# Damkro Elsterstraatweg

## Motivering wijzigingsbesluit omgevingsplan

Gemeente Rhenen

Vastgesteld



GEONIUS

# Damkro Elsterstraatweg

## Motivering wijzigingsbesluit omgevingsplan

## Gemeente Rhenen

Datum: 3 juni 2026

Projectnummer: CA210095
Documentnummer: R01v1.1-Motivering
Status: Vastgesteld

+31 88 130 06 00
info@geonius.nl
Postbus 1097
6160 BB Geleen

Geonius.nl

| Functie | Naam |
| --- | --- |
| Adviseur ruimtelijke ontwikkeling | |
| Collegiale toets | |

# Inhoud


1 Inleiding ..... 5
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Het wijzigingsbesluit 5
1.3 Grens wijzigingsbesluit 6
1.4 Leeswijzer 6
2 Bestaande situatie ..... 7
2.1 Historische ontwikkeling 7
2.2 Het plangebied en omgeving 7
3 Planvoornemen ..... 9
3.1 Het plan 9
3.2 Beschrijving strijdigheid Omgevingsplan 12
4 Toetsing aan beleid en regelgeving ..... 14
4.1 Rijk 14
4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI) ..... 14
4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) ..... 16
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking ..... 16
4.2 Provinciaal beleid 17
4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht ..... 17
4.2.2 Omgevingsverordening Utrecht ..... 19
4.3 Gemeentelijk beleid 22
4.3.1 Omgevingsvisie: Visie op Rhenen 2035 ..... 22
4.3.2 Stedenbouwkundige structuurvisie ..... 22
4.3.3 Koersdocument voor het Volkshuisvestingsprogramma Rhenen ..... 23
4.3.4 Groenbeleidsplan Rhenen 2023-2028 ..... 24
4.3.5 Water Riool Plan gemeente Rhenen 2023-2027 ..... 25
4.3.6 Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie 2022-2027 ..... 25
4.3.7 Welstandsnota gemeente Rhenen 2013 ..... 27
5 Fysieke leefomgeving ..... 29
5.1 Geluid 29
5.2 Bedrijfshinder 32
5.3 Luchtkwaliteit 36
5.4 Bodem 38
5.5 Geur 39
5.6 Omgevingsveiligheid 39
5.7 Archeologie 47
5.8 Natuur 48
5.8.1 Gebiedsbescherming ..... 48
5.8.2 Soortenbescherming ..... 50

5.9 Trillingen 51
5.10 Water 52
5.10.1 Beleidskaders 52
5.10.2 Watertoets 54
5.11 Verkeer en parkeren 56
5.12 Ontplofbare oorlogsresten 57
5.13 Gezonde fysieke leefomgeving 58
5.14 Mer-beoordeling 59
6 Economische uitvoerbaarheid 60
6.1 Economische uitvoerbaarheid 60
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 60
6.2.1 Participatietraject 60
6.2.2 Zienswijzen 61
7 Afweging 62

## Bijlagen

Bijlage 1 Stedenbouwkundigplan
Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek
Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5 Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 6 Archeologisch onderzoek
Bijlage 7 Stikstofonderzoek
Bijlage 8 Quickscan Natuurwetgeving
Bijlage 9 Nader soortenonderzoek
Bijlage 10 Overstromingsrobuust bouwen
Bijlage 11 Infiltratieonderzoek
Bijlage 12 Participatieverslag
Bijlage 13 Nota van zienswijzen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Aan de Elsterstraatweg te Elst bevindt zich een voormalige bedrijfslocatie, welke sinds de sloop van de bedrijfsbebouwing alweer enkele jaren braak ligt. Gelet op de grote woningbouwopgave die de gemeente Rhenen heeft voor de komende jaren bestaat voor deze locatie het voornemen om woningen te realiseren. De ontwikkeling betreft de realisatie van 27 grondgebonden woning met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen.

Het geldende omgevingsplan van rechtswege biedt geen mogelijkheid dit project te realiseren. De gronden in het besluitgebied zijn op basis van het tijdelijke omgevingsplan aangewezen voor de functie 'Agrarisch'. Realisatie van woningbouw is binnen deze functie niet toegestaan. Met dit wijzigingsbesluit wordt het tijdelijk deel van het omgevingsplan Rhenen gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op het wijzigen van de functie ‘Agrarisch' naar de functies 'Wonen', ‘Verkeer’ en ‘Groen’.

Deze motivering gaat in op de achtergronden van dit wijzigingsbesluit en de relatie met het wettelijk kader. Naast de motivering is er een toelichting op het omgevingsplan. Deze gaat in op de technische kenmerken van het plan en bevat ook de juridische plantoelichting. Die toelichting is in het wijzigingsbesluit te vinden.

## 1.2 Het wijzigingsbesluit

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet zorgt voor veranderingen in de wet- en regelgeving rondom ruimtelijke ordening, bouwen, milieu en andere thema’s die samenhangen met de fysieke leefomgeving. Een gevolg van de Omgevingswet is dat het instrument ‘bestemmingsplan’ komt te vervallen. Hiervoor in de plaats is het gemeente brede omgevingsplan gekomen. Het gemeentelijke omgevingsplan bevat, net als het bestemmingsplan, regels over ruimtelijke ordening, bouwen, aanleggen en slopen. Maar de reikwijdte van het omgevingsplan is breder: ook regels uit gemeentelijke verordeningen, die gaan over de fysieke leefomgeving, komen terecht in het omgevingsplan. Daarnaast bevat het omgevingsplan regels over milieu. Het gaat daarbij vaak om regels die voorheen vanuit de Rijksoverheid werden gesteld, zoals waarden voor geluid. Zulke oude rijksregels worden aangeduid als de ‘bruidsschat’. Het planvoornemen wordt getoetst aan deze bruidsschat regels in hoofdstuk 5.

Het omzetten van het oude naar het nieuwe stelsel kost tijd. Het omgevingsplan komt stapsgewijs tot stand. De voorheen geldende bestemmingsplannen zijn van rechtswege omgezet naar een tijdelijk omgevingsplan. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om dit om te zetten naar een gemeentedekkend omgevingsplan waarin alle rijksregels zijn verwerkt.

De komende jaren zal het tijdelijke deel van het omgevingsplan van Rhenen stapsgewijs worden vervangen door nieuwe regels in het omgevingsplan. Dat gebeurt met wijzigingsbesluiten. Ook met dit wijzigingsplan worden er regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan vervangen door nieuwe regels, die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

## 1.3 Grens wijzigingsbesluit

Dit wijzigingsbesluit heeft betrekking op de kadastrale percelen H 6917, 6919, 7174, 8532, 8534 en 8536 aan de zuidzijde van de Elsterstraatweg te Elst in de gemeente Rhenen. Op de onderstaande afbeelding is een kaart met de globale begrenzing van het plangebied van het wijzigingsbesluit opgenomen. De exacte begrenzing van het wijzigingsbesluit blijkt uit de werkingsgebieden van deze wijziging van het omgevingsplan.




Ligging plangebied (Atlas Leefomgeving)

## 1.4 Leeswijzer

De voorliggende motivering toetst of het planvoornemen voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Onderdeel hiervan is enerzijds de toetsing aan geldend beleid en anderzijds omgevingsaspecten. In Hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven waarna in hoofdstuk 3 vervolgens de voorgenomen ontwikkeling en het doel van het wijzigingsbesluit nader wordt besproken. Hoofdstuk 4 bevat de toetsing van het planvoornemen aan de planologische beleidskaders, waarbij in opvolgende paragrafen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid wordt behandeld. Hoofdstuk 5 behandelt de voor het plangebied relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 getoetst aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# 2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt de historische ontwikkeling en het plangebied in de huidige situatie beschreven.

## 2.1 Historische ontwikkeling

Elst is van oudsher een agrarische kern liggend op de gradiënt van de heuvelrug naar het rivierengebied. Het heeft zich ontwikkeld als een lijnvormige structuur evenwijdig aan de steilrand tussen de uiterwaarden en de hogere gronden. De Elsterstraatweg/Rijksstraatweg en Franseweg/ Zwijnbergen vormen samen deze structuur waarlangs Elst is ontstaan en waarlangs het zich verder heeft ontwikkeld. De bebouwing stond van oorsprong verspreid langs de wegen. In de loop van de tussenliggende decennia heeft de bebouwing zich verdicht en zijn lintvormige bebouwingspatronen ontstaan. In de recente decennia heeft stedelijke inbreiding geleid tot een steeds dorpser karakter. In de huidige structuur van Elst zijn de historische wegen nog steeds herkenbaar.

## 2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Elsterstraatweg binnen de kern Elst. Het plangebied is momenteel onbebouwd, maar kende voorheen een bedrijfsbestemming waarbij de locatie deels bebouwd en verhard was. Rond 2020 is de laatste bebouwing gesloopt, zijn de verhardingen verwijderd en heeft het terrein de huidige onbebouwde inrichting gekregen. De Elsterstraatweg maakt onderdeel uit van de doorgaande oost-west verbinding langs de Nederrijn. De weg heeft daarmee een functie voor zowel doorgaand als bestemmingsverkeer en is ook als zodanig ingericht. Het westelijk deel van de Elsterstraatweg is een 50 km/u weg. Ter hoogte van het plangebied kent de weg een overgang naar 30 km/u richting het centrum van Elst. De rijweg bestaat hierbij uit asfalt met buiten de bebouwde kom aan beide zijde een (vrijliggend) fietspad en binnen de bebouwde kom aanliggende fietssuggestiestroken. Binnen de bebouwde kom is tevens aan weerszijde een trottoir aanwezig. In de omgeving van het plangebied staat de bebouwing (woningen en bedrijfsbebouwing) op redelijke afstand van de weg met ruime voortuinen/voorruimte, waardoor het dorpse karakter wordt benadrukt en een relatief breed straatbeeld ontstaat. De gronden binnen het plangebied liggen momenteel braak.

Ten oosten en westen van de locatie zijn 2 onder 1 kapwoningen gelegen. Ten noorden van het gebied zijn enkele woningen, een autobedrijf, restaurant en een doe-het-zelfwinkel aanwezig. In het zuiden grenst het plangebied aan de Nederrijn met een groen, landschappelijk uitzicht. De omgeving kenmerkt zicht door het dorps karakter. De bebouwing bestaand voornamelijk uit vrijstaande woningen en enkele geschakelde en rijwoningen.



Uitzicht vanaf de Nederrijn richting het plangebied in het noorden (bron: Streetsmart.com).



Elsterstraatweg richting het centrum ter hoogte van het plangebied (rechts op de foto) (bron: Streetsmart.com).



Uitzicht Elsterstraatweg vanuit het oosten richting westen (bron: Streetsmart.com).



Het plangebied vanaf de Elsterstraatweg richting het zuiden/ Nederrijn (bron: Streetsmart.com).

# 3 Planvoornemen

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt invulling gegeven aan een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

## 3.1 Het plan

Ter plekke van het plangebied worden 27 grondgebonden woningen gerealiseerd. Daarbij wordt het terrein waterrobuust ontwikkeld door het terrein te verhogen tot circa 9,90 m +NAP. Ten behoeve van de auto-ontsluiting voorziet het plan in een nieuwe woonstraat parallel aan de Elsterstraatweg. Deze weg zal op één of twee locaties aansluiten op de Elsterstraatweg. Langs deze nieuwe woonstraat zijn ook de parkeervoorzieningen gesitueerd. In het westelijk deel van het plangebied is een dubbele strook met woningen voorzien waarbij de noordelijke woningen aan de nieuwe woonstraat zijn gelegen en de zuidelijke woningen gesitueerd zijn aan de achterzijde. Deze zijn te bereiken via een nieuw te realiseren woonpad. Deze zuidelijke woningen kijken uit over de Nederrijn.
In het oostelijk deel van het plangebied is een groene wig (groenzone) haaks op de Elsterstraatweg aanwezig. Deze groene wig zorgt voor een zichtlijn vanaf de Elsterstraatweg naar de rivier. Langs deze groene wig zijn aan weerszijde rijwoningen gesitueerd, met in de zuidoosthoek nog twee geschakelde woningen waarbij de bebouwing refereert naar het op deze plek ooit aanwezige ‘Hoge Huis’.

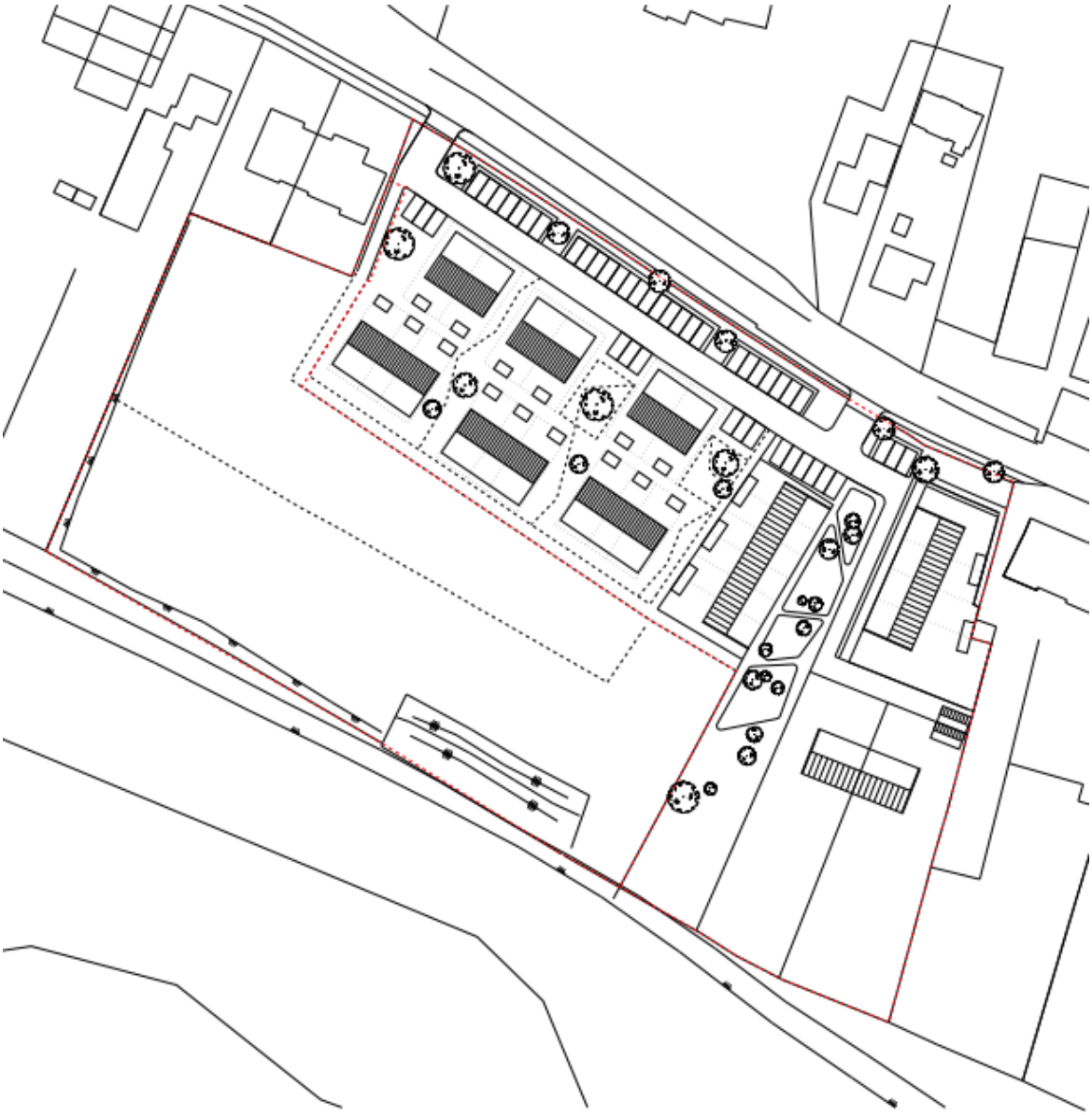
Het plan bevat in totaal vijf type woningen, variërend in formaat en hoogte, met aansprekende architectuur die aansluiting vindt bij het dorpskarakter van Elst. De bouwhoogte varieert tussen de 7,5 en 11,5 meter. Het woningbouwprogramma bestaat uit 18 vrije sector woningen waarvan 6 levensloopbestendige, 3 betaalbare koopwoningen, 4 sociale huur- en 2 middeldure huurwoningen. De woningen zijn daarmee mede geschikt voor senioren en starters.

