LODEWIJCK groep

T 085 401 05 67
E info@lodewijckgroep.nl
W www.lodewijckgroep.nl

Wijziging Omgevingsplan

Radboudweg 3 Rhenen

Het Fort BV

Versie: Definitief
Datum: Januari 2026

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Plangebied 3
1.3 Planologische kaders 4
1.4 Procedure 7
1.5 Leeswijzer 7
2 Bestaande en toekomstige situatie 8
2.1 Bestaande situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9
3 Beleidskaders 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 17
3.3 Gemeentelijk beleid 20
4 Omgevingsaspecten 26
4.1 Water 26
4.2 Geluid 28
4.3 Bodemkwaliteit 29
4.4 Luchtkwaliteit 30
4.5 Milieuzonering 32
4.6 Geur 33
4.7 Trillingen 34
4.8 Externe veiligheid 35
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 38
4.10 Natuurbescherming 39
4.11 Milieueffectrapportage 41
4.12 Verkeer en parkeren 42
4.13 Bezonning 45
5 Uitvoerbaarheid 46
5.1 Economische uitvoerbaarheid 46
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 46
6 Juridische aspecten 47
6.1 Inleiding 47
6.2 Opzet van de wijziging van het omgevingsplan 47
7 Conclusie 48
8 Bijlagen 49

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Fort BV (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om het perceel aan de Radboudweg 3 in Rhenen te ontwikkelen tot woningbouw. Op dit moment is op het terrein een sportschool aanwezig. Deze zal worden gesloopt en plaatsmaken voor een woongebouw met 23 appartementen. Op het terrein wordt tevens een berging en een parkeerterrein aangelegd.

Het planinitiatief is reeds voorgelegd bij de gemeente Rhenen in een principeverzoek. De gemeente Rhenen heeft op 25 april 2024 besloten om onder voorwaarden medewerking te kunnen verlenen aan het plan. De volgende voorwaarden werden aan het principebesluit gekoppeld:

- 9 parkeerplaatsen worden op de openbare weg ingericht.
- Het verdwijnen van openbaar groen wordt gecompenseerd in het plangebied dan wel in de directe omgeving van het plangebied.
- 40% van de woningen worden als sociale woningen (huur dan wel koop) gebruikt en alle woningen worden als betaalbare woningen in de markt gezet.
- De opmerkingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Rhenen worden in het ontwerp verwerkt.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan benodigd. De ontwikkeling wordt in deze motivering nader getoetst aan de geldende kaders, waaruit blijkt of het initiatief uitvoerbaar is.

1.2 Plangebied

Het plangebied heeft betrekking op de Radboudweg 3 in Rhenen. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie E, nummer 2195 en heeft een oppervlakte van 1.680 m^2. Het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.



Afbeelding 1: Plangebied rood omlijnd (bron: Kadastrale Kaart)

1.3 Planologische kaders

Het plangebied is gelegen binnen het Omgevingsplan gemeente Rhenen. Het omgevingsplan bestaat uit een nieuw en tijdelijk deel. Het nieuwe deel van het omgevingsplan is momenteel nog leeg.

1.3.1 Tijdelijk deel: regels uit de bruidsschat

Van rechtswege opgenomen in het tijdelijk deel omgevingsplan is de bruidsschat (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet verhuist een aantal regels van het rijk naar de gemeente door middel van de bruidsschat. De regels uit de bruidsschat zullen automatisch in het tijdelijk deel van het omgevingsplan landen. Hierdoor worden de bruidsschatregels niet meer op rijksniveau geregeld, maar lokaal. De gemeenten dienen vervolgens zelf een afweging te maken hoe zij de onderwerpen uit de bruidsschat willen regelen en wat zij wel en niet over willen nemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Van belang is het omgevingsplan moet voldoen aan artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet: Het omgevingsplan bevat voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovendien moeten de regels

voldoen aan de instructieregels voor omgevingsplannen die zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels uit de bruidsschat zijn beleidsneutraal overgenomen, hierdoor voldoen niet alle bruidsschat regels aan het Bkl. Dat betekent dat de gemeenten in ieder geval die artikelen moeten gaan omzetten of schrappen. Dit geldt onder meer voor de instructieregels voor trillingen van geluid (paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl).

Doorwerking planinitiatief
Indien noodzakelijk wordt in hoofdstuk 4 per omgevingsaspect getoetst aan de bruidsschatregels. Voorts worden de instructieregels van het Bkl aangehouden.

1.3.2 Tijdelijk deel: de regels uit ruimtelijke plannen

In het tijdelijk deel zijn het geheel van bestaande ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, opgenomen. Binnen het omgevingsplan zijn, ter plaatse van het plangebied, de volgende bestemmingsplannen van rechtswege opgenomen:

- Rhenen Stad 2012 (vastgesteld op 28 mei 2013)
- Paraplubestemmingsplan Parkeren (vastgesteld op 6 maart 2018)

De bestaande regels uit deze bestemmingsplannen worden te zijner tijd omgezet naar het nieuwe deel.

Bestemmingsplan Rhenen Stad 2012
Het plangebied kent op grond van het bestemmingsplan Rhenen Stad 2012 de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Ook geldt de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'.

<u>Bedrijf (artikel 4)</u>
De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in categorie 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Ook is ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan.
In het plangebied is de aanduiding 'bedrijfswoning' aanwezig. Hier is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.
Verder mogen de gronden gebruikt worden voor groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen, met de daarbij behorende wegen en paden, erven en (parkeer)terreinen en bouwwerken.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de genoemde gebruiksregels. Het is namelijk niet toegestaan om binnen deze bestemming te wonen, met uitzondering van het wonen in één bedrijfswoning. Het realiseren van 23 appartementen is op grond van dit bestemmingsplan dan ook niet toegestaan.

Verder ligt in het plangebied een bouwvlak, waar een maximale goot- en bouwhoogte geldt van 7 meter. Het beoogde woongebouw heeft een hoogte tot 9,8 meter, en wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd. Er is daarmee ook strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan.

Ter plaatse geldt de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanwezige bestemming te wijzigen naar 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' onder de volgende voorwaarden:

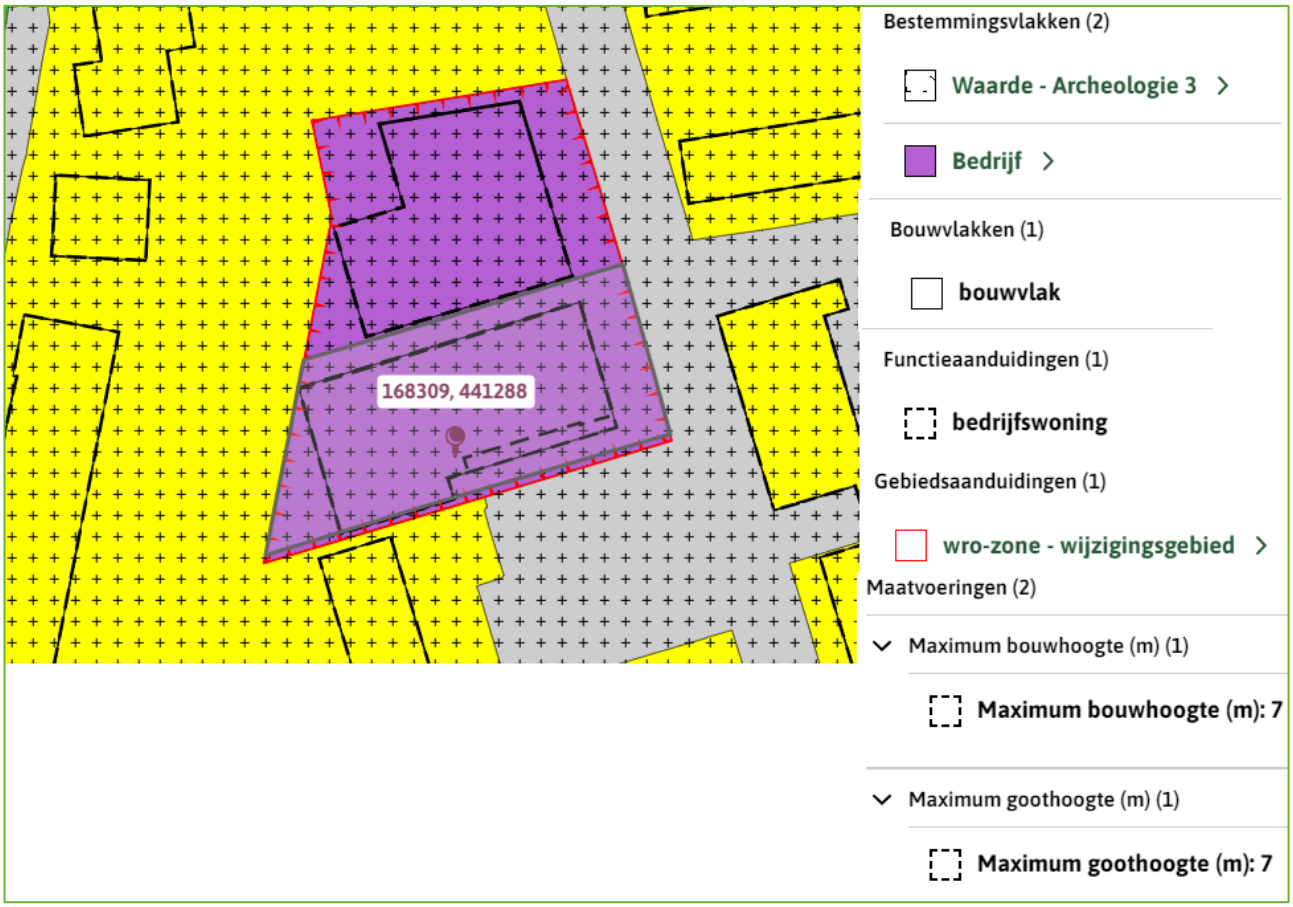
a. Het aantal woningen mag niet meer dan 35 per hectare bedragen;
b. De goot- en bouwhoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 10 meter;
c. De oppervlakte en bouwhoogte van gebouwen van openbaar nut en autoboxen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 20 m^2 en 3,5 meter;

d. Voldaan wordt aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder;
e. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
f. Er dient voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte;
g. Het plan aan het waterschap is voorgelegd en het daarop positief heeft geadviseerd.

Voor onderhavig planinitiatief kan niet worden voldaan aan voorwaarde a en b. Er worden 23 woningen gerealiseerd in een plangebied van 1680 m^2. Dit is een hogere dichtheid aan woningen dan lid a voorschrijft. De goot- en bouwhoogte wordt verder maximaal 10 meter. Daarmee wordt de maximaal toegestane goothoogte overschreden.
De wijzigingsbevoegdheid biedt daarmee geen uitkomst voor onderhavig planinitiatief.

Waarde – Archeologie – 3
De voor Waarde – Archeologie – 3 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden. Bij bouwplannen met een oppervlakte van tenminste 100 m^2 en een diepte vanaf 30 cm is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor onderhavig project worden deze maten overschreden.

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van de bouwregels, mits is aangetoond dat er geen archeologische waarden worden aangetast. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het archeologisch onderzoek.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan Rhenen Stad 2012

Paraplubestemmingsplan Parkeren
In het paraplubestemmingsplan Parkeren is bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn, op grond van het meest recente parkeerbeleid van de gemeente Rhenen.
In paragraaf 4.13 wordt nader ingegaan op het parkeerverhaal. Daaruit blijkt dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

1.4 Procedure

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels een wijziging van het omgevingsplan. Daarbij geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb. De procedure is op te delen in drie stappen.

Eerst geeft de gemeente kennis van het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen (artikel 16.29 Omgevingswet). In deze kennisgeving wordt ook bekend hoe belanghebbenden worden betrokken bij de voorbereiding.

Vervolgens wordt het ontwerp-omgevingsplan (ontwerpbesluit) voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft in deze periode de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbesluit.

