Omgevingsplan Dokter Wallerstraat e.o. Rhenen

Inhoudsopgave

Motivering **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Geldend omgevingsplan 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie **10**
2.1 Bestaande situatie 10
2.2 Toekomstige situatie 13

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting **18**
3.1 Inleiding 18
3.2 Opbouw van de regels 18
3.3 Functies 18

Hoofdstuk 4 Beleidskader **20**
4.1 Nationaal beleid en regelgeving 20
4.2 Provinciaal beleid en regelgeving 21
4.3 Gemeentelijk beleid 23
4.4 Conclusie 28

Hoofdstuk 5 Onderzoek **29**
5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 29
5.2 Verkeer en parkeren 30
5.3 Bodem 32
5.4 Geluid 34
5.5 Bedrijven en milieuzonering 36
5.6 Externe veiligheid 38
5.7 Luchtkwaliteit 40
5.8 Geur 41
5.9 Waterhuishouding 42
5.10 Natuur en ecologie 46
5.11 Cultureel erfgoed 48
5.12 Leidingen 49
5.13 Duurzaamheid 49
5.14 Gezondheid 50
5.15 Mer-beoordeling 51
5.16 Bezonningsstudie 53

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **54**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 54
6.2 Participatie 54
6.3 Consultatie 54
6.4 Zienswijzen 54

Bijlagen bij motivering **55**

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitplan** **56**

Bijlage 2 **Verkeerstoets** **57**

Bijlage 3 **Verkennend bodemonderzoek** **58**

Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai** **59**

Bijlage 5 **Weging van het waterbelang** **60**

Bijlage 6 **Quickscan flora en fauna** **61**

Bijlage 7 **Aanvullend ecologisch onderzoek** **62**

Bijlage 8 **Stikstofdepositieonderzoek** **63**

Bijlage 9 **Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek** **64**

Bijlage 10 **Mer-beoordelingsnotitie** **65**

Bijlage 11 **Bezonningsstudie** **66**

Bijlage 12 **Participatieverslag gebiedsvisie** **67**

Bijlage 13 **Participatieverslag stedenbouwkundig plan** **68**

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De 4 woongebouwen met 90 sociale huurappartementen van woningcorporatie Rhenam Wonen in het westelijk deel van de Dokter Wallerstraat in Rhenen zijn verouderd. Het voornemen van Rhenam Wonen is deze appartementen te slopen waardoor de mogelijkheid ontstaat om, met een nieuwe, integrale inrichting van het gebied, de woonkwaliteit te verbeteren en extra woningen toe te voegen binnen bestaand stedelijk gebied.

In de stedenbouwkundige structuurvisie uit 2008 van de gemeente Rhenen maakt het plangebied al deel uit van het gebied genaamd 'Boven de binnenstad' en wordt aangewezen als ontwikkellocatie voor wonen en voorzieningen. Een belangrijke doestelling van zowel de gemeente Rhenen als Rhenam Wonen is om meer woningen terug te bouwen op deze locatie. Door de omvang en de strategische ligging nabij (zorg-) voorzieningen en de binnenstad, leent het plangebied zich voor verdichting. Hierdoor kan een waardevolle bijdrage worden geleverd aan de grote vraag naar passende woningen binnen de gemeente.

In september 2024 heeft de gemeenteraad voor de locatie Dokter Wallerstraat e.o. een gebiedsvisie vastgesteld. De visie geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor zowel de nieuwe woningen als de inrichting van de openbare ruimte. In de gebiedsvisie zijn de kaders bepaald waarbinnen een stedenbouwkundig plan is opgesteld met 190 gestapelde woningen. Het stedenbouwkundig plan dient ondermeer als onderlegger voor onderhavige te doorlopen planologische procedure.

De beoogde verkavelingsopzet past niet binnen de regels van het tijdelijke deel van het 'omgevingsplan gemeente Rhenen'. Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen om de beoogde ontwikkeling via een wijziging van het omgevingsplan te realiseren.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,7 ha en is gelegen ten noorden van het centrum van Rhenen, in het westelijke deel van de Dokter Wallerstraat. Navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging van het plangebied in de omgeving en de begrenzing:



Globale ligging plangebied (rode druppel, bron: maps.google.nl)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

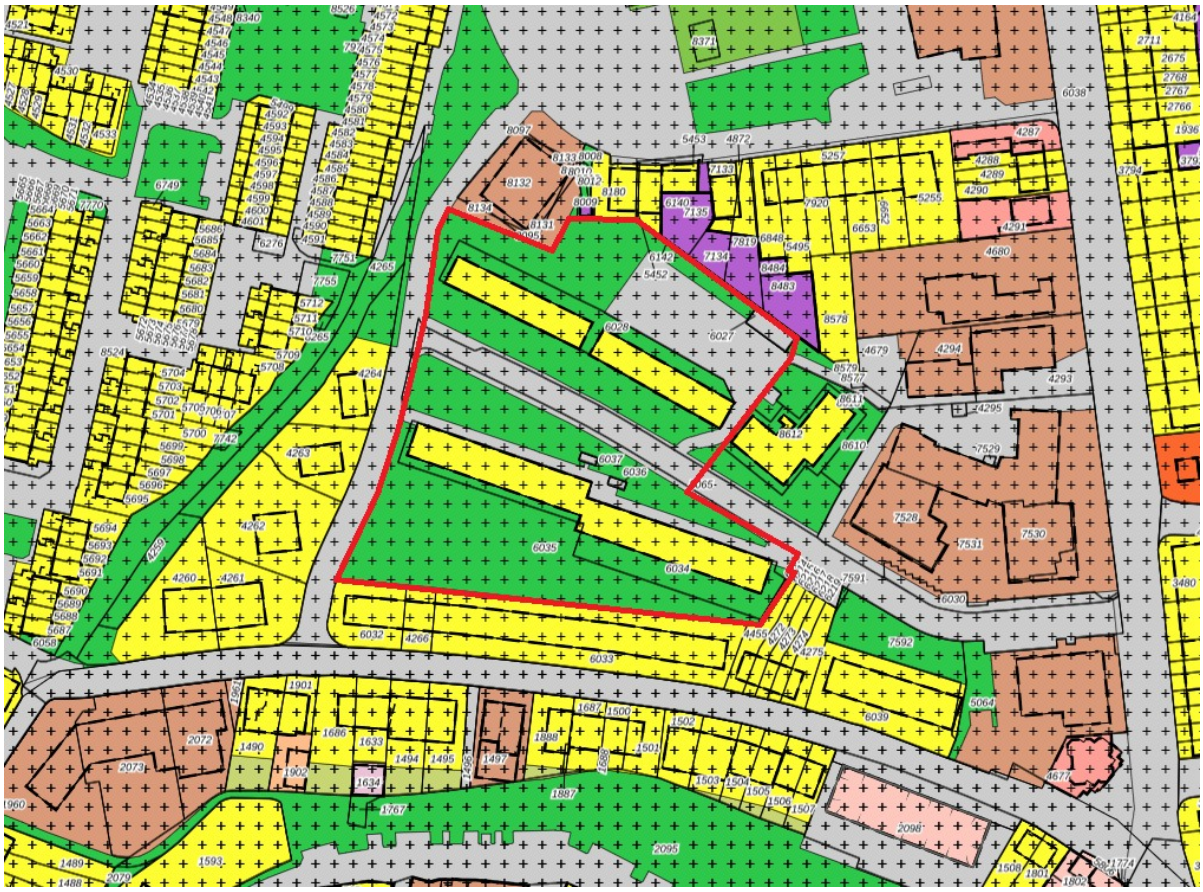
1.3 Geldend omgevingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het tijdelijk deel van het 'omgevingsplan gemeente Rhenen', in werking getreden op 1 januari 2024. Dit tijdelijke omgevingsplan omvat het bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012', dat de gemeenteraad op 28 januari 2014 heeft vastgesteld. Het plangebied heeft hierin de functies 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer', afgestemd op de bestaande bebouwing en verharding in het plangebied.

Alle gronden in het plangebied zijn in dit bestemmingsplan tevens voorzien van de gebiedsaanwijzing (voormalige dubbelbestemming) 'Waarde - Archeologie 3', met een vrijgestelde onderzoeksoppervlakte van 100 m².

Daarnaast omvat het tijdelijke deel van het omgevingsplan het voormalige bestemmingsplan:

- 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', zoals de gemeenteraad van de gemeente Rhenen dat heeft vastgesteld op 6 maart 2018. In dit plan is geregeld dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, moet vaststaan vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels van de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (d.d. 14 april 2011), wordt gerealiseerd. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels parkeren wijzigen, gelden de gewijzigde regels. In dit geval gelden de gewijzigde regels (vastgesteld in de collegevergadering d.d. 17 september 2024, in werking getreden op 15 oktober 2024).



Uitsnede tijdelijk omgevingsplan met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Omdat de beoogde woongebouwen met (deels gebouwde) parkeervoorzieningen niet gerealiseerd kunnen worden binnen de geldende functies zal het omgevingsplan gewijzigd moeten worden om de bouw mogelijk te maken.

Vandaar dat in de onderhavige ruimtelijke motivering wordt onderbouwd dat, ondanks dat de bouwplannen op onderdelen niet passend zijn binnen de regeling van het tijdelijke omgevingsplan, sprake is van een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare situatie waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal).

1.4 Leeswijzer

Inleiding en gebiedsvisie
In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding, de ligging en begrenzing van het plangebied en het huidige planologische kader voor de planontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied, waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen.

Toets omgevingsplan
In hoofdstuk 3 wordt de juridische regeling toegelicht.

Verantwoording
Hoofdstukken 4 en 5 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieu- en omgevingsaspecten uiteengezet.

Uitvoerbaarheid
Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij wordt onder meer ingegaan op de resultaten vanuit participatie en de afstemming met de vooroverlegpartners.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

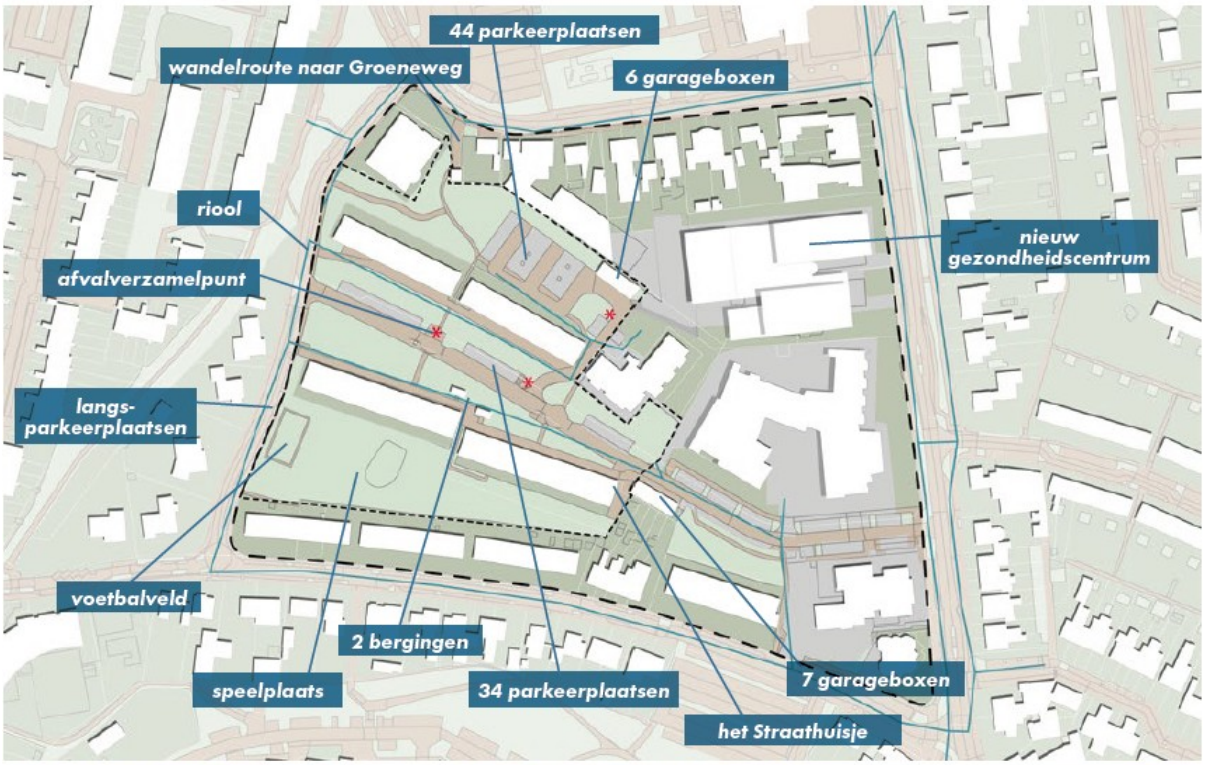
In de bestaande situatie is in het plangebied sprake van verschillende functies.