Voor de ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Om de ruimtelijke kwaliteit van de uiteindelijke inrichting van het plangebied te borgen is daarnaast een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in kaders voor onder andere de positionering en oriëntatie van bebouwing en kleur- en materiaalgebruik voor de woningen. Het beeldkwaliteitsplan is na vaststelling door de gemeenteraad het welstandskader voor het gebied en als beleidsregel gekoppeld aan het omgevingsplan. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn als bijlage 1 en 2 bij deze motivering gevoegd.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de beoogde ontwikkeling.



Vogelvlucht vanuit het noordoosten



Stedenbouwkundig plan (bron Blauw)



Aanzicht vanuit het westen



Vogelvlucht vanuit het zuidoosten



Vogelvlucht vanuit het noorden

## 3.2 Beschrijving strijdigheid Omgevingsplan

Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het tijdelijke omgevingsplan. Dit tijdelijk omgevingsplan is op 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder plaatselijke verordeningen en de bestemmingsplannen die onder de Wet ruimtelijke ordening zijn vastgesteld. Daarnaast bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit de Bruidsschatregels. Dit zijn de voormalige Rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

<u>Bestaande toegestane bouw- en gebruiksactiviteiten</u>

De bestaande bouw- en gebruiksactiviteiten die voor het projectgebied gelden zijn opgenomen in onderstaande bestemmingsplannen (die opgenomen zijn in het tijdelijk deel van het omgevingsplan):

| Bestemmingsplan | Vastgesteld | Status |
|---|---|---|
| Paraplubestemmingsplan parkeren | 06-03-2018 | Onherroepelijk |
| Kern Elst 2012 | 09-08-2013 | Onherroepelijk |




*Uitsnede bestemminsplankaart 'Kern Elst 2012' (bron:Ruimtelijkeplannen.nl*

**Bestemmingen**

Het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan 'Kern Elst 2012' de enkelbestemming 'Agrarisch' .

*Agrarisch*

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;

- extensief recreatief medegebruik;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen,
  met de daarbij behorende:
- erfbeplanting;
- wegen en paden;
- erven en terreinen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie -3' en kent een klein deel van het plangebied aan de zuidzijde de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

**Strijdigheid**
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van 27 grondgebonden woning met bijbehorende infrastructuur en voorzieningen in het plangebied. De geplande woningbouw past niet binnen het huidige ruimtelijke kader, dat nu op een agrarische functie is gericht. Hiervoor moet het planologisch regime gewijzigd worden, dan wel hierop worden afgeweken. Er is gekozen voor een realisatie via een wijziging van het omgevingsplan.

De dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie -3' en 'Waterstaat – Waterkering' worden in stand gehouden op het perceel via de van toepassingverklaring in de planregels in afdeling 21.1.

<u>Paraplubestemmingsplan parkeren</u>
Ter plekke van het plangebied geldt tevens het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' van de gemeente Rhenen, zoals vastgesteld op 6 maart 2018 en als onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Rhenen. Het doel van dit paraplubestemmingsplan is het zorgen voor een toetsingskader om te bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid bij nieuwbouwplannen, verbouwplannen en functiewijzigingen.

Het toetsingskader ten aanzien van parkeergelegenheden wordt verankerd in de regels bij voorliggend plan. De beoogde planontwikkeling moet hieraan voldoen.

# 4 Toetsing aan beleid en regelgeving

Bij het wijzigen van het omgevingsplan gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Een omgevingsplan kan alleen worden gewijzigd als er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. De volgende beoordelingsregels uit het Bkl zijn gelden:

- De instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- De instructieregels van de provincie (Omgevingsverordening provincie Utrecht);
- Eventuele instructiebesluiten van Rijk en provincie;
- De regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

Een nadere uiteenzetting van de instructieregels volgt hierna. Daarnaast hebben de gemeente en het waterschap ook beleidsregels opgesteld. Dit komt in de volgende paragrafen aan de orde.

## 4.1 Rijk

Dit hoofdstuk beschrijft het relevante omgevingsbeleid van rijk, provincie en gemeente en een toetsing van het plan aan die kaders. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze ruimtelijke motivering afgewogen.

### 4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. Deze visie beschrijft nationale ruimtelijke opgaven zoals de bouw van 1 miljoen woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie. Deze opgaven vragen meer ruimte dan er beschikbaar is in Nederland. In de NOVI zijn er daarom keuzes gemaakt. Het is daarom belangrijk goede keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
    - Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.
    - We maken de energie-infrastructuur geschikt voor duurzame energiebronnen en reserveren daarvoor ruimte.
    - We passen duurzame energie in met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens. Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale energiestrategieën opgesteld.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel
    - De Nederlandse economie verandert van karakter en is in 2050 geheel circulair en de broeikasgasemissies zijn dan met 95% gereduceerd, met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030.

- We zetten in op optimale (inter)nationale bereikbaarheid van steden en economische kerngebieden in het Stedelijk Netwerk Nederland.
- Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

3. Sterke en gezonde steden en regio's
   - We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-) infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is.
   - Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
   - Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
   - We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
   - We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
   - We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
   - Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoopt. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
   - Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied
   - Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapinclusief

*Voorliggend plan:*
Het voorliggend project voorziet in de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie binnen de kern Elst ten behoeve van nieuwbouwwoningen, waarmee het besluitgebied wordt voorzien in een toekomstbestendige invulling. Daarbij wordt aangesloten op de omliggende ruimtelijke en bebouwingsstructuren. De woningen zullen voldoen aan de nieuwste BENG-normen en worden gasloos ontwikkeld. Het project sluit hiermee aan op de kwaliteiten van de locatie en de ambities uit de NOVI.

### 4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Deze komen voort uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels:

1. Regels die in acht moeten worden genomen;
2. Regels waar rekening mee moet worden gehouden;
3. Regels die moeten worden betrokken bij de wijziging.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat onder meer regels ten aanzien van onderzoeksinspanningen die voor specifieke voorgenomen activiteiten verricht dienen te worden.

*Voorliggend plan:*
De betreffende onderzoeken worden in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke motivering aangehaald.

### 4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de ladder) is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder is opgenomen paragraaf 5.1.5.4 van het Bkl. De volgende stappen dienen doorlopen te worden:

1. Uitgangspunten vaststellen: Wat zal met deze wijziging omgevingsplan mogelijk gemaakt worden. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
2. Afweging locatiekeuze: valt het projectgebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?
3. Beschrijving van de behoefte: voorzien de functies die het project mogelijk maakt in een behoefte?

*Voorliggend plan:*
<u>Stedelijke ontwikkeling</u>
Of er bij voorliggend plan sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Artikel 5.129g uit het Bkl geeft weliswaar aan dat er sprake dient te zijn van een ontwikkeling die voldoende substantieel is, maar geeft hierbij geen grens. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Op grond van jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) kan worden geconcludeerd dat voor woningbouwlocaties sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf een toevoeging van 12 woningen. Onderhavig plan betreft de realisatie van 27 woningen. Derhalve is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient rekening te worden gehouden met de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals vastgelegd in artikel 5.129g uit het Bkl.

<u>Behoefte:</u>
In 2022 is het woningbouwprogramma voor de regio Foodvalley opgenomen in de Woondeal Foodvalley. De Woondeal bevat concrete afspraken over het aantal te bouwen en transformeren woningen per regio. De regionale programmering maakt onderdeel uit van de cyclus van regionale programmering, waar ook het Provinciaal Programma Wonen en Werken is vastgesteld in 2025. Via het Provinciale Programma Wonen en Werken worden de uitkomsten van de derde ronde regionale programmering verankerd in het provinciale beleid van de provincie Utrecht. Uit het Programma blijkt dat de druk op de Utrechtse woningmarkt hoog is. Om aan

de behoefte te voldoen is het nodig om tot 2040 ongeveer 137.000 woningen te bouwen. Navolgende tabel toont een detaillering van het programma en de behoefte.

| | Regio Amersfoort | Regio Foodvalley | Regio U10 | Provincie Utrecht |
|---|---|---|---|---|
| **Bandbreedte 2023 t/m 2030 (8 jaar)** | 14.300- 17.400 | 4.800- 5.300 | 41.300- 59.300 | 60.050- 82.000 |
| **Bandbreedte 2023 t/m 2040 (18 jaar)** | 28.800- 31.800 | 10.400- 10.900 | 76.400- 94.300 | 115.600- 137.100 |

De gemeente Rhenen ligt binnen de regio Foodvalley. In de periode tot 2040 moeten er binnen het Utrechtse gedeelte van Foodvalley 10.400 tot 10.900 woningen worden gebouwd om tegemoet te komen aan de geprognotiseerde woningbehoefte. De totale plancapaciteit (hard, zacht en potentieel) omvat 7.805 woningen. Er is daarmee nog ruimte om extra woningen te realiseren in deze regio om aan de woningbehoefte te voldoen. Voorliggend plan draagt met 27 woningen bij aan de invulling van de woningbehoefte.

Bestaand stedelijk gebied

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied maakt duidelijk onderdeel uit van het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Daarbij maakt het gehele plangebied onderdeel uit van het bestemmingsplan ‘Kern Elst 2012’. De locatie aan de Elsterstraatweg is daarmee gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Elst. Daarbij betreft de locatie een voormalig bedrijfslocatie welke momenteel onbebouwd is. Hierdoor vormt de locatie momenteel een onderbreking binnen de bebouwingsstructuur langs de Elsterstraatweg. De beoogde ontwikkeling van de locatie zorgt dan ook een logische invulling van de bebouwingsstructuur. Het plan sluit stedenbouwkundige goed aan bij de omgeving, waarbij de nieuwe woonbebouwing zich voegt binnen een bestaand lint. Door de Elsterstraatweg kent de locatie daarbij een de goede ontsluiting. De locatie vormt daarmee een logische afronding van de kern.

*Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 5.129g uit het Bkl.

# 4.2 Provinciaal beleid

## 4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. In de Omgevingsvisie provincie Utrecht beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. In de omgevingsvisie zijn de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen van de fysieke leefomgeving vastgesteld. Het beleid is onderverdeeld in 7 thema’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. Toekomstbestendig natuur en landbouw

De provincie Utrecht is verdeel in 3 regio's; U16, Amersfoort & Foodvalley. Het opgestelde beleid wordt binnen de regio's uitgewerkt. Het voorgenomen plangebied is gelegen in Foodvalley. De regio bestaat uit acht gemeenten vier uit Utrecht en vier uit Gelderland. Er is spraken van een grensoverschrijdende samenwerking binnen de regio.




Samenstelling Regio Foodvalley (Bron: regiofoodvalley.nl)

De provincie Utrecht kent een grote diversiteit aan steden, dorpen en kernen en een grote diversiteit aan woon- en vestigingsmilieus. Prognoses wijzen uit dat de bevolking van de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. Dit wordt zo veel mogelijk binnenstedelijk/ binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten. Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd. In de periode 2019 tot 2040 moeten er binnen het Utrechtse gedeelte van Foodvalley 7.000 tot 8.000 woningen worden gebouwd om tegemoet te komen aan de geprognotiseerde woningbehoefte.

De aanvullende behoefte aan werklocaties binnen het Utrechtse gedeelte van Foodvalley tot 2030 is 6 tot 9 hectare. De inzet van de provincie is vooral gericht op herstructurering, verduurzaming en efficiënter ruimtegebruik van bestaande bedrijventerreinen.

Bij ontwikkelingen in het landelijk gebied in de regio Foodvalley speelt onder meer het belang van de bodemdaling in het Binnenveld, het militair erfgoed van de Grebbelinie, (nieuwe) natuur en innovaties op het gebied van circulaire landbouw, voedselproductie en gezondheid.

*Voorliggend plan:*
Het beoogde plan heeft enkele raakvlakken met de omgevingsvisie zoals opgesteld door de provincie Utrecht. De relevante raakvlakken worden hieronder per kaart besproken.

Kaart 8 'Klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving' geeft aan dat het plangebied deel uitmaakt van het overstroombaar gebied en van de zone aantrekkelijke en toekomstbestendige dijk. Binnen het overstroombaar gebied werken gemeenten, waterbeheerders en de veiligheidsregio Utrecht samen om gevolgen van mogelijke

overstromingen zo veel mogelijk te beperken. Het plangebied is gelegen in de uiterwaarden van de Neder-Rijn, beschermd door een overige waterkering met een kruinhoogte van 9,6 m. + NAP. Uit de overstromingsrisicokaarten blijkt dat in extreme hoogwatersituaties rekening dient te worden gehouden met overstromingsrisico ter plaatse van de projectlocatie. Om het overstromingsrisico te beperken wordt het plangebied opgehoogd tot circa 9,90 m +NAP. Daarmee resteert er conform formele hydraulische waterveiligheidsanalyses een kans van minder dan 1:1000 op maximaal 30 cm inundatie (0,01%, een veelgebruikte acceptabele kans voor beperkte wateroverlast). Op deze wijze is het overstromingsrisico bij het plan tot een toelaatbaar niveau teruggebracht. Zie ook paragraaf 5.10.
Daarbij vindt de planontwikkeling plaats binnen de kern waarbij de woonbebouwing zich voegt binnen een bestaand lint waarbij binnen het plan tevens een zichtlijn is opgenomen op het lager gelegen gebied van de Nederrijn. Daarmee vindt het plan aansluiting bij de uitgangspunten van een aantrekkelijke en toekomstbestendige dijk.

Kaart 11 'Vitale steden en dorpen' geeft aan dat het plangebied deel uitmaakt van het huidige stedelijk gebied. Hierbij is het basisprincipe voor verstedelijking vanuit de provincie dat er zo veel mogelijk gebouwd wordt binnen stedelijk gebied en bij knooppunten. Als dit niet mogelijk is wordt er binnen het stedelijk gebied in het algemeen gebouwd voordat er gekeken wordt om buiten de bestaande grenzen te bouwen. Het beoogde plan wordt binnenstedelijk in nabijheid van een bestaand winkelgebied gerealiseerd. Het beoogde plan gaat derhalve mee in de wensen van de provincie.

Geconcludeerd wordt dat het beoogde plan in lijn is met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

### 4.2.2 Omgevingsverordening Utrecht

Per 1 januari 2024 is met de ingang van de Omgevingswet ook de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht van kracht geworden. De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor een kaderstellende doorvertaling van de Omgevingsvisie.

De omgevingsverordening vormt een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Utrechtse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. In de verordening staan regels voor:

1. Burgers en bedrijven. Dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.
2. Bestuursorganen van de overheid. Dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de Provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

<u>Uitwerking voor het voorliggend plan</u>
Uit het specificeren van het beleid voor de locatie van het plangebied aan de omgevingsverordening blijkt dat de volgende thema's relevant zijn voor onderhavig planvoornemen:

- Cultuurhistorie en landschap;
- Wonen, werken en recreëren.

Hierbij horen drie verschillende gebiedsaanwijzingen en bijbehorende instructieregels:

- Cultuurhistorische hoofdstructuur – Instructieregel artikel 7.9
- Landschap Rivierenland – Instructieregel artikel 7.11

- Stedelijk gebied – instructieregel artikel 9.17

**Artikel 7.9 Instructieregel beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur**

1. In een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen de 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 de bijlage 15 Cultuurhistorie bij de verordening.
3. De motivering van een omgevingsplan bevat:
    a. een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden; en
    b. een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden.

Artikel 7.9 stelt dat, ter plekke van de cultuurhistorische hoofdstructuur, mogelijk aanwezige archeologische waarden voldoende beschermd dan wel uitgesloten dienen te worden. Middels archeologisch onderzoek kan worden aangetoond of er waarden in de bodem te verwachten zijn.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de cultuurhistorische hoofdstructuur. Het is gelegen binnen de Archeologisch waardevolle zone. Hiertoe is archeologisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.7 wordt hier nader op ingegaan. De Elsterstraatweg vormt een onderdeel van de historische infrastructuur. Het planvoornemen heeft echter geen wezenlijk effect op het beeld van en aan de Elsterstraatweg. Op de locatie waar op een eerder moment een bedrijf heeft gestaan worden nu woningen gebouwd. Deze nieuwe woningen voegen zich qua schaal en ritme binnen de bebouwingskarakteristiek van de Elsterstraatweg.

**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 de bijlage Bijlage 16 Kernkwaliteiten Landschap bij deze verordening.
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; en
    b. de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Voor het landschap Utrechtse Rivierengebied wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden:

- schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
- samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
- de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Utrechtse Rivierengebied verschillende accenten. Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied ‘Flank’, op de overgang met het deelgebieden

'Nederrijn/Lek'. Ter versterking van de identiteit van deze deelgebieden die relevant zijn voor het plangebied zijn de volgende ambities benoemd:

Deelgebied Flank:

- Het beschermen en actief ontwikkelen van zichtlijnen en vergezichten vanuit de ruggengraat richting de rivier.
- Het versterken van het beplante profiel en doorgaande zicht over de provinciale weg.
- Een duidelijke afwisseling van losse kernen en ruime groengebieden rond de ruggengraat.