Na de terinzagelegging, worden de zienswijzen beantwoord. Indien de zienswijzen daartoe aanleiding geven, kan het omgevingsplan gewijzigd worden. Daarna stelt de gemeenteraad het gewijzigde omgevingsplan vast. Na vaststelling wordt het besluit met de bijbehorende stukken voor zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan rechtstreeks beroep worden ingediend bij de Raad van State. De wijziging van het omgevingsplan is onherroepelijk indien geen beroep wordt ingesteld, of indien het beroep ongegrond wordt verklaard door de Raad van State.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt eerst de bestaande situatie geschetst. Vervolgens wordt ingegaan op de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de geldende beleidskaders van het Rijk, provincie, regio en de gemeente. De omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. De motivatie wordt afgesloten met een conclusie.

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het oosten van Rhenen. De wijk waarin het is gelegen is in de jaren ’50 ontstaan. De omgeving kenmerkt zich door een afwisseling van grondgebonden woningen en appartementen. De grondgebonden woningen in de omgeving hebben een hoogte van één of twee lagen met een kap. De bestaande appartementengebouwen zijn 3 bouwlagen hoog.

In het plangebied staat op dit moment een gebouw ten behoeve van een sportschool. Het gebouw heeft een bouwhoogte van 7 meter.

Op het naastgelegen perceel, ter hoogte van de Radboudweg 9, is recentelijk de bedrijfsbestemming verwijderd ten behoeve van de realisatie van 4 woningen.



Afbeelding 3: Aanzicht vanaf de Radboudweg



Afbeelding 4: Aanzicht vanaf het Van Zwietenhof

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen. In het plangebied zal vervolgens een nieuw appartementencomplex worden gebouwd met 23 woningen met bergingen en parkeergelegenheid.

Het gebouw wordt ontworpen als een bouwblok van 3 bouwlagen. Dit bouwblok bestaat uit twee delen. Het oostelijke deel is gesitueerd richting de Radboudweg. De balkons van de appartementen in het oostelijke deel worden ook aan de zijde van de Radboudweg gesitueerd.
Het westelijke deel is gericht op het Van Zwietenhof. De balkons van het westelijke deel worden ook aan het Van Zwietenhof gesitueerd.
De hoofdingang naar de appartementen komt aan de zuidzijde van het pand, aan het Van Zwietenhof. Via deze hoofdingang is het trappenhuis met lift bereikbaar. De woningen in het westelijke deel zijn toegankelijk via een galerij aan de noordzijde van het gebouw. De overige appartementen kunnen vanaf het trappenhuis worden bereikt.

Ter plaatse van het plangebied loopt het maaiveld vanaf de Radboudweg af naar beneden, door de ligging in het heuvelachtig gebied. Daarom zal het woongebouw ook variëren in hoogte en wordt het gebouw in 2 hoogten uitgevoerd.
Het voorste blok van het nieuwe appartementsgebouw krijgt een gevelhoogte van circa 9,7 meter, gemeten vanaf het straatniveau van de Radboudweg. Het achterste blok van het nieuwe appartementsgebouw komt circa 1,5 meter lager te liggen dan het voorste blok.
Met de realisatie van het gebouw in 2 bouwhoogten wordt op deze manier aangesloten op de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

Alle appartementen worden in het betaalbare segment gebouwd. Daarvan betreffen 9 appartementen sociale koopwoningen. Daarmee wordt voorzien in een behoefte naar (starters)woningen in het betaalbare segment.

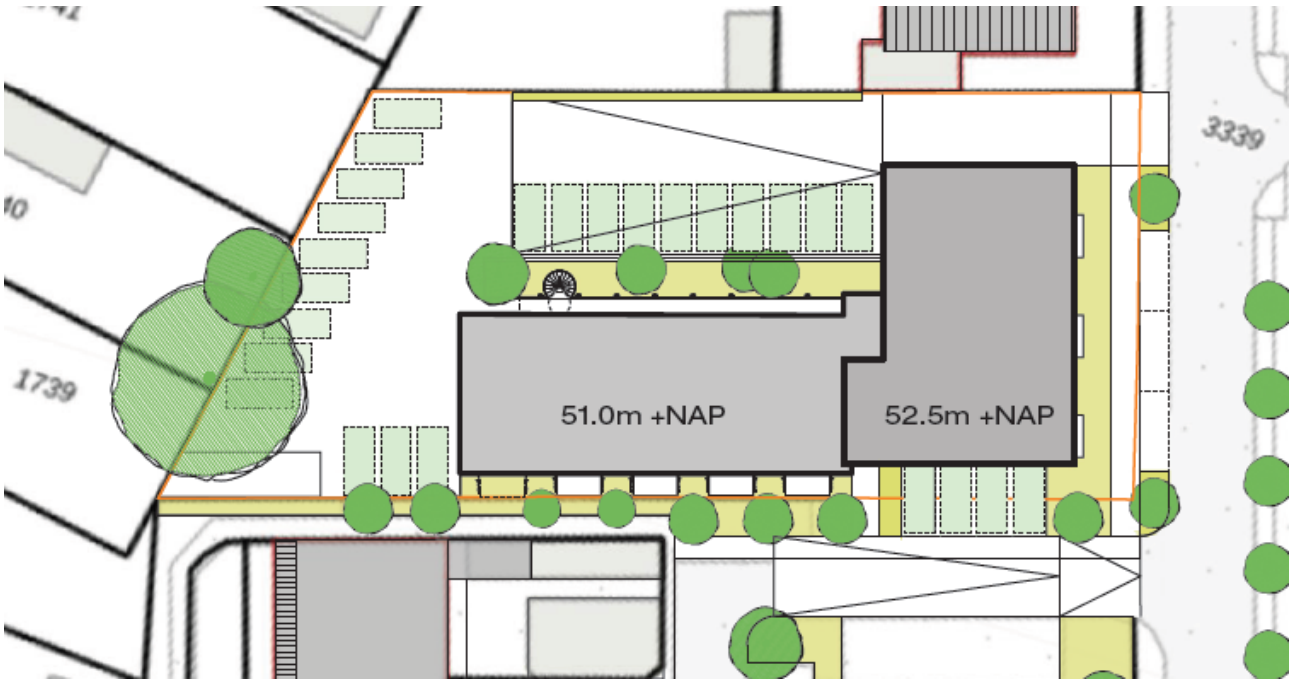
De oppervlakte van de appartementen varieert tussen 57 m^2 en 91 m^2 BVO.

Het parkeren wordt gedeeltelijk op eigen terrein en gedeeltelijk in de openbare ruimte opgelost. Aan de achterzijde van het gebouw worden 22 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Verder worden 4

parkeerplaatsen aan het Van Zwietenhof, aan de zuidzijde van het gebouw gerealiseerd. Ook komen er 3 parkeerplaatsen langs de Radboudweg voor het gebouw. Elders aan de Radboudweg worden nog 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op basis van een parkeertelling blijken er nog 4 parkeerplaatsen over te zijn in het openbare gebied, waar voor onderhavige ontwikkeling gebruik van wordt gemaakt. Daarmee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Het merendeel van de beoogde parkeerplaatsen zijn in de onderstaande afbeelding weergegeven. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op het parkeerverhaal.

Op het terrein wordt een gebouw ten behoeve van 5 bergingen geplaatst. In het woongebouw zelf wordt ruimte gereserveerd voor een gemeenschappelijke fietsenstalling.

In het plan is ook voldoende aandacht voor groen. Rondom het nieuwe woongebouw worden groenstroken aangelegd. In deze groenzone is ruimte om bomen te planten. Indien het noodzakelijk blijkt dat (een deel van) de 4 bomen aan het Van Zwietenhof verwijderd moeten worden, dan worden deze bomen gecompenseerd.



Afbeelding 5: Inrichting plangebied



Afbeelding 6: Impressie aanzicht vanaf de hoek aan de Radboudweg en het Van Zwietenhof



Afbeelding 7: Impressie aanzicht vanaf het parkeerterrein

3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven- als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij de provincies, gemeenten en waterschappen. Inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter te kunnen maken.

Ingrepen in de leefomgeving kunnen niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking planinitiatief

De beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling op rijksniveau waardoor er in beginsel geen directe raakvlakken met de NOVI zijn. Echter, in de NOVI zijn diverse beleidskeuzes gemaakt, onder meer met betrekking tot de druk op de woningmarkt, ruimte en mobiliteit, invulling van de woningbehoefte, voorkeursvolgorde verstedelijking en inbreng van regionale verstedelijkingsstrategieën. Overheden hebben de taak om een woonaanbod te verzorgen dat aansluit bij de woonbehoefte in de regio.
In paragraaf 3.2 en 3.3 wordt nader ingegaan op deze woonbehoefte. Daaruit blijkt dat er behoefte bestaat aan de ontwikkeling van 23 betaalbare appartementen in Rhenen. Daarmee wordt ook aangesloten op de doelstellingen van de NOVI.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) die invulling geven aan de Omgevingswet en bieden het juridisch kader voor maatschappelijke opgaven en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Besluiten die geheel over zijn gegaan naar het Besluit kwaliteit leefomgeving is bijvoorbeeld het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat ook de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning. Waar voorheen dergelijke regels in een groot aantal wetten, AMvB's en ministeriële regelingen verspreid stonden, zijn ze samengebracht in één hoofdstuk.

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Er mag alleen een vergunning worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Daarnaast gelden de beoordelingsregels uit artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl.

In afdeling 5.1 van het Bkl zijn instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties opgenomen zoals:

- Waarborgen van de veiligheid;
- Beschermen van de waterbelangen;
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- Gebruik van bouwwerken;
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In afdeling 5.2 van het Bkl zijn de instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving opgenomen zoals:

- Voorkomen van belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorwegeninfrastructuur en rijkswegen;
- Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool.

Doorwerking planinitiatief

In hoofdstuk 4 van deze motivering wordt getoetst aan de instructieregels die in de afdeling van 5.1 van het Bkl worden genoemd. Hierbij zal worden gemotiveerd dat met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er behoefte aan stedelijke ontwikkeling is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Hiervoor is de instructieregel Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld (paragraaf 5.1.5.4 van Bkl). Artikel 5.129g bevat regels over zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Voor de volledigheid is artikel 5.129g hieronder opgenomen.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. *Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*
2. *Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*
    a. *de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
    b. *als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.*
3. *Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:*
    a. *op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en*
    b. *nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.*
4. *Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

In artikel 5.129g is niet aangegeven bij hoeveel woningen er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij de realisatie van 11 woningen of minder is er geen sprake van stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2015:2921). Indien de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is dient er wel aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te worden getoetst.

Alhoewel deze jurisprudentie tot stand is gekomen onder de voorgaande wetgeving is er geen reden om aan te nemen dat deze niet toepasbaar is onder de Omgevingswet.

Doorwerking planinitiatief

Onderhavig planinitiatief voorziet in de toevoeging van 23 woningen en is daarmee een stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Rhenen, zoals dat ook is aangegeven in de provinciale omgevingsverordening en het gemeentelijke beleid. Daarom dient alleen de behoefte van de ontwikkeling te worden aangetoond. In paragraaf 3.2 en 3.3 wordt nader ingegaan

op de woningbehoefte. Hieruit blijkt dat er een behoefte bestaat aan betaalbare woningen in Rhenen. Onderhavig planinitiatief voorziet in deze woningbehoefte. Daarmee wordt ook aangesloten op artikel 5.129g van het Bkl.

3.1.3 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving staan regels van het rijk voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Tevens staat vermeld voor welke activiteiten een meld- of vergunningplicht geldt. Met het inwerking treden van de Omgevingswet wordt het begrip 'inrichting' vervangen door milieubelastende activiteit. Ingevolge de Begripsbepalingen (artikel 1.1 van de Omgevingswet) wordt met een milieubelastende activiteit het volgende bedoeld:

"activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit."

In hoofdstuk 3 van de Bal is per bedrijfstak aangegeven welke activiteiten als milieubelastend moet worden aangemerkt. Op grond van artikel 5.1 lid 2 is het verboden om zonder omgevingsvergunning een milieubelastende activiteit te verrichten, voor zover het gaat om een bij AMvB aangewezen geval. In hoofdstuk 4 en 5 van het Bal staan de inhoudelijke regels die gelden voor de milieubelastende activiteit. Naast de rijksregels kunnen er ook decentrale regels gelden voor milieubelastende activiteiten. Deze kunnen in het omgevingsplan, de omgevingsverordening of de waterschapverordening zijn opgenomen.