- De bebouwing ten noorden van de Dokter Wallerstraat bestaat uit 2 woongebouwen (portiekontsluiting) van 4 verdiepingen met kap met in totaal 42 sociale huurappartementen van woningcorporatie Rhenam Wonen. De bebouwing aan de zuidzijde van de Dokter Wallerstraat bestaat eveneens uit 2 woongebouwen (portiekontsluiting) van 3 verdiepingen met kap met in totaal 48 sociale huurappartementen van Rhenam Wonen. In totaal dus 90 sociale huurappartementen.
- De Dokter Wallerstraat wordt met name gebruikt als ontsluiting voor de aanliggende woningen. Bewoners parkeren langs de straat en op de Dokter Stegemanhof aan de noordzijde.
- Op de Dokter Stegemanhof zijn 6 garageboxen aanwezig die verhuurd worden aan bewoners van de Dokter Wallerstraat en in eigendom zijn van Rhenam Wonen.
- Ten zuiden van de bebouwing aan de Dokter Wallerstraat is een speeltuin en voetbalveld dat gebruikt en bezocht wordt door zowel kinderen als volwassenen uit de buurt.
- Alle appartementen op begane grond hebben een tuin aan de achterzijde. De tuinen grenzen aan openbaar gebied en worden veelal afgeschermd door schuttingen.

Binnen het plangebied aan de Dokter Wallerstraat bedraagt het hoogteverschil circa 6,0 m. De openbare ruimte rond de Dokter Wallerstraat ligt grotendeels op een helling waardoor deze beperkt bruikbaar en toegankelijk is.

Op navolgende afbeeldingen een luchtfoto en een schematische weergave van de bestaande situatie in het plangebied en de directe omgeving:







Twee flats aan de noordzijde met 42 appartementen, vier verdiepingen en een kap, portiekontsluiting.



Twee flats aan de zuidzijde met 48 appartementen, drie verdiepingen en een kap, portiekontsluiting.



Het nieuwe gezondheidscentrum aan de Nieuw Veenendaalseweg.

Op navolgende afbeeldingen een foto-impressie van de bestaande situatie in het plangebied:



Locatie foto's van het plangebied.



De Dr. Wallerstraat fungeert als centrale ontsluitingsweg door het plangebied.



In de openbare ruimte zit een groot hoogteverschil. Op dit soort hellingen vinden weinig activiteiten en ontmoetingen plaats.



In de voorruimte van de bebouwing zijn geen uitnodigende plekken aanwezig die leiden tot ontmoetingen.



Veel groen bevindt zich aan de 'achterzijde' en is moeilijk toegankelijk.



Op de begane grond hebben de bewoners de beschikking over een tuin. Deze ogen vaak rommelig en zorgen er ook voor dat er geen relatie tussen binnen- en buitenruimte is.



De speeltuin en voetbalveld aan de zuidzijde van de flats aan de Dr. Wallerstraat worden veel gebruikt door buurtbewoners.



Aan de noordzijde van de flats aan de Dr. Wallerstraat is een parkeerterrein waar door bewoners en omwonenden gebruik van wordt gemaakt.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Uitgangspunten & stedenbouwkundige visie

Uitgangspunten
Voor de uitwerking van de gebiedsvisie naar het stedenbouwkundig plan Dokter Wallerstraat zijn door de gemeente specifieke uitgangspunten meegegeven voor het woningbouwprogramma en het aantal parkeerplaatsen:

- Woningbouwprogramma: vervangen 90 bestaande sociale huurwoningen en het optimaliseren van het aantal toe te voegen woningen in verband met de grote woningbehoefte binnen de gemeente. Vanwege de gewenste woningdifferentiatie bestaat van het aantal toe te voegen woningen (boven de 90 vervangende woningen) 50 % uit sociale huurwoningen en 50 % uit koopwoningen.

  Het volledige woningbouwprogramma bestaat uit appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen.

- Parkeren: in de bestaande situatie zijn in totaal 74 parkeerplaatsen toe te rekenen aan de 90 bestaande sociale huurwoningen. In het nieuwe stedenbouwkundig plan moet dit aantal parkeerplaatsen terugkomen voor de 90 nieuwe, vervangende woningen.

  De benodigde parkeerplaatsen voor het aantal toe te voegen woningen (boven de 90 vervangende woningen) moet worden bepaald aan de hand van de parkeernomen uit de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' van de gemeente Rhenen.

  De bestaande 12 parkeerplaatsen langs de Willem van Nasstraat en de bestaande 9 parkeerplaatsen aan de Dokter Wallerstraat ter hoogte van het plangebied blijven behouden en tellen niet mee als parkeerplaatsen voor de nieuwe appartementen.

Stedenbouwkundige visie
In het verlengde van de gebiedsvisie is een actueel visiebeeld opgesteld als onderlegger voor het stedenbouwkundig plan. Ten opzichte van de huidige situatie zijn nadrukkelijk andere, ruimtelijke keuzes gemaakt die resulteren in een goede ruimtelijke kwaliteit en prettige woonomgeving:

- De 4 langgerekte appartementengebouwen worden vervangen door 5 nieuwe appartementengebouwen: 2 aan de noordzijde en 3 aan de zuidzijde.
- Het bestaande deel van de Dokter Wallerstraat ter hoogte van het plangebied komt te vervallen. De ontsluiting voor autoverkeer wordt verplaatst naar de 'achterzijden' van de nieuwe woongebouwen. Dit betekent dus dat ook alle parkeerplaatsen aan deze zijden worden gesitueerd.
- De bestaande beplanting langs de achterzijden van de bestaande percelen aan de Groeneweg en de Bantuinweg wordt behouden.
- De nieuwe, groene ruimte tussen de nieuwe woongebouwen wordt autovrij gemaakt. Door ook de hoogteverschillen binnen deze centrale ruimte te beperken is het mogelijk hier een volledig nieuwe inrichting te maken met plekken die uitnodigen tot ontmoeting en contact.



1. Bebouwing rond centrale groene ruimte



- Knip in de Dokter Wallerstraat
- Nieuwe bebouwing parallel aan buitenranden
- Bebouwing georiënteerd op centrale groene ruimte

2. Vier gebouwen en een 'schakelgebouw'



- Vijf gebouwen met een eigen uitstraling
- Korrelgrootte bebouwing sluit aan bij omgeving
- Schakelgebouw maakt verbinding met bestaande bebouwing

3. Goed bereikbare ontmoetingsruimte



- Hoogteverschillen vooral in bebouwingszone oplossen
- Verblijfskwaliteit toevoegen
- Looproutes naar verschillende richtingen

Stedenbouwkundig concept (Bron: buro Waalbrug)

2.2.2 Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige onderbouwing van het nieuwe plan bestaat uit twee hoofdonderdelen:

1. **De samenhang van de 5 nieuwe gebouwen met de omgeving en de omliggende bebouwing**
   Van belang is de reeks van bestaande bebouwing langs de Dokter Wallerstraat doorlopend in de centrale groene ruimte waarlangs de nieuwe gebouwen staan. Deze opeenvolgde bebouwing kent verwantschap in de bebouwingsmassa, gevelbreedte en bouwhoogte (de 'korrelgrootte'). Het meest oostelijke gebouw aan de zuidzijde vormt de schakel in de verdraaiing tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing.

   Daarnaast is de overgang naar de grondgebonden woningen aan de Groeneweg, de Willem van Nasstraat en de Bantuinweg een belangrijke factor bij de keuze van de maat en schaal van de nieuwe appartementengebouwen. Vanwege de beperkte afstand naar de bestaande bebouwing van 1 bouwlaag met kap (binnen het omgevingsplan bestaat de mogelijkheid voor 2 bouwlagen met een kap) is de nieuwbouw aan de zuidzijde beperkt tot maximaal 4 à 5 bouwlagen.

2. **De samenhang tussen de 5 nieuwe gebouwen onderling, de openbare ruimte en de hoogteverschillen binnen het plangebied**
   De centrale, groene verblijfsruimte verbindt de 5 woongebouwen met elkaar. Aan de noordzijde de hogere bebouwing (wat extra benadrukt wordt door het hoogteverschil) en de meer gesloten bebouwing naar achterliggende parkeerplaats. Hierdoor liggen er aan deze zijde meer appartementen met zicht naar het zuiden. Aan de zuidzijde de lagere bebouwing en de meer open bebouwing aan de zijde van de Bantuinweg (de historische stad) en de Willem van Nasstraat.

Vanuit de aansluiting op de bestaande situatie, het woningbouwprogramma en de andere programmaonderdelen (groene functies, waterberging, ontsluiting en parkeren) is er binnen het stedenbouwkundig plan maar beperkte ruimte om af te wijken van de weergegeven bebouwing. Elke verandering heeft namelijk direct invloed op het stedenbouwkundig plan als geheel. Geringe aanpassingen van de bebouwingscontouren zijn mogelijk wanneer blijkt dat dit geen wezenlijke invloed heeft op het stedenbouwkundig plan.

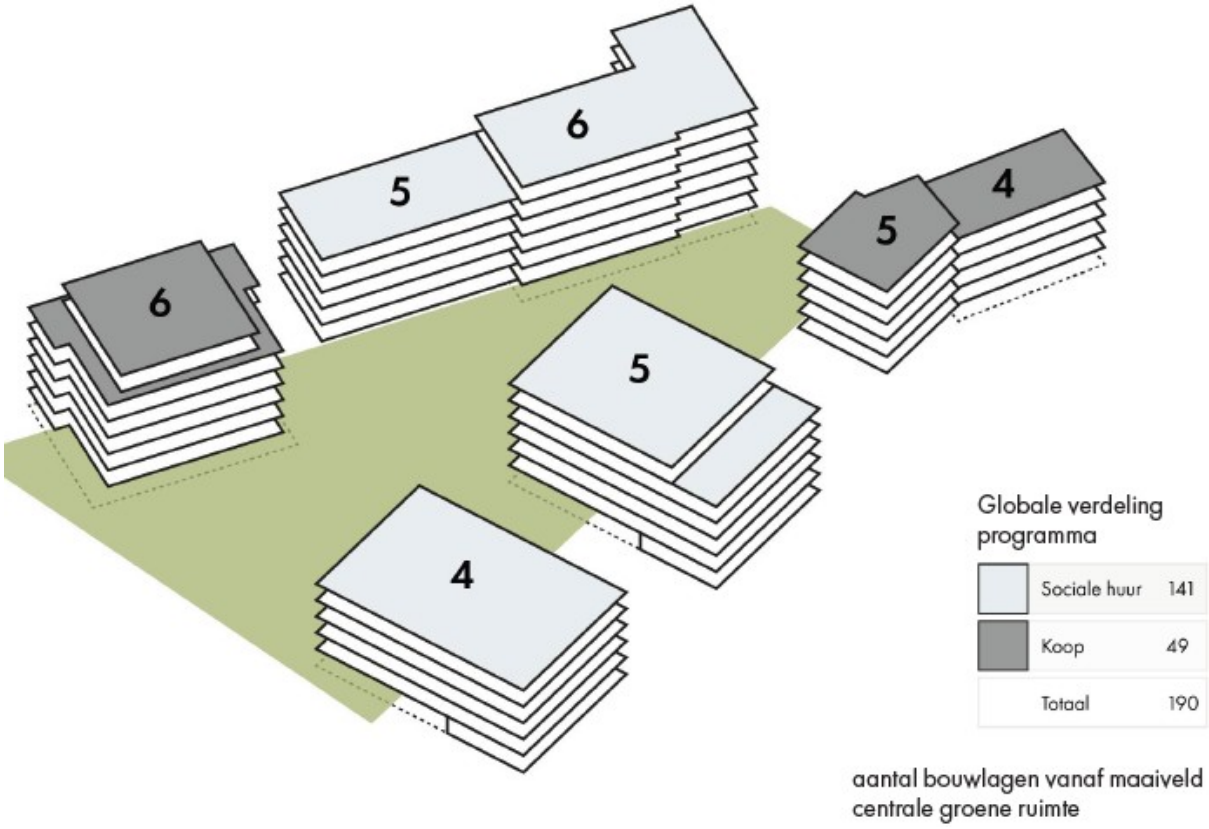


Stedenbouwkundig plan (d.d. 1 september 2025, bron: buro Waalbrug)

2.2.3 Woningbouwprogramma

De uitgangspunten voor het woningbouwbouwprogramma in combinatie met een passende stedenbouwkundige opzet heeft geleid tot een stedenbouwkundig plan bestaande uit 190 appartementen (141 in de categorie sociale huur en 49 in de categorie koop, waarvan 12 goedkope koopwoningen en 25 betaalbare koopwoningen (=op of onder betaalbaarheidsgrens van €420.000,-, prijspeil 2026)). De overige 12 (van de 49) woningen betreffen dure koopwoningen. Op basis van de gewenste differentiatie van woningen voor verschillende doelgroepen en in verschillende prijsklassen, kent het stedenbouwkundig plan een divers aanbod van kleinere en middelgrote appartementen.

Met de toename van 90 naar 190 woningen is gekozen voor een afgewogen balans tussen enerzijds het vergroten van het grondvlak (voetprint van de gebouwen) en anderzijds de variatie in extra bouwhoogte. Aan de zuidzijde van 3 naar 4/5 bouwlagen (met een extra onderlaag aan de 'achterzijde' vanwege het hoogteverschil) en aan de noordzijde van 4 naar en 5/6 bouwlagen.



2.2.4 Beeldkwaliteit

Er is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het plangebied. Dit beeldkwaliteitplan is als bijlage 1 bij de motivering gevoegd.