Deelgebied Nederrijn/Lek:

- Het zichtbaar blijven van de Nederrijn/Lek vanaf de dijk als doorgaande stroomdraad.
- Een betere beleefbaarheid van kenmerkende elementen van de beheersing van de rivier, zoals dijken, vergravingen en grootse civiele werken.

De planontwikkeling sluit aan bij ambities voor de deelgebieden. Zo vindt de uitbreiding plaats op een onbebouwde plek binnen de kern. Op deze wijze blijft de afwisseling van kern en ruime groengebieden gewaarborgd. De ontwikkeling vindt plaats binnen het lint waarbij de woonbebouwing zich richt op de Elsterstraatweg (ruggegraad). Daarbij is binnen het plangebied een groene wig is opgenomen haaks op de Elsterstraatweg. Met deze groene wig ontstaat een zichtlijn vanaf de Elsterstraatweg (ruggegraad) op de rivier de Nederrijn. Tenslotte blijft met het plan de aanwezige zomerdijk als afzonderlijk element herkenbaar. Door de zorgvuldige inpassing van het plan in de stedelijke omgeving worden geen van de kernkwaliteiten aangetast.

Het plan sluit aan bij de kernkwaliteiten en de daarbij benoemde ambities ter versterking van de identiteit van de deelgebieden. Het planvoornemen is dan ook niet in strijd met artikel 7.11 uit de omgevingsverordening.

**Artikel 9.17 Instructieregel verstedelijking**

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 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 4.1.3 van deze toelichting is reeds aangetoond dat het planvoornemen passend is binnen de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast past een binnenstedelijke ontwikkeling zoals voorliggend plan bij het vastgestelde programma Wonen en Werken.

Het projectgebied ligt in een door de provincie aangewezen 'Aandachtsgebied stiltegebied'. In de verordening is opgenomen dat een Aandachtsgebied stiltegebied een zone is van 1500 meter rondom een stiltegebied. Binnen een stiltegebied is het algemene uitgangspunt dat het toelaatbare of gewenste geluidsniveau van niet-gebiedseigen geluiden 40 dB (A) is. Om te voorkomen dat geluidsbronnen buiten het stiltegebied een ongewenste aantasting van de akoestische kwaliteit in het stiltegebied veroorzaken, zijn instructieregels dat deze niet meer dan 35 dB (A) veroorzaken. Woningen binnen de bebouwde kom worden beschouwd als bronnen met gebiedseigen geluid. Daarmee is het voorgenomen initiatief passend binnen het Aandachtsgebied stiltegebied.

*Voorliggend plan:*
De beoogde ontwikkeling wordt binnen de contouren van Elst gerealiseerd op een toereikende afstand van het centrum. De ontwikkeling draagt zowel bij aan de woonbehoefte als divers aanbod voor zowel senioren als starters op de markt. De levensloopbestendige woningen creëren een flexibel woonaanbod voor de twee doelgroepen. Door de ligging is het gebied goed bereikbaar voor werkenden buiten het dorp, en de faciliteiten voor de senioren liggen op een bereikbaar afstand. Er worden dan ook geen belemmeringen voorzien met betrekken tot de omgevingsverordening Utrecht.

# 4.3 Gemeentelijk beleid

## 4.3.1 Omgevingsvisie: Visie op Rhenen 2035

Sinds 1 januari 2024 heeft de Omgevingsvisie de voormalige structuurvisie vervangen als onderdeel van de Omgevingswet.

Het plangebied is gelegen in de kern Elst. Deze kern kent een geschiedenis van tabaksteelt. Verschillende voormalige tabaksschuren zijn bewaard gebleven. Elst heeft een kleine dorpskern met een aantal winkels. Een veerpont zorgt voor verbinding met de overkant van de Neder-Rijn. Vanuit de Omgevingsvisie zijn de volgende opgaven voor de kern Elst geformuleerd:

- Ruimte maken om (extreem) hevige regenbuien op te vangen en zo wateroverlast te voorkomen;
- Meer bomen planten en ander groen toevoegen;
- Voorzieningen behouden voor ouderen en zo mogelijk uitbreiden;
- Voorzieningen behouden voor de jeugd ( > 12 jaar) en zo mogelijk uitbreiden;
- In vrije tussenruimtes duurzame woningen bouwen in de stijl van de kern, waaronder kleinere woningen naar wens voor oudere inwoners van Elst;
- Oude gebouwen ombouwen naar woningen.

*Voorliggend plan:*
Het plan sluit aan bij de opgaven voor de kern Elst. Met de herontwikkeling van het perceel wordt een binnenstedelijke locatie geschikt gemaakt voor duurzame woningen, welke (middels de kaders van het beeldkwaliteitsplan) aansluiten op de bestaande bouwstijl in de kern. Binnen het plan is voorzien in de waterberging ten behoeve van de afkoppeling van het hemelwater. Verder voorziet het plan in de toevoeging van groen in de vorm van een groene berm met bomen langs de Elsterstraatweg en in de centraal gelegen robuuste groenzone. Tenslotte leidt het plan niet tot inperking van voorzieningen voor ouderen of jeugd. Het plan is daarmee in lijn met de Omgevingsvisie van de gemeente Rhenen.

## 4.3.2 Stedenbouwkundige structuurvisie

Gemeente Rhenen heeft een structuurvisiekaart opgesteld voor de stedenbouwkundige aanpak van Elst. Op de kaart zijn een aantal bouwlocaties weergeven en aantal indicatieve horeca en informatie locaties. De zwarte cirkel weergeeft de kern van Elst. De weergeven locaties met een oranje kader zijn gemarkeerd als verdichtingslocaties. De locaties zijn bestemd voor een beter woon- en leefklimaat voor ouderen en starters. De verdichtingslocaties zijn geschikt voor ouderen i.v.m. de nabijheid van voorzieningen. De locaties aan de rand van het dorp zijn geschikt voor starters door de bereikbaarheid. Door een variatie van woningen aan te bieden ontstaat er een betere aansluiting op de markt en hoeft men minder snel uit te wijken naar andere dorpen en steden.



Visualisatie structuurvisie voor de kern Elst (bron: structuurvisie Gemeente Rhenen)

*Voorliggend plan:*
De projectlocatie aan de Elsterstraatweg is gelegen binnen een verdichtingslocatie. De voorgenomen ontwikkeling is gericht op ouderen en starters. De bebouwing varieert in formaat en architectuur waardoor de gewenste afwisseling ontstaat. De bestaande zichtlijnen richting de Nederrijn wordt gehandhaafd. Dit sluit aan bij de gewenste structuurvisie van gemeente Rhenen.

### 4.3.3 Koersdocument voor het Volkshuisvestingsprogramma Rhenen

De gemeente Rhenen heeft het koersdocument voor het Volkshuisvestingsprogramma Rhenen vastgesteld op 27 mei 2025. In het koersdocument zijn de opgaven uitgewerkt voor het woonbeleid waar de gemeente Rhenen de komende jaren voor staat.

In dit koersdocument zijn de belangrijkste opgaven, ambities en prioriteiten voor de komende jaren op het gebied van wonen, en wonen, welzijn en zorg uitgewerkt. Daarnaast bevat het een aanzet voor de uitvoering. Het koersdocument vormt de basis voor de uitwerking van het uitvoeringsprogramma. Het koersdocument en het uitvoeringsprogramma worden samengevoegd tot het Volkshuisvestingsprogramma Rhenen.

In het koersdocument zijn de volgende prioritaire opgaven ten aanzien van wonen en de woonomgeving benoemd:

- Versnelling aanbrengen in het woningbouwprogramma en plancapaciteit in lijn brengen met het groeiscenario;
- Meer variatie aanbrengen in de woningvoorraad (klein, nultreden, geclusterd, zorggeschikt betaalbaar);
- Strak blijven sturen op betaalbaarheid van nieuwbouw (sociale huur en betaalbare koop); extra aandacht mogelijkheden realiseren middenhuur;
- Zorgen dat woningen gebouwd voor 1990 in goede staat blijven;
- Op enkele plekken werken aan leefbaarheid en vitaliteit;
- Woonomgeving en woningen toekomstbestendig maken;

- Toegankelijke en dementievriendelijk woonomgeving.

Als beleidsrichting voor de woningbehoefte wordt daarbij aangestuurd op het toevoegen van 800 – 1.100 woningen (netto) tot en met 2023. Daarbij wordt het accent in de programmering primair gelegd op de lokale vraag van starters, mensen met een lager inkomen en ouderen en secundair op de regionale vraag om vestigers zoals jonge gezinnen naar de gemeente te trekken. Bij nieuwe plannen wordt strak gestuurd op: 30% sociaal en 36% middelduur. Die laatste categorie bestaat uit 15% middeldure huur/goedkope koop en 21% betaalbare koop.

*Voorliggend plan*
Bij voorliggende ontwikkeling wordt een gevarieerd aanbod van tweekappers en rijwoningen gerealiseerd. Het betreft daarbij koop- en huurwoningen in zowel de vrije sector als het sociale segment. Het woonprogramma is mede geschikt voor senioren en starters en sluit aan bij de woonbehoefte van Elst. Het woonprogramma voor dit plan is afgestemd met de gemeente Rhenen. Dit woonprogramma en de ten behoeve van het plan noodzakelijke storting in het vereveningsfonds zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die in het kader van het plan met de initiatiefnemer is gesloten. Het woonprogramma voor het plan, zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomst, is gebaseerd op het woonbeleid uit de Woonvisie uit 2021 dat ten tijde van de planontwikkeling vigerend was. Door de recentelijke actualisatie van het woonbeleid is het woonprogramma niet volledig in lijn met de geactualiseerde woonvisie, echter gezien de doorlooptijd van het plan en de reeds eerder gemaakte afspraken rondom het te hanteren woonprogramma kan worden afgeweken van het woonbeleid zoals vastgelegd in het koersdocument voor het Volkshuisvestingsprogramma Rhenen.

### 4.3.4 Groenbeleidsplan Rhenen 2023-2028

Het nieuwe groenbeleidsplan van de gemeente Rhenen is in november 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan bouwt voort op het voorgaande groenbeleidsplan; de focus ligt op beheer volgens het te actualiseren beeldkwaliteitsplan en vastleggen hiervan in een groenbeheersysteem. Ook is aan inwoners van gemeente Rhenen gevraagd wat voor hen de grootste meerwaarden van openbaar groen zijn. Op basis hiervan is het groenbeleidsplan uitgewerkt in 3 speerpunten:

- Leefbaarheid;
- Biodiversiteit;
- Klimaatadaptatie.

Het openbaar groen vervult in de kern een belangrijke functie voor het welbevinden van de bewoners (een prettige woonomgeving), draagt bij aan de biodiversiteit en heeft en positief effect op gevolgen van klimaatverandering, waaronder hittestress.

*Voorliggend plan*
Het planvoornemen voorziet in de transformatie van een binnenstedelijk perceel. Het betreft een voormalig bedrijfsperceel dat in de huidige situatie braak ligt. Qua groene inrichting kent het plangebied op dit moment weinig kwaliteit; het groen dat aanwezig is bestaat vooral uit grassen en kruiden. Voor de toekomstige situatie is een inrichtingsplan opgesteld voor de locatie waarin ook het groen is opgenomen.

Het plan voorziet in een groene berm met bomen langs de Elsterstraatweg. In het oostelijk deel van het plangebied is een groene wig (groenzone) haaks op de Elsterstraatweg aanwezig. Deze groene wig zorgt voor een zichtlijn vanaf de Elsterstraatweg naar de rivier. In deze groene wig zijn diverse bomen en plantvakken

opgenomen. Met toevoeging van het groen zoals weergegeven in het inrichtingsplan wordt een impuls gegeven aan het groen in het plangebied.

### 4.3.5 Water Riool Plan gemeente Rhenen 2023-2027

Het nieuwe water en rioolplan van de gemeente Rhenen volgt op het vGRP+ (verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Plus) van 2015-2019. In het nieuwe plan legt de gemeente nog nadrukkelijker de relatie met klimaatadaptatie en daarmee ook met het beleidsplan ruimtelijke adaptatie.

Het streven onder het nieuwe WRP is het bereiken van een waterrobuust systeem. Volgens het landelijke Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie is dat een systeem dat een bui van 74 mm per uur kan verwerken, zonder dat er wateroverlast ontstaat in woningen en bedrijven. Voor de planperiode van het WRP volgt de gemeente Rhenen voor riolering en stedelijk water dezelfde doelen als in de afgelopen periode onder het vGRP+:

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

*Voorliggend plan*

Voor het planvoornemen is met name de eis ten aanzien van waterberging relevant. Bij voorliggend plan is bij de dimensionering van de infiltratievoorzieningen uitgegaan van de bergingseis van 74 mm berging per m2. In hoofdstuk 5.10 is de weging van het waterbelang nader beschouwd.

Het planvoornemen is niet in strijd met het gemeentelijke Water en Rioolplan 2023-2027.

### 4.3.6 Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie 2022-2027

Het klimaat verandert. De kans op wateroverlast, overstromingen, droogte en hittestress neemt toe. Dit brengt risico's mee voor onze leefomgeving. Om Nederland hierop voor te bereiden heeft het Rijk het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie opgesteld (DPRA). 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 al onze 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 beleid vastgelegd in het Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie. Het beleidsplan bestaat uit 9 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.

In voorliggend geval zijn de ambities groen leeft, bewust en waterberging op de berg van belang. Hierna wordt ingegaan op deze ambities.

Groen Leeft!

Een groene leefomgeving zorgt mee voor een vitale en gezonde samenleving. Meer groen in bewoond gebied leidt onder andere tot meer verkoeling en verhoogt het welzijn van mens en dier. Verkoeling is hard nodig tijdens hete dagen. De gemeente Rhenen wenst daarom een groene leefomgeving met vele verkoelingsplekken.

Bewust

Het bewustzijn en de weerbaarheid in relatie tot de gevolgen van weersextremen is hoog als inwoners van de gemeente Rhenen er kennis van hebben wat deze gevolgen kunnen betekenen voor hun omgeving. Inwoners hebben naast kennis ook handelingsperspectief en nemen zelf het initiatief om groenblauwe maatregelen toe te passen rondom hun eigen huis.

Waterberging op de berg

Een waterrobuustsysteem is een systeem dat een bui van 74 mm per uur kan verwerken zonder dat er wateroverlast ontstaat in woningen en bedrijfspanden op of onderaan de berg. Overtollig hemelwater wordt eerst benut, voordat het wordt afgevoerd. Het systeem onder de grond, alsook boven de grond, is hierop berekend. Er is sprake van het volledig benutten van de berg om regenwater vast te houden, als alle mogelijkheden worden gebruikt om regenwater te infiltreren, te bergen en vast te houden. Dit geldt voor zowel openbaar terrein als particulier terrein.

*Voorliggend plan*

Binnen het plan is voldoende aandacht voor ruimtelijke adaptie. De planontwikkeling betreft een nieuw woongebied met een aanzienlijke hoeveelheid groen. Deze robuuste groenstructuur is verankerd in het inrichtingsplan. Het plan voorziet in een groene berm met bomen langs de Elsterstraatweg. In het oostelijk deel van het plangebied is een groene wig (groenzone met bomen en plantvakken) haaks op de Elsterstraatweg aanwezig.

Ter beperking van het overstromingsrisico van de planlocatie voorziet het plan in de ophoging van het plangebied. Toch blijft er bij extreme hoogwatersituaties een klein risico op overstroming. De daarbij te verwachte waterstanden binnen het plangebied zijn zo laag dat van een noodsituatie geen sprake zal zijn. Wel worden bij de planontwikkeling de toekomstige kopers/bewoners geïnformeerd over de mogelijke gevolgen van deze weersextremen voor hun woonomgeving.

Bij de ontwikkeling is er sprake van een toename aan oppervlakteverharding. Waar mogelijk wordt verharding die noodzakelijk is voor infrastructuur of parkeren uitgevoerd in halfverharding of waterdoorlatende verharding (o.a. grastegels). Verder worden in de groene wig wadi's gerealiseerd voor het opnemen van hemelwater bij piekbuien.

Het planvoornemen is niet in strijd met het Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie 2022-2027.