- In de Bal worden verder nog regels opgesteld voor de volgende activiteiten:
- Activiteiten in of bij waterstaatswerken in beheer bij het Rijk (hoofdstuk 6);
- Activiteiten in de Noordzee (hoofdstuk 7);
- Activiteiten rond rijkswegen (hoofdstuk 8);
- Activiteiten rond spoorwegen (hoofdstuk 9);
- Activiteiten rond luchthavens (hoofdstuk 10);
- Activiteiten die de natuur betreffen (hoofdstuk 11);
- Landinrichtingsactiviteiten (hoofdstuk 12);
- Activiteiten die cultureel erfgoed betreffen (hoofdstuk 13);
- Activiteiten die werelderfgoed betreffen (hoofdstuk 14);
- Gelegenheid bieden tot zwemmen en baden (hoofdstuk 15);
- Grondwateronttrekkingen en ontgrondingen op land en in regionale wateren (hoofdstuk 16);
- Afval van schepen in binnenwateren (hoofdstuk 17).

Doorwerking planinitiatief

Het planinitiatief betreft geen activiteit zoals genoemd in hoofdstuk 3 van het Bal. Daarom is geen omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit vereist en geldt er ook geen informatie- of meldingsplicht op grond van het Bal.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben de Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de Omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. De provincie biedt daarmee ruimte voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en zorgt voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

Doorwerking planinitiatief

De voorgenomen ontwikkeling sluit op diverse punten goed aan de op de Omgevingsvisie provincie Utrecht.
De ontwikkeling draagt bij aan de gezonde stad. Uit hoofdstuk 4 van deze motivering blijkt dat er geen gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit in de omgeving. Ook is er geen sprake van hinder door geluid, geur en licht en is er geen toename van externe veiligheidsrisico's. Ook gaat de ontwikkeling niet ten koste van bestaand groen. In het plangebied wordt ook gezorgd voor de aanplant van groen.
Verder blijkt uit paragraaf 4.1 dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de waterrobuustheid. Ook wordt in paragraaf 3.3.4 nader ingegaan op het aspect klimaatadaptatie, waaruit blijkt dat het plan past binnen de geldende beleidskaders.
Verder betreft de voorgenomen ontwikkeling een binnenstedelijke ontwikkeling die aansluit op de lokale woningbehoefte.
Op andere onderdelen heeft onderhavig planinitiatief niet direct raakvlak, maar doet het ook geen afbreuk aan de ambities uit de omgevingsvisie. Daarmee vormt de Omgevingsvisie provincie Utrecht geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

Artikel 7.9 Instructieregel beschermen en benutten van de Cultuurhistorische hoofdstructuur

1. In een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Cultuurhistorische hoofdstructuur wordt rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden.
2. De waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur zijn per gebied vastgelegd in Bijlage XV van de omgevingsverordening.
3. De motivering van een omgevingsplan bevat:
    a. Een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden; en
    b. Een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden.

Onderhavig plangebied ligt in de Cultuurhistorische hoofdstructuur, specifiek in het deelgebied Archeologie. De cultuurhistorische waarde van Archeologie ligt met name in de samenhang tussen de verschillende archeologische structuren en elementen, en de relatie tussen archeologische structuren en elementen en het landschap.

Omdat onderhavig plangebied in een gebied ligt waar mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie. Daaruit blijkt dat in het plangebied geen archeologische waarden aanwezig zijn. Er zijn dan ook geen gevolgen voor de archeologische structuren en elementen in het gebied.

Artikel 7.11 Instructieregel landschap

1. Landschap bestaat uit:
    a. Het Landschap Eemland;
    b. Het Landschap Gelderse Vallei;
    c. Het Landschap Groene Hart;
    d. Het landschap Rivierengebied en
    e. Het Landschap Utrechtse Heuvelrug
2. De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in Bijlage XVI van de omgevingsverordening.
3. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in Landschap bevat:
    a. Regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en
    b. Geen regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.
4. De motivering van een omgevingsplan bevat:
    a. Een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten;
    b. De wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Het plangebied is gelegen in het Landschap Utrechtse Heuvelrug. De provincie Utrecht wil de volgende kernkwaliteiten behouden:

a. Robuuste eenheid;
b. Reliëfbeleving;
c. Extreme historische gelaagdheid.

Met onderhavig planinitiatief wordt binnen bestaand stedelijk gebied een appartementengebouw gerealiseerd. Op dit moment is het plangebied al grotendeels bebouwd. Het perceel is op een heuvel gelegen. De realisatie van een appartementengebouw heeft geen gevolgen voor de reliëfbeleving van deze heuvel. Ook zijn er geen gevolgen te verwachten voor de robuuste eenheid en de extreme historische gelaagdheid van het landschap. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met dit artikel.

<u>Artikel 9.17 Instructieregel verstedelijking</u>

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan regels bevatten voor verstedelijking.
2. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
    a. De woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
    b. De woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling.
3. Een motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

In paragraaf 3.2.3 wordt nader getoetst aan het programma Wonen en werken. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciale beleid omtrent wonen.
Daarnaast ligt het plangebied niet in een gebied waar risico's bestaan voor bodemdaling. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met dit artikel.

3.2.3 Provinciaal programma Wonen en werken

Het Provinciaal programma Wonen en werken is op 4 juli 2023 vastgesteld door de Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. Het programma bevat de uitwerking van de in de Omgevingsvisie opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven op het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Bovendien worden via dit programma woningbouw- en bedrijventerreinontwikkelingen mogelijk gemaakt. In de provinciale omgevingsverordening is bepaald, dat omgevingsplannen die nieuwe woningbouw- of bedrijventerreinontwikkelingen mogelijk maken, moeten passen in dit provinciale programma wonen en werken.
In het programma Wonen en werken is aandacht voor zowel het kwantitatieve woningbouwprogramma als de kwalitatieve afspraken.

Doorwerking planinitiatief
Voor de Regio Foodvalley omvat het programma woningbouw van 2022 t/m 2030 5.555 woningen. Dit valt binnen de beoogde bandbreedte van 4.400 tot 6.200 woningen voor deze regio. Het overgrote deel van de woningen wordt binnenstedelijk gerealiseerd.
Voor de gemeente Rhenen wordt een beperkte groei voorzien met 431 nieuwe woningen. Daarvan worden 330 woningen binnenstedelijk gerealiseerd.
Naast de kwantitatieve opgave geldt ook een kwalitatieve opgave. Bij kwaliteit gaat het om de woning en de woonomgeving, en over zowel belevingswaarde, gebruikswaarde als toekomstwaarde.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 23 appartementen binnen het bestaand stedelijk gebied van Rhenen. Daarmee wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave voor de gemeente Rhenen. Ook draagt de ontwikkeling bij aan de kwalitatieve opgaves. Zo wordt een nieuwe functie gegeven aan een binnenstedelijke locatie, waarmee de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert. Ook is er voldoende aandacht voor energieneutraliteit en klimaatadaptatie. Daarmee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan op het Provinciaal programma Wonen en werken.

3.2.4 Woondeal 2022-2030 Regio Foodvalley

De Woondeal 2022-2030 Regio Foodvalley bevat afspraken rondom woningbouw in de regio Foodvalley. Dit omvat de Utrechtse gemeenten Veenendaal, Renswoude en Rhenen, en de Gelderse gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. Gezien de huidige druk op de woningmarkt en de verwachte groei in de regio, wordt gestreefd om in de periode van 2022 tot 2030 25.000 extra woningen te realiseren.

Voor de gemeente Rhenen wordt in het aantal nieuw te realiseren woningen aangesloten op het Provinciaal programma Wonen en Werken. Dit programma is in paragraaf 3.2.3 verder toegelicht.

Doorwerking planinitiatief
In de gemeente Rhenen is nog voldoende vraag naar woningen. Met de realisatie van 23 appartementen wordt voorzien in een vraag naar betaalbare woningen. In de woondeal wordt namelijk uitgegaan dat tenminste twee derde van de woningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling voorziet uitsluitend in deze betaalbare woningen, waarvan 9 woningen in het goedkope segment worden gebouwd. Dit zorgt resulteert in meer aanbod voor starters en mensen met een middeninkomen.
De Woondeal gaat ook uit van de realisatie van sociale huurwoningen. Tenminste 28% van de nieuwbouwwoningen in de regio dienen in het sociale huursegment gerealiseerd te worden. Daar voorziet het plan niet in, omdat er enkel koopwoningen worden gerealiseerd. Omdat er wel sprake is van uitsluitend betaalbare woningen, wordt zo goed als mogelijk aangesloten op de kaders van de Woondeal 2022-2030 Regio Foodvalley.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie op Rhenen 2035

De Visie op Rhenen 2035 is een toekomst- en omgevingsvisie ineen. Deze visie geeft aan waar de gemeente op inzet bij thema's als wonen, werken, samenleven, energie opwekken en recreëren. De Visie op Rhenen 2035 vormt het begin van de beleidscyclus, en ligt aan de basis van nieuwe ontwikkelingen in de gemeente.

De Visie op Rhenen 2035 heeft 21 deelgebieden onderscheidden. Het plangebied is gelegen in deelgebied 2, 'Kern Rhenen'. De kern Rhenen kent verschillende woonbuurten met eigen identiteiten door type woningen, hoe groen het er is en de mate waarin het hoogteverschil merkbaar is. Ook verschillen de voorzieningen per buurt. De kern Rhenen heeft een treinstation met een verbinding in de richting van Utrecht.

Voor de kern Rhenen gelden de volgende opgaven:

- Van NS-station een verbindingsknooppunt maken om het gebruik van het OV en deelvervoer te verbeteren en te stimuleren.
- Verbeteren van de OV-verbindingen richting de vlakbij Rhenen gelegen intercitystations, de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Wageningen, Ede (in het bijzonder ziekenhuis Gelderse Vallei) en de regio Betuwe.
- Knelpunt Rijnbrug oplossen.
- Meer bomen planten.
- Aanleggen: schaduwrijke wandelpaden die via cultuurhistorische gebouwen en plekken naar de natuur voeren.
- Voorzieningen voor recreatie ook goed toegankelijk maken voor kinderen en minder validen.
- Bij mogelijke inbreiding goedkope duurzame woningen bouwen in de stijl van de kern. Hoogbouw van een aantal verdiepingen past hier.

Doorwerking planinitiatief

De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan op de Visie op Rhenen 2035. Voor het deelgebied 'kern Rhenen' wordt met name aangesloten op de opgave om goedkope duurzame woningen te bouwen in de stijl van de kern. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 23 betaalbare koopwoningen in het bestaand stedelijk gebied, waarvan 9 in het goedkope segment worden gerealiseerd. Er wordt daarmee voorzien in een woningbehoefte. Daarnaast is het ontwerp reeds afgestemd met de welstandscommissie. Daaruit blijkt dat het ontwerp goed aansluit op de omgeving en passend is in Rhenen.

In de visie wordt ook uitgegaan van vergroening. Vanuit elke woning zijn tenminste 3 bomen zichtbaar, heeft elke buurt tenminste 30% bladerdek en is op 300 meter een park of groene ruimte aanwezig. Aan deze voorwaarden kan worden voldaan. Aan de Radboudweg en het Van Zwietenhof zijn al veel bomen aanwezig, zodat vanaf ieder appartement tenminste 3 bomen zichtbaar zijn. In het plangebied worden tevens enkele bomen aangeplant, zodat verder wordt bijgedragen aan 30% bladerdek in de buurt. Verder ligt op circa 150 meter vanaf het woongebouw de ingang naar het bos, waar gewandeld en gefietst kan worden.

Verder worden op het woongebouw zonnepanelen geplaatst. Ook wordt voorzien in een hoogwaardige isolatie. Daarmee wordt het pand volgens de hedendaagse eisen duurzaam gebouwd.

Concluderend sluit de voorgenomen ontwikkeling aan op de Visie op Rhenen 2035.

