Motivering Omgevingsplanwijziging

Elst, Vissersweg 20

Gemeente Rhenen



kubiek

A Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal

Dreef 4C
7202 AG Zutphen

T 0318 – 505 637
E info@kubiek.nu

WWW.KUBIEK.NU

Motivering Omgevingsplanwijziging

Elst, Vissersweg 20

Gemeente Rhenen

PLANGEGEVENS

Projectnummer:	K25093
Datum:	26 november 2025
Titel:	Elst, Vissersweg 20
Projectleider:	
Auteur:	
Status:	Ontwerp

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
   1.1. Aanleiding 5
   1.2. Ligging en begrenzing planlocatie 5
   1.3. Vigerend Omgevingsplan 6
   1.4. Leeswijzer 7
2. Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie 8
   2.1. Bestaande situatie 8
   2.2. Gewenste situatie 9
   2.3. Stedenbouwkundige inpassing 11
3. Beleidskader 12
   3.1. Rijksbeleid 12
      3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 12
      3.1.2. Besluit kwaliteit leefomgeving 12
   3.2. Provinciaal beleid 13
      3.2.1. Omgevingsvisie Provincie Utrecht 13
      3.2.2. Omgevingsverordening Provincie Utrecht 14
      3.2.3. Convenant Toekomstbestendige Woningbouw 14
   3.3. Regionaal beleid 15
      3.3.1. Waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2024 15
   3.4. Gemeentelijk beleid 15
      3.4.1. Omgevingsvisie: Visie op Rhenen 2035 15
      3.4.2. Woonvisie 'Kiezen voor Rhenen' ..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4. Effecten op en van de fysieke leefomgeving 17
   4.1. Omgevingsveiligheid 17
   4.2. Water 19
   4.3. Gezondheid en milieu 19
   4.4. Luchtkwaliteit 20
   4.5. Geluid 21
   4.6. Trilling 22

4.7. Slagschaduw bij windturbines 23
4.8. Bodem 23
4.9. Geur 25
4.10. Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed 25
4.11. Ladder voor duurzame verstedelijking 27
4.12. Cultuurhistorie en archeologie 27
4.13. Ruimte voor toekomstige functies, infrastructuur en openbare buitenruimte 29
4.14. Flora en fauna 29
4.15. Milieuhinderlijke activiteiten 31
4.16. Duurzaamheid 33
4.17. Parkeren en verkeer 34
4.18. Kabels en leidingen 35
4.19. Milieueffectrapportage 36
5. Juridische aspecten 37
5.1. Wijziging Omgevingsplan 37
5.2. Artikelsgewijze toelichting 38
6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 39
6.1. Economische uitvoerbaarheid 39
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39
6.2.1. Participatie 39
6.2.2. Procedure 39
Eindconclusie 40

Bijlagen:

Bijlage 1: De Watertoets – Hetwateradvies.nl

Bijlage 2: Verkennend – en nader bodemonderzoek – Buro BOOT

Bijlage 3: Quickscan flora en fauna – Lycens B.V.

Bijlage 4: Stikstofdepositieberekening – Kubiek

Bijlage 5: Participatieverslag

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfswoning aan de Vissersweg 20 te Elst te splitsen naar twee woningen en daarbij dan ook de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Verderop in deze toelichting wordt het plan nader toegelicht.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende omgevingsplan. Aangetoond dient te worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2. Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Vissersweg 20 in Elst. De huidige bebouwing, bestaande uit een woonschuur en twee bijgebouwen, bevindt zich aan de rustige dorpsstraat Vissersweg. Deze straat ligt aan de rand van de kern en wordt gekenmerkt door overwegend woonbebouwing. De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Rhenen, sectie H, perceel 7064. De planlocatie heeft een totale oppervlakte van 1.150 m². In de onderstaand figuur is de ligging van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied inclusief kadastrale percelen (bron: PDOK viewer)

1.3. Vigerend Omgevingsplan

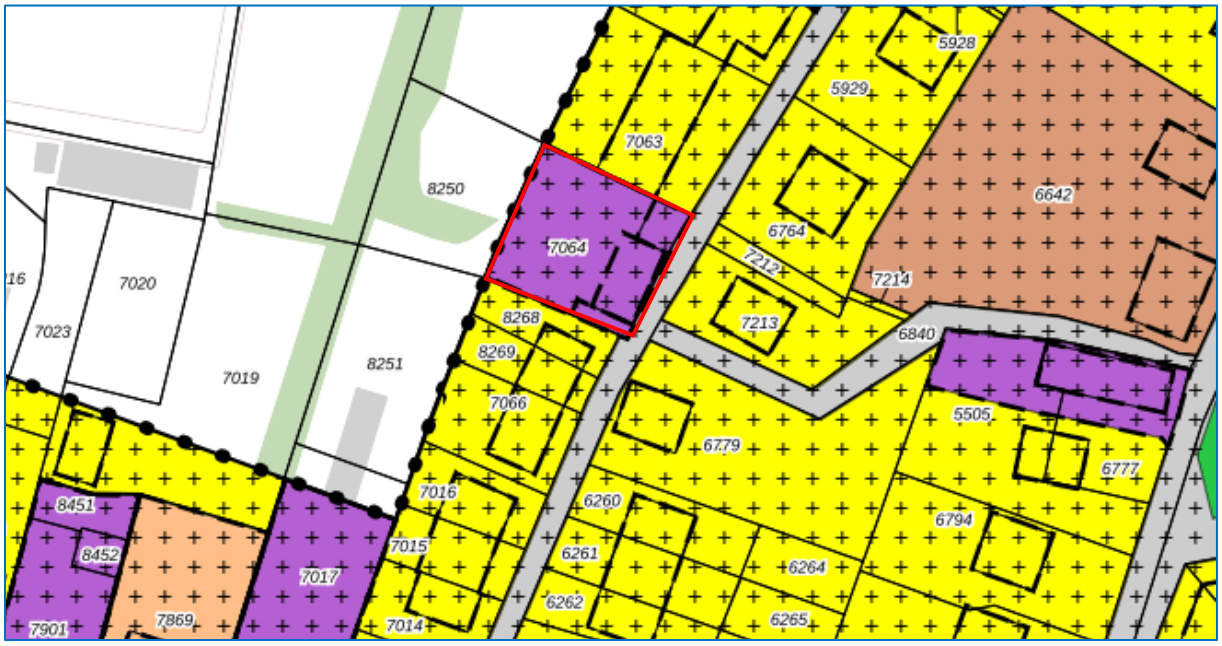
Het plangebied geldt het omgevingsplan van de gemeente Rhenen. Dit omgevingsplan bestaat op locatie uit de bruidsschatregels en uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan: het bestemmingsplan 'Kern Elst 2012'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Rhenen op 9 augustus 2013.

In het (tijdelijke deel van) het omgevingsplan kent het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en ambachtelijke bedrijvigheid. In de bestemming is één bedrijfswoning toegestaan, mits deze bestemming ook de aanduiding 'bedrijfswoning' bevat. Deze aanduiding is aanwezig op onderhavige bestemming.

Verder is de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hout- en meubelindustrie' aanwezig op de aangewezen gronden. Hier is een type bedrijf in de hout- en meubelindustrie toegestaan. Ook is er een archeologische dubbelbestemming aanwezig zijnde 'Waarde – Archeologie 3'.

Binnen de archeologische dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

De plannen zijn strijdig met het omgevingsplan, omdat de twee beoogde zelfstandige woningen niet zijn toegestaan binnen de bestaande bedrijfsbestemming.



Uitsnede Omgevingsplan met aanduiding planlocatie (bron: Regels op de kaart)

1.4. Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. Daarbij wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling en op de ruimtelijke en functionele inpassing daarvan in de bestaande structuur. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het van belang zijnde beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 een toetsing aan de milieuaspecten volgt. Wanneer deze van toepassing zijn, worden daarbij de uitgangspunten voor het wijzigingsplan genoemd. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de werking van het gewijzigde omgevingsplan en de daarin opgenomen juridische regeling. Het laatste hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1. Bestaande situatie

Aan de Vissersweg 20 te Elst, aan de rand van de kern, staat een voormalige tabaksschuur. De bedrijfswoning met bijgebouwen bevindt zich aan de rustige woonstraat Vissersweg en wordt omringd door woningen aan de noord-, zuid- en oostzijde. Aan de achterzijde van het plangebied ligt agrarische grond, met daarachter Chaletpark & Camping de Tabaksschuur.