### 4.3.7 Welstandsnota gemeente Rhenen 2013

De gemeenteraad heeft op 23 april 2013 de Welstandsnota 2013 vastgesteld. In de nota wordt het welstandsbeleid van de gemeente Rhenen beschreven en een toetsingskader gesteld voor welstandstoetsing ten behoeve van het verlenen van omgevingsvergunningen voor bouwen.

Het plangebied ligt in de zone 'Elst lintbebouwingen'. Voor deze zone schrijft de Welstandsnota de volgende gebiedscriteria voor:

**Ontwikkelingen en beleid**

De bebouwingslinten laten een zeer gedifferentieerd beeld aan bebouwing zien. Enerzijds staan er historische boerderijen en villa's, anderzijds staan er eenvoudige naoorlogse rijtjeswoningen. Sommige oudere bouwwerken zijn aangeduid als monument, zoals aan de Franseweg, Rijksstraatweg en de Houweg. Deze diversiteit en de bouw van vele aan- en uitbouwen aan de voorkanten en zijkanten geven de linten een gedifferentieerd en bescheiden karakter.

Grootschalige ontwikkelingen ten aanzien van dit deelgebied zijn niet te verwachten. Het beleid van de gemeente is gericht op het toestaan van normale ontwikkelingen. Dit betekent dat er beperkte ruimte geboden moet worden voor verandering en uitbreiding van bestaande functies. Een probleem hierbij is dat de huidige situatie in detail vaak zeer grillig is, zodat ook kleine veranderingen tot minder gewenste situaties kunnen leiden.

Er wordt gestreefd naar ruime bouwstroken waarbij gevarieerde mogelijkheden voor vernieuwing en uitbreiding van de bestaande bebouwing bestaan, en zelfs mogelijkheden voor invulling van gaten waar dat in ruimtelijk opzicht geen bezwaren oplevert. Dit houdt ook in dat op sommige plaatsen een grillige plaatsing op de kavel toegestaan is, enerzijds om een eigen karakter van de situatie te kunnen behouden, anderzijds om te verhinderen dat nieuwe bebouwing op storende wijze het uitzicht vanuit of de toegankelijkheid van de omringende woningen beïnvloedt.

**Welstandscriteria**

*Algemeen*

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

*Plaatsing*

- De hoofdgevel of representatieve zijde is op de belangrijkste openbare ruimte gericht. Hiermee wordt de straat of een openbare groene ruimte bedoeld.

*Massa en vorm*

- De hoofdvorm past binnen de oorspronkelijke parcellering;
- De gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig;
- Nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met omliggende kwaliteiten;
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

*Detaillering, kleur- en materiaalgebruik*

- Bestaande ornamentiek en (versierende) detailleringen worde bij (ver)bouw gerespecteerd;

- Er wordt gebruik gemaakt van ingetogen kleuren. Hiermee worden tinten bedoeld als bruin, donkerrood, groen, e.d.;
- Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en pleisterwerk.

*Voorliggend plan*

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de uitstraling en vormgeving van de toekomstige woningen. Dit beeldkwaliteitsplan is in samenhang met het stedenbouwkundig ontwerp besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Rhenen. De commissie heeft positief gereageerd op het beeldkwaliteitplan. De in het plan opgenomen bepalingen met betrekking tot de inrichting van het terrein, het groen en de voorgestelde architectuur, bieden een goede basis en toetsingskader voor de verdere uitwerking van de bouwkundig ontwerpen voor de betreffende woningbouw. Het beeldkwaliteitsplan is na vaststelling door de gemeenteraad het welstandskader voor het gebied en als beleidsregel gekoppeld aan het omgevingsplan.

# 5 Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

## 5.1 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Voorliggend plan

In het kader van voorliggend plan is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de N225 Elsterstraatweg en Vissersweg. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder opgenomen. Het volledige rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

<u>Provinciale wegen</u>

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de provinciale weg is maximaal 58 dB.
- Bij de gemeente Rhenen dient aan de hand van voorliggend onderzoek een afweging te maken om het geluid boven de voorkeursgrenswaarde toe te staan.
- In de voorliggende situatie kan als uitgangspunt worden aangedragen dat de woningen een open plaats opvullen/bestaande bebouwing vervangen.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding is in deze situatie niet doelmatig, gezien de Elsterstraatweg al voorzien is van een geluid reducerend wegdek.
- Het verder naar achteren verplaatsen van de woningen om de geluidbelasting verder te reduceren leidt er niet toe dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Zou de afstand tot de weg bijvoorbeeld worden verdubbeld, van 20 naar 40 meter, dan zal de geluidbelasting op de voorgevel met circa 3 dB afnemen, een verschil wat nauwelijks hoorbaar is.
- Het plaatsen van scherm is akoestisch niet verder onderzocht. Om de geluidbelasting op de gevels te verlagen is een geheel gesloten scherm benodigd. Een geheel gesloten scherm is in de praktijk niet uitvoerbaar gezien de inritten van de woningen dan niet te bereiken zijn. Een scherm langs een oprit realiseren brengt de verkeersveiligheid in gevaar, het uitzicht op de weg wordt namelijk belemmerd, ook met een glazen scherm.

<u>Gemeentewegen</u>

- De standaardwaarde wordt wel, maar de grenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen is maximaal 56 dB.
- Bij de gemeente Rhenen dient aan de hand van voorliggend onderzoek een afweging te maken om het geluid boven de standaardwaarde toe te staan.
- In de voorliggende situatie kan als uitgangspunt worden aangedragen dat de woningen een open plaats opvullen/bestaande bebouwing vervangen.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding is in deze situatie niet doelmatig, gezien de Elsterstraatweg al voorzien is van een geluid reducerend wegdek.
- Het verder naar achteren verplaatsen van de woningen om de geluidbelasting verder te reduceren kan ertoe leiden dat wordt voldaan aan de standaardwaarde voor gemeentewegen. Zou de afstand tot de weg bijvoorbeeld worden verdubbeld, van 20 naar 40 meter, dan zal de geluidbelasting op de voorgevel met circa 3 dB afnemen.
- Het plaatsen van scherm is akoestisch niet verder onderzocht. Om de geluidbelasting op de gevels te verlagen is een geheel gesloten scherm benodigd. Een geheel gesloten scherm is in de praktijk niet uitvoerbaar gezien de inritten van de woningen dan niet te bereiken zijn. Een scherm langs een oprit realiseren brengt de verkeersveiligheid in gevaar, het uitzicht op de weg wordt namelijk belemmerd, ook met een glazen scherm.

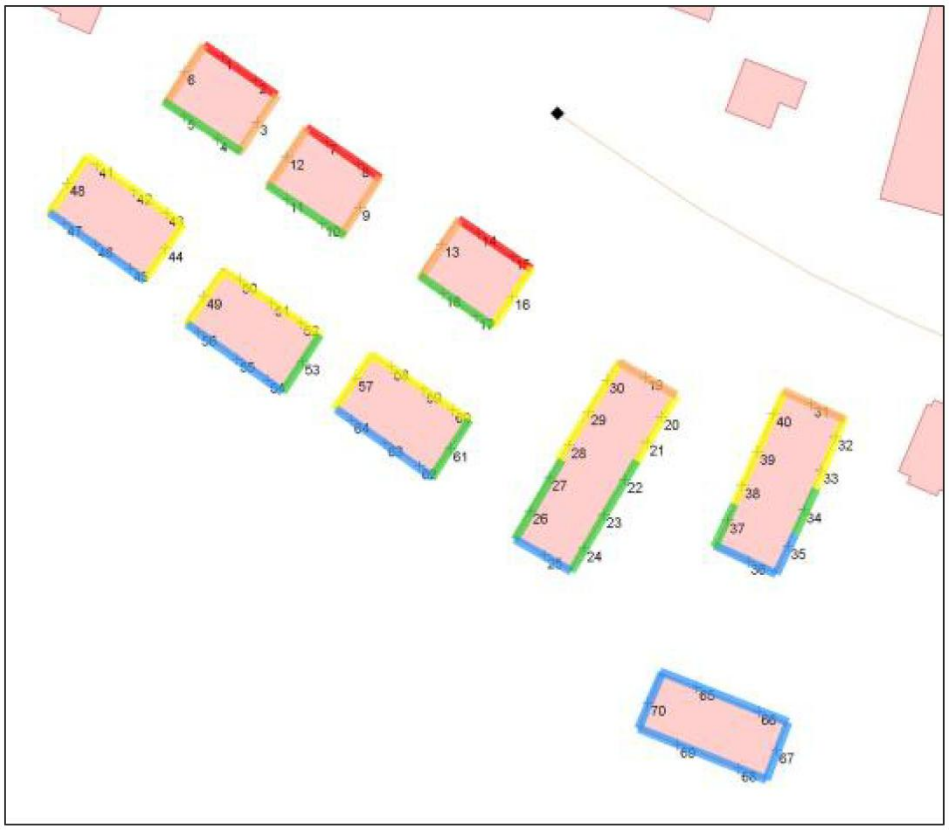
<u>Gecumuleerd geluid</u>

De maximale gecumuleerde geluidbelasting is 63 dB. Mede aan de hand van het gecumuleerde geluid kan het bevoegd gezag beoordelen of en in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten.

Om een beoordeling van het gecumuleerd geluid te kunnen maken zou gebruik gemaakt kunnen worden van de beoordeling geluidkwaliteit gecumuleerd geluid. Binnen deze methode wordt de optredende geluidbelasting ingedeeld in verschillende classificaties. In onderstaande tabel is de methode opgenomen.

| Gecumuleerd geluid in $L_{cum}$ | Kwalificatie | Kleurcodering |
|---|---|---|
| ≤ 45 | Zeer goed | |
| 46 - 50 | Goed | |
| 51 - 55 | Redelijk | |
| 56 - 60 | Matig | |
| 61 - 65 | Tamelijk slecht | |
| 66 - 70 | Slecht | |
| ≥ 71 | Zeer slecht | |

In navolgende figuur is middels een kleurcodering de kwalificatie per gevel aangegeven.



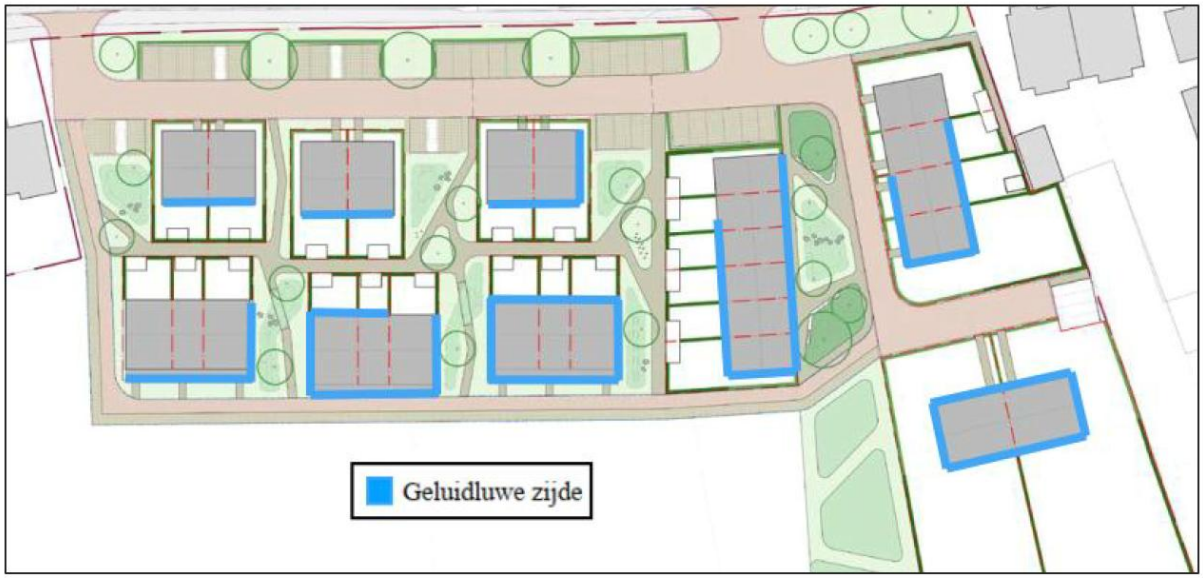
Beoordeling geluidkwaliteit gecumuleerd geluid

<u>Gezamenlijk geluid en Besluit bouwwerken leefomgeving</u>

Het gezamenlijk geluid is maximaal 63 dB. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in het gezamenlijk geluid en 33 dB.

<u>Geluidluwe zijden en buitenruimte</u>

Bij het overschrijden van de standaardwaarde dient het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel te worden betrokken. Door de gemeente Rheden wordt aangegeven dat de aanwezigheid van een geluidluwe zijde en buitenruimte belangrijke aspecten zijn. In onderstaande figuur wordt aangegeven waar de geluidluwe zijden zich bevinden.




Situering geluidsluwe zijden

Doorgaans wordt uitgegaan van een geluidluwe gevel of buitenruimte indien de geluidbelasting lager is dan de standaardwaarde, tenzij dit anders aangegeven wordt door de gemeente.

Uit het onderzoek blijkt dat op enkele gevels van 21 woningen de standaardwaarde wordt overschreden. Gelet op de beperkte overschrijding van de standaardwaarde, de aanwezigheid van geluidluwe gevels en buitenruimte en de mogelijkheid tot het nemen van bouwtechnische maatregelen zijn de geconstateerde overschrijdingen van de standaardwaarde acceptabel. Om te borgen dat bij de kwaliteitsborging rekening wordt gehouden met voldoende geluidwering is het gezamenlijk geluid vastgelegd in de regels van voorliggend omgevingsplan. De gevelweringsmaatregelen zullen in het kader van de kwaliteitsborging nader uitgewerkt worden.

*Conclusie*
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is in lijn met de geluidbepalingen van het Bkl. Wel zal bij de bouwtechnische uitwerking voor de geconstateerde overschrijdingen van de standaardwaarde een gevelweringsonderzoek uitgevoerd moeten worden om te bepalen welke maatregelen nodig zijn om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

## 5.2 Bedrijfshinder

Voorheen werd vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een goede ruimtelijke ordening beoogd bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen. Deze goede ruimtelijke ordening is gericht op het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. In dat kader is een systematiek ontwikkeld die door middel van richtafstanden voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) op voorhand regelt om hinder en gevaar te voorkomen: De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze milieuzonering dient twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen

Omgevingswet

Onder de Omgevingswet wordt een nieuwe werkwijze geïntroduceerd, waarbij het werken met milieucategorieën voor bedrijven komt te vervallen. De regeling wordt vervangen door direct milieuregels in het omgevingsplan op te nemen: 'Milieuzonering nieuwe stijl'. Ook onder deze nieuwe regeling blijven beide doelen die met milieuzonering worden nagestreefd gelden.

Het toepassen van de 'milieuzonering nieuwe stijl' is echter vrijwillig. Er kan ook op een andere wijze getoetst worden aan de milieunormen. In de motivering voor een wijziging van het omgevingsplan dient in ieder geval te worden onderbouwd dat sprake is van een evenredige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Een ETFAL kan door voldoende afstand tussen de milieubelastende en de woonactiviteiten aan te houden. Wat voldoende is, hangt af van de aard en omvang van de milieubelastende activiteiten in de directe omgeving van de projectlocatie zijn toegelaten. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan hierbij nog steeds een basis bieden voor een indicatie voor de inpasbaarheid van de activiteit en kan nog steeds worden gebruikt.

Systematiek

De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. Het is geen wet, maar een gangbare manier om milieuzonering toe te passen. In de VNG-brochure worden per bedrijfssoort en per milieuaspect indicatieve afstanden gegeven tot gevoelige objecten. Indien aan de VNG-afstand wordt voldaan, kan gesteld worden dat hinder niet te verwachten is.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen.

| Milieucategorie | Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk | Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied |
|---|---|---|
| 1 | 10 meter | 0 meter |
| 2 | 30 meter | 10 meter |
| 3.1 | 50 meter | 30 meter |
| 3.2 | 100 meter | 50 meter |

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Het plangebied grenst aan de Elsterstraatweg, een relatief drukke ontsluitingsweg en oud lint in de dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. In voorliggende situatie is derhalve geen sprake van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden.

*Voorliggend plan*

Aan de noordoostzijde van het plangebied is op het perceel Elsterstraatweg 28A een autobedrijf gevestigd. Op het betreffende perceel is een (auto)bedrijf tot de categorie 2 toegestaan. Het perceel Elsterstraatweg 30 heeft de bestemming ‘Gemengd – 3’ waarbij bedrijven tot de categorie 2 zijn toegestaan. Op grond van de VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter voor een rustige woonwijk. Aangezien er sprake is van een 'gemengd gebied' wordt deze richtafstand met 1 afstandsstap verkleind naar 10 meter. De afstand tot deze bedrijfslocaties bedraagt minimaal 23 meter. Daarmee wordt ruimschoots aan deze richtafstand voldaan.