3.3.2 Woonvisie Kiezen voor Rhenen

In de Woonvisie Kiezen voor Rhenen worden de ambities en strategieën uiteengezet om met de verschillende woonopgaven om te gaan.
De volgende woonopgaven worden onderscheiden:

- Grote druk op de woningmarkt. De gemeente heeft de opgave om 50 woningen per jaar te realiseren voor de eigen inwoners. Omdat de inbreidingsopties beperkt zijn, is dit een lastige opgave.
- Er zijn vooral grondgebonden koopwoningen en meer aanbod in de vrije sector huur nodig. Ook is er oog nodig voor de woonwensen van oudere senioren.
- De spanning op de woningmarkt beperkt de mogelijkheden van lage en middeninkomens op de Rhenense woningmarkt. Zij kunnen in beperkte mate een passende woning betrekken.
- De gemeente vergrijst en senioren wonen steeds langer zelfstandig. Voor deze groep is een geschikte woningvoorraad nodig en voldoende zorg en ondersteuning. Voor de zwaardere zorgvragers zijn aanvullende woonzorgarrangementen nodig.
- De leefbaarheid is over het algemeen goed in de gemeente, maar eenzaamheid en betaalbaarheid van woningen zijn aandachtspunten om de leefbaarheid te verbeteren.

De gemeente Rhenen wil inspelen op de problematiek van de woonopgaven. Hiertoe zijn vier ambities geformuleerd, waaraan acties gekoppeld zijn die in de komende vier jaar uitgevoerd moeten worden. Vanuit deze ambities is een afwegingskader voor woningbouwontwikkeling afgeleid, waar onderhavig planinitiatief aan getoetst wordt. De gemeente Rhenen heeft de volgende ambities vastgelegd:

- Het versterken van het fysieke en sociale karakter van Rhenen;
- Het bouwen van woningen om in de woningbehoefte van de eigen inwoners te voorzien.
- De beschikbaarheid van betaalbare woningen voor groepen die in de knel zitten wordt vergroot. Bestaande woningen worden tevens verduurzaamd.
- Er komen voldoende passende woningen voor kwetsbare ouderen, door het toevoegen van seniorenwoningen en door woningen aan te passen. Voor de zwaardere zorgvraag is in iedere kern een woonzorgvoorziening.

Doorwerking planinitiatief
De gemeente Rhenen wil in eerste instantie inzetten op woningbouw op inbreidingslocaties. Onderhavig planinitiatief voorziet daarin, door op de locatie van een voormalige sportschool 23 appartementen te realiseren. Het fysieke karakter van de plek wordt verbeterd, omdat een pand met een matige ruimtelijke kwaliteit wordt vervangen door een appartementengebouw van een hogere ruimtelijke kwaliteit, die meer passend is in de omgeving. Ook wordt groen toegevoegd aan de rand van het plangebied.
Daarnaast zal voorzien worden in betaalbare koopwoningen, waarvan 9 appartementen als goedkope koopwoningen worden aangemerkt. Daarmee kan worden voorzien in woningen voor de doelgroepen die moeilijk betaalbare woningen kunnen vinden.

De voorraad aan sociale huurwoningen dient met 125 woningen te worden uitgebreid. Het uitgangspunt van de woonvisie is het realiseren van 25% sociale huur en 15% voor lage middeninkomens: goedkope koopwoningen en vrije sector huur, net boven de sociale huurgrens.
De voorgenomen ontwikkeling voorziet alleen in koopwoningen en voldoet daarmee niet aan deze eis. De woningen worden betaalbaar, waarvan 9 woningen in het goedkope segment worden gerealiseerd. In het principebesluit van 25 april 2024 heeft het college van de gemeente Rhenen aangegeven dat afwijken van de norm mogelijk is, onder de voorwaarde dat alle 23 woningen betaalbaar zullen zijn volgens de Woondeal Regio Foodvalley (€390.000 voor 2024). Op deze manier levert de ontwikkeling wel een waardevolle bijdrage aan de woningopgave, waarbij grote behoefte is aan (starters)woningen in het betaalbare segment. Onderhavig planinitiatief voldoet aan deze voorwaarde.

Het appartementengebouw is uitgerust met een lift. Daardoor zijn de verdiepingen ook bereikbaar voor mensen met een rollator of een rolstoel. De appartementen zijn niet specifiek ingericht voor rolstoelgebruikers.

Concluderend voorziet onderhavig planinitiatief in een woningbehoefte in de gemeente Rhenen. Hoewel niet volledig aangesloten wordt op de woonvisie doordat geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd, wordt wel bijgedragen aan het uitbreiden van de betaalbare woningvoorraad van Rhenen.

3.3.3 Groenbeleidsplan 2023-2028

De gemeenteraad van Rhenen heeft op 31 januari 2023 het Groenbeleidsplan 2023-2028 vastgesteld. Het is duidelijk geworden dat klimaat en een gezonde leefomgeving speerpunten zijn die op nationaal en lokaal niveau aandacht behoeven. Ook onderwerpen als wateroverlast of hitte worden steeds belangrijker. Deze onderwerpen komen in dit groenbeleidsplan aan bod.

Het groenbeleidsplan gaat uit van het koesteren en verbeteren van het huidige en het nieuwe groen. De kwaliteit van het groen staat bij behoud en aanleg voorop. Daarbij mag de hoeveelheid groen niet afnemen.

In het groenbeleidsplan zijn 3 speerpunten geformuleerd, namelijk klimaatadaptatie, biodiversiteit en leefbaarheid. Vanuit deze speerpunten wordt een concrete invulling gegeven aan het groen in onder andere nieuwbouwontwikkelingen.

Doorwerking planinitiatief

De 3 speerpunten zijn leidend bij het aspect groen in onderhavige ontwikkeling. Daarom wordt als volgt aan deze speerpunten getoetst.

Klimaatadaptatie

Op dit moment is het plangebied grotendeels versteend. In de nieuwe situatie zal het grootste deel van het plangebied verhard blijven. Om klimaatadaptatie te versterken worden de parkeerplaatsen uitgevoerd met waterdoorlatende verharding, zodat water beter kan infiltreren in de bodem. Op deze manier wordt minder hemelwater naar het riool afgevoerd. Ook wordt ruimte gereserveerd voor groenstroken langs de randen van het plangebied. Door de aanleg van de groenstroken kan meer water worden geïnfiltreerd in de bodem dan in de huidige situatie. Op dit punt is er sprake van een verbetering. Door de aanplant van enkele bomen wordt tevens schaduw toegevoegd in het gebied, om hittestress te voorkomen. Ook ligt er een bos op circa 150 meter van het plangebied af, waar voldoende koelte te vinden is. Op deze manier is voldoende rekening gehouden met klimaatadaptatie in het plan.

Biodiversiteit

Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden indien noodzakelijk maximaal 4 bomen in het plangebied gekapt. Deze bomen worden gecompenseerd door het planten van nieuwe bomen. Op eigen terrein kan ruimte worden gevonden in de te realiseren groenstroken.
De nieuwe beplanting in het plangebied zullen inheemse soorten zijn. Exoten worden vermeden. De exacte invulling van het groen is in het huidige stadium niet vastgelegd. Wel zal rekening worden gehouden met de ecologische waarde van het toekomstige groen.

Leefbaarheid

Het groen in het plangebied is met name gericht op het creëren van een groenere uitstraling van het plangebied. Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt, wat ten goede komt van de leefbaarheid.

Concluderend past de ontwikkeling binnen de kaders van het Groenbeleidsplan 2023-2028.

3.3.4 Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie

Het klimaat verandert. De kans op wateroverlast, overstromingen, droogte en hittestress neemt toe. Dit brengt risico's met zich mee voor de leefomgeving. Om Nederland hierop voor te bereiden heeft het Rijk het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie opgesteld. Afgesproken is om sneller en gerichter aan de slag te gaan om Nederland klimaatbestendig in te richten.

De gemeente Rhenen heeft de gevolgen van weersextremen ervaren. Wateroverlast, droogte en hitte hebben in alle kernen voor materiële en immateriële schade gezorgd. Jaarlijks ziet Rhenen de gevolgen van deze weersextremen terugkomen en toenemen.

Om bij nieuwe ontwikkelingen in te kunnen spelen op de effecten van klimaatverandering en het aanpassen van de ruimte hierop, heeft de gemeente Rhenen het Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie vastgesteld. De ambitie voor een klimaatbestendig en waterrobuust Rhenen bestaat uit de volgende onderwerpen:

- Samenwerken met durf
- Groen Leeft!
- Ontstenen en vergroenen
- Balans
- Voorbereid op noodsituatie
- Bewust
- Rust en verkoeling
- Waterberging op de berg
- Hergebruik maakt water tot vriend

Doorwerking planinitiatief

Voor onderhavig planinitiatief zijn met name de onderwerpen 'Groen Leeft!' en 'Ontstenen en vergroenen' van toepassing. De overige onderwerpen hebben niet direct raakvlak, maar geven ook geen strijdigheden Per onderwerp wordt toegelicht hoe de ontwikkeling hierop inspeelt.

<u>Groen Leeft!</u>

Bij de inrichting van de ruimte moet rekening gehouden worden met de toevoeging van voldoende kwalitatief groen. In het plangebied wordt hierop aangesloten door groen toe te voegen. Op dit moment is het plangebied volledig versteend en is er geen groen aanwezig. Aan de achterzijde van het pand is een gedeelte wel onverhard, maar dit stuk grond heeft geen groene waarden. Zowel aan de zijde van de Radboudweg als de zijde van het Van Zwietenhof worden groenstroken aangelegd met enkele bomen. Op het parkeerterrein in het plangebied is tevens een groenstrook aanwezig met ruimte voor bomen. Daarmee wordt de groene uitstraling van de directe omgeving versterkt. De exacte invulling van het groen wordt in een later stadium definitief bepaald.

<u>Ontstenen en vergroenen</u>

De gemeente Rhenen stimuleert inwoners en ondernemers om te ontstenen, zodat het verhard oppervlak in de gemeente afneemt. Met de voorgenomen ontwikkeling is een lichte afname van het verharde oppervlakte voorzien. Daarmee wordt bijgedragen aan het ontstenen, zodat hemelwater beter in de grond kan infiltreren en minder overlast veroorzaakt.

3.3.5 Water Riool Plan 2023-2027

Goede riolering is nodig voor de bescherming van de volksgezondheid, voor het milieu en het tegengaan van wateroverlast. Het is hierdoor een belangrijk onderdeel van de leefomgeving. De gemeente heeft de taak om voor de riolering en het stedelijk water te zorgen. In het Water Riool Plan wordt beschreven hoe de gemeentelijke taken worden uitgevoerd. Klimaatadaptatie valt daar ook onder. Daarom wordt ook een relatie gelegd met het Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie (zie paragraaf 3.3.4).

In het Water Riool Plan worden de volgende doelen gesteld:

1. Zorgen voor inzameling van stedelijk afvalwater;
2. Zorgen voor transport van stedelijk afvalwater;
3. Zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover dit niet door de particulier wordt gedaan);
4. Zorgen voor verwerking van ingezameld hemelwater;
5. Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.

Doorwerking planinitiatief

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Voor hemelwater geldt dat dit in eerste instantie op eigen terrein wordt vastgehouden. Zodra dat niet meer mogelijk is, wordt hemelwater afgevoerd naar het openbare riool. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het aspect water. Daaruit blijkt ook dat het aspect water geen belemmering vormt voor onderhavig planinitiatief.

3.3.6 Welstandsnota 2013

De Welstandsnota 2013 beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Rhenen en dient als toetsingskader voor de welstandstoetsing voor nieuwe bouwprojecten. Bij de welstandstoetsing wordt een aanvraag beoordeeld of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving, voldoen aan redelijke eisen van welstand. In de welstandsnota zijn de criteria beschreven om welstandstoets goed te kunnen doorlopen.

Het welstandsbeleid van Rhenen is tot stand gekomen in samenwerking met de voormalige gemeenten Drieburgen-Rijsenburg, Doorn, Maarn, Leersum en Amerongen (nu gefuseerd tot de gemeente Utrechtse Heuvelrug, met uitzondering van Elst) en de gemeente Zeist.

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied is gelegen in de kern Rhenen. In Rhenen geldt hoofdzakelijk welstandsniveau 2, waarvoor een reguliere toets van toepassing is. Het plangebied ligt ook in dit welstandsniveau, in het deelgebied Rhenen Oost.