Het plangebied beschikt over twee inritten: één leidt naar het bijgebouw waar houtbewerking plaatsvindt, en de andere bevindt zich aan de andere zijde van de woning, waar meer ruimte is voor parkeren. Onderstaand wordt de bestaande situatie nader toegelicht met behulp van afbeeldingen.



Vooraanzicht bestaande situatie inclusief inrit linkerzijde voor de bedrijfsvoering (bron: funda.nl)



Vooraanzicht bestaande situatie inclusief inrit rechterzijde voor de bedrijfswoning (bron: funda.nl)

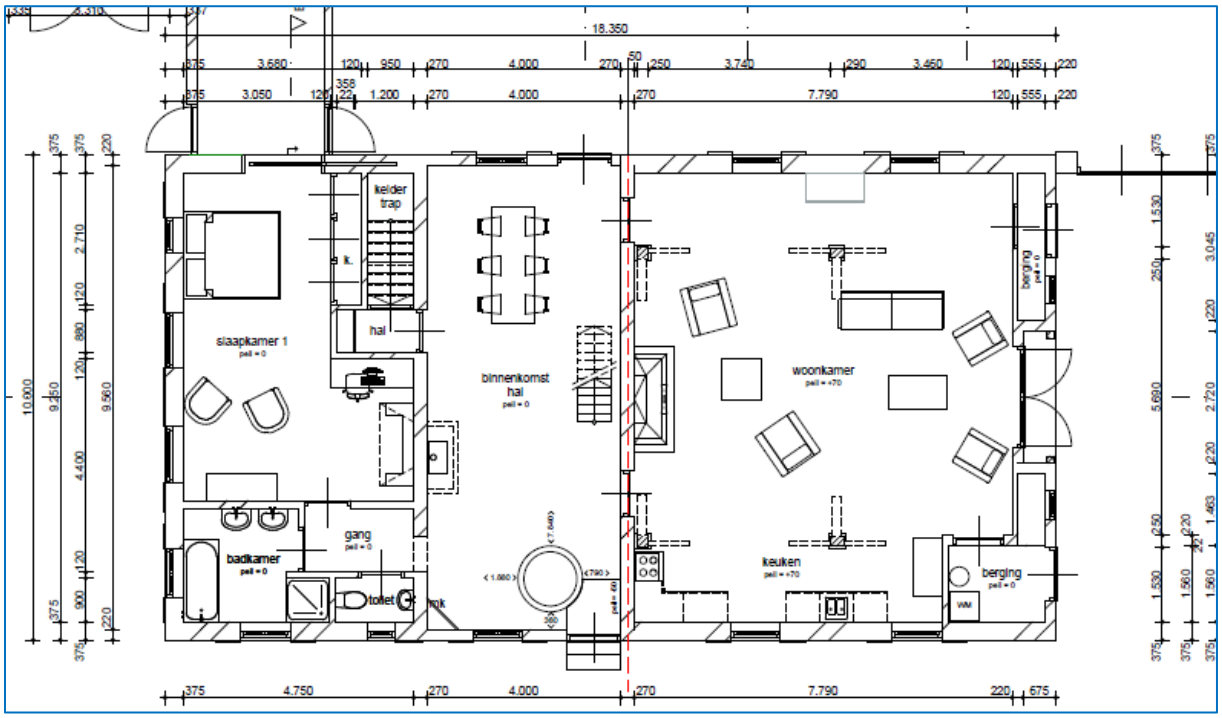
2.2. Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing, zoals beschreven in de paragraaf hiervoor, te transformeren tot twee gezinswoningen. Deze woningen worden gesplitst volgens onderstaande afbeelding. Parkeren zal volledig op eigen terrein worden opgelost, waar in de volgende paragraaf verder invulling aan wordt gegeven.

De woning wordt gesplitst in een 2 woningen met elk een bijgebouw, dit zijn bestaande gebouwen. De woning van Vissersweg 20 heeft een footprint van ca. 96 m2 en een bijgebouw van ca. 177 m2. De woning van 20a heeft een footprint van ca. 90 m2 en een bijgebouw van ca. 104 m2.



De bestaande bebouwing wordt gesplitst ten behoeve van de realisatie van twee afzonderlijke woningen, genummerd 20 en 20a (bron: Dick van Laar Bouwkundig Ontwerp- en Tekenbureau B.V.)



Plattegrond splitsing gewenste situatie aangegeven met rode lijn (bron: Dick van Laar Bouwkundig Ontwerp- en Tekenbureau B.V.)

2.3. Stedenbouwkundige inpassing



De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de bestaande woonomgeving en sluit aan bij het huidige karakter van het gebied. Het betreft een planologische wijziging die geen invloed heeft op het bestaande straatbeeld; de rooilijn en voorgevelpositie blijven ongewijzigd. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van de straat behouden.

Wat betreft de parkeervoorziening wordt volledig voldaan aan de parkeerbehoefte op eigen terrein. In totaal worden 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd, dat maakt een totaal van 4 vier parkeerplaatsen:

- Eén parkeerplaats bevindt zich ten zuiden van huisnummer 20 en heeft een afmeting van 2,50 m bij 5,00 m.
- De overige drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten noorden van huisnummer 20A. Deze zijn aangelegd onder een hoek van 60 graden ten opzichte van de rijrichting, conform de geldende parkeernormen (NEN 2443), en hebben elk een afmeting van 2,50 m bij 5,38 m.

Perceel 8250 blijft behouden als agrarisch om de duidelijke scheiding tussen stedelijk en landelijk gebied te handhaven.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2. Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een van de vier algemene maatregelen van bestuur (amvb's) en bevat specifieke regels waar lagere overheden zich aan moeten houden. In hoofdstuk 5 zijn regels opgenomen voor het opstellen van een omgevingsplan en het beoordelen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze instructieregels hebben betrekking op de volgende onderwerpen (afdeling 5.1):

- 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 (waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking);
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten; en
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In bijzondere gevallen is het mogelijk dat minister ontheffing verleend van de instructieregels.

Planspecifiek

In hoofdstuk 4 van deze onderbouwing wordt ingegaan op de onderwerpen die van belang zijn voor deze ontwikkeling, en wordt onder meer getoetst aan de instructieregels uit het Bkl. Met het initiatief zal geen nationaal belang worden geschaad.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten en op 1-1-2024 in werking getreden. De provincie Utrecht is, vooruitlopend op de Omgevingswet, aan de slag gegaan met de uitvoering van het omgevingsbeleid, zoals beschreven is in de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie geeft aan hoe de provincie Utrecht wenst dat de provincie er in 2050 uitziet.

De Omgevingsvisie gaat over de fysieke leefomgeving. Dit omvat alle aspecten van de fysieke leefomgeving op, onder en boven de grond. De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is uitgewerkt in thema's en gebieden. Het betreft de volgende beleidsthema's:

1. Stad en land gezond;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden en dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het splitsen van de bestaande bedrijfswoning aan de Vissersweg 20 te Elst naar twee woningen. Binnen het thema 'Vitale steden en dorpen' gaat de provincie verder in op de grote diversiteit aan steden, dorpen en kernen en een grote diversiteit aan woon- en vestigingsmilieus. Naast grote agglomeraties (Utrecht, Amersfoort) kent de provincie veel kleinschaligheid en een aantrekkelijke, vriendelijke leefomgeving in de kleinere, landelijk gelegen kernen.

Als basisprincipe voor verstedelijking wordt uitgegaan van zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) ontwikkelen. Daarnaast kan in overig stedelijk gebied worden gekeken. Binnen de Omgevingsvisie is het plangebied gelegen in het stedelijk gebied van de kern Elst, waarmee de ontwikkeling aansluit bij het basisprincipe.

3.2.2. Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Omgevingswet bepaalt dat provinciale staten één omgevingsverordening vaststellen waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. De Omgevingswet regelt geen overgangsrecht voor bestaande provinciale verordeningen die opgaan in de omgevingsverordening op basis van de Omgevingswet. Dus treedt de Omgevingsverordening (PS maart 2022) gelijk in werking met de wet (1 januari 2024). In de Omgevingsverordening provincie Utrecht zijn regels over de fysieke leefomgeving opgenomen. De Omgevingsverordening is de opvolger van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (PS op 10 maart 2021). De huidige verordening is in werking getreden op 1 maart 2024.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het splitsen van de bestaande bedrijfswoning naar twee woningen. Enkele relevante delen van de verordening zijn nader uitgewerkt.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Het plangebied valt binnen de laag 'Cultuurhistorische hoofdstructuur', en binnen deze aanwijzing binnen het gebied 'Archeologisch waardevolle zone'. Binnen deze laag dient in een omgevingsplan rekening te worden gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur. Deze waarden zijn in Bijlage XV, behorend bij de Omgevingsverordening, per gebied vastgelegd.