Het beeldkwaliteitplan bijbehorend bij het stedenbouwkundig plan voor de Dokter Wallerstraat gaat nader in op de architectonische uitwerking van de 5 appartementengebouwen. Vanuit het stedenbouwkundig plan zijn hiervoor de volgende uitgangspunten meegegeven:

- De 5 gebouwen vormen één samenhangend ensemble, ze zijn 'familie van elkaar';
- Een eigentijds ontwerp in expressieve baksteenarchitectuur, met de wederopbouwarchitectuur als inspiratie;
- Een gevarieerd beeld door verbijzonderingen in volumes, gevelindeling en dakvormen;
- Versterken van de relatie tussen openbare ruimte en woongebouwen door alzijdige architectuur, toepassing van een plint en inpandige bergingen.

Het beeldkwaliteitplan dient twee doelen; enerzijds is het een inspiratiekader voor een bouwende partij, anderzijds dient het als toetsingskader voor het bevoegd gezag doordat het zal worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

Beeldkwaliteit gebouwen

- Architectuurbeeld en samenhang: De woongebouwen zijn familie van elkaar, zijn voorzien van een expressieve baksteenarchitectuur en hebben de wederopbouwperiode als inspiratie.
- Bebouwingsmassa, positie en oriëntatie: De woongebouwen zijn alzijdig van architectuur, bij aansluitingen op de omgeving moet er bijzondere aandacht zijn voor de architectonische uitwerking van het aangrenzende gevelbeeld en de bergingen komen inpandig. Binnen de samenhang van de vrijstaande woongebouwen georiënteerd op een gemeenschappelijke groene ruimte, versterken verschillen in bouwhoogten en rooilijnen de autonomie van de afzonderlijke gebouwen. In de bouwmassa en -hoogte van de afzonderlijke woongebouwen moet eenvormigheid worden vermeden.
- Dak en plint: De woongebouwen kennen in principe een traditionele opbouw: een basis (plint), een middendeel en een dakbeëindiging. Met de toepassing van een plint en een bijzondere dakrand of opbouw, wordt een nadere geleding aangebracht in de bouwmassa en het gevelbeeld van het gebouw.
- Gevelindeling, raamindeling en balkons: Binnen het samenhangende architectuurbeeld (expressieve baksteenarchitectuur) worden de verschillen tussen de individuele woongebouwen vooral tot uitdrukking gebracht in het eigen gevelbeeld, en een andere detaillering en kleurgebruik. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan entrees, verticale geleding, onderscheidende ritmiek, een geïntegreerde galerij en geïntegreerde balkons.
- Materialisatie, kleur en detaillering: De basis voor de gewenste samenhang in de architectuur wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels, variërend van geel/ beige tot rood/bruin genuanceerd. Daarnaast kan voor delen van de gevel beton worden toegepast, waarmee een stoer element wordt toegevoegd. Ook combinaties met ander materiaal, zoals hout, zijn mogelijk om het beeld te verzachten.

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

3.1 Inleiding

Het omgevingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, als op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het omgevingsplan en daarmee uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Onderhavig omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan gemeente Rhenen. De beoogde stedenbouwkundige opzet op deze locatie past niet in het, van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Rhenen onderdeel uitmakende, bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit omgevingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De verbeelding en de regels moeten in samenhang met elkaar worden begrepen.

3.2 Opbouw van de regels

Hoofdstuk 1 van het 'omgevingsplan gemeente Rhenen' omvat een aantal algemene begrippen en bepalingen. De hoofdstukken 2 t/m 20 zijn nog gereserveerd.

In hoofdstuk 21 zijn 'Ontwikkelingen in transitiefase' opgenomen. Hierbij zijn in afdeling 21.1 inleidende bepalingen opgenomen, in afdeling 21.2 regels over specifieke gebruiksactiviteiten, in afdeling 21.3 algemene regels over activiteiten en in afdeling 21.4 locatiespecifieke regels over activiteiten.

In hoofdstuk 22 zijn de bruisschatregels opgenomen. De Bruidsschat betreft een aantal regels die van het rijk zijn overgegaan naar de gemeente. Deze regels zijn verhuisd naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente. Het gaat onder andere om regels over bouwwerken en over milieubelastende activiteiten.

3.3 Functies

Op de verbeelding is de grens van het wijzigingsgebied aangegeven. Binnen die grens zijn de functies met verschillende kleuren weergegeven. Daarnaast zijn diverse aanduidingen opgenomen, waar in de regels naar wordt verwezen.

Groen
Alle gronden in het plangebied die niet beoogd zijn voor de functies 'Verkeer' en 'Wonen' hebben vanwege de beoogde parkachtige inrichting de functie 'Groen' gekregen. Binnen de functie 'Groen' mag niet worden geparkeerd. Uitzondering hierop is de locatie van de (half-)verdiepte parkeerkelder ter plaatse van het gebied 'parkeerkelder'.

Verkeer
De openbare ruimte heeft de functie 'Verkeer' gekregen. Het deel van de (half)verdiepte gebouwde parkeervoorziening dat niet onder het noordwestelijke gebouw is gelegen (maar onder de toekomstige openbare ruimte), is aangewezen als het gebied 'parkeerkelder'. Binnen onderhavige functie is ook de beoogde parkachtige inrichting te realiseren.

Wonen
De gronden binnen de functie 'Wonen' zijn aangewezen voor 5 woongebouwen met 190 woningen en de daarbij behorende voorzieningen en werken zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven, wegen en paden en bouwwerken. Voor de situering en maatvoering van de woningen zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

Situering gebouwen
Om de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. De locatie van de woningen is vastgelegd door het gebied 'bouwvlak'.

De (half)verdiepte gebouwde parkeervoorziening onder het noordwestelijke gebouw, is uitsluitend toegestaan binnen het gebied 'parkeerkelder'.

Aantal woningen
Op de verbeelding is per (combinatie van) bouwvlak(ken) vastgelegd hoeveel woningen maximaal zijn toegestaan met de omgevingsnorm 'maximum aantal woningen'.

Bouwwijze
Op de verbeelding is aangeduid welk type woning binnen de bouwvlakken is toegestaan. In onderhavig geval uitsluitend gestapelde woningen omdat alle woningen binnen het gebied 'gestapeld' zijn gelegen.

Hoogte
De maximum goothoogte respectievelijk de maximum bouwhoogte voor de woningen is aangegeven per bouwvlak door middel van de omgevingsnorm 'maximum goothoogte hoofdgebouw' respectievelijk 'maximum bouwhoogte hoofdgebouw'.

Plat dak
Omdat alle woongebouwen worden voorzien van een plat dak, vallen alle bouwvlakken binnen het gebied 'plat dak'. Dit houdt in dat niet voldaan hoeft te worden aan de basisregel dat alle hoofdgebouwen moeten worden voorzien van een kap met een minimum dakhelling van 20 graden.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is als uitgangspunt gehanteerd dat deze op het gehele bouwperceel zijn toegestaan. De maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is gerelateerd aan de ligging.

Beroep aan huis/ bedrijf aan huis & bed and breakfast
Binnen de woonfunctie worden onder voorwaarden nevenactiviteiten als een beroep aan huis, bedrijf aan huis en/of een bed and breakfast toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In het verleden werd hiervoor het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven.

Om de beperkte omvang van het aan huis verbonden beroep/ aan huis verbonden bedrijf te waarborgen is deze gemaximeerd op 50 % van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 100 m². Tevens is in de regels opgenomen dat de bewoner het beroep of bedrijf aan huis zelf moet uitoefenen.

Voor een bed and breakfast geldt als voorwaarde dat er maximaal 5 kamers per erf mogen worden gebruikt met maximaal 10 slaapplaatsen. De bedrijfsvoering moet alleen door de bewoner(s) worden uitgeoefend.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor het plangebied. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 5 Onderzoek aan bod.

4.1 Nationaal beleid en regelgeving

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling betreft een relatief kleinschalige (her)ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied net buiten het centrum van Rhenen, die niet in strijd is met de prioriteiten uit de NOVI. De beoogde herstructurering zorgt ervoor dat Rhenen als woonkern sterker en leefbaarder wordt en het plan biedt ruimte voor een meer klimaatadaptieve inrichting van het plangebied. Door het slopen van 90 sociale huurappartementen die nog met gas verwarmd worden en het vervangen daarvan door 190 gasloze appartementen draagt de beoogde ontwikkeling tevens bij aan de energietransitie.

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels van het rijk opgenomen voor het omgevingsplan. De instructieregels gaan over:

- Algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1);
- Waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze instructieregels gaan over:

- Voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen;
- Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- Lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool;
- Bebouwingscontour jacht;
- Bebouwingscontour houtkap.

Afdeling 5.3 bevat regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de Minister namelijk vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te vragen.

Planspecifiek
Het plan behelst het realiseren van 190 woningen (waarvan 100 woningen toegevoegd). Hiervoor gelden specifieke instructieregels die zijn opgenomen in het Bkl, die de nationale belangen beschermd. De toetsing aan die belangen, zoals Natura-2000, het waterbelang, (cultureel) erfgoed en de Ladder voor duurzame verstedelijking is beschreven in hoofdstuk 5. Hierin zijn alle omgevingsaspecten getoetst aan landelijk beleid. Conclusie is dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

4.1.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

4.2 Provinciaal beleid en regelgeving

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie heeft de provincie Utrecht de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit.

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bestaat uit de volgende 7 beleidsthema's:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Voor de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is met name het beleidsthema. 'Vitale steden en dorpen' van belang.

Vitale steden en dorpen
Mensen vinden de provincie Utrecht aantrekkelijk om in te wonen en te werken. De behoefte aan wonen en werken is dan ook fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen.

Voor kleinere kernen speelt het vraagstuk hoe deze kernen vitaal te houden. De werkgelegenheid groeit tot 2050 stevig met naar verwachting 100.000 banen en dat is ook nodig voor een goede woon-werkbalans. Het zoeken naar ruimte voor woningen, werklocaties en voorzieningen hangt samen met het zoeken naar ruimte om onze steden en dorpen gezond, veilig, duurzaam en bereikbaar te maken.

De provincie hanteren bij het ruimte zoeken voor de opgaven het principe ‘inbreiding gaat voor uitbreiding’.

Bij een nieuwe ontwikkeling kijken we dus eerst waar locaties benut kunnen worden binnen gebieden die al een vergelijkbare functie hebben, voordat we een claim leggen op ‘nieuwe’ gebieden.

Regio Foodvalley
Het plangebied ligt in de regio Foodvalley. Stad en land lopen binnen deze regio in elkaar over. Foodvalley is een gewilde plek om te wonen, voor mensen die al in de regio zijn gevestigd, maar ook voor mensen die vanuit de Randstad richting de regio verhuizen. Ook hier overtreft de woningbehoefte het aanbod en laten de prognoses een groei zien.

In de periode 2019 tot 2040 moeten er binnen het Utrechtse gedeelte van Foodvalley 7.900 tot 9.100 woningen worden gebouwd om tegemoet te komen aan de geprognotiseerde woningbehoefte. De totale plancapaciteit (hard, zacht en potentieel) omvat 5.200 woningen. Er moet dus nog aanvullende ruimte worden gezocht.

De provincie hanteert bij het ruimte zoeken voor de opgaven het principe ‘inbreiding gaat voor

uitbreiding'. Bij een nieuwe ontwikkeling kijkt de provincie dus eerst waar locaties benut kunnen worden binnen gebieden die al een vergelijkbare functie hebben, voordat zij een claim legt op 'nieuwe' gebieden.

De provincie biedt daarnaast, onder andere in de gemeente Rhenen, ruimte voor kleinschalige woningbouwuitbreiding om de lokale vitaliteit te behouden. Naast behoefte in het Utrechtse gedeelte bestaat er ook een grote behoefte in het Gelderse gedeelte. Om deze woningbehoefte op te kunnen vangen is een goede samenwerking tussen de provincies nodig.

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het vertrekpunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd wordt (inbreiding). Het betreft immers een herstructureringslocatie in de stad Rhenen waar 90 niet duurzame (lees: gasgestookte) sociale huurappartementen worden vervangen door 190 duurzame (lees: gasloze) appartementen, waarvan 141 in de sociale huursector. Bovendien betreft het woongebouwen met levensloopgeschikte woningen in de vorm van appartementen, die onder andere geschikt zijn voor ouderen om langer zelfstandig te wonen. Hiermee wordt bijgedragen aan de provinciale ambitie om voor een ieder een passende woning te hebben.

De woongebouwen worden duurzaam- en bijna energieneutraal (BENG) gebouwd, waarbij er aandacht is voor onder andere klimaatadaptief bouwen. De daken van de woongebouwen worden afgekoppeld en al het hemelwater kan in de omliggende openbare ruimte infiltreren.

Uiteraard worden de woongebouwen gasloos uitgevoerd en zal er daarnaast sprake zijn van goede isolatie, lage temperatuur verwarming, een warmtepomp en worden zonnepanelen op het dak geplaatst om de nodige energie op te wekken.

De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de nieuw te bouwen woongebouwen.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Utrecht. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Uitgangspunt voor de gestelde regels en de toepassing daarvan vormen de ambities van de Omgevingsvisie en de maatschappelijke doelen, genoemd in artikel 1.3 van de Omgevingswet.

Planspecifiek
Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'stedelijk gebied'. Dit betekent dat het plangebied onderdeel is van de bestaande bebouwde omgeving. In afdeling 9.2 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' (artikel 9.17 instructieregel verstedelijking) staat dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op het stedelijk gebied regels kan bevatten voor verstedelijking mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
- de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling.