Het deelgebied Rhenen Oost ligt ten oosten van de spoorlijn Rhenen-Veenendaal-Utrecht en de Lijnweg en betreft de bebouwde kom aan deze kant van het dorp. Het deelgebied kent een gemengd karakter met zowel woon- als bedrijfsfuncties. In het deelgebied wordt al sinds geruime tijd het beleid gevoerd om de bedrijven uit te plaatsen. Op deze locaties worden nieuwe woningen gebouwd. Het planinitiatief speelt hierop in door woningen te realiseren in een bestaande bedrijfsbestemming.

De bebouwing in het deelgebied is qua functie en verschijningsvorm op te delen in drie sferen: bedrijven, naoorlogse inbreidingen en vooroorlogse (lint)bebouwing. Het plangebied betreft op dit moment nog een bedrijfslocatie, maar de omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door naoorlogse inbreidingen.

Welstandscriteria

De bestaande gebouwde omgeving dient het kwalitatieve referentiepunt te zijn voor ieder bouwwerk. Er is sprake van een verandering van de stedenbouwkundige structuur, omdat een bedrijfspand wordt verwijderd en een appartementengebouw wordt gerealiseerd. Wel blijft er sprake van een bouwblok in het plangebied. De nieuwe massa past binnen de oorspronkelijke parcellering. Er wordt één bijgebouw gerealiseerd, die duidelijk ondergeschikt is aan de hoofdmassa.
Het appartementengebouw sluit qua vormgeving verder goed aan op de bestaande appartementengebouwen in de omgeving.

Op 23 april 2025 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Rhenen positief geadviseerd op het bouwplan. Wel zijn enkele adviezen meegegeven rondom vergroening van het plangebied en de beoogde steenkleur. Bij de aanvraag omgevingsvergunning worden deze punten nader uitgewerkt. Het bouwplan voldoet daarmee aan de redelijke eisen van welstand.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Water

Nationaal Waterprogramma 2022-2027
Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 (NWP) is vastgesteld op 18 maart 2022. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en op grond van de Omgevingswet een verplicht programma. Er liggen grote opgaven voor het waterdomein. Zo moet Nederland zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Ook moeten we blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook verdient de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkvoorziening aandacht. Daarnaast hebben diverse functies het water nodig, zoals scheepvaart, landbouw en natuur. In het NWP zijn deze uitdagingen uitgewerkt en is aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan.

Waterwet
De Waterwet is grotendeels opgegaan in de Omgevingswet. De volgende onderdelen blijven in de Waterwet achter: de regels voor het Deltaprogramma, de Deltacommissaris en het Deltafonds. Er staat ook een aantal financiële bepalingen in de Waterwet.

Besluit kwaliteit leefomgeving
Paragraaf 5.1.3 van het Bkl bevat instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. Er wort gesteld dat in het omgevingsplan rekening gehouden moet worden met de gevolgen voor het beheer van het watersysteem. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 tot en met 5.49 van het Bkl rijksregels met betrekking tot:
Het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
Het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
Het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

De watertoets die was opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening is vervangen door een inhoudelijke instructieregel ie is opgenomen in artikel 5.37 van het Bkl. De 'weging van het waterbelang' biedt de waterbeheerder de mogelijkheid aandacht te vragen voor waterveiligheid en voor het voorkomen van wateroverlast in het kader van waterrobuust bouwen. De oorspronkelijke watertoets wordt niet langer voorgeschreven. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Waterbeheerprogramma
Het waterbeheerprogramma van de Stichtse Rijnlanden is op 22 december 2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities en inzet om de waterdoelen voor dit gebied te bereiken. De volgende vier thema's staan centraal:

- Zuiver afvalwater. Energieneutraal en circulair;
- Robuust en gezond watersysteem in een klimaatbestendig gebied;
- Waterveilige leef- en werkomgeving;
- Waterbewust leven en genieten van water.

Waterschapsverordening
In de waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zijn regels opgenomen met betrekking tot water. Het bevat onder andere verbods- en gebodsbepalingen ter bescherming en instandhouding van de waterhuishouding en waterstaatswerken. Naast de waterschapsverordening gelden ook de Onderhoudsverordening, Profielenlegger en Onderhoudslegger, waar nadere regels in opgenomen zijn voor de belangen van het hoogheemraadschap.

Doorwerking planinitiatief
Om de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op het water te beoordelen, is de digitale watertoets doorlopen. De resultaten zijn bijgevoegd in bijlage 1. Hieruit blijkt dat de korte procedure van toepassing is. Het plan heeft geen groot effect op water.

Bij het invullen van de watertoets is ook gekeken naar de verharding in het plangebied. Op dit moment is bijna het gehele plangebied verhard. Het plangebied van 1.680 m^2 bevat nu circa 1.535 m^2 aan verharding. In de nieuwe situatie zal het verharde oppervlak nagenoeg gelijk blijven. In de nieuwe situatie worden enkele groenstroken langs het woongebouw gerealiseerd, zodat enig onverhard oppervlak aanwezig zal zijn. De totale verharding bedraagt in de nieuwe situatie 1.537 m^2.
Daarnaast wordt opgemerkt dat voor de parkeerplaatsen op het eigen terrein halfverharding wordt toegepast. De parkeerplaatsen zelf zijn daardoor waterdoorlatend, zodat het hemelwater beter kan infiltreren in de bodem. Daarmee is sprake van een verbetering van de bestaande situatie.
Daardoor zal er geen toename ontstaan van wateroverlast. In het plangebied blijft ruimte voor water om te infiltreren in de bodem. Het water dat niet kan infiltreren in de bodem wordt afgevoerd naar het openbare riool.
Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook wordt geen oppervlaktewater toegevoegd. In het gebied gelden tevens geen beperkingen vanuit het hoogheemraadschap die gevolgen hebben voor onderhavig planinitiatief.

Daarmee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.2 Geluid

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het geluid op de geluidgevoelige gebouwen beoordeeld worden. Hiertoe zijn in paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl instructieregels opgenomen. De instructieregels hebben tot doel het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Hiervoor zijn in het Bkl eisen gesteld aan het geluid op geluidgevoelige gebouwen in specifieke geluidaandachtsgebieden.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied gelden de instructieregels uit afdeling 3.5 van het Bkl. Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een weg, spoorweg of rond industrieterrein waar geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Bij het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied of het wijzigen of aanleggen van een geluidsbron met een geluidaandachtsgebied moet de geluidbelasting worden getoetst.

Doorwerking plangebied

Wegverkeer en spoorverkeer
Het plangebied ligt in de nabijheid van de Lijnweg (N233). Ook ligt er een spoorweg in de buurt. In dat kader is door K+ een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluidhinder van wegverkeer en spoorverkeer. Hierbij zijn alle relevante wegen in de omgeving meegenomen.

Er is onderzocht wat de geluidsbelasting is van de Lijnweg (N233), Radboudweg, Levendaalseweg, Kastanjelaan, Boslandweg en de spoorlijn Rhenen-Veenendaal. De maximale geluidbelasting van de gemeentewegen bedraagt 51 dB. Voor het spoorwegverkeer geldt een maximale geluidbelasting van 43 dB. Daarmee worden de standaardwaarden niet overschreden.
De geluidsbelasting van de provinciale weg bedraagt 49 dB. Dat is een overschrijding van 1 dB.
De cumulatieve geluidbelasting bedraagt aan deze zijde 54 dB. Dat is ook een overschrijding van 1 dB. Er worden maatregelen genomen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB te voldoen, door een geluidwering van minimaal 21 dB toe te passen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient hiermee rekening gehouden te worden. Ook wordt een hogere waarde aangevraagd om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Parkeerplaatsen
Er wordt in het plangebied een nieuw parkeerterrein aangelegd. Dit parkeerterrein is nodig om een deel van de parkeerbehoefte van de appartementen op te vangen. Een parkeerterrein kan tot geluidoverlast leiden, met name door motorgeluiden van aankomend en vertrekkend verkeer, en door dichtslaande deuren. Daarom is door K+ een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluidhinder door het parkeerterrein. Uit dit onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan geluidsnormen op de omliggende gebouwen. Er is daarom geen sprake van een overschrijding van de geluidsnormen van het parkeerterrein op de bestaande woningen in de omgeving.

Warmtepompen
Op het dak van het nieuwe appartementengebouw worden warmtepompen geplaatst om de woningen te kunnen verwarmen. Deze kunnen tot enige geluidoverlast leiden. Daarom is door K+ een onderzoek uitgevoerd om de geluidhinder van de warmtepompen in beeld te brengen. Hieruit blijkt dat de geluidwaarden ruim onder de grenswaarde blijft. De warmtepompen leiden daarom niet tot een overschrijding van de geluidsnormen in de omgeving.

Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.3 Bodemkwaliteit

Bij een nieuwe ontwikkeling met bouwactiviteiten dient aangetoond te worden dat de bodem van voldoende kwaliteit is. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl bevat instructieregels over het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. Indien er sprake is van een overschrijding van een toelaatbare waarde, zijn maatregelen benodigd, zoals sanering of andere beschermende maatregelen.

Doorwerking planinitiatief

In een deel van het plangebied is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat een sterke verontreiniging met PAK aanwezig is. Om meer inzicht te geven in de aanwezige bodemverontreiniging is in oktober 2023 een nader bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 6).
Ter plaatse van boring 02, 03 en 05 zijn sterke verontreinigingen met PAK aanwezig. Boring 09 heeft een matige verontreiniging met PAK. De totale omvang van de sterke PAK-verontreiniging bedraagt circa 72,5 m^3. Daarmee is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Het is daarom noodzakelijk om tijdens of na de sloop van het bestaande gebouw de sterke PAK-verontreiniging te saneren.

Ook het bestaande asfalt is onderzocht. Deze is als teervrij aangemerkt en kan daarom worden hergebruikt.

Opgemerkt wordt dat alleen het onbebouwde deel van het plangebied is onderzocht. Ter plaatse van het bestaande bedrijfsgebouw is bodemonderzoek nog niet mogelijk geweest. In dit deel van het plangebied is de bodemkwaliteit nog onvoldoende onderzocht. Om zeker te zijn van een goede bodemkwaliteit, wordt na de sloop van de bestaande bebouwing een bodemonderzoek uitgevoerd voor het resterende deel van het plangebied. Als hieruit blijkt dat aanvullende maatregelen, zoals sanering, nodig zijn, dan zal dat uitgevoerd moeten worden, alvorens de bouw van het appartementengebouw wordt gestart.

Nadat de verontreinigde bodem is gesaneerd, is de bodemkwaliteit voldoende voor de realisatie van het appartementengebouw. Het aspect bodemkwaliteit vormt na sanering dan ook geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

In paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl staan instructieregels voor het beschermen van de luchtkwaliteit. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10) (artikel 5.51 lid 2 tot en met 5 van het Bkl). In de aandachtsgebieden kan niet worden uitgesloten dat lokaal een overschrijding van de rijksomgevingswaarden kan optreden, rekening houdend met de realisatie van eventuele werken en activiteiten in deze gebieden.

Boven genoemde paragraaf heeft betrekking op activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied. In sommige gevallen kunnen activiteiten buiten het aandachtsgebied zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Om deze reden dient een gemeente een initiatief soms te toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies.

Indien een project of activiteit weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging is toetsen aan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) voor luchtkwaliteit niet nodig (artikel 5.52 van het Bkl). In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM). Dus het 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties (artikel 5.53 en 5.54 Bkl).

Afdeling 8.5.1.2 van het Bkl bevat specifieke beoordelingsregels over milieubelastende activiteiten. Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Bkl. Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO2.

Doorwerking planinitiatief

Interne werking

Het plangebied bevindt zich niet in een aandachtsgebied zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 tot en met 5 van het Bkl. In het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5 voor de monitoringsronde 2023 en monitoringsjaar 2030 bepaald. De dichtstbijzijnde rekenpunten zijn gelegen aan de Kastanjelaan. Hier zijn de volgende waarden berekend:

- NO_2: 12,74 µg/m^3;
- PM_{10}: 17,62 µg/m^3;
- Overschrijdingsdagen PM_{10}: 6,22 per jaar
- $PM_{2,5}$: 9,85 µg/m^3;

Bovenstaande berekende waarden liggen ver onder de grenswaarden. Ook zijn er in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig die een hoge hoeveelheid fijnstof uit kunnen stoten. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied voldoende is voor het beoogde gebruik.