Binnen het plangebied is bovengronds bebouwing aanwezig passend in het thema 'agrarisch cultuurlandschap', welke ontstaan is in de periode tussen 1832 en 1900. Er zijn geen grondroerende werkzaamheden aan de orde, waarmee mogelijke archeologische restanten niet kunnen worden geschaad.

Aandachtsgebied stiltegebied

Het plangebied bevindt zich binnen het aandachtsgebied van een stiltegebied. Dit is een zone van 1500 meter rondom een stiltegebied. Binnen deze bufferzone is een gemiddeld dagelijks geluidsniveau van ten hoogste 45 dB(A) toegestaan. Onderhavige ontwikkeling bevindt zich op een locatie waar dit geluidsniveau niet wordt overschreden.

3.2.3. Convenant Toekomstbestendige Woningbouw

Het vertrekpunt van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw is de ambitie van de provincie Utrecht, Metropoolregio Amsterdam, Provincie Noord-Holland om de duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave. In het convenant streven de deelnemers om alle nieuwe afspraken over woningbouwlocaties en gebiedstransformaties zo toekomstbestendig en duurzaam mogelijk te ontwikkelen door gebruik te maken van het opgenomen toetsingskaders. Hierbij wordt gekeken naar een integrale aanpak. Onderhavige ontwikkeling zal bijdragen aan de toetsingskaders van het Convenant

Toekomstbestendige Woningbouw. De realisatie van twee duurzame woningen is een verbetering tegenover de verouderde bedrijfswoning.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2024

Met de ingang van de Omgevingswet is per 1 januari 2024 ook de nieuwe waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) in werking getreden.

De waterschapsverordening bevat de regels van het HDSR over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de watersystemen en de zuiveringstechnische werken die in beheer zijn bij HDSR. De waterschapsverordening is gebaseerd op artikel 2.5 van de Omgevingswet en vervangt de tot hiervoor geldende regelingen van het Hoogheemraadschap.

In paragraaf 4.2 is middels het doorlopen van het Wateradvies voor het planvoornemen beoordeeld of er voldaan wordt aan het waterschapsbeleid zoals vastgelegd in de waterschapsverordening. Hieruit volgt dat er geen grote invloed is op water (geen groot waterbelang).

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie: Visie op Rhenen 2035

De gemeente Rhenen heeft op 20 november 2023 de 'Visie op Rhenen 2035' opgesteld. Met deze visie beschrijft de gemeente beeldend wat zij als gemeente en gemeenschap belangrijkvinden; waar de gemeente extra aandacht aan wil besteden en waar de gemeente naartoe wil werken. Op deze manier kan de gemeente Rhenen in de toekomst de juiste keuzes maken. In de visie worden 21 verschillende deelgebieden behandeld.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het splitsen van de bestaande bedrijfswoning naar twee woningen. De planlocatie bevindt zich in het deelgebied 'Randzone Elst'. De randzone van Elst is een natuurlijke overgang tussen woonkern en bosrand. Het gebied wordt gebruikt voor agrarische doeleinden en is een afwisseling van open percelen en percelen voorzien van beplanting. Onderstaand zijn de kenmerken van de randzone opgenomen:

- Natuurlijke overgang tussen woonkern en bosgebied
- Gebied met agrarisch karakter met lange smalle percelen
- Afwisseling tussen open percelen en percelen voorzien van beplanting langs perceelsgrenzen en rondom erven
- Bosrand als afbakening van het gebied
- Woonbebouwing als een los lint aan de weg, met doorkijkjes over de agrarische percelen
- Recreatief uitloopgebied voor de woonkernen
- Voetbalvereniging Oranje-wit en Musketiers
- Voormalig defensieterrein Zwijnsbergen (MOB-complex)
- Plaatsen van archeologisch en cultuurhistorisch belang

Binnen de randzone van Elst zijn in de omgevingsvisie enkele opgaven geformuleerd. Voor samenwerkende organisaties komen deze neer op het volgende:

- Ruimte maken om (extreem) hevige regenbuien op te vangen en zo wateroverlast te voorkomen.
- Beperkt bijbouwen van duurzame woningen.
- Het groen dat door de woningbouw verdwijnt op andere manieren terug laten komen.

In de omgevingsvisie en binnen het deelgebied wordt benadrukt dat, waar mogelijk, woningen kunnen worden gerealiseerd door bestaande gebouwen om te bouwen. Ook het splitsen van woningen wordt gezien als een positieve ontwikkeling voor de dorpskernen. Hoewel de planlocatie net buiten de dorpskern ligt, is splitsen hier beperkt mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling gaat niet ten koste van bestaand groen; de initiatiefnemer houdt nadrukkelijk rekening met het behoud ervan. Bovendien draagt het plan bij aan de verduurzaming van de woningbouw, aangezien de twee nieuwe woningen duurzaam worden gerealiseerd, in tegenstelling tot de huidige woning.

3.4.2. Koersdocument voor het Volkshuisvestingsprogramma Rhenen

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2025 het koersdocument voor het Volkshuisvestingsprogramma Rhenen vastgesteld. In het koersdocument zijn de opgaven uitgewerkt voor het woonbeleid waar de gemeente Rhenen de komende jaren voor staat. Ook wordt in het document handen en voeten gegeven aan de richting die de gemeente in wil slaan om deze opgaven het hoofd te bieden. De komende maanden werkt de gemeente aan het opstellen van een uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen. Na vaststelling hiervan door het college vormt het uitvoeringsprogramma samen met dit koersdocument het Volkshuisvestingsprogramma Rhenen. Het koersdocument vervangt de woonvisie van 2018 en de actualisatie van 2021 en treedt in werking op 17 juli 2025.

In het koersdocument streeft de gemeente Rhenen naar om tot en met 2035 netto 800 - 1100 woningen toe te voegen, waarvan:

- 30% sociale huurwoningen,
- 15% middenhuur/goedkope koopwoningen,
- 21% betaalbare koopwoningen en
- 34% duurdere woningen

en waarvan:

- 55 nultredenwoningen,
- 130 - 180 geclusterde woningen voor ouderen
- 85 plekken voor verpleegzorg.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van één extra woning in bestaand stedelijk gebied. Voor de ontwikkeling wordt geen groene locatie weggenomen. Het initiatief sluit aan bij het koersdocument van de gemeente Rhenen.

4. Effecten op en van de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan een bijdrage levert aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij wordt ingegaan op verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving. Paragraaf 4.1 tot en met 4.13 zijn opgebouwd aan de hand van de instructieregels die het Bkl in hoofdstuk 5 geeft. Paragraaf 4.14 en verder bestaat uit overige relevante instructies, regels en beleid vanuit het rijk, de provincie of gemeente.

4.1. Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.2 van het Bkl worden regels gegeven over de toelaatbaarheid van de verschillende categorieën gebouwen en locaties in verband met een veiligheidsrisico dat ontstaat door een activiteit die op grond van het omgevingsplan op die locatie is toegestaan.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Het Bkl werkt, net als het voorgaande recht, met de begrippen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. In bijlage VI bij het Bkl is aangegeven welke soorten gebouwen en locaties tot de verschillende categorieën behoren. Belangrijk om op te merken is dat ook gebouwen en locaties die nog niet bestaan, maar wel op grond van een omgevingsplan mogelijk gemaakt worden, tot deze categorieën worden gerekend. De lijst in bijlage VI betreft een limitatieve lijst. Indien een functie niet is genoemd in de bijlage, valt het hier dus niet onder. Het staat het bevoegd gezag vrij om functies onder een strengere categorie te scharen dan vereist. In H4 van het Bal worden de minimale afstanden van verschillende milieubelastende activiteiten tot kwetsbare locaties genoemd.

Plaatsgebonden risico

Artikel 5.7 Bkl bepaalt dat het plaatsgebonden risico voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen niet groter mag zijn dan 1 op de 1.000.000. In artikel 5.8 Bkl, in combinatie met de verschillende onderdelen van bijlagen VII van het Bkl en H4 van het Bal, is aangegeven bij welke afstanden aan het vereiste van artikel 5.7 Bkl wordt voldaan. Artikel 5.9 Bkl bepaalt vervolgens tot waar de afstanden gemeten dienen te worden.

Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt dat het bevoegd gezag het plaatsgebonden risico van maximaal 1 op de 1.000.000 niet in acht neemt maar er rekening mee houdt. Dit houdt in dat het bevoegd gezag een eventuele afwijking van dit getal moet kunnen verantwoorden, maar dat die afwijking dus eventueel wel toegestaan is.