Aangezien het toevoegen van 100 woningen (naast de 90 sociale huurappartementen die vervangen worden), waaronder 51 sociale huurappartementen, zowel kwalitatief als kwantitatief passend is binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (dat op zijn beurt past binnen het provinciale programma wonen en werken) is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen de Omgevingsverordening.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat gevoelig is voor bodemdaling. Uit het bodemonderzoek (zie bijlage 3) blijkt dat het plangebied ligt in gestuwd gebied, zodat scheidende lagen tot grotere diepte ontbreken. Het maaiveld ligt op een hoogte van ongeveer 40 m +NAP. Het gestuwde zand van het eerste watervoerende pakket bestaat voornamelijk uit matig grof tot uiterst grof zand. Ook bevindt de

grondwaterspiegel zich op een diepte van meer dan 5,0 m beneden maaiveld.

Voor het onderhavige plangebied zijn geen andere relevante specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor de nieuw te bouwen woongebouwen.

4.2.3 Provinciaal programma wonen en werken 2025

Op 7 mei 2025 is het 'Provinciaal programma wonen en werken 2025' in werking getreden. Dit programma is het Kader voor de regio's U16, Amersfoort en Foodvalley, waarin is vastgelegd hoeveel woningen en bedrijventerrein er kunnen komen. Gemeenten kunnen ruimtelijke plannen opstellen voor verstedelijkingslocaties die in dit programma passen. Het programma bevat de uitwerking van de in de Omgevingsvisie opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven op het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen.

Planspecifiek
Het plangebied maakt onderdeel uit van de regio Foodvalley. Voor de regio Foodvalley bestaat een groei van de woningbehoefte tot 2030 van 5.270 woningen. Binnen de programmering wordt uitgegaan van het bruto aantal woningen. In lijn met de woondeals wordt sloop niet meegeteld in deze getallen.

Onderhavig plangebied betreft een herstructureringslocatie net buiten het centrum van de stad Rhenen binnen bestaand stedelijk gebied. Bij deze binnenstedelijke locaties is er aandacht voor een gezonde inrichting van de openbare ruimte, inclusief voldoende ruimte voor water en groen. Daarmee sluit de beoogde ontwikkeling aan bij de provinciale beleidslijn dat de provincie zich zoveel mogelijk richt op binnenstedelijke ontwikkeling en bouwen bij knooppunten.

Met het voorliggende plan worden meer woningen (per saldo 100 extra levensloopgeschikte, duurzame woningen, waarvan 51 sociale huurwoningen) mogelijk gemaakt, waarbij de totale ontwikkeling 190 woningen bedraagt. Het aantal woningen is afgestemd met de provincie Utrecht en van de 100 extra woningen valt meer dan 50 % in de categorie sociale huur.

Daarnaast vallen 49 woningen in de categorie koop, waarvan 12 goedkope koopwoningen en 25 betaalbare koopwoningen (=op of onder betaalbaarheidsgrens van €420.000,-, prijspeil 2026). De overige 12 (van de 49) woningen betreffen dure koopwoningen.

Met 88 (= 51 + 12 + 25) van de 100 extra woningen in de goedkope, sociale of betaalbare categorie wordt ruimschoots voldaan aan de eis dat 2/3 van de woningen betaalbaar moet zijn.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat het initiatief aansluit op het Provinciaal programma wonen en werken 2025.

4.2.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale en regionale belangen in het geding.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Visie op Rhenen 2035

De gemeentebrede omgevingsvisie is op 20 juni 2023 vastgesteld en op 16 december 2025 geactualiseerd voor de randzonevisie. De visie geeft de richting aan voor de komende jaren. Hiermee:

- Beschrijft de gemeente beeldend wat zij, als gemeente en gemeenschap, belangrijk vindt;
- Weet de gemeente waar ze extra aandacht aanbesteedt; dit staat op de voorgrond;
- Is er met elkaar een duidelijk beeld waar naartoe te werken;
- Kan de gemeente in de toekomst de juiste keuzes maken.

De gemeente heeft een oppervlakte van bijna 43 km² en bestaat in grote lijn uit 3 type gebieden:

- Dichtbebouwde gebieden, hieronder vallen de kernen Achterberg, Elst, Rhenen, het bedrijventerrein Remmerden en de bedrijvenlocatie Achterberg en woonzorglocatie Heimerstein.

- De randzones, dit zijn de overgangsgebieden tussen bebouwd en onbebouwd.
- De nagenoeg onbebouwde gebieden zoals de uiterwaarden, de Utrechtse Heuvelrug en het agrarisch gebied.

Het plangebied valt binnen het deelgebied 'kern Rhenen' uit de omgevingsvisie. De belangrijkste kenmerken van het deelgebied zijn:

a. Gevarieerd woningaanbod;
b. Woonwijken met eigen identiteit;
c. Hoogteverschil zichtbaar in verschillende wijken;
d. Groene ecologische verbindingen door de kern en speelvoorzieningen;
e. Treinstation met goede verbinding in de richting van Utrecht;
f. Voorzieningencentrum, ook voor andere kernen;
g. Veel zzp-ers in de dienstverlening;
h. Plaatsen van archeologisch en cultuurhistorisch belang.

Planspecifiek
In de visie is de volgende, specifiek voor het plangebied relevante opgave opgenomen bij het deelgebied 'kern Rhenen':

- Bij mogelijke inbreiding goedkope duurzame woningen bouwen in de stijl van de kern; hoogbouw van een aantal verdiepingen past hier.

Het plangebied aan de Dokter Wallerstraat e.o. is al vele jaren in beeld voor verdichting en moet met de beoogde extra 100 woningen (tot 190 duurzame levensloopgeschikte woningen in totaal, waarvan 141 in de categorie sociale huur) een belangrijke bijdrage leveren aan het vervullen van de gemeentelijke woningbehoefte aan betaalbare woningen en het versterken van de woonfunctie rondom het centrum.

4.3.2 Volkshuisvestingsprogramma

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen heeft op 25 november 2025 het Volkshuisvestingsprogramma Rhenen (uitvoeringsprogramma) vastgesteld. Het Volkshuisvestingsprogramma bestaat, naast het op 27 mei 2025 door de gemeenteraad vastgestelde Koersdocument, uit het uitvoeringsprogramma Wonen en de uitvoeringsagenda ‘Samen bouwen aan wonen met welzijn en zorg’.

De belangrijkste opgaven voor wonen en de woonomgeving zijn:

- Versnelling aanbrengen in het woningbouwprogramma en plancapaciteit in lijn brengen met het groeiscenario;
- Meer variatie aanbrengen in de woningvoorraad (klein, levensloopgeschikt, 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.

Deze opgaven hebben geleid tot enkele beleidsrichtingen in de vorm van 3 pijlers:

- <u>Pijler 1: Voldoende en diverse woningen toevoegen via nieuwbouw:</u>
  In de gemeente worden voldoende woningen gebouwd (netto 800 - 1.100 woningen tot en met 2035, uitgaande van een plancapaciteit van 130 %: netto 1.100 - 1.400 woningen). Dit om verdringing zoveel mogelijk te voorkomen. Het aanbod dat wordt toegevoegd zorgt voor meer diversiteit in de woningvoorraad (klein, levensloopgeschikt, betaalbaar).
- <u>Pijler 2: Beter benutten bestaande woningvoorraad en deze toekomstbestendig maken:</u>
  Naast nieuwbouw zoekt de gemeente naar manieren om vanuit de bestaande voorraad woningen toe te voegen. Dit ziet de gemeente nadrukkelijk ook als kans om met name de kwaliteit van de voorraad in de naoorlogse buurten (1945-1980) op peil te houden. Samen met woningcorporatie Rhenam Wonen zoekt de gemeente naar locaties waar verdichting ruimtelijk mogelijk en inpasbaar is.
-

- Pijler 3: Lokale behoefte gaat voor:
  De gemeente legt het accent in de programmering primair op de lokale vraag van starters, mensen met een lager inkomen en ouderen. Secundair op de regionale vraag om vestigers zoals jonge gezinnen naar de gemeente te trekken. Bij nieuwe plannen stuurt de gemeente strak op: 30% sociaal en 36 % middelduur. Die laatste categorie bestaat uit 15% middeldure huur/goedkope koop en 21% betaalbare koop. Uitruil van categorieën tussen projecten is mogelijk. Bij woningbouw nabij voorzieningen stuurt de gemeente op een groter aandeel gelijkvloerse woningen (levensloopgeschikt) of appartementen.

Planspecifiek
Het plangebied aan de Dokter Wallerstraat e.o. is al vele jaren in beeld voor verdichting en moet met de beoogde extra 100 woningen (tot 190 duurzame levensloopgeschikte woningen in totaal, waarvan 141 in de categorie sociale huur voor Rhenam Wonen en daarnaast 37 betaalbare koopappartementen) een belangrijke bijdrage leveren aan het vervullen van de gemeentelijke woningbehoefte aan (deels kleinere) betaalbare woningen en het versterken van de woonfunctie rondom het centrum.

4.3.3 Groenbeleidsplan

In november 2022 heeft de gemeenteraad het Groenbeleidsplan 2023 – 2028 vastgesteld. In dit beleidsplan beschrijft de gemeente waarom groen belangrijk is, wat zij wil met groen en wat zij gaat doen met groen. Bij het opstellen van het groenbeleidsplan is gebruik gemaakt van de al opgestelde beleidsstukken en bepaalde toekomstkoers die gemeente Rhenen voor ogen heeft. Ook zijn ateliers en enquêtes meegenomen om tot een gedragen koers te komen.

Speerpunten Groenbeleidsplan
De top 3 van belangrijke meerwaarde van groen volgens de inwoners van de gemeente Rhenen is:
- Openbaar groen verbetert de (uitstraling) van de buurt;
- Openbaar groen biedt ruimte aan verschillende soorten planten, dieren en insecten;
- Openbaar groen zorgt voor verkoeling en afwatering.

Deze top 3 is vertaald in de 3 speerpunten van dit groenbeleidsplan: leefbaarheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Hierna wordt afzonderlijk ingegaan op deze speerpunten.

Leefbaarheid
Groen in de stad vervult verschillende functies die voor bewoners en gebruikers van belang zijn. Het groen in de stad staat flink in de belangstelling en er wordt veel over gepubliceerd. Thema's als gezondheid, recreatie, klimaat maar ook economische waarde en concurrentiepositie zijn veelvuldig in de literatuur te vinden.

Maar groen heeft in de eerste plaats een grote waarde van zichzelf. Veel mensen genieten van haar schoonheid en voelen zich prettig in een groene omgeving.

De kernen in de gemeente hebben ieder een eigen aandachtsveld. Voor de kern Rhenen geldt dat de kern een divers is met een stedelijk karakter. Verschillende delen van Rhenen hebben last van het 'Urban heat effect', wat door het aanbrengen van groen kan worden vermindert. Daarnaast hebben delen van de stad onvoldoende beschikbaarheid over nabij groen.

Biodiversiteit
De natuurlijke waarden van het groen zijn waardevol. Door een gevarieerd en goed gekozen sortiment ontstaat een grote biodiversiteit. Dit wil de gemeente bereiken door in 3 pijlers te investeren:
- Ontwikkelen van ecologische verbindingen:
  1. Inventariseren van fauna knelpunten om de ecologische verbindingen te optimaliseren;
  2. Toepassen van ecologisch beheer: gericht op verschillende doelsoorten met een gevarieerd assortiment.
- Bescherming landschapselementen:
  1. Middels de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en Bomenkaart;
  2. Gemeentelijke locaties inrichten als voorbeeldlocaties;
  3. Particuliere initiatieven ondersteunen.
- Bestrijding invasieve exoten, woekeraars en plagen:
  1. Middels aparte maairondes gericht op plaagbestrijding;
  2. Middels het toepassen van een gevarieerd en bewust gekozen sortiment;
  3. Maatregelen afgestemd op de omstandigheden en zoveel mogelijk preventief.

Het vergroten van de biodiversiteit is niet enkel een op zichzelf staand thema. Er wordt juist ook bij de maatregelen die vanuit klimaat of leefbaarheid worden genomen gezocht naar een meerwaarde voor biodiversiteit (bijvoorbeeld bij de invulling van beleeftuinen voor ontmoeting of de inrichting van wadi's).

Klimaatadaptie
Uit de ruimtelijke analyses van gemeente Rhenen blijkt dat er op verschillende locaties sprake is van hittestress, droogte en wateroverlast. De aanwezigheid van groen kan een positieve bijdrage leveren aan een oplossing voor deze knelpunten. De klimaatadaptatie in de gemeente Rhenen bestaat vanuit groen oogpunt o.a. uit het 'ontstenen en vergroenen' van de gebouwde omgeving, oftewel door het vervangen van stenen door verkoelend groen (sportvelden, perkjes, natuurgebieden, plantsoenen, parken en tuinen), waarmee ook nog de biodiversiteit wordt gestimuleerd.

Planspecifiek
In het voorliggende plan wordt uitvoering gegeven aan de speerpunten door de nieuwe woongebouwen te integreren in groen in combinatie met de wateropvang. Door zoveel mogelijk groen in deze woonwijk te realiseren, wordt hittestress zoveel mogelijk tegengegaan. Het groen in dit plan biedt een prettige omgeving voor de nieuwe bewoners om te wonen.