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteert lagere advieswaarden dan de waarden genoemd in het Bkl. De WHO verlaagt de advieswaarden van NO_2, PM_{10}, $PM_{2,5}$ naar respectievelijk 10, 15 en 5 µg/m^3. Aan deze advieswaarden wordt nog niet voldaan. Naar verwachting wordt de lucht de komende jaren schoner, waardoor in de toekomst wel zal worden voldaan aan deze advieswaarden. Omdat deze normen

niet juridisch bindend zijn, geeft een overschrijding van deze normen voor de voorgenomenontwikkeling geen belemmering.

Daarnaast is in de EU bepaald dat de richtlijnen voor luchtkwaliteit worden aangescherpt naar 20 µg/m^3 voor NO_2 en PM10, en naar 10 µg/m^3 voor PM2,5 in 2030. Naar verwachting wordt in 2030 aan deze grenswaarden voldaan.

Externe werking
De ontwikkeling valt in een categorie die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Om de toename van uitstoot van NO2 en PM10 te onderzoeken, is de daarvoor ontwikkelde nibm-tool ontwikkeld. Deze is weergegeven in de onderstaande afbeelding. De toename aan verkeersbewegingen is gebaseerd op de berekening uit paragraaf 4.11. Er is hierbij geen rekening gehouden met de compensatie van verkeersbewegingen van de huidige sportschool. Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de extra uitstoot ruim onder de grenswaarde van 1,2 µg/m^3 blijft. De ontwikkeling leidt daarom niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	144
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,14**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,03**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 8: Uitsnede NIBM-tool

4.5 Milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient de invloed van bestaande of nieuw te vestigen bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. In paragraaf 5.1.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor onder andere geluid en geur.

Omdat in het huidige omgevingsplan van de gemeente Rhenen nog geen regels zijn opgenomen omtrent milieuzoneringen, wordt voor deze ontwikkeling nog aangesloten op de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Hoewel deze iets verouderd is en is opgesteld onder de oude wetgeving, geeft deze wel inzicht in mogelijke hinder van omliggende bedrijven in de omgeving.

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied is gelegen in een rustige woonwijk in Rhenen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig of toegestaan volgens het omgevingsplan.
De volgende bedrijvigheid bevindt zich in de ruimere omgeving:

- Een treinstation op circa 100 meter
- Een nutsbedrijf op circa 180 meter.
- Een sportpark op circa 210 meter

Deze bedrijven bevinden zich op een dusdanige afstand van het plangebied, dat hinder op voorhand uitgesloten kan worden. Daarnaast zijn andere woningen al dichterbij deze functies gelegen. De ontwikkeling belemmert daarom niet de bedrijfsvoering van deze functies.

Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.6 Geur

Geurhinder kan bij verschillende bedrijfsmatige activiteiten voorkomen, onder meer bij landbouwactiviteiten, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties en overige milieubelastende activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl zijn instructieregels gesteld over activiteiten die geur veroorzaken op geurgevoelige gebouwen. In artikel 5.91 Bkl is bepaald dat de woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang als geurgevoelige gebouwen worden aangemerkt. Deze gebouwen moeten in ieder geval beschermd worden tegen geurhinder. De instructieregels moeten zorgen voor een aanvaardbaar geurhinderniveau (artikel 5.92 lid 2 van het Bkl). De gemeente bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Indien er nog geen aanpassing van het tijdelijk omgevingsplan heeft plaatsgevonden dient een activiteit tevens te voldoen aan de geurregels uit de bruidsschat:
Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden ineen dierenverblijf (par. 22.3.6.2 bruidsschat):

- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, compost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 bruidsschat).

In afdeling 8.5 van het Bkl staan beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning milieubelastende activiteit. Ten slotte voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Bal.

Doorwerking planinitiatief

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijfsmatige activiteiten die tot geurhinder kunnen leiden. Het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak ligt op ruim 900 meter afstand van het plangebied. Daarmee kan geurhinder door bedrijfsactiviteiten op voorhand worden uitgesloten. Daarnaast ontstaat door de voorgenomen ontwikkeling geen geurhinder voor de omgeving. Het aspect geur vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.7 Trillingen

Net als geur en geluid kunnen trillingen nadelige invloed hebben op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Trillingen kunnen effect hebben op de gezondheid en het welzijn. Om trillinghinder te voorkomen, zijn er streef-, standaard- en grenswaarden voor trillingen. Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl bevat instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen. Hierin zijn onder meer regels opgesteld die voorzien dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.
Overigens gaat het om trillingen van alle activiteiten samen. In artikel 5.87 en 5.78a van het Bkl zijn standaardwaarden opgenomen die aan de eis van aanvaardbaarheid voldoen. Overigens kan een gemeente gemotiveerd afwijken van de standaardwaarden (artikel 5.86 lid 2 van het Bkl). Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om hogere waarden toe te staan (artikel 5.88 en 5.89 van het Bkl).

In afdeling 8.5 van het Bkl staan beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning milieubelastende activiteit. Ten slotte voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Bal.

Doorwerking planinitiatief

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen activiteiten die trillingen veroorzaken. Wel ligt een spoorlijn op circa 105 meter afstand van het plangebied. Het toekomstige woongebouw ligt op circa 115 meter van de spoorlijn af. Het is noodzakelijk om bij ontwikkelingen binnen 100 meter van een spoorlijn onderzoek te doen naar trillingen. In sommige gevallen wordt deze zone verruimd tot 250 meter van het spoor.
In dit geval is er geen reden om de zone te verruimen naar meer dan 100 meter. Het plangebied ligt nabij het treinstation van Rhenen. Dit betreft een kopstation. Dat houdt in dat treinen hier altijd zullen stoppen, en vanaf daar om moeten keren. Treinen zullen dus nooit op hoge snelheid passeren. Ook zullen uitsluitend passagierstreinen passeren, en geen goederentreinen. In principe rijden er ’s nachts na 1 uur geen treinen op het traject.
Ook de bodemsamenstelling leidt niet tot trillinghinder buiten de zone van 100 meter.

Gezien de lage snelheid van de passagierstreinen, in combinatie met de bodemsamenstelling, kan op voorhand worden uitgesloten dat er sprake is van trillinghinder door het spoor. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.8 Externe veiligheid

Paragraaf 5.1.2 van het Bkl bevat instructieregels over de manier waarop het omgevingsplan externe veiligheid moet waarborgen bij het toedelen van functies aan locaties; de zogeheten omgevingsveiligheid. Gemeenten dienen regels op te nemen in het omgevingsplan om kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen vanwege externe veiligheidsrisico's. In de instructieregels van het Bkl wordt onderscheid gemaakt in de kwetsbaarheid van gebouwen en locaties. Hierin wordt uitgegaan van drie niveaus:

1. Zeer kwetsbare gebouwen;
2. Kwetsbare gebouwen en locaties;
3. Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties.

De exacte indeling van de bovengenoemde gebouwen en locaties is te vinden in Bijlage VI van het Bkl. Hieronder vallen ook gebouwen die nog niet aanwezig zijn, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning mogen worden gebouwd (geprojecteerd gebouw). Het staat de gemeente vrij om een gebouw of locatie tot een zwaardere categorie te rekenen.

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. Voor deze activiteiten dienen gemeenten regels op te nemen in het omgevingsplan. De instructieregels hiervoor staan in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De activiteiten welk zijn aangewezen als risicobronnen zijn aangewezen in bijlage VII van het Bkl.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico is de kans dat per jaar iemand die onbeschermd en continu op een plek verblijft komt te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Dit kan zijn: blootstelling aan hitte door brand, overdruk door een explosie of een concentratie giftige stoffen in de lucht. Deze kans is groter of gelijk aan 1 op één miljoen, of te wel PR 10-6. Het plaatsgebonden risico is ruimtelijk vertaald naar vaste afstanden tot gebouwen en locaties. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Deze afstanden zijn genoemd in Bijlage VII bij het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Groepsrisico en aandachtsgebieden
Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de kans dat als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen een groep van tien of meer personen overlijdt (het groepsrisico). Bij een beoordeling van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn een kenmerk van een activiteit met externe veiligheidsrisico's. Het zijn gebieden rond een activiteit met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er zijn een drietal aandachtsgebieden:

1. Een brandaandachtsgebied,
2. Een explosieaandachtsgebied, en
3. Een gifwolkaandachtsgebied.

Deze gebieden en hun begrenzing zijn beschreven in artikel 5.12 Bkl. Voor bepaalde activiteiten kan de omvang van deze gebieden worden afgelezen uit een tabel in Bijlage VII bij het Bkl en in bepaalde gevallen moet de omvang van deze gebieden worden berekend. Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

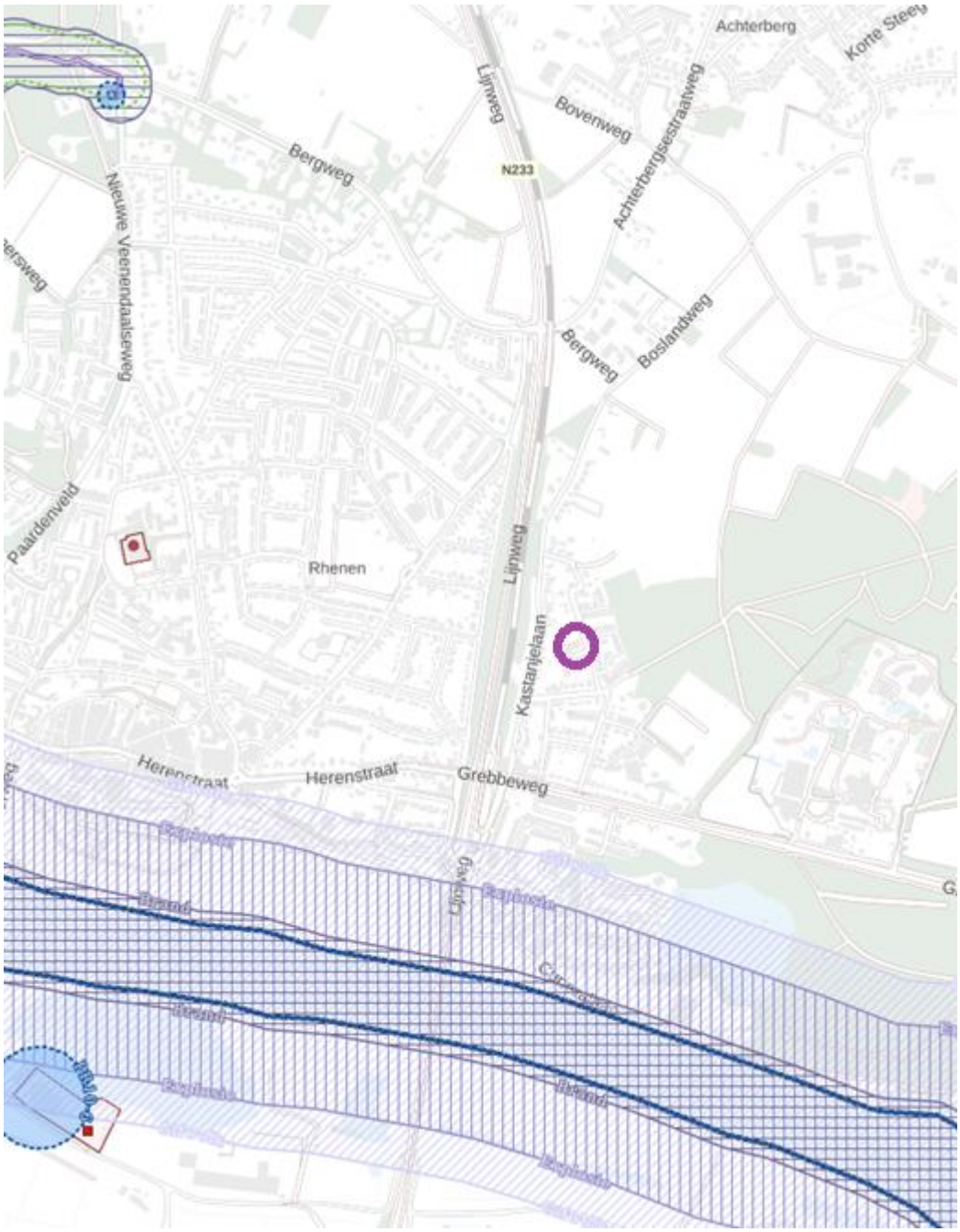
Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl).

Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Doorwerking plangebied
Het plangebied is niet gelegen in een gebied waar een plaatsgebonden risicocontour geldt, zoals op onderstaande afbeelding te zien is.
De N233 is tevens aangewezen als een route voor gevaarlijke stoffen, hoewel deze niet op de kaart zichtbaar is. Het vervoer van gevaarlijke stoffen betreft hier voornamelijk brandbare gassen en vloeistoffen en het vervoer van giftige gassen en vloeistoffen is beperkt. Het plangebied ligt binnen het explosieaandachtsgebied van deze weg. Daarom dient het stappenplan in paragraaf 2.5 van de beleidsnotitie externe veiligheid van de ODRU toegepast te worden. Hieronder wordt aan deze stappen getoetst:

1. Probeer een andere alternatieve locatie te zoeken buiten het aandachtsgebied: Het plangebied is gelegen in een woonwijk, waar al reeds een bestaande bedrijfsfunctie aanwezig is. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dit een geschikte locatie voor de realisatie van woningen, omdat hiermee sprake is van inbreiding, en het weghalen van een bedrijfsfunctie in een woonwijk. De initiatiefnemer heeft elders geen mogelijkheden om het appartementengebouw te realiseren.
2. Houd afstand en beperk de personendichtheid binnen het aandachtsgebied: De afstand tot de N233 is circa 120 meter. Dat betekent dat het plangebied wel op enige afstand van de bron af ligt. In het plangebied wordt een appartementengebouw met 3 lagen gerealiseerd. Het realiseren van minder appartementen heeft gevolgen voor de financiële haalbaarheid van het plan. Met de toevoeging van 23 appartementen neemt de personendichtheid iets toe.
3. Is de bestaande bescherming voldoende? Het gebouw voldoet aan de eisen van het Bbl. Indien de veiligheidsregio het voorschrijft, kunnen aanvullende maatregelen worden genomen om de veiligheid te waarborgen.
4. Neem aanvullende veiligheidsmaatregelen: Indien de veiligheidsregio adviseert om aanvullende maatregelen te nemen, dan worden de maatregelen hier toegelicht.
5. Zijn de veiligheidsmaatregelen haalbaar?
6. Voorschriften gebieden aanwijzen (als dit volgt uit stap 5)
7. Creëer zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid: de bewoners worden ingelicht over de risico's van de N233, en worden geïnstrueerd wat te doen in geval van een explosie.

Nadat de veiligheidsregio om advies is gevraagd, kunnen de benodigde maatregelen getroffen worden indien deze nodig zijn.



Afbeelding 9: Uitsnede Atlas Leefomgeving, plangebied globaal aangegeven met een paarse cirkel

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet is de opvolger van de vervallen Monumentenwet 1988 en andere regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De huidige juridische basis in de Nederlandse wetgeving wordt gevormd door de Erfgoedwet (hoofdstuk 5) en de Omgevingswet. De Omgevingswet en de Erfgoedwet zorgen samen voor een integrale bescherming van het cultureel erfgoed. De Erfgoedwet en Omgevingswet worden daarmee complementair aan elkaar.

De onderdelen van de vervallen Monumentenwet 1988 die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving zijn naar de Omgevingswet overgeheveld. De Omgevingswet is van groot belang voor het cultureel erfgoed, omdat daarin een zorgvuldige omgang met het cultureel erfgoed en de fysieke leefomgeving is geborgd. De grondslag van de Omgevingswet is opgenomen in hoofdstuk 2 van de Omgevingswet. Voorts heeft de bescherming van (archeologische) monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen een belangrijke plek gekregen in de Omgevingswet. De aanwijzing en bescherming van stads- en dorpsgezichten is naar de Omgevingswet overgeheveld (artikel 2.34, lid 4 van de Ow). Het belang van de bescherming van stads- en dorpsgezichten is en blijft hiermee geborgd.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl bevat instructieregels over cultureel erfgoed en werelderfgoed. Artikel 5.130 Bkl ziet op het behoud van cultureel erfgoed en 5.131 Bkl ziet op het behoud van werelderfgoed. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels opgesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Daarnaast zijn in het Bal instructieregels opgenomen aangaande rijksmonumenten (hoofdstuk 13).

Doorwerking plangebied

Archeologie

In het plangebied geldt op grond van het bestemmingsplan Rhenen Stad 2012 de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Bij grondroerende werkzaamheden met een oppervlakte vanaf 100 m^2 en een diepte van 30 cm dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Omdat deze oppervlakte en diepte worden overschreden, is door Lycens een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er in het plangebied geen archeologische vindplaatsen bekend zijn. Nabij het plangebied zijn enkele vondsten bekend van keramiek uit de late middeleeuwen.
Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat in het plangebied een lage archeologische verwachting geldt voor alle perioden tot aan de nieuwe tijd. De verwachting is dat de bodem binnen het plangebied dermate verstoord is door bebossing, tabaksplantage en bebouwing dat de geplande ingreep geen archeologische resten bedreigt. Lycens adviseert om het plangebied vrij te geven voor de geplande ingreep. Nader booronderzoek is niet nodig.

In een vrijgegeven gebied bestaat nog altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden gevonden. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2024 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Cultuurhistorie

Het pand heeft geen monumentale status. Ook betreft het geen karakteristiek pand. Het plangebied is niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het huidige pand heeft daarom geen beschermde status. De sloop van het bestaande pand en de ontwikkeling van een appartementencomplex heeft dan ook geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarde van het plangebied en de omgeving.
Wel zal de aanvraag worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand, zodat het pand stedenbouwkundig goed wordt ingepast in de omgeving.

4.10 Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de (vervallen) Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb is met het zogenoemde aanvullingsspoor natuur opgenomen in de Omgevingswet. Het aanvullingsspoor natuur zorgt voor de integratie van de regelgeving over natuur en flora en fauna in de Omgevingswet. Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl en Bal diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wnb. Het gaat in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Gebiedsbescherming
Er zijn gebieden in Nederland die voor flora en fauna van groot belang zijn. Dit zijn de Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. Natura 2000-activiteiten zijn activiteiten die significant nadelige gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied. De Omgevingswet geeft regels over die activiteiten om de natuur te beschermen. In afdeling 8.6 van het Bkl zijn beoordelingsregels opgenomen voor omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit en flora- en fauna-activiteit. Artikel 8.74b van het Bkl bevat beoordelingsregels voor Natura 2000-activiteit. In artikel 6.15 van de Omgevingsregeling wordt benoemd dat de stikstofdepositie moet worden berekend met AERIUS Calculator.

Soortenbescherming
Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel dier- en plantsoorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Deze activiteit is vaak het gevolg van een andere activiteit zoals bouwactiviteit. In afdeling 8.6 van het Bkl zijn beoordelingsregels opgenomen voor omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit en flora- en fauna-activiteit. Artikel 8.74j tot en met 8.74n bevat beoordelingsregels voor flora- en fauna-activiteit.

Doorwerking planinitiatief
Gebiedsbescherming
Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van NNN of Natura 2000. In eerste instantie wordt daarom geen schade aan beschermde natuurgebieden verwacht.
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de ‘Rijntakken’, gelegen op circa 600 meter afstand van het plangebied. Vanwege de ligging nabij het Natura 2000-gebied, is een stikstofberekening uitgevoerd. De berekening is te vinden in de bijlagen van deze motivatie. De uitkomst van dit onderzoek is dat er in de realisatie- en gebruiksfase geen depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden optreedt. Significante effecten kunnen daarom worden uitgesloten.

Soortenbescherming
Om de gevolgen van de ontwikkeling op beschermde flora en fauna in het plangebied te onderzoeken, is door Ecofect in mei 2024 een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierin is onder andere een eerste scan gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten.
Uit dit onderzoek is gebleken dat in het plangebied geen beschermde plantsoorten aanwezig zijn.
Het plangebied wordt daarnaast niet geschikt geacht voor beschermde nesten van vogels, zoals de huismus, gierzwaluw of de Roek. Wel bestaat de kans dat in het broedseizoen gebruik wordt gemaakt van het plangebied als broedplaats voor diverse vogelsoorten. Daarom dienen de bouwactiviteiten buiten het broedseizoen aan te vangen.
Ten aanzien van zoogdieren worden tevens geen schadelijke handelingen verwacht, omdat het plangebied geen geschikt leefgebied is voor beschermde zoogdieren. Ook voor reptielen en amfibieën worden geen nadelige gevolgen verwacht.

Wel is het plangebied een geschikt leefgebied voor de vleermuis. In dat kader is door Ecofect in 2024 een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Er zijn ook geen essentiële vliegroutes, dan wel zwemlocaties van vleermuizen aangetroffen in en nabij de te slopen bebouwen. Het plangebied heeft ook geen waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute.
De voorgenomen ontwikkeling heeft daarom geen gevolgen voor vleermuizen, omdat deze niet voorkomen in het plangebied. Er is dan ook geen vergunning noodzakelijk op dit punt.

4.11 Milieueffectrapportage

In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van een project op het milieu beschreven. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit kan worden afgeleid of een project mer-plichtig is.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Doorwerking planinitiatief

In bijlage V bij het omgevingsbesluit is bepaald dat stedelijke ontwikkelingsprojecten mer-plichtig zijn. Daarom dient eerst onderzocht te worden of met deze ontwikkeling sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit is afhankelijk van de aard, omvang en milieugevolgen van een ontwikkeling.
In dit geval wordt op een voormalige bedrijfslocatie een appartementengebouw met 23 appartementen gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Er wordt gesloopt en nieuw gebouwd.
De omvang van het bebouwde oppervlak neemt in de nieuwe situatie af. Ook wordt een bedrijfsfunctie, met mogelijke milieuhinder, verwijderd van het perceel en vervangen door een woonfunctie. Daardoor is er geen sprake meer van hinder op omliggende woningen. Daarnaast geven de milieuaspecten, zoals onderbouwd in deze motivering, geen aanleiding tot een nadere beoordeling van de milieueffecten.
In het kort wordt ingegaan op de relevante aspecten:

- **Natuur**: Uit de stikstofberekening is gebleken dat negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Ook zijn er geen gevolgen voor beschermde flora en fauna door de ontwikkeling.
- **Cultuur/Archeologie**: Er worden geen archeologische waarden in het plangebied verwacht. Er zullen geen archeologische waarden worden geschaad. Ook zijn er geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarden in de gemeente Rhenen.
- **Verkeer**: In vergelijking met de huidige planologische mogelijkheden zorgt de ontwikkeling voor een afname in verkeersbewegingen. De bestaande infrastructuur zal de verkeersbewegingen dan ook kunnen opvangen.
- **Geluid**: De ontwikkeling betreft geen nieuwe functie die tot geluidhinder kan leiden. Er wordt zelfs een functie verwijderd die wel tot geluidhinder kan leiden. Daarmee verbetert de geluidsituatie in de omgeving.
- **Lucht**: De luchtkwaliteit in het plangebied voldoet aan de normen. Daarnaast verslechtert de luchtkwaliteit niet door de voorgenomen ontwikkeling.
- **Bodem**: De bodem is voldoende onderzocht en geschikt voor de toekomstige bestemming en het gebruik. De ontwikkeling leidt niet tot nieuwe bodemverontreinigingen.
- **Ongevallen**: Er is geen sprake van een toename van het groepsrisico.
- **Gezondheidseffecten**: De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een belangrijke toename van risico’s voor de menselijke gezondheid.

Geconcludeerd wordt dat nadelige milieueffecten kunnen worden uitgesloten. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is er ook geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het opstellen van een milieueffectrapport is dan ook niet aan de orde.

4.12 Verkeer en parkeren

Bij het toelaten van een nieuwe functie moet worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient ook in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

Doorwerking plangebied

Parkeren

In de gemeente Rhenen geldt sinds 30 maart 2023 de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds. In deze beleidsnota zijn de kaders bepaald voor het aspect parkeren voor nieuwe ontwikkelingen in de gemeente.