Aandachtsgebieden

Het plaatsgebonden risico, gekoppeld aan de afstanden die daar krachtens artikel 5.8 Bkl voor gelden, zorgen voor een contour rondom het risico-object waarbinnen geen kwetsbare gebouwen of locaties gerealiseerd mogen worden. De zogenaamde aandachtsgebieden voegen meer lagen aan deze contour toe.

Het Bkl kent drie soorten aandachtsgebieden: een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied. Net als bij het plaatsgebonden risico worden ook voor de aandachtsgebieden de begrenzingsregels gegeven in het Bkl.

Het aanwijzen van een aandachtsgebied heeft twee belangrijke consequenties. Ten eerste kan in het geval van een brand- dan wel explosieaandachtsgebied het gebied worden aangewezen als brand- respectievelijk explosievoorschriftengebied. Dit heeft gevolgen voor de bouwvoorschriften waar in het gebied te realiseren gebouwen aan moeten voldoen. Ten tweede moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Het groepsrisico is de kans op het overlijden van minstens tien personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door de risico-gevende activiteit. Het bevoegd gezag moet, net als bij het plaatsgebonden risico voor beperkt kwetsbare functies, rekening houden met dit groepsrisico. Het Bkl geeft zelf aan hoe het bevoegd gezag hier in ieder geval aan kan voldoen: er kan voor worden gekozen om geen (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties of zeer kwetsbare gebouwen te realiseren in dit aandachtsgebied. Indien deze categorieën wel worden gerealiseerd, kan het bevoegd gezag verplichten dat maatregelen worden getroffen voor de mensen in die locaties of door het aantal mensen in die locaties te beperken.

Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar gebouw zodat getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent omgevingsveiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: atlasleefomgeving.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied bevindt zich op ongeveer 150 meter vanaf de provinciale weg N225. Deze weg is door de gemeente aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Uit de tellingen van het transport vanuit de provincie Utrecht blijkt dat er over de N225 erg weinig transport van gevaarlijke

stoffen plaatsvindt.3 Om deze reden, en omdat het plan een relatief kleine ontwikkeling betreft, vormt dit aandachtsgebied geen onoverkomelijke belemmering op het gebied van externe veiligheid.

Activiteiten

In de directe nabijheid van het plangebied vinden geen omgevingsveiligheid-relevante activiteiten plaats, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van het Bkl, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.2. Water

Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.3 van het Bkl bevat het wettelijk kader voor het beschermen van waterbelangen. Hierin worden regels gegeven ter bescherming van primaire waterkeringen, de kust, grote rivieren en het IJsselmeergebied. Als een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een locatie in een van deze gebieden, gelden er regels ter bescherming van waterbelangen.

De gemeente heeft de verplichting het waterbelang mee te wegen bij het vaststellen van een omgevingsplan of het verlenen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 5.37 Bkl). Hierbij moet het waterschap betrokken worden. Dit kan door middel van een watertoets. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beoordeling

De ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een primaire waterkering, in het kustfundament, bij grote rivieren of in het IJsselmeergebied. De instructieregels uit het Bkl met betrekking tot deze gebieden zijn daarom niet van toepassing.

De watertoets is uitgevoerd om na te gaan of het waterschap positief staat tegenover het plan. Uit de resultaten blijkt dat er geen waterschapsbelang aan de orde is, gezien het voornemen enkel een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland. Het volledige resultaat is opgenomen in bijlage 1.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.3. Gezondheid en milieu

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl wordt het wettelijk kader voor het beschermen van de gezondheid en het milieu gegeven. In deze paragraaf worden instructieregels gegeven voor luchtkwaliteit (paragraaf 5.1.4.1), geluid (paragraaf 5.1.4.2 en 5.1.4.3), trilling (paragraaf 5.1.4.4), slagschaduw van windturbines (paragraaf 5.1.4.4a), bodem (paragraaf 5.1.4.5) en geur (paragraaf 5.1.4.6). In de volgende paragrafen komen deze milieuaspecten aan bod.

Beoordeling

In de volgende paragrafen wordt per milieuaspect ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op gezondheid en milieu.

4.4. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is het niet meer in alle gevallen nodig om te toetsen aan luchtkwaliteit. Wel moet bij het toelaten van specifiek aangewezen activiteiten de bijdrage aan de concentratie van stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) altijd worden beoordeeld. Dit geldt bij een aanvraag omgevingsvergunning voor milieubelastende activiteiten, voor het realiseren van een tunnel van ten minste 100 meter en bij de aanleg van een autoweg of autosnelweg.

Daarnaast zijn er aandachtsgebieden aangewezen waarbinnen getoetst moet worden aan de luchtkwaliteit. Voor zowel stikstofdioxide als fijnstof gaat dat om Amsterdam/Haarlem, Arnhem, Eindhoven, Etten-Leur, 's-Gravenhage/Leiden, Rotterdam/Dordrecht en Utrecht. Voor alleen fijnstof gaat het om de gemeenten Asten, Barneveld, Bernheze, Ede, Leudal, Nederweert, Scherpenzeel en Venray.

Het project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij, als de kalenderjaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en fijnstof onder de 1,2 µg/m^3 blijft. Dan hoeft niet getoetst te worden aan te rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

Effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling is niet gelegen in een van de aandachtsgebieden uit het Bkl. Toetsing van de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit is daardoor niet noodzakelijk. Er hoeft niet getoetst te worden aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan is tevens een NIBM plan met slechts de toevoeging van 1 woning.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit het Bkl gelden omgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De kaarten met concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht op de onderhavig planlocatie zijn gebaseerd op het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht

Stof	Jaar 2018	Jaar 2030	Grenswaarde	Advieswaarde
NO_2	14-16 µg/m^3	8 – 10 µg/m^3	40 µg/m^3	10 µg/m^3

PM_{10}	19-20 µg/m^3	16-17 µg/m^3	40 µg/m^3	15 µg/m^3
$PM_{2,5}$	11 – 11,5 µg/m^3	9,5 - 10 µg/m^3	20 µg/m^3	5 µg/m^3

Waarden in het plangebied, omgevingswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

In de huidige situatie aan de Vissersweg 20 liggen de concentraties ver beneden de grenswaarde. Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de verwachting dat de jaargemiddelde concentraties in de toekomst verder zullen afnemen. De huidige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.5. Geluid

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is de aanvaardbaarheid van geluidbelasting veel meer een decentrale afweging dan voorheen. In het omgevingsplan nemen gemeentes regels op waar activiteiten die geluid veroorzaken en geluidgevoelige gebouwen aan moeten voldoen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.4 van de Bruidsschat.

Het Bkl stelt op rijksniveau regels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen in afdeling 3.5. In plaats van geluidzones zal er worden gewerkt met geluidaandachtsgebieden en geluidproductieplafondwaarden (gpp).

Een geluidsaandachtsgebied is een gebied rondom bijvoorbeeld wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Ook drukke 30km/u wegen worden hierin meegenomen. Dit gebied wordt op basis van berekeningen bepaald en beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde voor geluid mogelijk wordt overschreden. Als binnen dit geluidsaandachtsgebied een geluidgevoelig gebouw wordt gerealiseerd, moet getoetst worden of voldaan wordt aan de standaardwaarden voor geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Wat geluidgevoelige gebouwen en ruimten zijn, wordt beschreven in artikel 3.21 en 3.22 van het Bkl. Er kan onder voorwaarden afgeweken worden van de standaardwaarden voor geluid, mits wordt voldaan aan de grenswaarden. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen.

Geluidproductieplafonds (gpp's) zijn vastgesteld rond hoofdspoorwegen, rijkwegen en worden vastgesteld rond industrieterreinen en provinciale wegen. Het gpp geeft aan hoeveel geluid maximaal is toegestaan op een geluidreferentiepunt. Het bevoegd gezag monitort het geluid op dit punt. Rond deze geluidbronnen met een gpp gelden geluidaandachtsgebieden die gerelateerd zijn aan het gpp. Voor een industrieterrein en een provinciale weg waarvoor nog geen gpp's zijn vastgesteld, geldt volgens overgangsrecht nog de Wet geluidhinder en is het geluidaandachtsgebied overeenkomstig de Wgh-geluidzone. Voor gemeentewegen en waterschapswegen is met de Omgevingswet een geluidbewakingssysteem ingevoerd die gerelateerd is aan een zogenoemde basis geluidemissie (bge). Daarbij gelden dan geluidaandachtsgebieden die gerelateerd zijn aan het bge. Momenteel zijn de bge's nog niet vastgesteld in Rhenen. Volgens overgangsrecht hebben alle gemeentewegen nog een geluidaandachtsgebied. Voor de Vissersweg is die 100 meter breed.'