De centrale zone in het plangebied bestaat uit een doorgaande route voor voetgangers en één of meerdere buurttuinen. De buurttuinen bieden ruimte voor spel- en ontmoetingsplekken. Door de beperkte hoogteverschillen is de centrale zone barrièrevrij. Beide woongebouwen aan de zuidwestzijde van het plangebied hebben een gemeenschappelijk entreeplein. Vanuit het entreeplein is er een verbinding naar de lager gelegen parkeerhof.



Bij de herinrichting wordt het huidige gemengde rioolstelsel vervangen en wordt het hemelwater afgekoppeld. Daarmee wordt het water zoveel mogelijk in het gebied vastgehouden en blijft het beschikbaar voor de beplanting. Naast de waterberging is een belangrijke wateropgave in het gebied het voorkomen van afstroming naar lager gelegen gebied (zie verder ook paragraaf 5.9 Waterhuishouding).

Het hemelwater wordt op twee manieren in het gebied vastgehouden; op maaiveld in de centrale zone en ondergronds onder de parkeerplaatsen. Door meerdere wadi's dwars op het hellingverloop aan te leggen wordt voorkomen dat het water de helling afstroomt. In de centrale zone is voorzien van wadi's tegen de bebouwing aan de zuidzijde. Ook de buurttuinen kunnen multifunctioneel en waterrobuust worden ingericht, denk aan taluds met geïntegreerde zitplekken in de vorm kleine keermuren.

4.3.4 Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie 2022 - 2027

Het klimaat verandert. De kans op wateroverlast, overstromingen, droogte en hittestress neemt toe. Dit brengt risico’s mee voor de leefomgeving. De gemeente Rhenen heeft de gevolgen van weersextremen ervaren. Wateroverlast, droogte en hitte hebben in de kernen voor materiële en immateriële schade gezorgd. Jaarlijks ziet Rhenen de gevolgen van deze weersextremen terugkomen en toenemen.

Door het vergroenen van buurten ontstaat er een gezonde leefomgeving en worden weersextremen zoals hitte, droogte en wateroverlast beperkt. Bovendien spelen bomen en planten een rol in de CO^2 opslag.

In het Beleidsplan Ruimtelijke Adaptie heeft de gemeente Rhenen 9 ambities beschreven op het gebied van ruimtelijke adaptie:

- Samenwerken met durf;
- Groen leeft;
- Ontstenen en vergroenen;
- Balans;
- Voorbereiden op noodsituatie;
- Bewust;
- Rust en verkoeling;
- Waterberging op de berg;
- Hergebruik maakt water tot vriend.

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

Ambitie: 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.

Ambitie: 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.

Planspecifiek
In het voorliggende plan wordt uitvoering gegeven aan de speerpunten door de nieuwe woongebouwen te integreren in groen in combinatie met de wateropvang. Door zoveel mogelijk groen in deze woonwijk te realiseren, wordt hittestress zoveel mogelijk tegengegaan. Het groen in dit plan biedt een prettige omgeving voor de nieuwe bewoners om te wonen. zie verder ook subparagraaf 4.3.3 Groenbeleidsplan en paragraaf 5.9 Waterhuishouding/

4.3.5 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

4.4 Conclusie

Het beleid van de verschillende overheidslagen heeft geen specifieke consequenties voor het plangebied.

Hoofdstuk 5 Onderzoek

Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van technische onderzoeken met conclusies. Alleen de voor het plangebied relevante milieuaspecten wordt het beschreven.

Aan het eind van elke paragraaf volgt een conclusie met betrekking tot het aspect.

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.1.1 Regelgeving

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand van vastgoed te voorkomen is de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) onder de Omgevingswet gecontinueerd en als instructieregel opgenomen in artikel 5.129g Bkl. Deze regel bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. De behoefte aan die nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarmee worden aangetoond. Alleen wanneer het gaat om een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling moet de Laddertoets worden uitgevoerd.

Voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom deze niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan komen. In artikel 5.129g Bkl staat dat het stedelijk gebied ook het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied bevat. Door deze formulering is dat stedelijk gebied hetzelfde gebied als onder het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

5.1.2 Doorvertaling planvoornemen

Onderhavig initiatief betreft het realiseren van maximaal 100 extra burgerwoningen (190 nieuw minus 90 bestaand) in de vorm van duurzame levensloopgeschikte appartementen op een herstructureringslocatie in de stad Rhenen. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling en moet er getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Op basis van de ligging binnen bestaand stedelijk gebied en het feit dat de beoogde woningbouwontwikkeling voldoet aan het 'Provinciaal programma wonen en werken 2025', zie verder subparagraaf 4.2.3, kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.1.3 Conclusie

Het aspect 'ladder voor duurzame verstedelijking' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Verkeer en parkeren

5.2.1 Verkeer

Voor de ruimtelijke procedure zijn de verkeerseffecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht in een verkeerstoets. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 2 bij de motivering gevoegd. In de verkeerstoets is onderzocht of de ontwikkeling niet leidt tot (nieuwe) knelpunten als het gaat om de toekomstige verkeersafwikkeling. Uitgangspunt van het onderzoek is CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024', uitgaande van een weinig stedelijke gemeente (= stedelijkheidsgraad gemeente Rhenen) met ligging van het plangebied in de zone 'rest bebouwde kom'.

Omdat de ontwikkeling van een gezondheidscentrum (inclusief appartementen) aan de Nieuwe Veenendaalseweg ook gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling op onder andere de Dokter Wallerstraat, is de voertuiggeneratie van dat project meegenomen in de verkeerstoets.

Navolgend een overzicht van de voertuiggeneratie per etmaal (=weekdag) en per werkdag (= weekdag maal 1,11) in zowel de nieuwe als de bestaande situatie en het verschil daartussen:

NIEUW

Functie	Aantal	Gemiddelde norm (per #)	Totaal
Huur, appartement, sociale huur, < 75 m² bvo	86	3,3	283,8
Huur, appartement, sociale huur, 75 - 100 m² bvo	55	3,4	187,0
Koop, appartement, < 75 m² bvo	37	5,6	207,2
Koop, appartement, > 100 m² bvo	12	7,4	88,8
Totaal	**190**		**766,8**

Weekdag	**766,8**	**Mvt/etmaal**
Werkdag	**851,1**	**Mvt/etmaal**
Spitsuur	**85,1**	**Mvt/uur**

BESTAAND

Functie	Aantal	Gemiddelde norm (per #)	Totaal
Huur, appartement, sociale huur, 75 - 100 m² bvo	90	3,4	306,0
Totaal	**90**		**306,0**

Weekdag	**306,0**	**Mvt/etmaal**
Werkdag	**339,7**	**Mvt/etmaal**
Spitsuur	**34,0**	**Mvt/uur**

Verschil	**100**		**460,8**

Dit betekent voor een maatgevend spitsuur op werkdagen (circa 10% van de etmaalintensiteit) zo'n 50 motorvoertuigen extra (= 85,1 minus 34,0). Met het extra verkeer vanuit het gezondheidscentrum (+35 motorvoertuigen per uur) zijn dit in totaal 85 motorvoertuigen extra in het maatgevend spitsuur. Op de overige uren van de dag ligt het aantal lager dan 85 motorvoertuigen. De voertuiggeneratie van het stedenbouwkundig plan is buiten de spitsperioden (ochtend en avond) lager. Voor het gezondheidscentrum is uitgegaan van een meer gelijkmatige verdeling over de dag op basis van de gemengde functie van het gezondheidscentrum.

De ontsluiting van het plangebied aan de Dokter Wallerstraat is gericht op de Nieuwe Veenendaalseweg. Het merendeel van het verkeer zal naar verwachting ook deze route nemen. Een beperkt aandeel zal via de westzijde het plangebied verlaten. Op de Dokter Wallerstraat zorgen beide ontwikkelingen samen voor een toename van 85 motorvoertuigen in een maatgevend spitsuur. Deze toename levert geen knelpunten op voor een veilige verkeersafwikkeling (gemiddeld maximaal 3 auto's per minuut). Op overige momenten op de dag is de toename minder groot. Dit geldt ook voor de omliggende wegen waar geen (nieuwe) knelpunten worden verwacht als gevolg van het plan. De wegen voldoen aan het intensiteitencriterium en kennen een weginrichting die de toename van verkeer kan verwerken. Aandachtspunt blijft de Bantuinweg vanwege het smallere profiel en de beperkte passeermogelijkheden. Door de aanwezigheid van sluipverkeer – als gevolg van bovenlokale verkeersknelpunten – zorgt dit in de avondspits voor knelpunten en een verminderde verkeersafwikkeling.

Bij de beoordeling is uitgegaan dat het merendeel van het verkeer rechtstreeks ontsluit richting de Nieuwe Veenendaalseweg. Deze weg is geschikt om grotere hoeveelheden verkeer te verwerken. Wanneer blijkt dat de grotere hoeveelheden het plangebied via de Willem van Nasstraat verlaat, worden eveneens geen problemen verwacht. Mochten er alsnog negatieve gevolgen ontstaan in omliggende wegen is in het stedenbouwkundig plan een terugvaloptie opgenomen. De mogelijkheid bestaat om de aansluitingen op de Willem van Nasstraat voor gemotoriseerd verkeer af te sluiten. In deze situatie wordt het plangebied volledig ontsloten via de Dokter Wallerstraat.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.2 Parkeren

De parkeernormen binnen de gemeente Rhenen zijn vastgelegd in de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds'. De parkeernormen voor woningen zijn op basis van deze beleidsnota als volgt, waarbij voor het aandeel bezoekersparkeren uitgegaan wordt van 0,3 parkeerplaats per woning:

- kleine zelfstandige wooneenheid (maximaal 50 m² bvo): 1,0 à 1,0, gemiddeld 1,0;
- woning goedkoop: 1,4 à 1,7, gemiddeld 1,55;
- woning midden: 1,8 à 1,9, gemiddeld 1,85;
- woning duur: 2,0 à 2,2, gemiddeld 2,1;

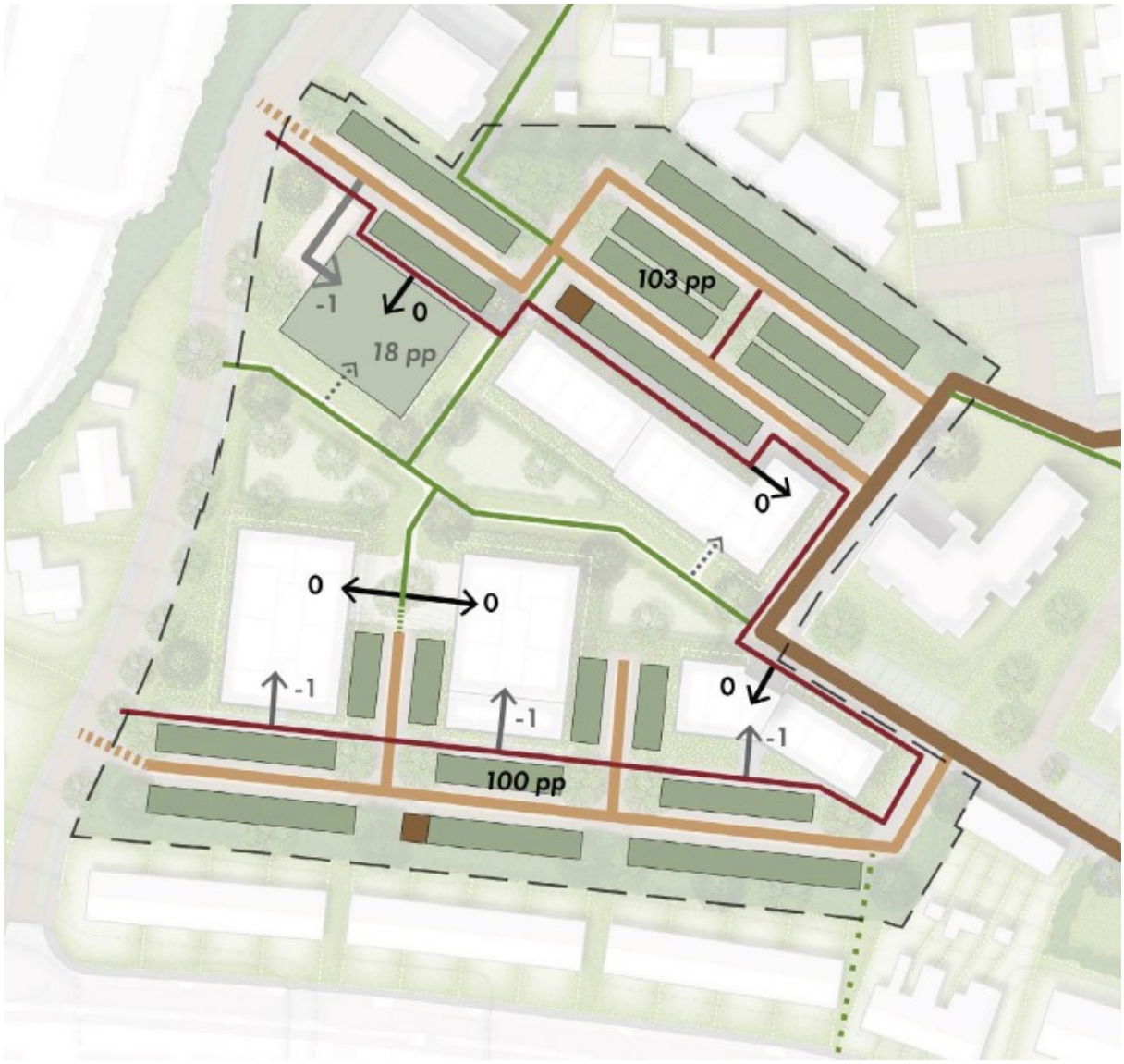
De gemeente Rhenen gaat voor de parkeernormen uit van de gemiddelde norm. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat voor de 90 sociale huurappartementen die in de bestaande situatie in het plangebied aanwezig zijn, uitgegaan mag worden van de 74 bestaande parkeerplaatsen. Voor de 90 vervangende sociale huurappartementen betekent dit dat de 74 bestaande parkeerplaatsen volstaan. Voor de overige appartementen gelden de normen uit de beleidsnota. Dit is in navolgende tabel meegenomen:

Functie	Aantal	Parkeernorm bewoners	Parkeernorm bezoekers	Parkeerbehoefte bewoners	Parkeerbehoefte bezoekers	Parkeerbehoefte totaal
sociale huurappartement 49 m^2	41	0,7	0,3	28,7	12,3	41,0
sociale huurappartement (vervanging bestaand)	90	*	*	74,0	*	74,0
sociale huurappartement 75 m^2	10	1,25	0,3	12,5	3,0	15,5
goedkope koopappartement 56 m^2	12	1,25	0,3	15,0	3,6	18,6
betaalbare koopappartement 71 m^2	25	1,55	0,3	38,8	7,5	46,3
dure koopappartement 79 m^2	12	1,8	0,3	21,6	3,6	25,2
	190			**190,6**	**30,0**	**221**

* De 74 bestaande parkeerplaatsen kunnen worden toegerekend aan de 90 terug te bouwen sociale huurwoningen.