Onderhavig planinitiatief voorziet in de realisatie van 23 woningen. Dit betreffen 14 woningen in het middensegment en 9 woningen in het goedkope segment. Alle woningen betreffen koopwoningen. Op basis van de parkeernormen van de gemeente Rhenen bedraagt de totale behoefte voor deze ontwikkeling dan 36 parkeerplaatsen. Om te voorzien in de parkeerbehoefte worden enkele maatregelen genomen.

Er is eerst door de gemeente Rhenen een parkeertelling uitgevoerd in de omgeving. Hieruit blijkt dat er nog parkeercapaciteit over is. Voor onderhavige ontwikkeling kan gebruik worden gemaakt van 4 bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dat betekent dat er nog 32 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.
In het plangebied worden 22 parkeerplaatsen aan de noord- en westzijde van het appartementengebouw gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar vanaf een inrit aan de Radboudweg. Deze parkeerplaatsen zijn voor bewoners en bezoekers toegankelijk.
Verder zullen aan de straatzijde aan de Radboudweg 3 langsparkeerplaatsen aangelegd worden. Ook aan het Van Zwietenhof worden 4 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze 7 parkeerplaatsen liggen gedeeltelijk buiten het plangebied en op gemeentegrond. De aanleg van deze parkeerplaatsen gebeurt in overeenstemming met de gemeente. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de aanleg en kosten voor deze parkeerplaatsen.
Om te voorzien in de totale parkeerbehoefte, zijn nog 3 aanvullende parkeerplaatsen benodigd. Deze worden in de openbare ruimte gerealiseerd, buiten het plangebied. De gemeente zal deze parkeerplaatsen aanleggen. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de kosten en de uitvoering van deze parkeerplaatsen.

Door de bovenstaande maatregelen te nemen, wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

Het parkeren van fietsen vindt plaats in de bergingen naast het hoofdgebouw, en een speciale ruimte in het hoofdgebouw. Hier kunnen de bewoners hun fietsen overdekt stallen.

Verkeer

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de normen zoals gehanteerd door het CROW. Daarbij is rekening gehouden met de te verwachte verkeersgeneratie passend bij de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

Nieuwe situatie

De verwachte verkeersgeneratie als gevolg van onderhavig planinitiatief (afgerond) betreft 144 verkeersbewegingen per etmaal. Namelijk, 54 bewegingen als gevolg van de woningen in het goedkope segment en 89,6 als gevolg van de woningen in het midden segment. De berekening hiervoor is opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 1: Berekening verwachte verkeersgeneratie

Type woning	Aantal	Verkeersgeneratie	Totaal
Goedkoop	9	6,0	54
Midden	14	6,4	89,6
Totaal			143,6

Huidige situatie
In de huidige situatie betreffen de gronden een sportschool van circa 800 m2 in oppervlakte, met daarin een ontvangstruimte, kleedkamers, ruimten voor groepslessen en een functionele cardio-sportruimte van circa 400 m2. Deze functie (fitnesstudio/sportschool) kent een verkeersgeneratie van 37,9 bewegingen per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak (BVO). Dit komt neer op een totale verkeersgeneratie van 303,2 bewegingen per etmaal (afgerond 304). Zie onderstaande tabel voor de berekening.

Tabel 2: Berekening huidig mogelijke verkeersgeneratie 800 m2 fitnesstudio

Type functie	Aantal m2 BVO	Verkeersgeneratie p/100 m2 BVO	Totaal
Fitnessstudio/sportschool	800	37,9	303,2

Zodra er uitsluitend gerekend wordt met het oppervlakte van de functionele cardio-sportruimte betreft de huidige functie een verkeersgeneratie van 151,6 (afgerond 152) Zie onderstaande tabel.

Tabel 3: Berekening huidig mogelijke verkeersgeneratie 400 m2 functionele cardio-sportruimte

Type functie	Aantal m2 BVO	Verkeersgeneratie p/100 m2 BVO	Totaal
Fitnessstudio/sportschool	400	37,9	151,6

Er is gerekend met de functie sportschool omdat de volgende definitie daar door het CROW aan wordt gehangen: "*Een fitnessstudio/sportschool is een kleinschaligere voorziening (indicatie: circa 750 m2) bvo) waar bezoekers voor het overgrote deel alleen gebruik maakt van fitnessapparaten.*"
Er kan niet uitgegaan worden van de functie 'fitnesscentrum' omdat het volgens de daarbij behorende definitie gaat om een groter multifunctioneel centra met een indicatie bvo van circa 1.500 m2.

Vergelijking nieuwe situatie en huidige situatie
Zodra de nieuwe situatie vergeleken wordt met de huidige situatie wordt helder dat de verwachtte verkeersgeneratie als gevolg van het planinitiatief een afname betreft ten opzichte van de huidige (mogelijke) verkeersgeneratie. Dat is het geval zodra er gerekend wordt met het totale oppervlakte bvo van de sportschool, maar ook zodra er enkel met de functionele cardio-sportruimte wordt gerekend. Dit wordt duidelijk uit onderstaande tabel (gerekend per etmaal).

Tabel 4: Vergelijking huidige situatie en nieuwe situatie

Verkeersgeneratie nieuwe situatie	Verkeersgeneratie huidige situatie 800m2 sportschool	Verkeersgeneratie huidige situatie 400m2 cardio-fitnessruimte	Vergelijking nieuwe situatie t.o.v. huidige situatie
144 bewegingen	304 bewegingen	/	**Afname**: 160 bewegingen
144 bewegingen	/	152 bewegingen	**Afname**: 8 bewegingen

Conclusie
Op basis van bovenstaande berekening kan geconcludeerd worden dat de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie een afname zal betreffen ten opzichte van de huidige (mogelijke) situatie. Er kan daarom gesteld worden dat de verkeersgeneratie als gevolg van het planinitiatief aan de Radboudweg 3 niet zal leiden tot onevenredige verkeersgeneratie of overlast.

4.13 Bezonning

Het realiseren van een nieuwe woongebouw kan zorgen voor schaduwwerking in haar omgeving. Voor een goede stedenbouwkundige inpassing dient de schaduwwerking in ogenschouw te worden genomen. Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Gemeentes zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen omtrent bezonning. Wel zijn er normen van TNO, welke gebruikelijk zijn om aan te toetsen. De 'lichte' TNO-norm is: 'Ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag voor de gevels van woningen, in de periode van 19 februari tot 21 oktober'.

Doorwerking planinitiatief

Ten behoeve van de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlage bij deze motivering. Deze bezonningsstudie was specifiek gericht op de Radboudweg 5, 7, 7a en 9. Deze woningen zullen het meeste merken van het nieuwe woongebouw in het kader van bezonning.
Uit de bezonningsstudie blijkt dat voor de Radboudweg 5 in de ochtend sprake is van minder bezonning dan in de huidige situatie. In de middaguren start de bezonning al eerder en is er sprake van meer bezonning dan in de huidige situatie. Voor de Radboudweg 7, 7a en 9 is er geen sprake van een verslechtering, en op enkele momenten zelfs een verbetering.
Er wordt ruimschoots voldaan aan de TNO-norm. Er is dan ook geen sprake van onevenredige schaduwhinder door het voorgenomen initiatief.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Afdeling 13.6 van de Omgevingswet bevat de regeling voor het kostenverhaal. De wet geeft de uitgangspunten en vereisten op basis waarvan wordt bepaald of kostenverhaal verplicht is en hoe de kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald. De verplichting tot kostenverhaal geldt voor particuliere grondeigenaren die een bouwplan als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet en artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit kunnen realiseren. Het gaat dan bijvoorbeeld om de bouw van een of meerdere woningen of een nieuw hoofdgebouw.

In dit geval wordt een bestaand gebouw gesloopt en een appartementengebouw daarvoor in de plaats gebouwd. Daarmee is sprake van een bouwplan. In dat kader wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin worden afspraken gemaakt over onder andere nadeelcompensatie en de kosten behorende bij de procedure. Ook worden hierin afspraken gemaakt over de kosten van de aanleg van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

De gemeente Rhenen heeft op 19 december 2023 de Nota Participatie vastgesteld. Deze nota is van toepassing op participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen onder de Omgevingswet. Het gaat over hoe de gemeente Rhenen belanghebbenden betrekt bij de kerninstrumenten onder de Omgevingswet en hoe initiatiefnemer de omgeving betrekken bij hun ruimtelijke plannen.

Onderhavig planinitiatief betreft een geval waarvoor verplichte participatie geldt. Het is een ontwikkeling tussen de 11 en 30 woningen zonder dat een door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader aanwezig is.

De initiatiefnemer heeft een inloopavond georganiseerd voor de buurt. Ook zijn er naar aanleiding van deze avond diverse gesprekken geweest met omwonenden, om zorgen weg te kunnen nemen. Hierdoor is het ontwerp op enkele punten gewijzigd.

Het participatieverslag is bijgevoegd als bijlage 11. Een aanvullende antwoordbrief aan enkele omwonenden is bijgevoegd in bijlage 12.

5.2.2 Vooroverleg

Het plan is voorgelegd aan de vooroverlegpartners van de gemeente Rhenen, het waterschap en de provincie Utrecht. Naar aanleiding van dit vooroverleg zijn geen wijzigingen in het plan nodig geacht.

5.2.3 Zienswijzen

Het plan is door het college van B&W voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. In de periode van 11 september tot en met 22 oktober 2025 lag het ontwerp wijziging Omgevingsplan Rhenen, Radboudweg 3 Rhenen ter inzage. In deze periode zijn er 3 schriftelijke zienswijzen ingediend. In de nota van zienswijzen, zoals bijgevoegd in de bijlage bij voorliggende motivering, worden deze zienswijzen samengevat en beantwoord door het bevoegd gezag. Naar aanleiding van de zienswijzen is een nadere onderbouwing met betrekking tot de verkeersbewegingen opgesteld en verwerkt in paragraaf 4.12 voorliggende motivatie. Voor het overige worden geen wijzigingen in de omgevingsvergunning en/of het omgevingsplan doorgevoerd als gevolg van de zienswijzen.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Het omgevingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding. Deze toelichting onderbouwt dat de wijziging van het omgevingsplan uitvoerbaar is. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten bebouwing. Op de verbeelding zijn de functies in beeld gebracht.

6.2 Opzet van de wijziging van het omgevingsplan

Om de ontwikkeling mogelijk te maken binnen de kaders van het omgevingsplan, wordt de bestaande set aan regels van het omgevingsplan van de gemeente Rhenen als uitgangspunt genomen.

Op de verbeelding worden de volgende functies en aanduidingen opgenomen:

- Verkeer
- Wonen (artikel 21.12 t/m 21.17)
- Maximum goothoogte 10 meter (artikel 21.15, lid 4)
- Maximum bouwhoogte 10 meter (artikel 21.15, lid 5)
- Woningen gestapeld (artikel 21.40).
- Bouwvlak
- Hoge verwachtingswaarde
- Dakhelling 0 graden

Daarnaast zijn enkele wijzigingen in de regels van het omgevingsplan benodigd om de ontwikkeling mogelijk te maken.

- In artikel 21.15, lid 3, wordt toegevoegd dat de dakhelling niet minder dan 20 graden bedraagt, tenzij anders is aangegeven.

Door deze wijzigingen door te voeren, kan de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

7 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling ziet op de sloop van een bestaand bedrijfsgebouw en de realisatie van een woongebouw met 23 koopappartementen. Daarvan vallen 9 appartementen in het goedkope segment, en 14 appartementen in het midden segment.

Uit deze toelichting bij de wijziging van het omgevingsplan blijkt dat de ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. Hoewel niet in sociale huurwoningen wordt voorzien, zijn in het plan uitsluitend betaalbare appartementen opgenomen. Daarmee wordt voorzien in een behoefte naar betaalbare woningen in Rhenen.

Uit de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de ontwikkeling uit te voeren. Er is sprake van een gezonde en veilige woonsituatie.

Door de wijziging van het omgevingsplan uit te voeren, kan de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

8 Bijlagen

Bijlage 1: Watertoets

Bijlage 2: Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer en spoorverkeer

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek parkeerplaatsen

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek warmtepompen

Bijlage 6: Nader bodemonderzoek

Bijlage 7: Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 8: Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 9: Aerius rapportage

Bijlage 10: Bezonningsstudie

Bijlage 11: Participatieverslag

Bijlage 12: Antwoordbrief naar omwonenden

Bijlage 13: Nota van zienswijzen