Beoordeling

De planlocatie ligt niet in het geluidaandachtsgebied van hoofdspoorwegen en rijkwegen met een gpp. De planlocatie ligt ook niet in het geluidaandachtsgebied, conform de Wgh-geluidzone, van industrieterreinen (nog zonder gpp). Voor de provinciale weg N225 is nog geen gpp vastgesteld en is de Wgh nog van toepassing. Op de provinciale weg N225 in Elst geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze weg heeft daarom geen Wgh-geluidzone en dus geen geluidaandachtsgebied. De Vissersweg tenslotte is een rustige weg.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) moet de geluidsituatie wel inzichtelijk worden gemaakt en beoordeeld. Uit de gegevens van de Omgevingsdienst regio Utrecht blijkt dat het geluid op de gevels van de woningen niet hoger is dan de Bkl-standaardwaarde, zie navolgend figuur. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Omdat het geluid op de gevels niet hoger is dan 53 dB, kan voor de karakteristieke geluidwering van de gevels worden volstaan met de minimale eis uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dat betekent dat deze geluidwering minimaal 20 dB moet zijn. Deze waarde kan met standaard bouwmaterialen worden behaald, zodat hier geen nader onderzoek voor nodig is.



ODRU-Geluidcontouren wegverkeer indicatief, rekenmethode Omgevingsregeling bijlage IVe

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.6. Trilling

Wettelijk kader

Trillinggevoelige gebouwen worden beschermd tegen trillingen van activiteiten en bedrijven. Wat een trillinggevoelig gebouw en trillinggevoelige ruimte is, wordt beschreven in artikel 5.80 en 5.81 van het Bkl. De gemeente neemt in haar omgevingsplan regels op omtrent trillingen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.5 van de

Bruidsschat. In het Bkl worden standaardwaarden voor trillingen gegeven. De gemeente mag in haar omgevingsplan lagere waarden vaststellen. Ook mag zij onder voorwaarden hogere waarden vaststellen.

In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillingshinder worden beoordeeld. In sommige gevallen kan het zelfs nodig zijn om het onderzoeksgebied tot 250 meter aan weerszijden van het spoor uit te breiden. De afwegingen daarvoor zijn in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen opgenomen. Met behulp van deze handreiking kunnen plannen worden gemaakt voor een gezonde fysieke leefomgeving.

Beoordeling

De locatie ligt niet binnen 100 meter van een spoor, en tevens niet binnen 250 meter. Een quickscan trillingshinder is zodoende niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect trilling zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.7. Slagschaduw bij windturbines

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.4a van het Bkl worden regels gesteld voor slagschaduw van windturbines. Het gaat hierbij om regels voor windturbines met een rotordiameter van 2 meter of meer die langer dan 10 jaar ergens zullen staan. Slagschaduwgevoelige gebouwen zijn gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebruik (artikel 5.98b Bkl). De gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met de aanvaardbaarheid van slagschaduw van windturbines. Deze regels zijn opgenomen in paragraaf 22.3.18 van de Bruidsschat en zijn gelijk aan het beschermingsniveau uit het Activiteitenbesluit, zolang de gemeente deze regels nog niet heeft verplaatst en/of aangepast.

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen in de buurt van een windturbine, waardoor er geen strijdigheid is met de gestelde regels over slagschaduw.

4.8. Bodem

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl zijn instructieregels voor het aspect bodem opgenomen. Deze regels zijn van toepassing op bodemgevoelige gebouwen. Artikel 5.89g geeft aan wanneer een gebouw als

bodemgevoelig gebouw wordt aangemerkt. De gemeente moet in haar omgevingsplan de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem opnemen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.2.3 en 22.3.7 van de Bruidsschat.

De regels voor bodem zijn berust op drie pijlers:

1. Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies aan locaties); en
3. Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Beoordeling

Er is door Buro BOOT een verkennend- en nader bodemonderzoek uitgevoerd om na te gaan of de bodem (met betrekking tot milieuhygiënische kwaliteit van de bodem) geschikt is voor het huidig en/of toekomstig gebruik of dat mogelijk een bedreiging van de volksgezondheid kan optreden (bijlage 2).

Op locatie zijn in de boven- en ondergrond bodemvreemde bijmengingen aangetroffen, welke niet asbestverdacht zijn.

De verhoogde concentraties (kobalt, cadmium, lood, PAK, PCB, kwik en koper) in de bodem geven vanuit de Omgevingswet geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen In het geval van de concentratie zink, welke aangetroffen is boven de interventiewaarde betreft zeer waarschijnlijk een historisch geval van bodemverontreiniging, de exacte omvang is nog niet bekend. Er gelden gebruiksbeperkingen voor de locatie van de verontreinigingen.

Ten aanzien van grondverzet op de onderzoekslocatie dient rekening te worden gehouden dat de vrijkomende grond indicatief wordt ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse Industrie ter plaatse van de achtertuin.

In de huidige en toekomstige situatie is sprake van een bodemgevoelige locatie ter plaatse van de inrit. Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek blijkt dat de interventiewaarde bodemkwaliteit op een bodemgevoelige locatie niet wordt overschreden.

Aanbevelingen

Voor graven in de bodem geldt afhankelijk van de omvang van het grondwerk, alsmede graven in de bodem beneden of boven de interventiewaarde bodemkwaliteit een informatie- of meldingsplicht. Voor saneren (kwaliteitsverbetering) geldt eveneens een meldingsplicht. Advies is hier mede op basis van de planvorming rekening mee te houden. Graven of saneren is een Milieubelastende activiteit (MBA saneren of MBA graven).

Indien het niet mogelijk is om bij mogelijke ontwikkeling van de onderzoekslocatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Bij graven gelden er algemene

zorgplicht- en basisregels ten aanzien van zorgvuldig graven en gescheiden houden van verschillende kwaliteiten grond en bodemvreemde materialen.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen beperking voor het voorgenomen initiatief mits er rekening wordt gehouden met de aanbevelingen voorkomend uit het verkennend- en nader bodemonderzoek.

4.9. Geur

Wettelijk kader

Het Rijk heeft in het Bkl voor een aantal gebouwen specifieke regels voor geur gesteld. Het gaat hierbij om de zogenoemde geurgevoelige gebouwen. Dit zijn onder andere gebouwen met een woonfunctie. Gevangenissen, hotels, asielzoekerscentra en recreatiewoningen worden niet als woonfunctie aangemerkt. De gemeente moet voor alle geurgevoelige gebouwen zoals opgenomen in artikel 5.91 van het Bkl regels stellen in het omgevingsplan om deze gebouwen te beschermen tegen geurhinder. Voor overige gebouwen of locaties mag de gemeente zelf kiezen of zij daar specifieke regels voor geur over opneemt in het omgevingsplan.

De gemeente moet daarnaast in haar omgevingsplan een 'bebouwingscontour geur' vastleggen rondom een rioolwaterzuiveringsinstallatie, rondom locaties waar landbouwhuisdieren in een dierenverblijf worden gehouden en rondom agrarische activiteiten als deze activiteiten geur veroorzaken op een geurgevoelig gebouw. Binnen de contour geldt een 'hoge bescherming' en daarbuiten een 'lage bescherming'. Voor andere geurveroorzakende activiteiten mag een gemeente zelf bepalen of zij daar geurregels voor opstelt in het omgevingsplan.

Zolang de gemeente zelf nog geen regels in haar omgevingsplan heeft opgenomen omtrent geur, gelden de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit zijn de regels uit de gemeentelijke geurverordening en de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.6 van de Bruidsschat. Hierin wordt nog onderscheid gemaakt tussen locaties binnen en buiten de bebouwde kom, in plaats van een bebouwingscontour.

Beoordeling

Een woning is een geurgevoelig gebouw. De planlocatie is echter niet gelegen binnen de richtafstand van een geurveroorzakende activiteit. Nader onderzoek naar geur is hiermee niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect geur zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.10. Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Paragraaf 5.1.5 van het Bkl bevat regels met het oog op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden. Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden zijn een element van omgevingskwaliteit en het beschermen van die waarden is in artikel 2.1, derde lid, van de Omgevingswet opgenomen als één van de oogmerken die van belang kan zijn bij de uitoefening van

taken en bevoegdheden op grond van de wet. De invulling hiervan wordt grotendeels overgelaten aan gemeenten en provincies. Op rijksniveau worden er onder meer regels gesteld over de kust, over de Waddenzee en het Waddengebied, over het zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand (de ladder voor duurzame verstedelijking) en over cultureel erfgoed. De ontwikkeling is niet in of nabij de kust, de Waddenzee of het Waddengebied gelegen, waardoor die instructieregels niet van toepassing zijn. De laatste twee onderwerpen, de laddertoets en cultureel erfgoed, komen in de volgende paragrafen aan bod.