In voorgaande berekening is te zien dat de totale parkeereis voor de 190 woningen in het plangebied voor bewoners en bezoekers uitkomt op 221 parkeerplaatsen.

Situering parkeerplaatsen
Op navolgende afbeelding is weergegeven waar de parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd:



In totaal worden er 103 parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte in de noordzijde van het plangebied. Daarnaast komen er 18 parkeerplaatsen in een gebouwde parkeervoorziening onder het noordwestelijke woongebouw. In totaal zijn dit 121 parkeerplaatsen.

Aan de zuidzijde van het plangebied worden 100 parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte.

In totaal wordt daarmee voorzien in 121 + 100 = 221 parkeerplaatsen, waarmee aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Bodem

5.3.1 Regelgeving

Uit artikel 1.2 lid 2 Ow volgt expliciet dat bodem onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten die gericht zijn op het beschermen van de bodem (zoals aangegeven in artikel 4.1 Ow). Daarnaast gelden er instructieregels vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) die gemeenten in het omgevingsplan moeten verwerken. Het Bkl bepaalt voor bodem dat in het omgevingsplan:

- regels en waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem worden opgenomen voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (artikel 5.89i t/m 5.89m Bkl);
- moet worden gewaarborgd dat sanerende en beschermende maatregelen in stand worden gehouden, worden onderhouden of worden vervangen (artikel 5.89n Bkl);
- bodembeheergebieden kunnen worden aangewezen voor het met een maatwerkregel of maatwerkvoorschrift afwijken van kwaliteitseisen (artikel 5.89o Bkl); en
- de landbodem van het gemeentelijk grondgebied wordt ingedeeld in bodemfunctieklassen (landbouw en natuur/wonen/industrie) (artikel 5.89p Bkl).

Bodemgevoelige gebouwen
Een bodemgevoelig gebouw wordt in het Bkl omschreven als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een gebouw wordt verstaan een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m^2 valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bodemgevoelige locaties
Een bodemgevoelige locatie is op basis van het Bkl in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

De gemeente kan in het omgevingsplan aanvullende locaties aanwijzen als bodemgevoelige locatie, zoals kinderspeelplaatsen of moestuinen. In de gemeente zijn dergelijke locaties vooralsnog niet aangewezen.

Omgevingsplan
Een omgevingsplan bevat dus waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, die per gebied of per gebruiksfunctie kunnen verschillen. Het uitgangspunt voor deze waardes zijn de interventiewaardes bodemkwaliteit, uit bijlage IIA van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Deze waardes zijn wetenschappelijk onderbouwd en behoeven geen verdere motivering. Het omgevingsplan kan ook een hogere waarde bevatten dan de interventiewaardes, mits gemotiveerd en de waarden niet hoger zijn dan het humane Maximaal Toelaatbare Risiconiveau (MTR humaan, bijlage Vb Bkl). Ook mag niet leiden tot overschrijding van de toelaatbare concentraties in lucht (TCL) en geurdrempels (bijlage XIIIb Bkl).

Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Om te kunnen beoordelen of de toelaatbare kwaliteit van de bodem uit het omgevingsplan is overschreden, is voorafgaand onderzoek naar de gesteldheid van de bodem nodig. Ingeval van een overschrijding van de waarden, is in het omgevingsplan opgenomen welke sanerende of beschermende maatregelen nodig zijn.

5.3.2 Doorvertaling planvoornemen

In het kader van de herontwikkeling van het gebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder beknopt weergegeven; de volledige rapportage is als bijlage 3 bij de motivering opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Geluid

5.4.1 Regelgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels in afdeling 5.1 (o.a. normen) voor:

- het geluid van geluidveroorzakende activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en
- het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in het geluidaandachtsgebied (van wegen, spoorwegen en industrieterreinen, artikel 3.18 lid 1 Bkl).

Geluidgevoelige gebouwen
Het Bkl bevat in artikel 3.21 een definitie van geluidgevoelige gebouwen. Hier vallen gebouwen onder met een woonfunctie, een onderwijsfunctie, een gezondheidszorgfunctie (met bedgebied) en kinderopvang (met bedgebied). Het Bkl bevat niet de mogelijkheid voor een gemeente om de definitie van geluidgevoelige gebouwen uit te breiden. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten gemeenten in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wel rekening houden met geluid op niet door het Bkl aangewezen gebouwen en locaties. Dit betreft ook de indirecte akoestische effecten op bestaande woningen (zie artikel 5.78af Bkl) en de akoestische effecten bij de aanleg of wijzigingen van wegen van gemeente en waterschap (zie artikel 5.78m).

Geluidaandachtsgebieden
In het Bkl is bepaald dat het omgevingsplan waarborgt dat het geluid veroorzaakt door een (spoor)weg of industrieterrein op een voor geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen binnen een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor de geluidbronsoorten met een geluidproductieplafond (gpp) als omgevingswaarde gelden, staan in navolgende tabel:

Geluidbronsoort	**Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)**	**Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)**
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Hoofdspoorwegen	55 L_{den}	65 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den}	55 L_{den}
	40 L_{night}	45 L_{night}

De geluidaandachtgebieden zijn - indien gepubliceerd - opgenomen op de kaart van de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 5.78t Bkl). Als het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 5.78t tot en met 5.78ai Bkl). In het omgevingsplan kunnen dan flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen om voor het toelaten van een geluidgevoelig gebouw af te wijken van de standaardwaarden (vergelijkbaar met het hogere grenswaardenbesluit zoals we dat voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet kenden). Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats en gelden een aantal eisen. Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als voldaan wordt aan een van de voorwaarden onder artikel 5.78z lid 1 onder a of b, 5.78z lid 2, 5.78ab lid 2, 5.78ac en 5.78ad Bkl.

Op grond van artikel 5.78i Omgevingswet hebben alle verharde wegen met een jaargemiddelde verkeersintensiteit van 1.000 motorvoertuigen of meer - los van de snelheid - ook een geluidaandachtsgebied, met uitzondering van woonerven.

Zolang er geen basisgeluidsemissies met bijbehorende aandachtsgebieden vast zijn gelegd geldt op grond van artikel 17.5 van de Omgevingsregeling een geluidaandachtgebied waarbij bij een gemeentelijke weg of waterschapsweg de breedte van het geluidaandachtsgebied wordt bepaald

door vaste afstanden tot een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip:

Aantal rijstroken	Maximum snelheid weg (km/u)	Breedte zone (m)
1 of 2	30 of minder	100
1 of 2	meer dan 30	200
3 of meer		350

Geluid door activiteiten
Geluid door activiteiten is in het plangebied niet van toepassing.

5.4.2 Doorvertaling planvoornemen

Wegverkeerslawaai
In het kader van het planontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit is als bijlage 4 bij de motivering gevoegd.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden
Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 57 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden maar de grenswaarde van 70 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.3 van het onderzoek.

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering
Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 57 dB ter plaatse van de noordgevel van het meest zuidoostelijke blok met appartementen. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal 57 - 33 = 24 dB.

Woon- en leefklimaat
De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'matig' tot 'zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in subparagraaf 3.4.1 en subparagraaf 3.4.2 van het onderzoek kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Berekende geluidstoename bestaande gevoelige functies in omgeving

Gemeentelijke wegen
Het geluid ter plaatse van de bestaande gevoelige functies wanneer het plan wordt uitgevoerd bedraagt maximaal 61 dB. De maximale toename van het geluid ten opzichte van de heersende waarde is 1,18 dB.

EFTAL-toetsing geluid nieuwe wegdelen
Het geluid van de nieuwe wegdelen op de omliggende gevoelige functies bedraagt op zijn hoogst 53 dB.

Bkl-toetsing toename geluid Nieuwe Veenendaalseweg en Paardenveld
Het geluid ter plaatse van de bestaande gevoelige functies wanneer het plan wordt uitgevoerd bedraagt maximaal 61 dB. De maximale toename van het geluid ten opzichte van de heersende waarde is 3,79 dB, maar op alle toetspunten waar de toename van het geluid meer dan 1,50 dB bedraagt blijft het geluid ruim onder de standaardwaarde van 53 dB.

Het geluid ter plaatse van omliggende woningen wordt als aanvaardbaar beschouwd, er hoeven geen verdere maatregelen te worden onderzocht.

Railverkeerslawaai
De woning in het plangebied is niet gelegen nabij een spoorlijn. Akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai is daarom niet nodig.

Industrielawaai (geluid door activiteiten)
De woningen in het plangebied zijn niet gelegen binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Akoestisch onderzoek naar industrielawaai is daarom niet nodig.

5.4.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Regelgeving

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Bij milieuzonering gaat het specifiek om de milieuthema's die afstandsgerelateerd zijn. Afstandsgerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

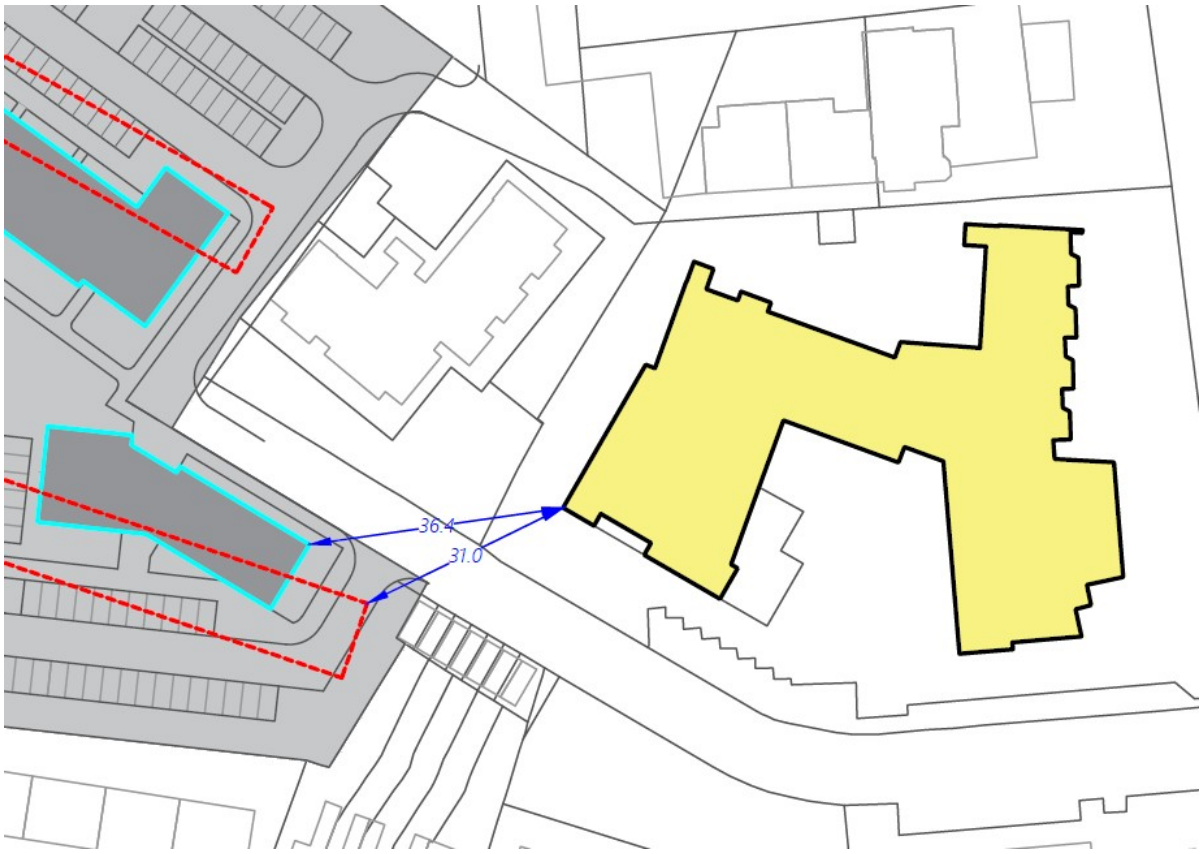
Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van bedrijfsmatige activiteiten worden gerealiseerd, moet worden gemotiveerd in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige bedrijfsmatige activiteiten. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige bedrijfsmatige activiteiten. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering beperken. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat bedrijfsmatige activiteiten zich vestigen/wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

In oktober 2024 is de nieuwe VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' uitgebracht. Er wordt in deze handreiking geen gebruik meer gemaakt van milieucategorieën, maar van gebruiksruimte. Onder gebruiksruimte wordt verstaan de ruimte die een bedrijf mag benutten.