Daarnaast is aan de Elsterstraatweg 32 een winkel voor gereedschappen en ijzerwaren gelegen. Dit perceel heeft een bedrijfsbestemming waarbij een constructiewerkplaats is toegestaan (categorie 3.2). De richtafstand binnen

‘gemengd gebied’ bedraagt daarbij 50 meter voor het aspect geluid. De afstand tot deze bedrijfslocaties bedraagt 38 meter. Daarmee wordt niet voldaan aan deze richtafstand.
Op het betreffende perceel is aan de voorzijde de winkel gelegen met daarachter de hal/werkplaats. Vrachtwagens rijden aan de rechter zijde over het terrein. Zowel de ligging van de werkplaats als het rijden van de vrachtwagens is akoestisch gezien gunstig, vanwege de aanwezige afscherming door bebouwing. Bovendien zijn meerdere woningen op kortere afstand gelegen, waardoor de te realiseren woningen het bedrijf niet kunnen inperken.
Daarbij ondervinden de te realiseren woningen een verhoogde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai (N225), waardoor een hogere eis wordt gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel. Dit werkt ook gunstig voor een eventuele verhoogd geluidniveau op de geluidgevoelige bebouwing vanwege activiteiten. Aan de eisen voor het binnenniveau vanuit het Omgevingsplan zal dus worden voldaan, al wordt gezien de ligging van de werkplaats en de daarbij aanwezige afscherming redelijkerwijs geen overschrijding van de standaardwaarde op de nieuwe geluidgevoelige bebouwing verwacht. Op basis van bovenstaande kan gesteld worden dat sprake is van ETFAL voor het aspect.

Op een afstand van ca. 75 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich het recreatie bedrijf Chaletpark & Camping de tabaksschuur. Voor kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) geldt op grond van de VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ een richtafstand van 50 meter voor een rustige woonwijk. Bij een 'gemengd gebied' wordt deze richtafstand met 1 afstandsstap verkleind naar 30 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan gronden met een agrarische bestemming, waar de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan. Op de betreffende gronden is geen bedrijfsbebouwing toegestaan, waarmee deze gronden geen richtafstanden kennen waaraan voldaan moet worden.
Verder zijn er in de ruimere omgeving geen agrarische bedrijven gelegen waarvan de richtafstanden reiken tot het plangebied.

<u>Spuitzone</u>
De agrarische gronden zijn bestemd voor -onder meer- de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, extensief recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.
Bij de teelt van gewassen op agrarische gronden worden geteelde producten mogelijk bespoten met gewasbeschermingsmiddelen. Dergelijke middelen kunnen effecten hebben op de gezondheid van omwonenden. Om die reden dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met een spuitzone waarbinnen gevoelige objecten alleen onder voorwaarden kunnen worden toegestaan. Uit rechtspraak volgt dat in het algemeen een afstand van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk wordt geacht. Dit brengt echter niet reeds met zich dat een kortere afstand in dit geval niet redelijk zou kunnen zijn. Dit hangt mede samen met de hoogte van de gewassen, windrichting, soort bestrijdingsmiddelen en frequentie van spuiten. Alleen bij het agrarisch perceel aan de zuidwestzijde reikt de zone van 50 meter over het plangebied.

De afstand van 50 meter is gebaseerd op gewasbehandeling bij boomteelt en in boomgaarden. Bij dergelijke teelten is het risico op drift groter, omdat dan opwaarts en zijwaarts kan worden gespoten en bepaalde behandelingen ook plaatsvinden buiten het volbladseizoen, waardoor bladeren in het gewas zelf geen aanvullende driftreductie bieden.

Het vigerende bestemmingsplan Kern Elst 2012 (onderdeel tijdelijk omgevingsplan) kent binnen de bestemming 'Agrarisch' een vergunningstelsel voor het aanleggen van boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. Dit betekent dat er niet zonder meer boomgaarden, waarbij bijna alleen maar omhooggerichte spuittechnieken als gewasbescherming gebruikt kunnen worden, zijn toegestaan waar dit nou nog niet is en dat een aanlegvergunning slechts verleenbaar is indien is gebleken dat voornoemde functies hiervan geen onevenredige hinder zullen ondervinden.

In situaties waarin enkel rekening behoeft te worden gehouden met neerwaartse gewasbehandelingen is de kans op drift kleiner. Alhoewel de Afdeling op dit vlak geen specifieke afstanden noemt, is er steun te vinden in uitspraken dat in situaties waarin enkel rekening moet worden gehouden met neerwaarts spuiten mag worden uitgegaan van een kortere afstand qua mogelijke driftblootstelling.

Uit de Basisregistratie Gewaspercelen blijkt dat op het betreffende perceel de afgelopen jaren geen gewassen zijn geteeld. Ook de in de nabijheid van het projectgebied gelegen agrarische percelen in de uiterwaarden van de Nederrijn zijn in gebruik als grasland.

Gelet op het bekende agrarische gebruik door de jaren heen alsook het feit dat er in de omgeving evenmin sprake is van boomgaarden en deze ook niet zonder aanlegvergunning kunnen worden gerealiseerd, wordt grasland of teelt in de vorm van akkerbouw en vergelijkbare eenjarige/laagblijvende teelt als representatief beschouwd voor dit perceel.




*Uitsnede Basisregistratie gewaspercelen 2024*

Op betreffende landbouwpercelen worden gewassen geteeld die zich laag boven de grond bevinden. De regels waaraan een agrariër zich dient te houden (75% driftreductie door naar beneden gericht te spuiten en driftarme spuitdoppen, zoals ook is opgenomen in artikel 4.723c (water en gezondheid: driftreducerende technieken bij gebruik gewasbeschermingsmiddelen) van het Besluit activiteiten leefomgeving) heeft tot gevolg dat al het spuiten naar beneden gericht is, zodat drift kan worden voorkomen.

Bij het spuiten bij zuidwesten wind (spuiten is toegestaan bij een windsnelheid van maximaal 5 m/s) zou er dus drift over het projectgebied kunnen plaatsvinden. Bij voorliggend plan wordt het plangebied opgehoogd tot circa 9.90 meter + NAP waarmee de woningen circa 0,8 tot 1,8 meter hoger komen te liggen dan het agrarisch perceel. Hiermee wordt drift verder gereduceerd. Daarbij zorgen het aanwezige talud, woonpad en groenzone voor een afstand tussen de 6 en 17 meter tot de teeltzone.

Na realisatie van het plan ligt het agrarisch perceel ingeklemd tussen de zomerdijk, het nieuwe, opgehoogde woongebied en de tuinen van de bestaande woonbebouwing aan de Elsterstraatweg. Daarbij vindt de ontsluiting van het perceel plaats via het nieuwe woonpad langs de westelijke grens van het plangebied. Gezien de ligging, de ontsluiting en de omvang van het perceel (circa 0,7 hectare) is gebruik van het perceel als grasland of weide zeer aannemelijk. Gebruik van het perceel als akkerland wordt onwaarschijnlijk geacht.

Gelet op de representatieve teeltvorm van het agrarisch perceel, de daarbij behorende wijze van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, de waarschijnlijkheid van het gebruik van de gronden als grasland, de aanwezige afstand tussen de woonfunctie en de teeltgronden en de afschermende werking van de verhoogde ligging van het plangebied, is ten aanzien van de beoogde ontwikkeling voldoende gemotiveerd dat gezondheidsrisico's als gevolg van drift tot een minimum worden beperkt waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

*Conclusie*
Met het onderhavige project wordt geen milieubelastende functie opgericht. In de (directe) omgeving van de voorgenomen woningen bevindt zich één bedrijf waarbij niet wordt voldaan aan de richtafstand. Gezien de hogere eis die reeds gesteld wordt aan de karakteristieke geluidwering van de gevel van de woningen vanwege wegverkeerslawaai zal aan de eisen voor het binnenniveau vanuit het Omgevingsplan worden voldaan. Daarnaast is er ten aanzien van de gezondheidsrisico's als gevolg van het gebruik van gewasbeschermings-middelen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Het aspect bedrijfshinder vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL met de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook komen te vervallen.

Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project

niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Huidige jaargemiddelde concentraties 2021

Uit de kaarten van de Atlas voor de Leefomgeving volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor PM10 en NO2 40 µg/m³ en voor PM2,5 20 µg/m³). De concentratie NO2 bedraagt minder dan 14 µg/m³, de concentratie PM10 bedraagt minder dan 18 µg/m³ en de concentratie PM2,5 minder dan 9 µg/m³.

Dit betekent dat de luchtkwaliteit in de huidige situatie voldoende wordt geacht en er geen normen worden overschreden.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO2 en PM10. In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die binnen de getalsmatige grenzen vallen en daardoor niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Onderhavig plan behoort tot de in de lijst opgenomen categorieën van gevallen en mag derhalve gerangschikt worden als een activiteit welke in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Desondanks is volledigheidshalve voor de ontwikkeling de bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is gebruikt gemaakt van de NIBM-tool van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu. In deze tool dient het extra aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie te worden ingevoerd, waarbij dient te worden uitgegaan van het weekdaggemiddelde.

Dit omgevingsplan maakt het mogelijk dat er 27 woningen worden gebouwd. Conform de kengetallen uit de CROW-publicatie ASVV 2021 genereert één woning binnen het woonmilieu Centrum-dorps gemiddeld zo'n 6,3 ritten per dag. De maximale mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, leiden daarmee tot zo'n 170 ritten per dag.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023**

| | | |
|---|---|---|
| | Jaar van planrealisatie | 2026 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| | Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | 170 |
| | Aandeel vrachtverkeer | 4,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | $NO_2$ in µg/m$^3$ | **0,13** |
| | $PM_{10}$ in µg/m$^3$ | **0,02** |
| 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** | | |

Uit deze berekening kan worden geconcludeerd dat de bijdrage van het extra verkeer in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en er geen nader onderzoek noodzakelijk is. De luchtkwaliteitseisen zoals aangegeven in paragraaf 5.1.4.1 Bkl leveren derhalve geen beperkingen op voor de ontwikkeling.

*Gezondheid*
GGD'en adviseren onafhankelijk van het wel of niet overschrijden van de normen, dat geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd:

- binnen 50 meter van de rand van een drukke binnenstedelijke weg (wegen waar meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal rijden)
- binnen 300 meter van de rand van een snelweg
- binnen 50 meter van de rand van een provinciale weg.

Conform de verkeersgegevens afkomstig van de provincie Utrecht bedragen de etmaalintensiteiten voor het jaar 2035 op de Elsterstraatweg ca. 8.600 mvt/etmaal. Daarmee blijft de etmaalintensiteit van deze weg onder de 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Voorliggend plan kent daarmee geen strijdigheid met het GGD-advies.

*Conclusie:*
Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.4 Bodem

Algemeen
Bij een omgevingsplanplanprocedure of bij een functiewijziging (bij een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik) moet het bevoegde gezag voldoende inzicht hebben om de vraag te kunnen beantwoorden of de bodem geschikt is voor de toe te kennen functie. Daarvoor dient een bodemonderzoek dat voldoet aan de Nederlandse norm (NEN). Voor dit project is in 2022 een bodemonderzoek uitgevoerd conform de volgende protocollen:

- NEN 5725, vooronderzoek naar activiteiten in het verleden die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging.
- NEN 5740, veld- en laboratoriumonderzoek naar:
- verontreinigende stoffen in de bodem die het gevolg kunnen zijn van activiteiten in het verleden;
- de meest voorkomende verontreinigende stoffen in de bodem.
- NEN 5707, veld- en laboratoriumonderzoek naar het voorkomen van asbest in de bodem.

De rapportage van dit bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 4.

*Voorliggend plan*
Uit het vooronderzoek volgens NEN 5725 blijkt dat de milieukwaliteit mogelijk negatief is beïnvloed door vroegere bedrijfsactiviteiten. Na beëindiging van deze activiteiten zijn begin 2020 alle bestratingen, funderingen en puinhoudende bodemlagen van de locatie verwijderd. Bij de graafwerkzaamheden die daarmee gepaard gingen, zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op bodemverontreiniging.

De resultaten van het bodemonderzoek volgens NEN 5740 en NEN 5707 bevestigen dat menselijke activiteit effect heeft gehad op de bodemkwaliteit. Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de toplaag op de locatie heterogeen verontreinigd is, waarbij plaatselijk ook sterke verontreinigingen

voorkomen. Aangezien de locatie formeel waterbodem betreft is het saneringscriterium uit de Wet bodembescherming niet van toepassing.

Er wordt niet verwacht dat eventuele verontreinigingen die aanwezig zijn op het deel van het plangebied dat agrarisch blijft en dat zich bevindt buiten onderhavige onderzoekslocatie, van invloed zijn op de bodemkwaliteit op onderhavige onderzoekslocatie (de toekomstige woonlocatie). Dit omdat verdachte deellocaties zich stroomafwaarts bevinden, de nog aanwezige asbestverdachte puinverharding op het agrarische deel zal worden afgedekt en het agrarisch deel niet publiek toegankelijk wordt.

Maatregelen

Bij de ontwikkeling wordt het terrein opgehoogd tot circa 9,90 m +NAP. Daarbij wordt ter plaatse van de tuinen voorzien in een leeflaag van 1,0 meter die geen bodemvreemd materiaal (puin, afval, e.d.) bevat en waarvan de bodemkwaliteit voldoet aan de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem bij bodemgevoelig gebouw of bodemgevoelige locatie.
Er zijn geen voorwaarden gekoppeld aan het gebruik van de leeflaag en de onderliggende bodem.

*Conclusie*

Het plan voorziet in de realisatie van 27 woningen met bijbehorende wegen, parkeren en groenvoorzieningen. Gezien de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek en de hierboven beschreven maatregelen voor het geschikt maken van de locatie, bestaan er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.5 Geur

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Het is daarbij niet toegestaan om zonder meer nieuwe geurgevoelige objecten te bouwen binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf. Deze verplichting vloeit voort uit de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

*Voorliggend plan*

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen met een geurcontour die tot het plangebied reiken. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan gronden met een agrarische bestemming, waar de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan. Mede door het ontbreken van een bouwvlak zijn op deze gronden geen activiteiten toegestaan die tot geurhinder leiden. Er zijn geen andere (agrarische) activiteiten aanwezig die tot geurhinder leiden. Gelet op vorenstaande vormt het aspect geur geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.6 Omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crisissen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Het externe-veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van activiteiten voor de omgeving (mens en milieu). Het gaat hierbij onder meer om de risico's die verbonden zijn aan de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Zoals in het NMP4 (Vierde Nationaal Milieubeleidsplan) is aangegeven, is de basis van het huidige risicobeleid dat het gevaar van een activiteit acceptabel is wanneer:

- het plaatsgebonden risico niet hoger is dan is genormeerd;
- De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers kan worden verantwoord (het groepsrisico).

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het plaatsgebonden risico werd voorheen ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op $10^{-6}$ per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan $10^{-6}$, geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstill-beginsel totdat aan de norm van $10^{-6}$ per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan $10^{-5}$ per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute: $0{,}01/N^2$, waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:

- Voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan $1/10^{-4}$, oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- Voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-6}$, oftewel één op een miljoen per jaar;
- Voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-8}$.

In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het bevoegd gezag worden afgeweken, mits er een goede reden toe is. Hierbij moet een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd.

Regionaal beleid externe veiligheid

De ODRU-gemeenten hebben als gezamenlijk doel om mensen die binnen het ODRU-gebied wonen, werken en recreëren zo goed als mogelijk tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen en windturbines te beschermen. Dit is samengevat in de 'Regionale beleidsnotitie Externe Veiligheid ODRU-gemeenten', d.d. 16 april 2024.

*Voorliggend plan*

In het kader van voorliggend plan is door Kragten een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van het voornemen een woningen te realiseren aan de Elsterstraatweg te Elst. Het volledige rapport is bijgevoegd in de bijlage 5.

Binnen het plangebied is het voornemen om woningbouwplan te ontwikkelen, bestaande uit 27 woningen. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. Als gevolg van de planvorming nemen de personenaantallen binnen het plangebied toe.

Uit een inventarisatie is gebleken dat het plangebied binnen het brandaandachtsgebied van buisleiding W-526-06 is gelegen alsook binnen het explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied van de Corridor Nederrijn.

In de onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied ten opzichte van deze risicobron



Plangebied (rode omlijning) ten opzichte van risicobron (bron: Atlas Leefomgeving)

weergegeven.