4.11. Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Artikel 5.129g van het Bkl geeft aan dat als een ontwikkeling voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, rekening moet worden 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.

Dit geldt voor 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.

Beoordeling

Allereerst moet beoordeeld worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 2 woningen, waardoor het doorlopen van de ladder toets niet noodzakelijk is. Daarbij zal het bouwvolume binnen het bestaand stedelijk gebied niet toenemen, gezien het een inpandige transformatie betreft

Conclusie

Vanuit het aspect ladder voor duurzame verstedelijking zijn er geen belemmeringen voor voorgenomen initiatief.

4.12. Cultuurhistorie en archeologie

Wettelijk kader

In het Bkl is bepaald dat gemeenten in hun omgevingsplan een beschermingsregime moeten opnemen voor cultureel erfgoed. Hierbij moeten de instructieregels uit paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl in acht worden genomen. Dit gaat onder meer over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen; en
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Tot dat de gemeentes regels over cultureel erfgoed in het omgevingsplan hebben opgenomen, geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit bestaat uit de geldende ruimtelijke regelingen zoals bestemmingsplannen, de gemeentelijke erfgoedverordening en de regels uit de bruidsschat.

Beoordeling cultuurhistorie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende omgevingsplan. De planlocatie is gelegen binnen een Cultuurhistorische hoofdstructuur conform de provinciale Omgevingsverordening. Tevens heeft het gebied kernkwaliteiten behorende bij het landschap Utrechtse Heuvelrug.

Voor beide gebieden geldt dat initiatieven rekening moet houden met de kwaliteiten. Onderhavig initiatief betreft enkel de inpandige functiewijziging, waardoor er geen fysieke aspecten worden gewijzigd. Hiermee blijft eventueel aanwezige cultuurhistorische waarde intact.

Beoordeling archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. Maar er zijn ook algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen zijn veelal doorvertaald in archeologische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

Planspecifiek

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting (categorie 3). Archeologisch onderzoek is verplicht bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden of het uitvoeren van werken en werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 100 m2. In het kader van de functiewijziging vinden geen bodemingrepen plaats. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het initiatief

Conclusie

Vanuit het aspect ladder voor cultuurhistorie en archeologie zijn er geen belemmeringen voor voorgenomen initiatief.

4.13. Ruimte voor toekomstige functies, infrastructuur en openbare buitenruimte

Wettelijk kader

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vereist in bepaalde gevallen dat gebieden worden vrijgehouden voor toekomstige ontwikkelingen die alleen op bepaalde locaties kunnen plaatsvinden. Zo kan uitbreiding van een infrastructuurnetwerk meestal beter – en goedkoper – gebeuren op de locatie waar dat netwerk al aanwezig is. Tegelijkertijd is op veel van die locaties sprake van een vrij grote ontwikkeldruk. Daarom wordt in paragraaf 5.1.6 van het Bkl in navolging van het voormalig Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal reserveringsgebieden aangewezen. Het gaat om gebiedsreserveringen voor de lange termijn voor de grote rivieren, gebieden rond autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen, gebieden voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimte voor de Parallelle Kaagbaan en de reservering van de Tweede Maasvlakte voor *deep sea* gebonden activiteiten.

In paragraaf 5.1.7 van het Bkl wordt geregeld dat ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor militaire terreinen en objecten, oefen- en schietgebieden, militaire zend- en ontvangstinstallaties, laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen, militair radarbeeld, elektriciteitsopwekking, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, rijksvaarwegen, scheepvaart, communicatie-, navigatie- en radarapparatuur burgerluchtvaart en landelijke fiets- en wandelroutes.

Tot slot moet conform paragraaf 5.1.8 van het Bkl rekening gehouden worden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een gebied zoals bedoeld in paragraaf 5.1.6 en 5.1.7 van het Bkl. Er is vanuit dit aspect dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Daarnaast is er in het plangebied geen openbare buitenruimte aanwezig, waardoor er geen rekening hoeft te worden gehouden met de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking.

4.14. Flora en fauna

Wettelijk kader

Er moet ten allen tijde rekening gehouden worden met de flora en fauna om de natuur te beschermen. In artikel 5.1 van de Omgevingswet wordt geregeld dat er een omgevingsvergunning nodig is voor Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten. Een Natura 2000-activiteit is een activiteit die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Een flora- en fauna-activiteit wordt omschreven als een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Daarnaast bevat ook de provincie regels voor het beschermen van flora en fauna. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantensoorten beschermd. Het gaat om soorten van nationaal belang en soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijnen vallen. Voor de soortenbescherming gelden rijksregels. De provincies zijn echter verantwoordelijk voor de soortenbescherming. Door de brede formulering van een 'flora- en fauna-activiteit' is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving vrijwel altijd nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn, om te onderzoeken of de activiteit mogelijk gevolgen heeft voor beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Er zijn verschillende gebieden met belangrijke waarde voor flora en fauna: Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en andere bijzondere gebieden en landschappen. De Natura 2000-gebieden worden op Europees niveau beschermd en de instandhoudingsdoelstellingen zijn vastgelegd in de Omgevingswet. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk dat door de provincies is aangewezen. Bijna alle Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. Een Natura 2000-activiteit kan zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden, want een activiteit buiten een Natura 2000-gebied kan ook van invloed zijn op het gebied. Voor de bescherming van NNN gelden voornamelijk provinciale regels.

Stikstofdepositie

Veel Natura 2000-gebieden bevatten stikstofgevoelige habitattypen. Toename van de stikstofdepositie op het gebied betekent een verslechtering van de habitattypen. Om die reden moet vooraf onderzocht worden of de betreffende activiteit niet leidt tot onevenredige toename van stikstofdepositie op beschermde stikstofgevoelige gebieden. Met de AERIUS calculator kan berekend worden of er bij het uitvoeren van een activiteit sprake is van een toename van de stikstofdepositie. Hierbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

Zorgplicht

Ten tijde van de uitvoering van werkzaamheden geldt ten allen tijde de zorgplicht (artikel 11.6 en 11.27 Bal). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna en Natura 2000-gebieden zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Concreet betekent dit dat iemand die een activiteit wil verrichten op een plek, eerst moet controleren of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de buurt bepaalde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat de beschermde soorten of habitats aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uit te sluiten zijn, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen.

Beoordeling

De voorgenomen activiteit betreft een flora- en fauna-activiteit, waardoor een quickscan flora en fauna is uitgevoerd om na te gaan of de ontwikkeling leidt niet tot significante negatieve gevolgen op beschermde flora en fauna (bijlage 3). De resultaten van deze quickscan zijn hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming

Voorgenomen activiteiten leiden niet tot consequenties met betrekking tot provinciaal beschermde gebieden ten aanzien van provinciaal beleid. Een negatief effect van fysieke activiteiten op Natura 2000-gebied kan op basis van voorliggende studie uitgesloten worden.

Houtopstanden

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot (wettelijke) consequenties in het kader van houtopstanden.

Soortenbescherming

De in het onderzoeksgebied voorkomende overige grondgebonden zoogdieren en amfibieën staan op de provinciale vrijstellingslijst voor ruimtelijke ingrepen. Er hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Tevens leidt de uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt ook niet tot wettelijke consequenties voor vleermuizen, beschermde plantensoorten en beschermde ongewervelden. Er zijn mogelijk wel vleermuizen aanwezig binnen het plangebied maar de voorgenomen bouwactiviteiten hebben geen nadelige gevolgen voor de mogelijke verblijfsplaatsen.

De werkzaamheden vinden plaats in de woning. Er komt een fysieke splitsing/woningscheiding in het midden van de woning (intern) en er wordt intern isolatie aangebracht. Wel worden er een beperkt aantal lekkages hersteIt (lokaal). De dakgoten en bestaande dakramen blijven behouden. Daarnaast vinden er onderhoudswerkzaamheden plaats als schilderen van het buitenwerk, reinigen muren en voegwerk en aanbrengen van isolerend glas. De gevel, spouw, het dakbeschot/vlak en kozijnen blijven intact bij de werkzaamheden, waardoor geen negatieve effecten te verwachten zijn voor vleermuizen.