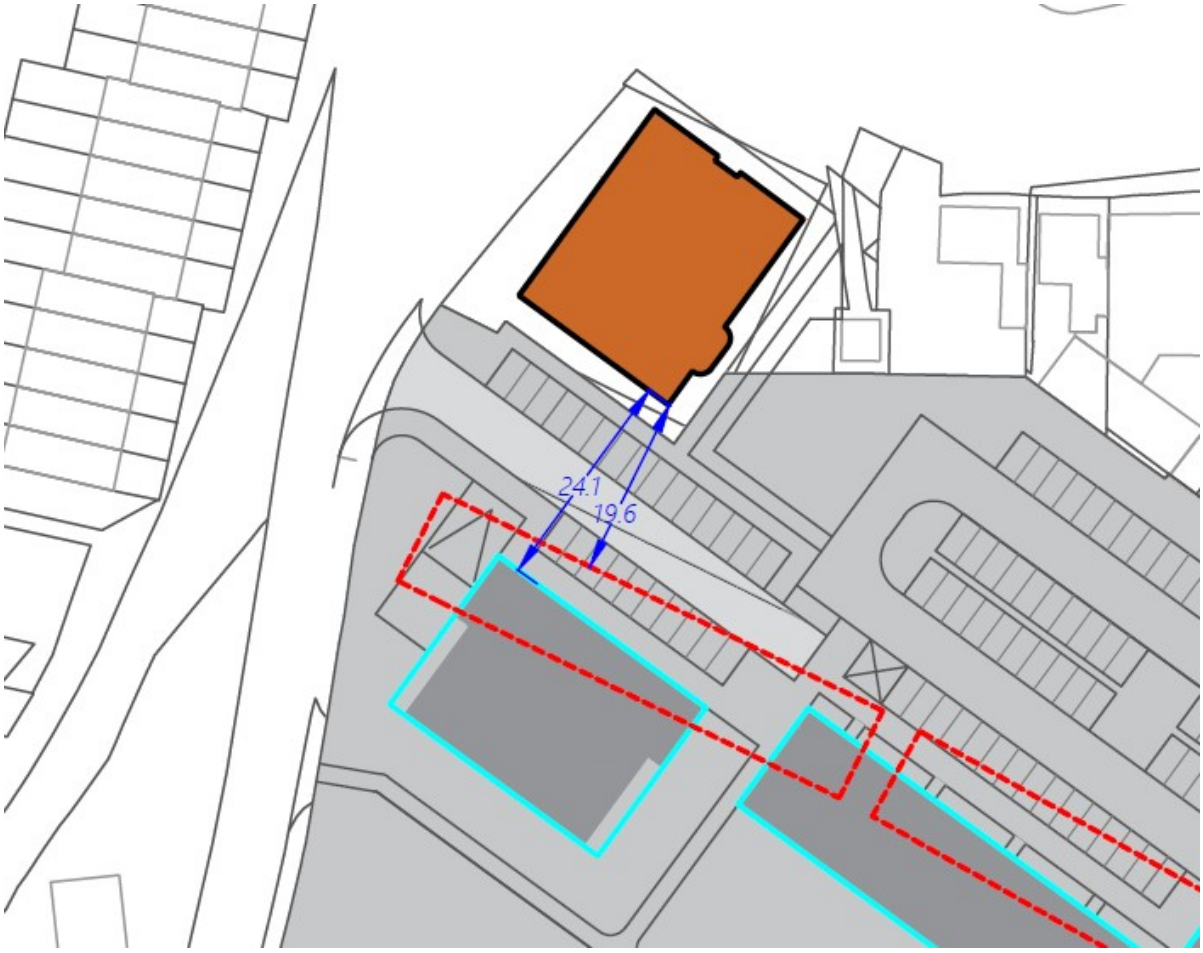
5.5.2 Doorvertaling planvoornemen

Het plangebied wordt voor het grootste deel omgeven door woningen. Daarom worden het plangebied en de directe omgeving daarvan aangemerkt als een 'rustig woongebied'. In de directe omgeving zijn voorzieningen gelegen die mogelijk van invloed kunnen zijn op de functie 'Wonen' in het plangebied:

- Ten oosten van het plangebied, aan de Dokter Wallerstraat 2 t/m 4 - Nieuwe Veenendaalseweg 51-1 - 51-34, ligt woonzorgcentrum De Tollekamp inclusief verpleeghuis. Dit gebouw heeft een maatschappelijke functie in het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Rhenen. Op basis van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering' van de VNG worden 'verpleeghuizen' aangemerkt met positie '1' (voorheen milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 m) voor het maatgevende aspect geluid. Dit betekent, uitgaande van de ligging van het plangebied in een 'rustig woongebied', dat voor geluid sprake is van ligging in de standaard zone 'geluid beperkt'. Binnen deze zone van 100 m staat het gemeenten vrij om niet-woonfuncties toe te staan. Omdat het om een woonzorgcentrum gaat, een gebouw waarbinnen zelf ook gewoond wordt, en er 30 m of meer tussen het woonzorgcentrum en het maatgevende meest zuidoostelijke appartementengebouw is gelegen, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe appartementen. Bovendien blijkt uit navolgende projectie van de bestaande woongebouwen over het stedenbouwkundig plan dat de afstand tussen het verpleeghuis en de appartementen in de woongebouwen in de toekomstige situatie zelfs toeneemt van circa 31,0 m tot circa 36,4 m:



- Ten noordwesten van het plangebied, aan de Groeneweg 19, ligt moskee Assalaam. Dit gebouw heeft een maatschappelijke functie in het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Rhenen. Op basis van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering' van de VNG worden 'kerkgebouwen e.d.' aangemerkt met positie '1' (voorheen milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 m) voor het maatgevende aspect geluid. Dit betekent, uitgaande van de ligging van het plangebied in een 'rustig woongebied', dat voor geluid sprake is van ligging in de standaard zone 'geluid beperkt'. Binnen deze zone van 100 m staat het gemeenten vrij om niet-woonfuncties toe te staan. Uit navolgende projectie van de bestaande woongebouwen over het stedenbouwkundig plan blijkt dat de afstand tussen de moskee en de appartementen in de woongebouwen in de toekomstige situatie toeneemt van minimaal circa 19,6 m tot circa 24,1 m. Daarmee wordt weliswaar de 30 m niet gehaald, maar omdat de entree tot de moskee aan de noordzijde ligt, en er geen entree met bijbehorende parkeerplaatsen is aan de west-, zuid-, en oostzijde van de moskee, zal in de praktijk ter plaatse van de appartementen in de nieuwe woongebouwen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat:



5.5.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Regelgeving

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gevoelige objecten zijn opgesplitst in:

- zeer kwetsbare gebouwen
- kwetsbare gebouwen en locaties
- beperkt kwetsbare gebouwen en locaties.

De categorieën kwetsbare gebouwen en locaties zijn aangewezen in bijlage VI Bkl.

Plaatsgebonden risico
Bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties moet voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties het plaatsgebonden risico (PR-10-6-contour) in acht worden genomen. Bij beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet er rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Dit betekent dat binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicobron geen zeer kwetsbare gebouwen of kwetsbare gebouwen en locaties mogen worden toegestaan en dat beperkt kwetsbare gebouwen of locaties pas na een beoordeling (dus vergunning) mogen worden toegestaan. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico: aandachtsgebieden
Het Bkl introduceert zogenaamde 'aandachtsgebieden' rond risicobronnen. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Deze aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk en zijn zichtbaar in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Uitgangspunt is dat personen in gebouwen buiten een aandachtsgebied (brand, explosie of gifwolk) voldoende zijn beschermd. Binnen de aandachtsgebieden, of voor personen die verblijven op een locatie in de buitenlucht, zal bij nieuwe initiatieven moeten worden gekeken of en welke aanvullende beschermende maatregelen nodig en te treffen zijn. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor aandachtsgebieden in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).

Een (deel van een) aandachtsgebied kan in het omgevingsplan worden aangewezen als voorschriftengebied. Binnen een dergelijk gebied gelden op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) aanvullende bouwvoorschriften (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl voor het verbeteren van de veiligheid) voor de nieuwbouw of vervangende nieuwbouw (en dus niet voor bestaande bouw) van zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare gebouwen. Er geldt een plicht (artikel 5.14 Bkl) tot het aanwijzen van een voorschriftengebied als in een aandachtsgebied een zeer kwetsbaar gebouw wordt toegelaten.

5.6.2 Doorvertaling planvoornemen

Op navolgende afbeeldingen is een uitsnede weergegeven van de provinciale risicokaart. Hierop zijn de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren en de aandachtsgebieden weergegeven ten aanzien van activiteiten met gevaarlijke stoffen, transportroutes over weg, water en spoor en buisleidingen:



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Uit de kaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren en/of de aandachtsgebieden van activiteiten met gevaarlijke stoffen, transportroutes over weg, water en spoor en buisleidingen.

De meest nabij gelegen risicovolle activiteit betreft het sport- en recreatiecentrum 't Gastland aan de Groeneweg 58 waar chloor wordt gebruikt als desinfectiemiddel. De bijbehorende risicocontour valt echter binnen de terreingrens van het sport- en recreatiecentrum zelf en daarmee ruimschoots buiten het plangebied.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Regelgeving

Uit artikel 1.2 lid 2 Ow volgt expliciet dat lucht onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten die gericht zijn op het beschermen van lucht (zoals aangegeven in artikel 4.1 Ow).

De rijksoverheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.

Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO_2) of fijnstof- (PM_{10}) concentraties.

De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 Bkl. Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO_2.

5.7.2 Doorvertaling planvoornemen

Uit subparagraaf 5.2.1 blijkt dat het aantal voertuigbewegingen als gevolg van de realisatie van 190 woningen met 460,8 voertuigbewegingen per etmaal toeneemt. Daarmee is nader onderzoek op grond van het Bkl niet noodzakelijk. Desondanks is er met de NIBM-tool (versie 12 mei 2026) gekeken wat de effecten zijn op de luchtkwaliteit:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie		2027
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		460,8
Aandeel vrachtverkeer		0,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,14**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,06**
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 de NIBM-tool blijkt dat de extra voertuigaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate is voor de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om na te gaan wat de (verwachte) situatie van de luchtkwaliteit in het plangebied is, is gebruik gemaakt van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) uitgaande van monitoringsronde 2025 in de monitoringsjaren 2024 en 2030. In navolgende tabel is de luchtkwaliteit op het meest nabij gelegen rekenpunt 30283218_1150 aan de Groeneweg (ten noorden van het plangebied) weergeven:

	2024 (µg/m³)	**2030 (µg/m³)**
NO_2	11,3	9,2
PM_{10}	15,1	14,5
$PM_{2,5}$	9,1	7,7

Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden (40 µg/m^3 voor NO_2 en PM_{10} en 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$) ter plaatse van het dichtstbijzijnde toetspunt niet worden overschreden.

Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

De daggemiddelde grenswaarde voor PM_{10} van 50 µg/m³ mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden. Uit het CIMLK blijkt dat in 2024 en 2030 het totaal aantal overschrijdingsdagen 6 bedraagt, waarmee ruimschoots aan de daggemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

5.7.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Geur

5.8.1 Regelgeving

Het Bkl bevat een instructieregel dat zorg gedragen dient te worden dat geur veroorzaakt door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Geurgevoelige gebouwen
De volgende gebouwen worden als 'geurgevoelige gebouwen' aangemerkt:

- gebouwen met een woonfunctie;
- gebouwen met een onderwijsfunctie;

- gebouwen met een gezondheidszorgfunctie (met bedgebied);
- gebouwen met een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang (met bedgebied).

Geurveroorzakende activiteiten
Voor 'geurveroorzakende activiteiten' wordt onderscheid gemaakt in:

- het houden van landbouwhuisdieren;
- andere agrarische activiteiten;
- zuiveringstechnische werken;
- overige bronnen van geurhinder (vaak betiteld als industriële geurhinder).

