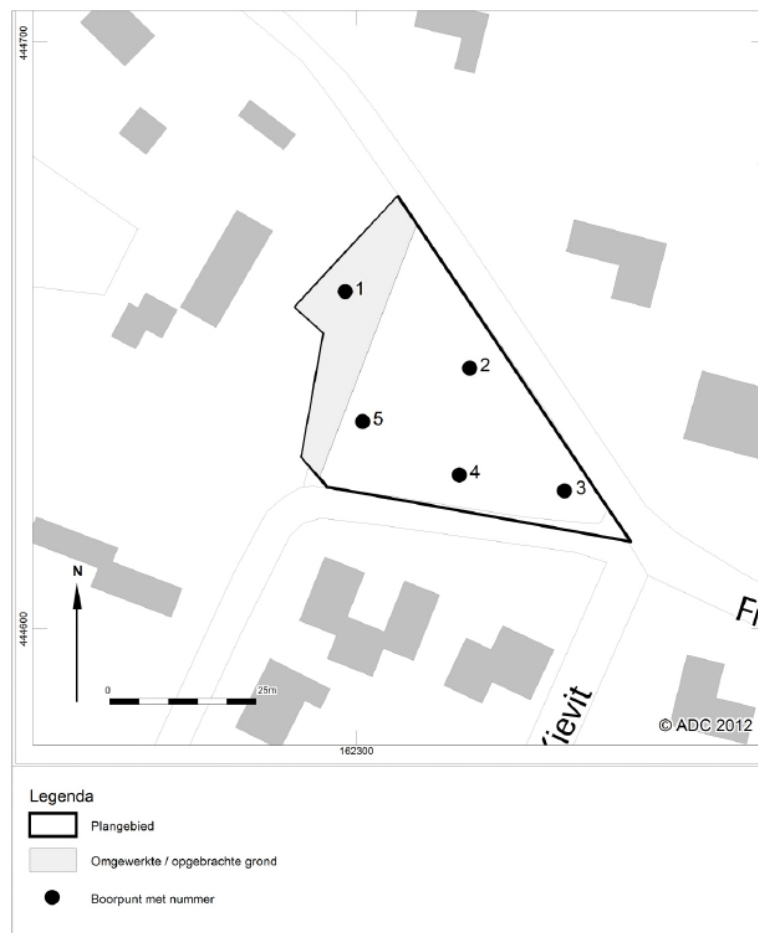
4.8. Archeologie en Cultuurhistorie

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 versterking van waarden plaatsvindt, is een nader onderzoek vereist.

In opdracht van BOOT Organiserend Ingenieursburo heeft ADC ArcheoProjecten in mei 2012 ten behoeve van nieuwbouw van een woning een bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd op de locatie Paardenkop 5 in Elst (gemeente Rhenen). Hieruit (rapport 3083, november 2012) blijkt kort samengevat het volgende.

Op basis van het bureauonderzoek worden archeologische resten uit de IJzertijd en Bronstijd verwacht, maar ook resten uit andere perioden kunnen voorkomen. De archeologische resten bevinden zich onderin een dun plaggendek en in de top van de onderliggende sandr-afzettingen. ADC ArcheoProjecten heeft daarom een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door middel van een verkennend booronderzoek, teneinde de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting aan te vullen en te toetsen.

Uit dit verkennend booronderzoek is gebleken dat er met uitzondering van een strook in het westen van het plangebied, inderdaad sprake is van een intact plaggendek.



ADC ArcheoProjecten adviseert om in het gebied met uitzondering van het op voorgaande afbeelding in grijs weergegeven gedeelte met omgewerkte / opgebrachte grond een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P), teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Op basis van dit rapport is het bouwplan aangepast, in het bijzonder de wijze van funderen. De gemeente Rhenen heeft als bevoegde overheid op grond hiervan en de hierboven vermelde rapportage het volgende selectiebesluit genomen.

Het maaiveld wordt verhoogd ter plaatse van de bebouwing. De fundering van de nieuwe woning komt op maximaal 50 cm – het huidige maaiveld. Door de gewijzigde bouwopzet wordt voorkomen dat de laag met hoge archeologische verwachting wordt verstoord. Omdat tot aan deze laag wordt gegraven, wordt geadviseerd tijdens het ontgraven van de laatste 30 cm van de bouwput, deze te laten begeleiden door een amateurarcheoloog. Er mag een nutsstrook met een oppervlak van 7.5 m² aangelegd worden. Bij het graven van de bouwput wordt gebruik gemaakt van een kraan met laser, zodat lagen met nauwkeurige precisie kunnen worden ontgraven.