Voor de aanwezige vogelsoorten geldt dat het uitvoeren van voorgenomen activiteiten buiten de broedperiode moet plaatsvinden of er dient een broedvogelscan te worden uitgevoerd. Globaal loopt de broedperiode in de periode half maart tot half augustus;

Er dient te allen tijde gewerkt te worden conform de specifieke zorgplicht.

Stikstof

Om te beoordelen wat de effecten op Natura 2000-gebieden zijn, is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Rijntakken en ligt op circa 292 meter afstand van het plangebied. Uit deze berekening volgt dat er geen overschrijding plaatsvindt van de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar, zowel in de gebruikers- als in de realisatiefase. De rapportage plus bijbehorende uitdraaien zijn te vinden in bijlage 4.1 t/m 4.4.

Conclusie

Naar aanleiding van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat, met inachtneming van de broedperiode van de aanwezige vogelsoorten, het aspect flora en fauna geen verdere belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.15. Milieuhinderlijke activiteiten

Wettelijk kader

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet worden het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is straks hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt. Het beleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Overal, maar voornamelijk ter plekke van bedrijven, kunnen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden die hinder opleveren voor gevoelige functies, zoals woningen. Daarom is het belangrijk om voldoende afstand te houden. Wat voldoende afstand is, is afhankelijk van de aard van de activiteiten. Meestal is geluid de belangrijkste factor, maar ook geur kan de afstand tot gevoelige functies bepalen. Gemeenten kunnen binnen de bandbreedte die het rijk geeft zelf bepalen wat aanvaardbare afstanden of aanvaardbare geluid- of geurhinderniveaus zijn.

Voor het bepalen welke activiteiten aanvaardbaar zijn, kan de VNG uitgave 'Handreiking activiteiten en milieuzonering' uit 2024 worden geraadpleegd. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. Niet meer met een vaste richtafstand per bedrijfstype, maar aan de hand van een concrete waarde per activiteit wordt het ruimtebeslag bepaald.

Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Vissersweg 20 met de afwisseling van functies zoals wonen, detailhandel en recreatie worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.

Ten noorden van de projectlocatie op de Vissersweg 34A in Elst is V.O.F. van Bitterswijk gevestigd. Dit is een metaalbewerker waar metalen worden geslepen, gepolijst, verchroomd, vernikkeld en dergelijke. De activiteiten van het bedrijf vallen onder verschillende omschrijvingen van SBI-code 2561, 3311 (2008). De afstand tussen de perceelsgrens van de projectlocatie en de gevel van de werkplaats van het bedrijf is circa 70 meter. Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor geluid (100 meter) en specifiek de richtafstand voor stof bij stralen (200 meter). Echter wordt het bedrijf omringd met woningen die op veel kortere afstand zijn gelegen dan de projectlocatie. De activiteiten worden in het bedrijfspand uitgevoerd. Er zijn geen geluidsklachten of stofklachten geregistreerd in het omgevingsdossier van het bedrijf. Het bedrijf zit er al sinds 1966. Ondanks dat er niet aan de richtafstanden wordt voldaan, vormt het bedrijf geen belemmering voor het realiseren van de nieuwe woningen of andersom.

Aan de westzijde van de projectlocatie is op adres Bosweg 3 in Elst Camping De Tabakschuur gevestigd. De afstand tussen de perceelsgrens van de projectlocatie en de parkeerplaats van de camping is circa 10 meter. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter voor geur en 50 meter voor geluid uit de VNG-publicatie (2009). Geuren zullen op een campingterrein niet snel ontstaan behalve bij horeca-activiteiten en landschapsonderhoud aan het terrein. De bar/het restaurant van de camping is op meer dan 100 meter afstand gelegen van de gevel van de nieuwe woningen. Er zal hoogstwaarschijnlijk geen geuroverlast worden ervaren van de keuken van de

camping wanneer voldaan wordt aan de geurreducerende maatregelen uit het Omgevingsplan van de gemeente Rhenen.

Ondanks dat de afstand van perceel tot perceel circa 10 meter is, is de afstand van de gevel van de woningen tot aan het parkeerterrein meer dan 50 meter. De woningen zullen hoogstwaarschijnlijk geen hinder ondervinden van de langzame voertuigbewegingen op het parkeerterrein van de camping. Bovendien zijn de nieuwe woningen direct gelegen langs de openbare weg (de Vissersweg). Eventuele hinder zal eerder worden ervaren van het verkeer op deze weg dan de langzaam rijdende voertuigen op de parkeerplaats van de camping. Ondanks dat er niet aan de richtafstanden wordt voldaan, vormt het bedrijf geen belemmering voor het realiseren van de nieuwe woningen of andersom.

Gezien de afstanden, en de aanwezigheid van meerdere woningen tussen de functies en het plangebied, is de realisatie van een woning geen belemmering.

Conclusie

Vanuit het aspect milieubelastende activiteiten zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.16. Duurzaamheid

Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.

Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO2 drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Dit kan bijvoorbeeld op de volgende wijzen:

- de woningen zullen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving ten aanzien van de energieprestatie;
- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd.

Beoordeling

Het plan houdt rekening met duurzaamheid door het pand tijdens de transformatie ook te verduurzamen. De huidige bebouwing is slecht geïsoleerd en beschikt over energielabel F. Dit zal door onderhavig initiatief aanzienlijk verbeteren.

Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.17. Parkeren en verkeer

Parkeren auto

Op basis van de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds van de gemeente Rhenen kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. Voor dure woning buiten het centrumgebied geldt een minimale parkeernorm 2,0 parkeerplaatsen per woning. Voor de locatie geldt dan een minimale parkeernorm van 4,0 parkeerplaatsen. Deze 4 parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd. Zie onderstaande inrichtingstekening met de parkeerplaatsen.



Ingetekende parkeersituatie van de twee woningen inclusief de vier benodigde parkeerplaatsen

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Vissersweg, een rustige straat. Aan de overzijde van het plangebied bevindt zich bovendien een doorgang die geschikt is voor de ontsluiting van voetgangers en fietsers.

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024, basis voor parkeernormering'. Hierin is gekeken naar een 'Koop, huis, vrijstaand' met een verkeersgeneratie van maximaal 8,2 mvt/etmaal per woning. Tevens is de functie 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats) aanwezig op het plangebied welke een verkeersgeneratie van maximaal 10,9 mvt/etmaal per 100 m2 bvo geeft. De werkplaats heeft een oppervlak van ca. 150 m2, wat een verkeersgeneratie oplevert van maximaal 16,4 mvt/etmaal. Dit komt neer op een cumulatieve verkeersaantrekkende werking van maximaal 24,6 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met één werkplaats en één vrijstaande woning in rest bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied.

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende op dezelfde manier te bepalen. Voor een twee-onder-een-kap geldt een kencijfer van maximaal 8,2 mvt/etmaal per woning. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van minimaal 16,4 mvt/etmaal.

Conclusie

Daar de parkeerplaatsen op eigen terrein en in voldoende mate gerealiseerd worden, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief af met minimaal 8,2 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.18. Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit het geldende omgevingsplan is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.19. Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

De wet- en regelgeving omtrent de m.e.r. is geen puur nationale aangelegenheid. De verplichting om in bepaalde gevallen een soort m.e.r. op te stellen volgt uit het Europese recht, te weten de m.e.r.-richtlijn en de Europese richtlijn voor Strategische Milieubeoordeling (hierna: SMB-richtlijn).

De m.e.r.-regelgeving wordt onder de Omgevingswet geïmplementeerd in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Aangezien de regelgeving moet blijven voldoen aan de Europese richtlijnen verandert er relatief weinig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit in 1 lijst zijn zowel de mer-plichtige als de mer-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten.

Beoordeling

Voorliggende ontwikkeling kan gezien worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (J.11 uit bijlage V Ob), waardoor beoordeeld moet worden of er sprake zal zijn van aanzienlijke milieueffecten. Bij deze beoordeling is rekening gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn (de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect).

Kenmerken van het project

In de gewenste situatie wordt de bestaande bebouwing inpandig getransformeerd tot twee woningen.

Locatie van het project

Het plangebied is gelegen aan de Vissersweg 20 te Elst. Het is gelegen binnen de bebouwde kom van Elst en ligt op ca. 300 meter van Natura-2000 gebied Rijntakken.

Kenmerken van het potentiële effect

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

In deze onderbouwing worden de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Voor deze BOPA is het dan ook niet noodzakelijk een milieueffectrapportage op te stellen.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht.