<u>Te verwachten risico's</u>

Op ruim 170 meter van het plangebied is de waterweg Corridor Nederrijn gelegen. Deze waterweg kent geen PR10-6 risicocontour, waardoor dit aspect geen aandachtspunt vormt voor de planvorming.
Het plangebied is deels binnen het explosieaandachtsgebied en volledig binnen het gifwolkaandachtsgebied gelegen van deze waterweg.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan hogedruk aardgasleiding W-526-06. Ter hoogte van het plangebied kent deze buisleiding geen PR10-6 contour, waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor de planvorming. Het plan ligt deels (zuidelijke deel) binnen de $PR10^{-8}$ contour.

In de voornoemde regionale beleidsnotitie is ten aanzien van kwetsbare gebouwen nabij buisleidingen het volgende weergegeven:

**Tabel 2-5 Ruimtegebruik nabij buisleidingen**

| Buisleidingen | Zeer kwetsbare gebouwen | Kwetsbare gebouwen en locaties | Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties |
|---|---|---|---|
| Plaatsgebonden risicocontour $10^{-6}$ | Niet toegestaan | Niet toegestaan | Niet toegestaan, tenzij (pas paragraaf 2.5.2 toe) |
| Brand-aandachtsgebied 100% letaliteit | Niet toegestaan | Niet toegestaan, tenzij (pas paragraaf 2.5.2 toe) | Toegestaan, mits (pas paragraaf 2.5.2 toe) |
| Brand-aandachtsgebied 99%-1% letaliteit | Niet toegestaan, tenzij (pas paragraaf 2.5.2 toe) | Toegestaan, mits (pas paragraaf 2.5.2 toe) | Toegestaan, mits (pas paragraaf 2.5.2 toe) |

Ruimtegebruik nabij buisleidingen (bron: Regionale beleidsnotitie Externe Veiligheid van ODRU-gemeenten)

In het rode kader is weergegeven welke voorschriften binnen tabel 2-5 van toepassing zijn op het voorliggende plan. De term “100% letaliteit” die in de bovenstaande tabel wordt genoemd, wordt onder de Omgevingswet niet meer gebruikt en is vervangen door de term $PR10^{-8}$ contour. De “oude” 100% letaliteitsgrens bedraagt op grond van de diameter en de werkdruk van de leiding, 50 meter. De $PR10^{-8}$ contour is iets grilliger van vorm en komt daarom niet geheel overeen, maar beide contouren geven wel een gelijkaardig beeld weer van de heersende risico’s.

Uit de tabel blijkt dat binnen de 100% letaliteitsgrens geen kwetsbare gebouwen (woningen) zij toegestaan tenzij:

- de personendichtheid beperkt wordt
- er bronmaatregelen bij de risicobron getroffen worden
- bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van de risicobron op orde is
- de bestaande omgeving voldoende bescherming biedt tegen de effecten van een ongeval

Gebleken is dat twee woningen binnen de 100% letaliteitsgrens liggen. Het betreft de twee woningen in het zuidoostelijke deel van het plangebied welke refereren aan de historische locatie van ‘het Hoge Huis’, een boerderij die tot halverwege vorige eeuw hier heeft gelegen. Bij de planopzet is de woningbouw geconcentreerd is langs de Elsterstraatweg waarbij, in het kader van het aspect luchtkwaliteit, tevens voldoende afstand te behouden van de woningen ten opzichte van de Elsterstraatweg. Het is niet mogelijk is om de woningen buiten deze 100% letaliteitsgrens te projecteren.

De personendichtheid binnen dit gebied is beperkt, aangezien het slechts twee woningen betreft. In de navolgende afbeelding is de ligging van het plan ten opzichte van de 100% letaliteitsgrens/PR $10^{-8}$ contour weergegeven.



Ligging PR10$^{-8}$ contour (groene lijn) en 100% letaliteitsgrens (blauwe lijn) ten opzichte van plan

De toevoeging van twee woningen leidt tot een toename van het aantal personen van 2,4 in de dagperiode en 4,8 in de nachtperiode, uitgaande van het kengetal voor wonen van 2,4 personen per woningen, met een aanwezigheid van 50% in de dagperiode en 100% in de nachtperiode. Op de personendichtheid heeft dit geen invloed.

Daarnaast wordt in de beleidsvisie genoemd dat bronmaatregelen getroffen moeten worden. Dit ligt buiten de scope van dit onderzoek. Wel wordt opgemerkt dat de werkzaamheden voor het onderhavige plan op circa 40 meter of meer van de hogedruk aardgasleiding worden uitgevoerd. Hiermee worden de 20 meter die gerespecteerd moeten worden bij grondwerkzaamheden ruim behaald.

Ten aanzien van de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van de risicobron kan gesteld worden dat deze verbetert als gevolg van de planvorming. In de huidige situatie is binnen het plangebied sprake van een onbebouwd terrein waar ook geen infrastructuur is. Door de planontwikkeling wordt infrastructuur toegevoegd, waardoor de locatie van de hogedruk buisleiding beter bereikbaar wordt. Ten aanzien van de bluswatervoorzieningen dient advies ingewonnen te worden bij de Veiligheidsregio.

Bij een calamiteit biedt de bestaande bebouwing onverminderd bescherming tegen vluchtende personen in de vorm van afscherming van hitte, waardoor uit het zicht van de fakkel gevlucht kan worden. Door de toevoeging van het onderhavige bouwplan ontstaat tevens een extra strook die afscherming biedt bij een calamiteit aan de aanwezigen binnen de reeds bestaande bebouwing.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat op grond van de ligging en inrichting van het plangebied invulling wordt gegeven aan stap 3, waardoor de stappen 4 tot en met 6 niet van toepassing zijn.

Naast het feit dat twee woningen binnen de PR10$^{-8}$ contour liggen, liggen 13 woningen van het plan hierbuiten, maar wel binnen het brandaandachtsgebied (zie tabel “Brandaandachtsgebied 99%-1% letaliteit). Dit is in de navolgende afbeelding weergegeven (rode arcering).



Ligging brandaandachtsgebied (rode arcering) ten opzichte van plan

Ook binnen deze zone wordt in de beleidsvisie geadviseerd om de personendichtheid te beperken. Als gevolg van de nieuw te realiseren woningen vindt wel een toename van de personendichtheid plaats van 7 pers./ha naar 11 pers./ha, echter ook na planvorming is sprake van een lage personendichtheid binnen het brandaandachtsgebied.

In stap 7 van de beleidsnotitie wordt geadviseerd zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid te creëren. Dit geldt voor alle aanwezigen binnen het brandaandachtsgebied als gevolg van de buisleiding. Bij een calamiteit ontstaat een fakkelbrand. Op grond van het scenarioboek van het NIPV is het handelingsperspectief voor personen buiten vluchten. Concreet betekent dit uit het zicht van de brand dekking zoeken. Voor personen binnen, dichtbij de bron, waar gebouwen ontbranden, is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten. Op grotere afstand, waar gebouwen niet ontbranden, is het handelingsperspectief binnen blijven.

Ten aanzien van de bereikbaarheid kan gesteld worden dat het plangebied goed bereikbaar is via de Elsterstraatweg (N225). Voor de bluswatervoorziening dient advies ingewonnen te worden bij de Veiligheidsregio.

**Gifwolkaandachtsgebied (waterweg)**

Het plan ligt volledig binnen het gifwolkaandachtsgebied als gevolg van de Corridor Nederrijn. Onderstaand worden de aspecten beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nader beschouwd.

<u>Bestrijding calamiteit</u>

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen op het water kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobronnen, in dit geval de waterweg, maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Reeds gebleken is dat het plan woningbouw omvat. Indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, is het uitgangspunt dat zij met hulp van valide personen in veiligheid gebracht worden.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3).

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident bij een waterweg is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Aangezien het nieuwbouw betreft, is het uitgangspunt dat op grond van de vigerende bouwregelgeving voldoende aandacht geschonken wordt aan naad- en kierdichting, zodat de ruimten zo goed als mogelijk luchtdicht zijn. Gezien de ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied dient op grond van artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een mechanisch ventilatiesysteem toegepast te worden dat handmatig uitgeschakeld kan worden.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen zijn aanwezig.

**Brandaandachtsgebied (buisleiding)**

Het plangebied ligt deels binnen het brandaandachtsgebied van buisleiding W-526-06. Ook voor een incident met een buisleiding worden onderstaand de aspecten beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nader beschouwd.

Bestrijding calamiteit

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Bij een dreigende breuk van een hogedruk aardgasleiding richt de brandweer zich op het veilig stellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als uitstroming plaatsvindt, zal de Gasunie de leiding inblokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enkele uren duren voor de leiding is leeg gelopen. In geval van een directe ontsteking kunnen hulpdiensten door de enorme hittestraling de fakkel beperkt benaderen om gewonden te helpen. De fakkel zelf kan niet door de brandweer worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokte leidingdeel leeg is gelopen.

Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid in algemene zin en de specifieke risicolocatie cruciaal. De aspecten ‘bereikbaarheid calamiteit’ en de ‘(primaire en secundaire) bluswatervoorziening’ speelt hierin een rol.

Zelfredzaamheid

Het risico op een incident met een hoge druk aardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door het risico van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding. De belangrijkste bronmaatregel om het risico te verkleinen is het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor een strook aan weerszijden van de

aardgastransportleiding. In het omgevingsplan dient opgenomen te worden dat binnen het belemmeringengebied van 4 meter aan weerszijden van leiding W-526-06 een bouwverbod geldt. Tot slot wordt geadviseerd om grondwerkzaamheden, zoals heien, op minder dan 20 meter van de buisleiding onder toezicht van de leidingbeheerder te laten uitvoeren. Door deze maatregelen wordt het groepsrisico verder gereduceerd.

Binnen het brandaandachtsgebied van de aardgastransportleiding is vluchten de beste optie. Wat betreft een fakkelbrand na leidingbreuk geldt dat deze zich snel kan ontwikkelen. Afhankelijk van de afstand van de bebouwing tot de aardgasleiding, zijn er scenario´s waarbij vluchten niet of nauwelijks mogelijk is. De hittestraling is daarvoor te groot. Indien het incident op grotere afstand van het plangebied plaatsvindt zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid groter. Vluchten kan alleen maar via een route buiten het ´zicht´ van de fakkel.

Aangezien het plangebied grotendeels buiten de 100% letaliteitszone van de relevante buisleidingen ligt, is vluchten bij een calamiteit goed mogelijk. Via het bestaande wegennet kan afzijdig van de leiding gevlucht worden.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

*Conclusie*

Vanuit het aspect externe veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.7 Archeologie

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta'. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en sinds september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De Erfgoedwet juncto Monumentenwet 1988 geeft een vrijstelling van onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 100 m2, maar geeft de gemeente de vrijheid deze vrijstelling aan te passen. Die afwijking kan zowel naar boven als naar beneden. Voor de diepte van bodemingrepen bevat de wet geen grens.

*Voorliggend plan*

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente zijn recente archeologische en historische onderzoeksgegevens gecombineerd met de fysisch geografische verwachting ter plekke. Ook bekende verstoringen zijn weergegeven op de archeologische verwachtingskaart. De gemeente Rhenen heeft de archeologische verwachtingskaart doorvertaald naar dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan "Kern Elst 2012". Op basis van het dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -3'. Binnen deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 100 m2.

In 2008 is door BILAN een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven uitgevoerd ter plekke van het plangebied. Hieruit is gebleken dat in het plangebied een vindplaats aanwezig is met sporen van bewoning en activiteiten uit de late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Het volledige rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

De vindplaats met bewoningssporen en activiteiten uit de late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd is als behoudenwaardig gewaardeerd. De archeologische resten zullen behouden moeten worden, dat kan in situ, waarbij de archeologische waarden ter plaatse worden beschermd of ex situ, waarbij de archeologische waarden worden opgegraven. De wegresten in het zuidoostelijke deel van het plangebied hebben een historische waarde voor Elst en geadviseerd wordt deze resten te behouden of op te nemen/visualiseren in de planontwikkeling.

*Conclusie*

Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat in het plangebied een vindplaats aanwezig is met sporen van bewoning en activiteiten uit de late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Deze archeologische resten moeten in situ dan wel ex situ behouden worden.

Ter planologische bescherming van de archeologische waarden behoudt het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

Voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de nieuwe bebouwing en bijbehorende infrastructuur dient de wijze waarop de archeologische resten behouden worden te worden afgestemd met de gemeente Rhenen.

## 5.8 Natuur

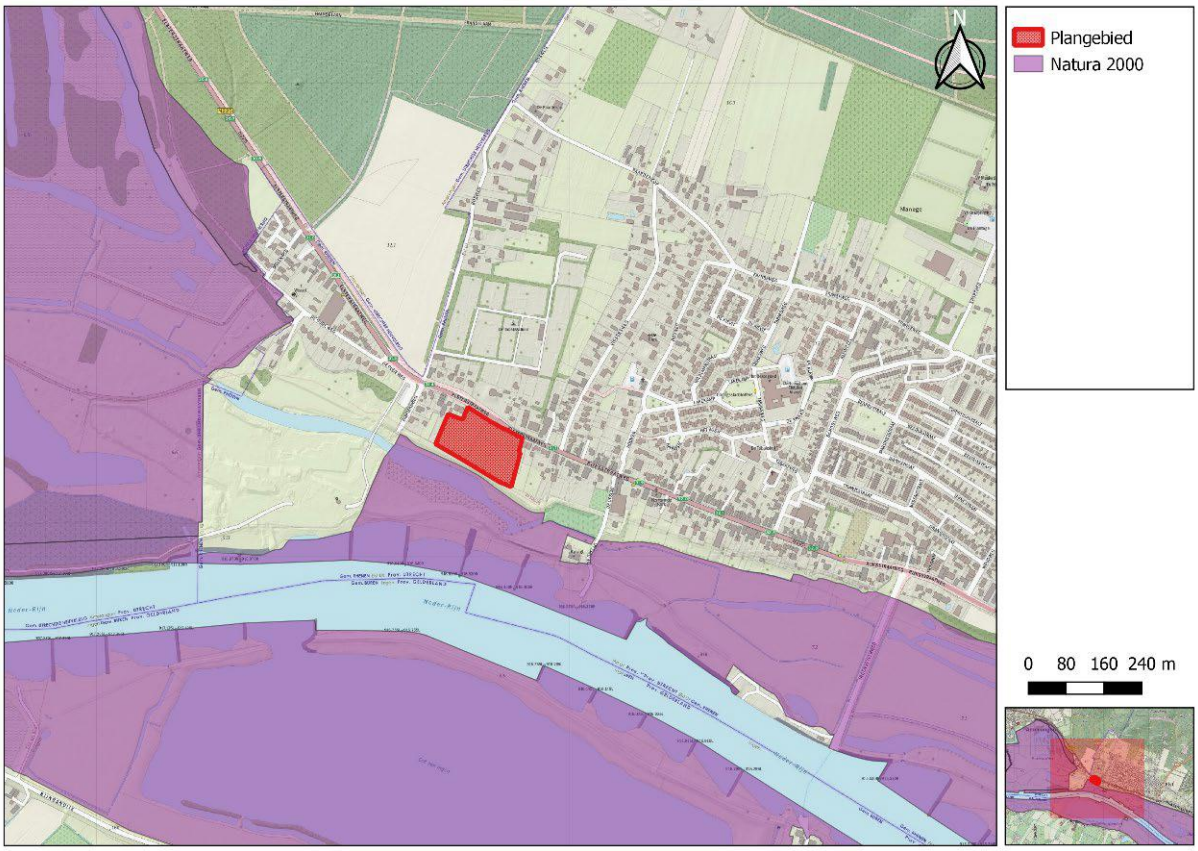
Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet worden zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming geregeld.

### 5.8.1Gebiedsbescherming

<u>Natura 2000</u>

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied of NNN-gebied. Wel ligt in de directe nabijheid, ten zuiden van het plangebied, het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Op een afstand van ca. 3,3 kilometer ligt in

westelijke richting ligt Natura 2000-gebied ‘Kolland & Overlangbroek’. Op een afstand van ca. 6,3 kilometer in oostelijke richting het Natura 2000-gebied ‘Binnenveld’ en op 13,0 kilometer het Natura 2000-gebied ‘Veluwe’. Op een afstand van 24,0 kilometer in zuidwestelijke richting ligt het Natura 2000-gebied ‘Lingegebied & Diefdijk-




Ligging van het plangebied t.o.v. nabijgelegen Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’.

Zuid’.