Met voorgaande werkwijze is de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden voldoende gewaarborgd.

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

5.1. Bouwplan

De oorspronkelijk Hoeve bestond uit één vrijstaande woning. In het nieuwe voorstel zijn in de Hoeve twee woningen ondergebracht en is het oorspronkelijke bijgebouw achter de Hoeve opgewaardeerd naar een woning in de vorm van een hooimijt. Bedoeling hiervan is een betere verhouding te creëren tussen kavelgrootte en woningtypologie. De uitstraling en karakterisering blijft gelijk aan hetgeen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden is bepaald: de Hoeve is een verwijzing naar een traditionele woonboerderij gelegen aan een agrarisch erf met bebouwing daar omheen.

De nieuwe Hoeve is in bouwvolume niet toegenomen. Wel is de hoofdbouwmassa gedraaid en nu met de lange gevelzijde op de Y-splitsing gericht. Het bijgebouw dat aan de zuidzijde was gesitueerd, is achter de Hoeve geplaatst. Hierdoor is de Hoeve iets naar voren geschoven. Aan de zuidzijde ontstaat daarentegen iets meer openheid. Een andere oorzaak van de verschuiving ligt in de opwaardering van het oorspronkelijke bijgebouw achter de Hoeve naar een woning (hooimijt). Alleen hier is sprake van een beperkte toename van bouwvolume. Meest van belang is dat nog steeds een open groene ruimte in de punt bij de Y-splitsing aanwezig is.

nieuw te bouwen hoeve



Nieuw te bouwen hoeve



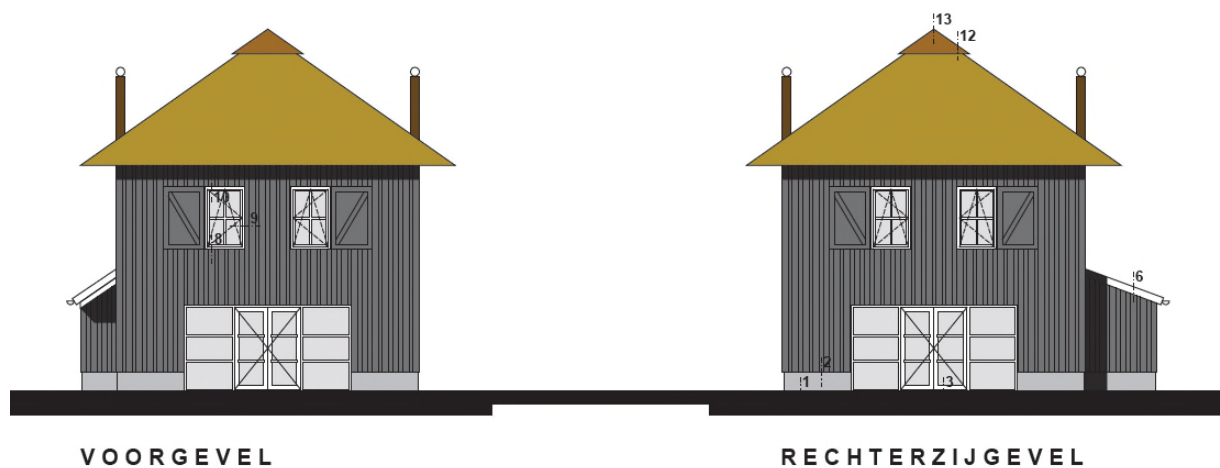
De toevoeging van de woning in de hooimijt komt vooral voort om de verhouding tussen kavelgrootte en woningtype te optimaliseren. De hooimijt is aan het agrarisch erf toegevoegd, dat nu bestaat uit de gerealiseerde drie onder een kap woning, de Hoeve (2 woningen) en de hooimijt (1 woning). Om de samenhang met het erf tot stand te brengen is deze laatste woning op afstand van de Paardenkop/ Franseweg en aan het binnenerf gesitueerd. Ook in architectonische uitwerking wordt aansluiting gezocht bij het agrarisch erf. Hiermee blijft het in de stedenbouwkundige randvoorwaarden gewenste

onderscheid tussen de lintbebouwing langs de Paardenkop/ Franseweg en het erf van de Hoeve gehandhaafd.

nieuw te bouwen hooihuis



Nieuw te bouwen hooihuis



Conclusie is dat het nieuwe bouwplan aansluit bij de geformuleerde visie in de oorspronkelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarbij is met name sprake van een andere situering van bouwmassa's dan van een verdichting. Enkel de toevoeging van de woning door opwaardering van een eerder opgenomen bijgebouw in de vorm van een hooimijt leidt tot een beperkte toename van bebouwing. Hiermee blijft echter voldoende openheid aanwezig. Aandachtspunt blijft daarbij de inrichting van de buitenruimte en de vormgeving van de erfgronden, in het bijzonder richting de Y-splitsing.