5. Juridische aspecten

5.1. Wijziging Omgevingsplan

Omgevingswet

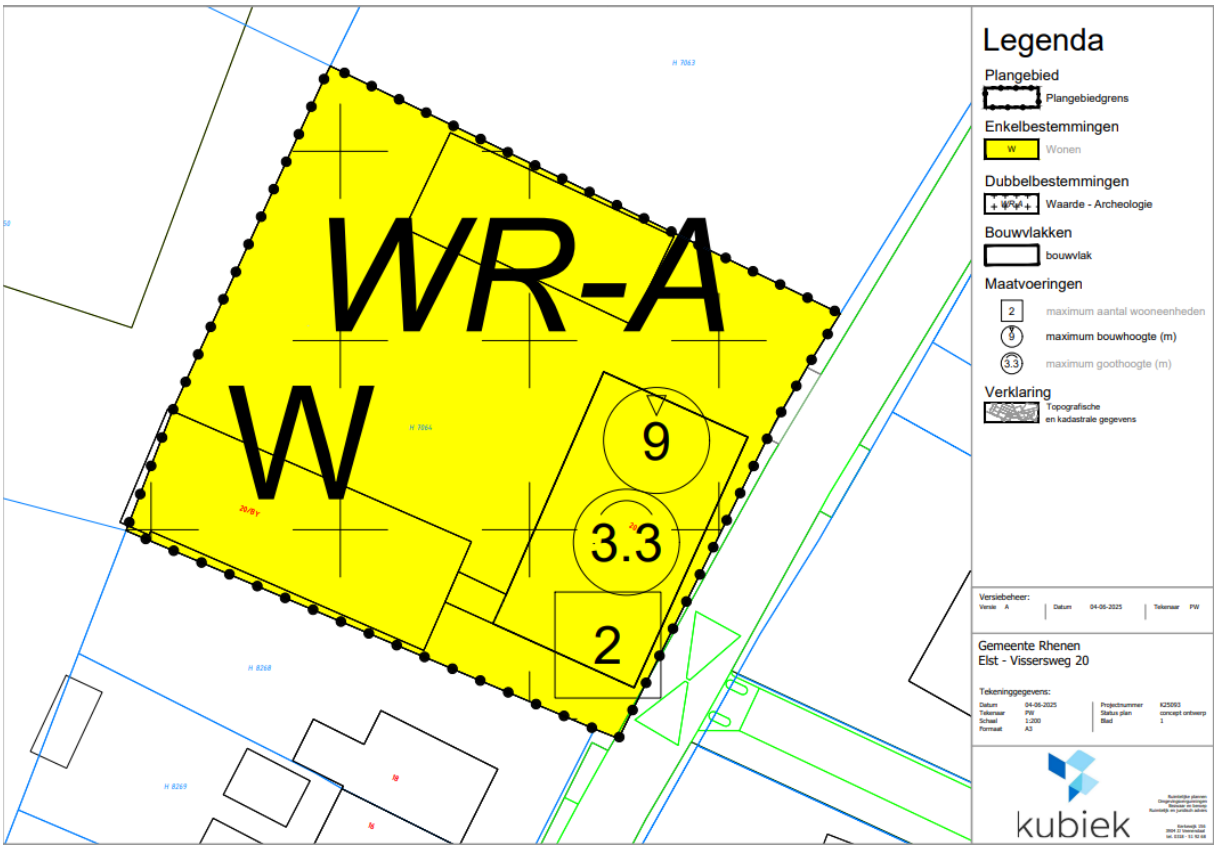
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen onderdeel geworden van het tijdelijk 'omgevingsplan van rechtswege'. Zo ook de voor het voorliggende wijzigingsgebied relevante bestemmingsplannen *(Kom Elst gemeente Amerongen, Kern Elst 2012 en het Paraplubestemmingsplan Parkeren)* Het omgevingsplan bestaat verder uit de Bruidsschat en een aantal gemeentelijke verordeningen De Bruidsschat betreft een aantal regels die van het rijk zijn overgegaan naar de gemeente. Deze regels zijn verhuisd naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente. Het gaat onder andere om regels over bouwwerken en over milieubelastende activiteiten.
Dit omgevingsplan van rechtswege kan door de gemeenteraad gewijzigd worden (zie oa art. 2.4 en 22.6 Ow). De voorliggende wijziging beperkt zich tot het 'bestemmingsplandeel' van het omgevingsplan ter plekke van het wijzigingsgebied.

Wijziging omgevingsplan van rechtswege

Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan bestaat uit drie delen. In het eerste deel wordt gemotiveerd om welke redenen het omgevingsplan wordt gewijzigd. De voorliggende toelichting betreft dit eerste deel. Het geeft een onderbouwing van het besluit. Het motiveert dat met deze wijziging tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gekomen.
Het tweede deel van het besluit bestaat uit de regels die deel gaan uitmaken van het omgevingsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de regels van het omgevingsplan worden aangepast. Aangegeven wordt welke regels worden toegevoegd, geschrapt, gewijzigd of vervangen door andere regels. Verder wordt, als onderdeel van de regels, door coördinaten vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gelden. Dit wordt ook wel het werkingsgebied genoemd.

Het derde deel van het vaststellingsbesluit bestaat uit aanpassingen die worden aangebracht in de geconsolideerde toelichting die bij het omgevingsplan wordt gegeven.

Werkingsgebieden



5.2. Artikelsgewijze toelichting

Met dit wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan van rechtswege op onderdelen gewijzigd. In de vorige hoofdstukken van deze toelichting is aangegeven op welke onderdelen de planregels worden gewijzigd, wat de aanleiding is voor de wijziging en wat, inhoudelijk, de wijziging betreft. Deze paragraaf licht de artikelen uit de planregels toe die met dit wijzigingsbesluit wezenlijk zijn gewijzigd en zijn toegevoegd.

In deze wijziging van het omgevingsplan zijn de standaard artikelen die van toepassing zijn op wonen en archeologie opgenomen.

In afwijking van de standaardregels is op deze locatie geen ondergeschikte detailhandel toegestaan. Daarnaast is het toegestaan om de bestaande bijgebouwen te behouden.

Voor archeologie zijn de standaardregels opgenomen waarbij de maximale oppervlakte en diepte van graafwerkzaamheden die uitgevoerd mogen worden zonder archeologisch onderzoek zijn overgenomen uit het vigerende plan.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Omgevingswet. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft nadeelcompensatie zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Participatie

Door de initiatiefnemer is geparticipeerd in het kader van de splitsing met de omwonenden van het plangebied. Er is gesproken met de buren aan de Vissersweg op nummer 18 en 22. Daarnaast is er ook gesproken met de overburen op zowel nummer 13 als 17. In dit gesprek zijn de voorgenomen planning van de splitsing voorgelegd en de nodige werkzaamheden die daar bij komen kijken.

De reacties van de omwonenden waren erg positief. Buren gaven aan het op prijs te stellen dat zij vooraf zijn geïnformeerd en dat de plannen in goed overleg worden gerealiseerd. Zij staan positief tegenover de plannen en bieden waar nodig hun hulp aan. Daarnaast werd benoemd dat de komst van jongere bewoners als een aanwinst voor de buurt wordt gezien. Tot slot kwam er vanuit de omwonenden ook een uitnodiging voor de straatbarbecue, wat het warme en betrokken welkom onderstreept. Het algehele participatieverslag is toegevoegd als bijlage (bijlage 5).

6.2.2. Procedure

Ontwerpfase

Het ontwerpwijzigingsplan doorloopt de in Omgevingswet opgenomen formele wijzigingsprocedure. Dit betekent dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Eenieder krijgt de gelegenheid voor het indienen van zienswijzen.

Vaststellingsfase

Ten aanzien van de ingekomen zienswijzen wordt een gemeentelijk standpunt bepaald in de zienswijzennota. Het resultaat van de zienswijzennota wordt verwerkt in het vast te stellen omgevingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. Tot slot is tegen de vaststelling van het omgevingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Eindconclusie

In deze toelichting is gemotiveerd dat de splitsing naar twee woningen aan de Vissersweg 20 te Elst in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast blijkt uit deze onderbouwing dat voldaan wordt aan de instructieregels van het Rijk en de provincie. Om dit te beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving aspecten (voor zover relevant) nader onderzocht en afgewogen.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Rhenen en voorziet het initiatief in een kwaliteitsverbetering van bestaande bebouwing en één extra woning waarmee het een bijdrage levert aan de woningnood.

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.



kubiek