Licht:

Kunstmatige verlichting van de nachtelijke omgeving kan tot verstoring van het normale gedrag van soorten leiden. Bij het plan is kunstmatige verlichting te verwachten van de woningen en van de openbare verlichting. De afstand van de woningen en de openbare verlichting tot het Natura2000-gebied bedraagt circa 50 meter. Daarbij zal gerichte verlichting worden toegepast bij de openbare verlichting om lichthinder te voorkomen. Bij het plan zijn dan ook geen verstorende effecten te verwachten ten aanzien van licht.

Geluid:

De ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een nieuw woongebied tussen bestaande woongebieden langs de Elsterstraatweg. Daarbij concentreert de (auto)ontsluiting zich aan de noordzijde van het plangebied. Bij het plan is sprake van een rustige woongebied waarbij, gezien de functies en afstand tot het Natura2000-gebied, de geluidsbelasting van het plan dus dusdanig beperkt zal zijn dat er geen verstorende effect ten aanzien van geluid te verwachten zijn.

Trillingen:

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een woongebied met bijbehorende voorzieningen. Daarbij concentreert de ontsluiting van het autoverkeer zich aan de noordzijde van het plangebied. Bij dergelijke functies zijn geen verstorende effecten te verwachten ten aanzien van trillingen.

Hydrologie:
Bij het plan worden de verhardingen afgekoppeld waarbij het regenwater binnen het plangebied wordt geïnfiltreerd. Ten gevolge van het plan zijn geen veranderingen te verwachten ten aanzien van het grondwater (kwaliteit en kwantiteit). Bij het plan zijn dan ook geen hydrologische effecten te verwachten die tot in het Natura2000-gebied reiken.

Verstoring door mensen:
De aanwezigheid van mensen (eventueel in gezelschap van honden of andere huisdieren) kan tot verstoring van het normale gedrag van soorten leiden. De (wandel)voorzieningen binnen het plangebied zijn op minimaal 50 meter gelegen van het Natura2000-gebied. Daarbij bevindt zich ter hoogte van het projectgebied aan de zuidzijde van de zogenoemde zomerdijk een afrastering om te voorkomen dat voetgangers de uiterwaarden betreden. Er zijn dan ook geen verstorende effecten te verwachten door de aanwezigheid van mensen.

Gezien de beoogde functies van het plan en de ligging van het plangebied buiten het Natura 2000-gebied zijn directe effecten uitgesloten.

*Stikstof*
Ten behoeve van het planvoornemen is onderzocht of sprake is van een stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Daartoe is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De stikstofdeposities in zowel de realisatie- als de gebruiksfase zijn berekend voor de relevante Natura 2000-gebieden. Op grond van de uitgevoerde Aerius-berekeningen blijkt dat zowel in de aanlegfase als gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied Rijntakken (en/of andere gebieden). Ook cumulatief is er bij gedeeltelijke oplevering van woningen en afronding van de werkzaamheden geen sprake van significante effecten. De rapportage van dit stikstofonderzoek is bijgevoegd als bijlage 7.

<u>Natuur Netwerk Nederland</u>
Direct grenzend aan de zuidzijde van het plangebied ligt een gebied van het Natuurnetwerk Nederland. Door de ligging van het plangebied buiten het NNN zijn negatieve effecten ten gevolge van de ingreep uitgesloten.

<u>Houtopstanden</u>
Binnen het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig.

### 5.8.2 Soortenbescherming
In het kader van voorliggend plan is door Geonius een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd omdat de werkzaamheden mogelijk tot nadelige gevolgen voor beschermde soorten leiden (flora- en faunaactiviteit) en daarmee vergunning plichtig is in het kader van de Omgevingswet onderdeel soortbescherming. De rapportage van deze quickscan is opgenomen in bijlage 8. Uit deze quickscan is gebleken dat er mogelijk functies van huismus, haas, konijn, hazelworm, levendbarende hagedis, ringslang en rugstreeppad (kunnen) zijn in het plangebied en dat nader onderzoek noodzakelijk is om een volledige effectbeoordeling en toetsing mogelijk te kunnen maken.

Het nader onderzoek is uitgevoerd in de periode april tot september 2024 naar huismus, haas, konijn, hazelworm, levendbarende hagedis, ringslang en rugstreeppad. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is beoordeeld voor welke soorten sprake is van nadelige gevolgen. Aan de hand daarvan is bepaald of een

omgevingsvergunning in het kader van soortbescherming (flora- en fauna-activiteit) moet worden aangevraagd of dat de voorgenomen ingreep kan worden vrijgegeven al dan niet met aanvullende maatregelen en vervolgstappen. De rapportage van het nader soortenonderzoek is opgenomen in bijlage 9.

Uit deze natuurtoets is gebleken dat het onderzoeksgebied functies biedt voor:

- Vogels zonder jaarrond beschermd nest, verblijfplaats en foerageergebied en in de directe omgeving voor vogels met jaarrond beschermd nest: huismus;
- Vleermuizen, mogelijke vliegroute en foerageergebied;
- Haas, functioneel leefgebied: Verblijfplaatsen en foerageergebied;
- Konijn, functioneel leefgebied: Burcht en foerageergebied;
- Rugstreeppad: komt voor in directe omgeving met kans op kolonisatie in plangebied;
- Algemeen voorkomende amfibieën en grondgebonden zoogdieren.

De voorgenomen woningbouw kan door de aanwezigheid van het konijn en de haas leiden tot schadelijke handelingen zoals genoemd in artikel 11.54 Lid 1b uit het Bal. Deze overtreding is niet te voorkomen met maatregelen.

De overige te verwachten nadelige gevolgen voor broedvogels, vleermuizen, rugstreeppad en algemeen voorkomende amfibieën en grondgebonden zoogdieren kunnen worden voorkomen met maatregelen. De maatregelen die noodzakelijk zijn om overtreding te voorkomen hebben een effect op de wijze van, planning en doorloop van uitvoering.

*Conclusie:*
Als gevolg van de beoogde ontwikkeling vindt aantasting van beschermde soorten plaats. De ingreep leidt tot schadelijke handelingen ten aanzien van haas en konijn. Hiervoor is een omgevingsvergunning onderdeel soortbescherming aangevraagd voor overtreding van artikel 11.54 Lid 1b uit van het Bal, voor zover deze van toepassing is op het vernietigen van functioneel leefgebied van de haas en het konijn. Deze vergunning is op 23 april 2026 door het bevoegd gezag – de provincie Utrecht – verleend.

## 5.9 Trillingen

Voor het aspect trillingen vallen alle activiteiten die trillingen veroorzaken onder de afdeling '2.3 Milieubelastende activiteiten bruidsschat omgevingsplan'. De uitzonderingen hierop staan in artikel 22.41 van de bruidsschat.
De Omgevingswet beschermd trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.
Trillinghinder is met name een aandachtspunt indien de afstand tot het spoor van minder dan 250 meter bedraagt. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor

*Voorliggend plan*
Het plangebied ligt op een afstand van ruim 5 kilometer vanaf de dichtstbijzijnde spoorweg. Met het oog op het aspect trillinghinder kan worden voldaan aan de gewenste afstand van 250 meter. Er hoeven geen extra maatregelen worden genomen. Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# 5.10 Water

## 5.10.1 Beleidskaders

**Nationaal Beleid**

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

De KRW is in 2000 in werking getreden en is bedoeld om te zorgen voor een goede chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem. De KRW-doelstellingen zijn gericht op het voorkomen van achteruitgang (standstill) en het streven naar verbetering van de ecologische (verbetering tot aan GEP, Goede Ecologische Potentieel) en chemische toestand (verbetering tot aan GCT, Goede Chemische Toestand).

De KRW-opgave voor een goede chemische waterkwaliteit gaat over het terugdringen van de verontreinigde stoffen zoals zware metalen en gewasbeschermingsmiddelen.

De KRW-opgave voor een goede ecologische waterkwaliteit betreft maatregelen zoals het aanleggen van natuurvriendelijke oevers, het aanleggen van vispaaiplaatsen, het vis passeerbaar maken van kunstwerken en het voorkomen van verontreiniging.

Gemeenten leggen de kansen vast in onder meer structuurvisies en bestemmingsplannen. In de landelijke 'Handreiking Ruimtelijke planprocessen en waterkwaliteit' is een beslisboom met toelichting opgenomen, waarmee kan worden bepaald hoe in ruimtelijke planprocessen waterkwaliteit kan worden meegenomen.

Waterwet

De Waterwet regelt sinds 22 december 2019 in hoofdzaak het beheer van watersystemen, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater- en grondwaterlichamen. De wet is gericht op het voorkomen dan wel beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, de bescherming en verbetering van kwaliteit van watersystemen en de vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. Niet in de laatste plaats levert de Waterwet een belangrijke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals: vermindering van regels, vereenvoudiging van vergunningstelsels en vermindering van administratieve lasten. Totdat de Omgevingswet in werking treedt blijft de Waterwet van kracht.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Het Nationaal Bestuursakkoord Water is opgesteld door het Rijk, de provincies, de gemeenten en de Unie van Waterschappen [3]. Het akkoord is afgesloten in juli 2003 en geactualiseerd in 2008. In het akkoord zijn afspraken vastgelegd voor een duurzame en klimaatbestendige waterhuishouding in Nederland. Doel van het Bestuursakkoord Water is om het watersysteem op orde te hebben en te houden zodat problemen met wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit zoveel mogelijk voorkomen worden

In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (2008) is opnieuw afgesproken om het watertoetsproces te doorlopen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van rijk, provincies en gemeenten. Met de introductie van de Omgevingswet veranderd de term 'watertoets' in: weging van het waterbelang.

Nationaal Waterprogramma

Het Nationaal Water Programma (NWP) 2022–2027 [4] geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Gewerkt wordt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van:

- klimaatadaptatie;
- waterveiligheid;
- zoetwater en waterverdeling;
- waterkwaliteit en natuur;
- scheepvaart;
- de functies van de rijkswateren.

Belangrijke onderdelen van het NWP zijn
- de stroomgebiedbeheerplannen;
- het overstromingsrisicobeheerplan;
- het Programma Noordzee.

**Hoogheemraadschap**

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen nodig zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren. Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft op 22 december 2021 het waterbeheerprogramma 'Waterkoers 2022 – 2027' vastgesteld. De Koers is 'Stroomopwaarts samen voor de toekomst'. Het waterschap wil transparant, doelmatig en effectief bijdragen aan gezond leven in een toekomstbestendig gebied. Klimaatadaptatie, de energietransitie, circulariteit, bodemdaling, droogte en biodiversiteit hebben allemaal een watercomponent en vragen de betrokkenheid van het waterschap. Hierbij volgt het waterschap twee lijnen:
- Stroomopwaarts samen voor het gebied.
- Zuiver en duurzaam voor de toekomst.

Het waterschap wil bij de start van ruimtelijke ontwikkelingen water een meer sturende rol geven voor een toekomstbestendige leefomgeving. Hiervoor heeft het waterschap een set aan regels en instrumentarium die hen daarbij ondersteund.

*Waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden*

Vanaf 1 januari 2024 is de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden officieel in werking getreden. In de Waterschapsverordening staan regels die het waterschap hanteert om beken, dijken, waterwerken en grondwater te beschermen. Het is een belangrijk document voor iedereen die bij, of met water, activiteiten onderneemt. In de waterschapsverordening zijn o.a. de normen opgenomen waaraan de verwerking van (hemel)water aan dient te voldoen.

*Legger*

De Waterschapsverordening verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Waterschapsverordening vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

**Gemeentelijk beleid**

De gemeente Rhenen heeft haar waterbeleid vastgelegd in een verbreed gemeentelijk rioleringsplan plus (2015-2019). In het vGRP+ is ook het waterplan "een berg mooi water" van de gemeente Rhenen geëvalueerd en opgenomen. In het vGRP+ streeft de gemeente naar:
- Bescherming van de volksgezondheid;
- Een goede leef- en werkomgeving;
- Bescherming van het milieu.

Dit doet de gemeente door te voldoen aan haar wettelijke zorgplichten ten aanzien van het opvangen en afvoeren van afvalwater, het opvangen en bergen van afvloeiend hemelwater en het nemen van maatregelen indien sprake is van wateroverlast.

### 5.10.2 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder.

*Advies Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden*

Het ontwerp van maart 2021 is voorgelegd aan de waterbeheerder (Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden) voor een wateradvies. HDSR heeft aangegeven dat de buitendijkse ligging aanleiding geeft voor een negatief advies over woningbouw op deze locatie, conform de richtlijn “Water en bodem sturend”.

<u>Water en bodem sturend</u>

In 2022 heeft toenmalig minister Harbers de Kamerbrief Water en Bodem Sturend gepubliceerd, met daarin diverse keuzes en maatregelen waarmee in de ruimtelijke ordening beter rekening kan worden gehouden met het water- en bodemsysteem. In deze kamerbrief van maart 2021 maakte het kabinet 33 structurerende keuzes die richting geven aan beleid om het water- en bodemsysteem meer sturend te maken.

Middels de kamerbrief van 22 oktober 2024 lichten de ministers Madlener (Infrastructuur en Waterstaat) en Keijzer (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) de veranderde beleidsformulering rond ‘water en bodem sturend’ toe. In plaats van het beleidsprincipe 'water en bodem sturend', kiest het kabinet nu voor het uitgangspunt 'rekening houden met water en bodem'. Het kabinet wil zo waken voor een belemmerende werking van het beleidsprincipe op de ruimtelijke inrichting en de woningbouwopgave. Het water- en bodemsysteem wordt gezien als een belangrijke randvoorwaarde die provincies moeten meenemen in hun plannen, maar niet als een dwingend en overkoepelend principe voor alle ruimtelijke beslissingen.

*Beperking overstromingsrisico*

Ten aanzien van het ontwerp van maart 2021 heeft HDSR een negatief advies uitgebracht vanwege de buitendijkse ligging van het terrein. De gemeente Rhenen acht het toch mogelijk om op deze locatie op een verantwoorde manier nieuwe woningen te bouwen. De gemeente wordt in dit standpunt gesterkt door het feit dat in de directe omgeving van het plangebied al diverse woningen aanwezig zijn, zonder dat acute maatregelen nodig zijn om de overstromingsrisico's te beperken. Woningbouwontwikkeling wordt mogelijk geacht mits maatregelen worden genomen m.b.t. overstromingsrobuust bouwen, zodat risico’s en schade bij hoge waterstanden worden beperkt.

*Aanpassing projectontwerp*

In het kader van overstromingsrobuust bouwen is onderzocht op welke manier het projectontwerp kon worden aangepast zodat de risico's van hoge waterstanden tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden teruggebracht. Daartoe is door Geonius de memo ‘Maatregelen m.b.t. overstromingsrobuust bouwen’ opgesteld, aangevuld met een ‘expertnotitie’ (zie bijlage 10).

Het plangebied is gelegen in de uiterwaarden van de Neder-Rijn, beschermd door een overige waterkering met een kruinhoogte van 9,6 m. + NAP. Uit de overstromingsrisicokaarten blijkt dat in extreme hoogwatersituaties rekening dient te worden gehouden met overstromingsrisico ter plaatse van de projectlocatie. Om binnen het project optimaal invulling te kunnen geven aan overstromingsrobuust bouwen, zodat risico's en schade bij hoge waterstanden worden beperkt (dan wel uitgesloten) wordt het plangebied opgehoogd tot circa 9,90 m +NAP. Daarmee resteert er conform formele hydraulische waterveiligheidsanalyses een kans van minder dan 1:1000 op maximaal 30 cm inundatie (0,01%, een veelgebruikte acceptabele kans voor beperkte wateroverlast). Mocht dit ooit voorkomen is dat te ondervangen door kleine maatregelen op vastgoedniveau en/of te adviseren op bewonersniveau, zoals een tegelvloer.

Op basis van bovenstaande bevindingen is het planontwerp voor de woningbouwontwikkeling aangepast waarbij voor de nieuwe woningen een bouwpeil is aangehouden van 9.90 m. + NAP. Op deze wijze is de kans op wateroverlast (minder dan 1:1000) en de impact ervan (maximaal 30 cm.) tot een aanvaardbaar niveau teruggebracht.

**Hemelwater**

*Advies afvoer hemelwater*

In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie.