5.2. Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de nieuwe percelen vindt op ruime afstand van de Y-splitsing Paardenkop – Franseweg – Houweg plaats via de aangrenzende weg Paardenkop en Houweg. Uitgangspunt is dat iedere woning een eigen inrit krijgt.

Het Rhenense parkeerbeleid is opgenomen in het parkeerbeleidsplan (vastgesteld 21 november 2008). Het plangebied valt in de zone 'buiten centrumgebied'. Voor woningen in de middeldure

categorie geldt dan een parkeernorm tussen de 1,8 en 1,9 parkeerplaats per woning. Voor woningen in de dure categorie geldt dan een parkeernorm tussen de 2,0 en 2,2 parkeerplaats per woning.

Voorliggend plan gaat uit van het volledig realiseren van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit houdt in dat het benodigd aantal parkeerplaatsen, minimaal 2,0 per woning, geheel op eigen erf komen. Het plan biedt hiervoor meer dan voldoende ruimte.

5.3. Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit van De Hoeve zijn de oorspronkelijke voorwaarden nog steeds van toepassing. In overeenstemming hiermee is in de architectonische verschijningsvorm een verwijzing gemaakt naar een woonboerderij. De toevoeging van de hooimijt sluit hier op aan en versterkt de agrarische uitstraling. Beide panden bestaan uit één kloke hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap.

De buitenruimte wordt aan de voor- en zijkanten met een eenduidige, lage haag beplant, waardoor alle aandacht uit kan gaan naar de bebouwing.

Volgens de randvoorwaarden gelden de volgende uitgangspunten t.a.v. het materiaalgebruik:

- Gevels: licht pleisterwerk met donkere plint (spatrand) of onderhuis;
- Daken: antraciet/zwarte niet glimmende gebakken pannen;
- Kozijnen, draaiende delen en dakranden: hout variabel in donkere kleuren met lichte accenten;
- Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

Dit is als volgt ingevuld:

Hooimijt:

Hoeve:

MATERIALEN & KLEUREN		
plint	baksteen, stucwerk	grijs
gevel	Cape Cod gevelbekleding	zwart
kozijnen	d.r. meranti	roomwit / zwart
ramen	d.r. meranti	roomwit
deuren	merbau	roomwit / zwart
luiken	Cape Cod gevelbekleding	zwart
dak	riet	rietkleur
	gebakken pannen	antraciet
kolommen	eiken	blank
nok	koper	koperkleur
goten	koper	koperkleur

MATERIALEN & KLEUREN		
plint	baksteen + stucwerk	grijs
gevel	baksteen	rood / geel
kozijnen	d.r. meranti	donkergroen
ramen	d.r. meranti	roomwit
deuren	merbau	roomwit / grijs
gaanderij	aluminium	bronskleur
dak	gebakken pannen	antraciet
goten	zink	zinkkleur
waterslagen	hardsteen	blauwgrijs
luiken	d.r. meranti	groenblauw

6. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht aan is opgenomen dat artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van overeenkomstige toepassing is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3°, Wabo. In artikel 3.1.1 Bro is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De voorbereiding van het besluit omtrent de omgevingsvergunning, indien deze geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3°, Wabo, zal op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Eventuele ingediende zienswijzen zullen in de besluitvorming worden betrokken.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12, lid 1 Wro is opgenomen dat het verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen op gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.2.1. onder a Bro geeft aan dat als een bouwplan, (o.a.) wordt aangewezen een bouwplan voor de bouw van één of meer woningen. Artikel 6.12, lid 2 bepaalt dat in afwijking van het eerste lid de gemeenteraad, naar aanleiding van de omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3°, Wabo, van het bestemmingsplan wordt afgeweken, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Deze anderszins verzekering vindt plaats door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst. De ontwikkelingskosten komen daarmee geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens is er een risicoanalyse uitgevoerd ten behoeve van de mogelijke tegemoetkoming in schade. De resultaten van de risicoanalyse zijn verwerkt in een overeenkomst tegemoetkoming in schade, welke tussen de initiatiefnemer en de gemeente is gesloten. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.