*Toename verharding*

In de toekomstige situatie is sprake van een toename aan verhard oppervlak binnen het plangebied. Het gaat daarbij om de (dak)verharding van de bebouwing, de openbare wegen, paden en parkeervoorzieningen en de verhardingen in de tuinen van de woningen. In onderstaande tabel is het verhard oppervlak weergegeven.

| **Onderdeel** | **Verhard opp. in m2** |
|---|---|
| Bebouwing (hoofdgebouw + berging) | 1.910 m2 |
| Tuin (terras, paden) | 1.650 m2 |
| Wegen, paden en parkeren | 2.290 m2 |

| | |
|---|---|
| | |
| | |
| | |

*Infiltratiecapaciteit*

Om de infiltratiecapaciteit van de bodem te bepalen heeft Geonius Geotechniek BV een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondergrond is goed tot zeer goed. De rapportage van het infiltratieonderzoek is opgenomen in bijlage 10.

*Bergingsopgave en infiltratievoorziening*

Op basis van de toename aan verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 433 m³ (5.850 m² * 0,074). Gezien de doorlatendheid van de ondergrond zal de berging en infiltratie van de wateropgave geen problemen opleveren bij de verdere uitwerking. Er zullen passende maatregelen worden getroffen om in deze waterbergingsopgave te voorzien. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van infiltratiekratten of grindkoffers bij de nieuwe woningen, het inpassen van een wadi in de groenstrook en/of het toepassen van een infiltratieriool onder de rijweg. Dit zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen nader worden uitgewerkt.

**Afvalwater**

Het afvalwater als gevolg van onderhavig project zal middels een vuilwaterriool worden aangesloten op de gemeentelijke riolering in de Elsterstraatweg. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

*Conclusie:*

Gezien de doorlatendheid van de ondergrond zal de berging en infiltratie van de wateropgave geen problemen opleveren bij de verdere uitwerking. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangegeven welke passende maatregelen worden getroffen om in deze waterbergingsopgave te voorzien.

## 5.11 Verkeer en parkeren

*Parkeren*

Ten behoeve van borging van parkeernormen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen heeft de gemeente Rhenen op 6 maart 2018 het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of veranderen van de functie van een bouwperceel vast dient te staan dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plekke. Voor bestemmingsplannen betekent het dat aangetoond dient te worden dat, ten behoeve van de te realiseren functies/bestemmingen, kan worden voorzien in de benodigde parkeergelegenheid.
Op 30 maart 2023 heeft de gemeente Rhenen de nieuwe Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds vastgesteld. Vanaf genoemde datum zijn deze parkeernormen geldend en tevens voor dit bestemmingsplan van toepassing.

Voor de Beleidsnota parkeernormen zijn kengetallen uit de CROW-publicaties gebruikt en gebaseerd op de lokale situatie in de gemeente Rhenen. Onderstaand is de parkeerbehoefte conform de gemeentelijke normen opgenomen voor het plan. Ten behoeve van de planontwikkeling dienen minimaal 45 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

| **Woningtype** | **Aantal woningen** | **Parkeernormen** | | **Parkeerbehoefte** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Min. | Max. | Min. | Max. |
| Woningen duur | 2 | 2 | 2,2 | 4,0 | 4,4 |
| Woningen midden | 15 | 1,8 | 1,9 | 27,0 | 28,5 |
| Woningen goedkoop | 10 | 1,4 | 1,7 | 14,0 | 17,0 |
| Totaal | 27 | | | **45** | **50** |

Het parkeren binnen het plan vindt overwegend plaats in de openbare ruimte. Bij de twee-onder-een-kap woningen in het zuiden van het plangebied zijn het parkeren op eigen terrein voorzien. In totaal worden er 45

openbare parkeerplekken gerealiseerd en 4 parkeerplaatsen op eigen erf. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte zoals in bovenstaande tabel omschreven.

*Verkeer*
Voor de verkeersgeneratie wordt de CROW publicatie Toekomstbestendig parkeren gehanteerd. Het plangebied ligt in de wijk 'Elst-West' dit hoort bij de 'rest bebouwde kom' en heeft volgens het CBS het kenmerk 'niet stedelijk'. Met het huidige plan gaan we uit van Er worden in het plan twee verschillende woningtypes gebruikt. Gelet op bovenstaande gelden de volgende verkeerscijfers:

| Type woning | Aantal woningen in het programma | Verkeersgeneratie uit CROW | | Verwachte verkeersgeneratie | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Min. | Max. | Min. | Max. |
| Twee-onder-een-kap | 8 | 7,4 | 8,2 | 59,2 | 65,2 |
| Rijwoningen | 19 | 7 | 7,8 | 133 | 148,2 |
| **Totaal** | 27 | | | **192,2** | **213,4** |

Dit betekent dat er voor het te ontwikkelen plan maximaal 213 verkeersbewegingen per etmaal worden verwacht. De N225/Elsterstraatweg die langs het projectgebied loopt is van dermate grootte dat de weg deze verwachte verhoging goed aan kan.

*Conclusie*
Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met de aspect 'verkeer' en er ter plaatse als gevolg van het voornemen geen sprake zal zijn van belemmeringen ten aanzien van dit aspect. Tevens voldoet het plan aan de parkeernormen.

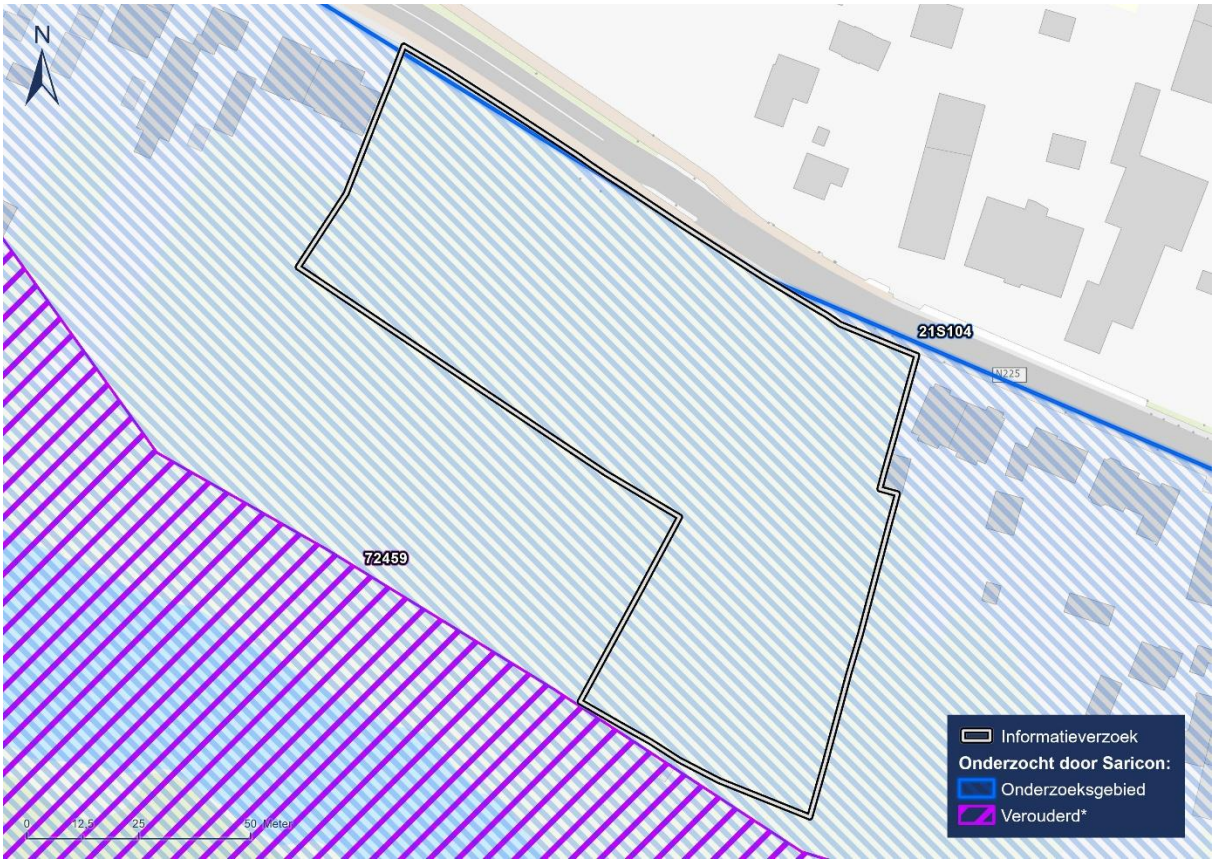
## 5.12 Ontplofbare oorlogsresten

De Neder-Betuwe vormde tijdens de Tweede Wereldoorlog het toneel van hevige strijd. Ook in de omgeving van Elst hebben oorlogshandelingen plaatsgevonden. Als gevolg van deze oorlogshandelingen kunnen explosieven zijn achtergebleven.

*Voorliggend plan*
In 2022 is ook een historisch vooronderzoek uitgevoerd voor de Lek, Neder-Rijn en Pannerdens Kanaal (Saricon rapportkenmerk 21S104-01-VO-05) waarbij ook de locatie van het besluitgebied is beschouwd. De gegevens van dit onderzoek zijn verwerkt in de bodembelastingkaart-OO.

Uit de gegevens van dit vooronderzoek blijkt dat het besluitgebied niet is gelegen binnen verdacht gebied. Het uitvoeren van (grond-) werkzaamheden binnen de besluitlocatie kan op reguliere wijze plaatsvinden.

*Conclusie*
Het aspect 'ontplofbare oorlogsresten' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling




Uitsnede Bodembelastingkaart-OO ter plaatse van het plangebied (bron: Saricon)

## 5.13 Gezonde fysieke leefomgeving

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn.
In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden. In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent verlening van de buitenplanse omgevingsvergunning is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

*Voorliggend plan*
Voor de beoogde ontwikkeling is onder meer een stedenbouwkundigplan opgesteld. Hierin is aangegeven waar er rond de woningen ruimte komt voor groen en recreatie. Ten opzichte van de huidige situatie zal er meer

kwalitatief openbaar groen binnen het plangebied worden gerealiseerd. Daarbij biedt het openbare groen binnen het plan speelruimte voor kinderen. Deze functie draagt bij aan meervoudig gebruik van de openbare ruimte; naast wonen en parkeren is er ook ruimte voor spelen en recreëren.

Tot slot is in voorgaande paragrafen onderzocht welke effecten het planvoornemen ondervindt van aspecten met betrekking tot een gezonde leefomgeving, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. Uit de afweging voor deze aspecten blijkt dat geen van deze thema's zorgt voor een verslechtering van de fysieke leefomgeving.

*Conclusie*
Het aspect 'gezonde fysieke leefomgeving' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

## 5.14 Mer-beoordeling

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om de wijziging Omgevingsplan volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben, dient een milieueffectrapportage (MER) worden opgesteld. De verplichting een MER op te stellen is van kracht sinds 1 september 1987 en is verankerd in de Omgevingswet (en voorheen in de Wet milieubeheer). Voor sommige plannen of projecten geldt direct de verplichting om een MER op te stellen, maar er zijn ook plannen waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of zij het nodig vindt om ter voorbereiding van een besluit een MER te laten maken. In het Omgevingsbesluit is opgenomen voor welke activiteiten de m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten op het milieu kunnen hebben.

*Voorliggend plan*
Het plan wordt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen (categorie J11). Voor dit project geldt, op basis van kolom 2, geen mer-plicht. Op basis van kolom 3 geldt echter wel een mer-beoordelingsplicht.

In dit geval gaat het om de realisatie van 27 woningen, waarvoor alle relevante effecten zijn onderzocht en/of beschreven in de voorafgaande onderdelen van dit hoofdstuk. Op basis van de conclusies uit de onderzoeken en kwalitatieve beschrijvingen is de conclusie gerechtvaardigd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden als gevolg van de bouw van de woningen. Een milieueffectrapportage is niet aan de orde

*Conclusie*
Vanwege de beperkte omvang van het project acht de gemeente de afweging van de afzonderlijke milieuaspecten (zoals weergegeven in dit hoofdstuk) voldoende en wordt het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht.

# 6 Economische uitvoerbaarheid

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

De gemeente heeft een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond en het kostenverhaal gedekt.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

### 6.2.1 Participatietraject

Met betrekking tot de planontwikkeling op de locatie aan de Elsterstraatweg heeft het nodige overleg plaatsgevonden met de belanghebbenden in de omgeving. Op verschillende momenten is met de gemeente gesproken over de stand van zaken met betrekking tot de planvorming en wijze van communicatie. De bewoners zijn al in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming.
Al in 1999 was de locatie in beeld voor mogelijke woningbouwontwikkeling. In 2007 heeft de toenmalig ontwikkelaar een informatieavond georganiseerd, waar onder andere gesproken werd over woningbouwontwikkeling aan de Elsterstraatweg. In 2014 stemt de gemeente Rhenen in met het voorlopig ontwerp, wat als basis genomen worden voor het gemeentelijk Programma van eisen en het Beeldkwaliteitsplan. Tijdens een bewonersbijeenkomst wordt het programma van eisen gepresenteerd. In de daarop volgende periode hebben diverse keukensessies plaatsgevonden met omwonenden. In februari 2018 word het aangepaste ontwerp gepresenteerd waarin 2 versies zijn opgenomen. Eén variant heeft duidelijk de voorkeur en vormt de basis voor de verdere uitwerking van het planvoornemen. Middels brieven zijn de omwonenden vervolgens op de hoogte gehouden over ontwikkelingen zoals de overname van het project door De Bunte Vastgoed en over de eerste voorbereidende werkzaamheden. Via de website van de ontwikkelaar kunnen belangstellende zich inschrijven om op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen.

Een uitgebreide beschrijving van de wijze waarop omwonenden en belanghebbenden in het voortraject bij het woningbouwproject op het Damkro-terrein zijn betrokken is vastgelegd in het participatieverslag welke is opgenomen in bijlage 12.

De communicatie en omgevingsdialoog vormt een integraal onderdeel van het ontwikkelingsproces, waarbij transparantie, betrokkenheid en wederzijds begrip centraal staan. De input van de omwonenden heeft geleid tot concrete aanpassingen in het ontwerp, wat resulteert heeft in het voorliggende bouwplan.

Ook tijdens de realisatie loopt de communicatie met de omgeving vanuit de ontwikkelaar dan wel de aannemer door.

### 6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit wordt op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (LVBB). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerpbesluit bij de gemeenteraad naar voren brengen.

Het ontwerp wijzigingsbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, vanaf 15 december 2025 tot en met 28 januari 2026. Gedurende deze termijn zijn 5 zienswijzen ingediend.

In de Nota van zienswijzen bijgevoegd in Bijlage 13 van deze motivering, zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Voorliggende motivering is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen.

# 7 Afweging

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de voorliggende motivering is de realisatie van 27 grondgebonden woningen aan de Elsterstraatweg te Elst getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Het voorliggend project is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en voorziet in de lokale woningbehoefte. Daarnaast wordt de omgevingskwaliteit binnen het besluitgebied behouden en zelfs verbeterd door het toevoegen van woningen binnen het bebouwingslint en de realisatie van openbare ruimte met een duidelijk groene karakter. Landschappelijke en archeologische waarden worden daarbij niet aangetast. Het voorliggend project voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe woonfunctie zal de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Mede door het ophogen van het terrein is er sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Daarom kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.

# Bijlagen

# Bijlage 1

# Stedenbouwkundigplan

# Bijlage 2

# Beeldkwaliteitplan

# Bijlage 3

# Akoestisch onderzoek

# Bijlage 4

# Verkennend bodemonderzoek

# Bijlage 5

# Onderzoek externe veiligheid

# Bijlage 6

# Archeologisch onderzoek

# Bijlage 7

# Stikstofonderzoek

# Bijlage 8

# Quickscan natuurwetgeving

# Bijlage 9

# Nader soortenonderzoek

# Bijlage 10

# Overstromingsrobuust bouwen

# Bijlage 11

# Infiltratieonderzoek

# Bijlage 12

# Participatieverslag

# Bijlage 13

# Nota van zienswijzen

# Geonius.nl

Geonius is een middelgroot interdisciplinair ingenieursbureau met brede expertise binnen de GWW- en bouwsector. Door onze unieke combinatie van vakkennis op het gebied van wegen, geotechniek, milieu, geodesie, water, ruimtelijke ontwikkeling, landschap, archeologie en ecologie zijn wij goed in staat mee te denken met de klant en projecten zelfstandig uit te voeren. Grenzen tussen de verschillende divisies vervagen, waardoor steeds meer projecten integraal door ons worden uitgevoerd.

Geonius hecht veel waarde aan een informele, positieve bedrijfscultuur, het welzijn van medewerkers en maatschappelijke betrokkenheid.

- Wegen
- Geotechniek
- Milieu
- Geodesie
- Water
- Ruimtelijke ontwikkeling
- Landschap
- Archeologie
- Ecologie

GEONIUS