5.8.2 Doorvertaling planvoornemen

Het plangebied is gelegen net buiten het centrum van Rhenen. In de nabijheid zijn geen agrarische bedrijven gesitueerd. Gesteld kan dan ook worden dat gezien de onderlinge afstand op voorhand kan worden geconcludeerd dat agrarische bedrijven de voorgenomen ontwikkeling niet belemmeren. Ter plaatse van de nieuwe woongebouwen is hiermee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor agrarische bedrijven in de omgeving, mede omdat dichterbij deze bedrijven reeds woonfuncties aanwezig zijn die maatgevend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Waterhuishouding

5.9.1 Regelgeving

Algemeen
Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Water Programma 2022 - 2027, Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 'Stroomopwaarts samen voor de toekomst';
- Gemeente: Water Rioolplan Rhenen 2023 - 2027.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water: Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen moeten voldoen aan het principe van het 'hydrologisch neutraal' bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht moet worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen moeten worden vermeden om watervervuiling te voorkomen.

Uitgangspunten Hoogheemraadschap
Het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 beschrijft de ambities en inzet van het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden in de planperiode 2022 - 2027 voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied.

Wateroverlast
Door klimaatverandering neemt de kans op weersextremen, zoals wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen verder toe. Om overlast en schade te voorkomen dient klimaat adaptief gebouwd te worden. Om te voorkomen dat in de toekomst vaker wateroverlast optreed moeten bij ruimtelijke ontwikkelingen aanvullende maatregelen genomen worden en dient voldoende ruimte gereserveerd te worden om water op te vangen en te verwerken. Vanuit het Hoogheemraadschap wordt geadviseerd om de volgende richtlijnen aan te houden:

- De (her)ontwikkeling of (her)inrichting gebeurt waterneutraal;
- Het toevoegen van verharding leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water;
- Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het plangebied;
- Het advies is om het vloerpeil minimaal circa 20 cm hoger dan het laagste straatpeil te ontwerpen; Hierbij is het gemeentelijk beleid leidend;
- Bij herstructurering is het advies dat minimaal 45 mm neerslag van de totale verharding wordt gecompenseerd via infiltrerende of waterbergende voorzieningen in samenhang met extra oppervlaktewater (richtlijn minimaal 15% van het totale verharde oppervlak);
- Bij nieuwbouw/uitleg/uitbreiding wordt geadviseerd dat minimaal 71 mm neerslag van de totale verharding wordt gecompenseerd via infiltrerende of waterbergende voorzieningen in samenhang met waterberging door extra oppervlaktewater te realiseren (richtlijn minimaal 22,5% van de totale verharde oppervlakte, op basis van een peilstijging 30 cm bij compensatie met alleen oppervlaktewater);
- Het waterschap adviseert om tuinen als 60% verhard oppervlak te beschouwen;
- Waterberging kan gerealiseerd worden door infiltratievoorzieningen, waterbergende voorzieningen of door extra oppervlaktewater. Wat betreft de infiltratievoorzieningen hanteert het hoogheemraadschap de volgende voorkeursvolgorde:
    1. vasthouden op daken en nuttig gebruiken;
    2. bovengronds infiltreren (bv wadi’s, greppels);
    3. ondergronds infiltreren via een voorziening (bv infiltratieriool);
    4. op andere manier water vasthouden.

Naast het advies van het waterschap is het gemeentelijk beleid van belang. De strengste eis is leidend.

Droogte en hitte
Voor het hoogheemraadschap is het van belang dat droogte de oppervlaktewaterkwaliteit, -kwantiteit en waterveiligheid niet negatief beïnvloedt. Het hoogheemraadschap adviseert richtlijnen toe te passen waarbij geadviseerd wordt om minimaal 90% van de jaarneerslagsom te infiltreren als de bodem dit water kan verwerken zonder voor (grond)wateroverlast te zorgen. Dit komt overeen met circa 15 mm neerslag. Dit betekent dat er minimaal 0,015 x nieuw verhard oppervlak (m²) = kuub (m³) water moet worden vastgehouden en geïnfiltreerd. Het hoogheemraadschap kiest een agenderende rol bij het thema hitte. Hierbij is het gemeentelijk beleid leidend. Het advies van het hoogheemraadschap is om hittemaatregelen te combineren zodat deze naast de functie om hittestress te voorkomen ook bijdragen aan de biodiversiteit en helpen tegen wateroverlast of verdroging.

Uitgangspunten gemeente
De gemeente heeft de taak om te zorgen voor riolering en het stedelijk water. Tevens een zorgplicht voor stedelijk afvalwater, voor afvloeiend hemelwater en voor grondwatermaatregelen. In dit plan is omschreven hoe de gemeente deze taken uitvoert. Het Water Rioolplan Rhenen 2023 - 2027 is de opvolger van het verbreed GRP. Het plan heeft een nauwe relatie met de Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie 2022-2027. De doelen voor de planperiode zijn:

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

Ruimtelijk adaptief werken is uitgangspunt voor alle ruimtelijke plannen. Vuil water wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinrichting en schoon water zo min mogelijk transporteren, daarvoor zijn afkoppelen en infiltreren belangrijke middelen.

5.9.2 Doorvertaling planvoornemen

Er is een uitgebreide watertoets uitgevoerd om het waterbelang goed te kunnen wegen. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 5 bij de motivering gevoegd.

Randvoorwaarden en beleid
Voor de ontwikkeling vormt de Omgevingswet het wettelijke kader voor de weging van het waterbelang. Daarnaast zijn het provinciale beleid, het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 en de Waterschapsverordening van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, evenals het Water- en Rioolplan 2023 - 2027 van de gemeente Rhenen, van toepassing. Zowel het waterschap als de gemeente hanteren het uitgangspunt dat hemelwater zoveel mogelijk lokaal wordt vastgehouden, geborgen en geïnfiltreerd, waarbij water en bodem sturend zijn voor de inrichting van de leefomgeving.

Gebiedsanalyse en waterhuishoudkundige kenmerken
Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 16.760 m² en kent een duidelijk maaiveldverloop van noord naar zuid, waarbij over een afstand van circa 150 m een hoogteverschil van ongeveer 8 m aanwezig is. Hierdoor stroomt hemelwater van nature af naar de lager gelegen delen van het gebied.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zwak grindig, matig grof zand zonder storende slecht doorlatende lagen tot een diepte van circa 5,0 m-mv. Op basis van korrelgrootteanalyses blijkt dat de bovengrond, ondanks de relatief grove korrelopbouw, door de aanwezigheid van leem slechts slecht tot matig doorlatend is. Vanaf circa 3,0 m-mv neemt de doorlatendheid aanzienlijk toe. Binnen het plangebied is geen grondwater aangetroffen tot een diepte van 5,0 m-mv en zijn geen oppervlaktewateren, waterkeringen of beschermde waterstaatkundige zones aanwezig die beperkingen opleggen aan de voorgenomen ontwikkeling.

Uit de klimaatatlas blijkt dat bij extreme neerslag afstromend hemelwater zich verzamelt in de lager gelegen delen van het plangebied. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt hiermee rekening gehouden door de bouwpeilen voldoende hoog aan te leggen en het hemelwatersysteem klimaatadaptief in te richten.

Waterhuishoudkundige uitgangspunten
In de toekomstige situatie neemt het verharde oppervlak toe van circa 6.870 m² naar circa 9.595 m². De toename bedraagt daarmee circa 2.725 m². Op basis van het beleid van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden bedraagt de waterbergingsopgave 193 m³ (71 mm over de toename van het verharde oppervlak).

De gemeente Rhenen hanteert echter een strenger ontwerpuitgangspunt, waarbij wordt uitgegaan van een waterbergingscapaciteit van 60 mm over het totale toekomstige verharde oppervlak. Dit resulteert in een benodigde waterberging van circa 576 m³. Omdat deze eis maatgevend is, vormt deze waterbergingsopgave het uitgangspunt voor de verdere planuitwerking.



Type verharding	Bestaand (m²)	Toekomstig (m²)
Bebouwing	2.740	3.390
Ontsluiting	1.625	3.020
Parkeren	840	1.325*
(voet)paden	1.665	1.860
Totaal	**6.870**	**9.595**
* 50 % van 2.650 m²		

Toekomstige waterhuishoudkundige situatie
Bij de herontwikkeling wordt het bestaande gemengde rioolstelsel vervangen door een gescheiden stelsel, waarbij hemelwater en afvalwater afzonderlijk worden ingezameld. Het hemelwatersysteem is ontworpen volgens de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren, waarbij hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied wordt verwerkt.

In de centrale openbare ruimte worden maaiveldverlagingen toegepast waarin hemelwater tijdelijk kan worden opgevangen en geborgen. Deze voorzieningen worden gecombineerd met groenvoorzieningen, buurttuinen en verblijfsruimten, waardoor een multifunctionele inrichting ontstaat die bijdraagt aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en verblijfskwaliteit.

Het grootste deel van het hemelwater afkomstig van de daken en bestratingen wordt verwerkt in ondergrondse waterbergende voorzieningen onder de parkeerterreinen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied. De definitieve dimensionering en technische uitwerking van deze voorzieningen worden in een vervolgfase uitgewerkt. Daarbij gaat de voorkeur uit naar inspecteerbare en reinigbare voorzieningen, zodat duurzaam beheer en onderhoud gedurende de gehele levensduur mogelijk zijn.

Hemelwater wordt zoveel mogelijk lokaal geïnfiltreerd, terwijl afvalwater via een gescheiden vuilwaterstelsel wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Bij de materiaalkeuze wordt rekening gehouden met het voorkomen van diffuse verontreinigingen en uitloging van milieubelastende stoffen, zodat de waterkwaliteit behouden blijft.

5.9.3 Conclusie

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Natuur en ecologie

5.10.1 Regelgeving

Onder de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende activiteiten die de natuur betreffen. Daarbij kan bij de meest voorkomende activiteiten een tweedeling worden gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De Omgevingswet introduceert daarbij nieuwe terminologie: zo wordt een activiteit die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied voortaan aangeduid als een 'Natura 2000-activiteit', en een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten als een 'flora- en fauna-activiteit'. Een verdere vernieuwing onder de Omgevingswet is de vormgeving van de zorgplicht voor natuur. De provincie blijft in beginsel het bevoegd gezag voor taken op het gebied van de natuur (artikel 2.18, lid 1, onder g Ow).

Zorgplicht
De zorgplicht is in de omgevingswet opgedeeld in de algemene zorgplicht (afdeling 1.3 Ow) en de specifieke zorgplicht, waarbij de specifieke zorgplicht kan worden opgedeeld in de Specifieke zorgplicht natura2000 (art.11.6 Bal), Specifieke zorgplicht soorten (artikel 11.27 Bal) en de Specifieke zorgplicht houtopstanden (artikel 11.116 Bal). Uit de toelichting bij het Bal volgt dat deze specifieke zorgplichten voortborduren op de algemene zorgplicht in de Omgevingswet, maar concreter zijn. Omdat zij concreter zijn, kunnen zij volgens de toelichting niet uitsluitend bestuursrechtelijk, maar ook strafrechtelijk worden gehandhaafd. De zorgplicht geldt daarbij ook voor vergunningsplichtige activiteiten.

Soortenbescherming
Op grond van artikel 5.1 lid 2 Ow is het verboden een flora-en-fauna-activiteit te verrichten, voor zover het gaat om een geval dat is aangewezen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Uit bijlage 1 Omgevingswet volgt dat een flora-en-fauna-activiteit een activiteit is met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. De soortenbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten (artikel 11.37 Bal), Habitatrichtlijnsoorten (artikel 11.46 Bal) en Andere soorten (artikel 11.54 Bal). Hierin worden rust- en voortplantingsverblijfplaatsen en het functioneel leefgebied beschermd.

De regels over wanneer het bevoegd gezag een omgevingsvergunning of een vrijstelling mag verlenen voor flora- en fauna-activiteiten, staan in afdeling 8.6.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Gebiedsbescherming
Artikel 11.6, lid 1 van het Bal bepaalt dat degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kan hebben, en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van de natuurbescherming, verplicht is om:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

<u>Stikstofdepositie</u>
Artikel 2.15a Ow geven de (resultaatsverplichtende) omgevingswaarden voor stikstofdepositie gehandhaafd. Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningsplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdepositieruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

5.10.2 Doorvertaling planvoornemen

Soortenbescherming
Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 6 bij de motivering gevoegd.

Door de werkzaamheden kan verstoring en sterfte van algemene, licht beschermde zoogdieren optreden. Voor deze nationaal beschermde soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In het kader van de zorgplicht dienen negatieve effecten echter redelijkerwijs te worden voorkomen. Met betrekking tot deze soorten zijn geen mitigerende maatregelen mogelijk die redelijkerwijs uitvoerbaar zijn.

Door de sloop van de gebouwen kunnen verblijfplaatsen verloren en kan sterfte optreden. Om inzicht te krijgen in de functies die de locatie voor vleermuizen heeft is nader onderzoek vereist.

Door de sloop gaan hoogstwaarschijnlijk vaste nestplaatsen van gierzwaluw en huismus verloren. Om inzicht te krijgen in de functies die de locatie voor gierzwaluw en huismus heeft is nader onderzoek vereist.

Daarnaast kunnen de sloop van de gebouwen en groenwerkzaamheden in het broedseizoen leiden tot sterfte en verstoring van broedsels. Daarom moet de sloop en het rooien van begroeiing buiten het broedseizoen gebeuren. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 1 september tot 1 maart is de kans op broedgevallen gering.

Vanwege de bevindingen uit de quickscan is er aan aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 7 bij de motivering gevoegd.

Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat in het plangebied 2 paarverblijven van gewone dwergvleermuis aanwezig zijn, 7 nestplaatsen van gierzwaluw en 4 nestplaatsen van huismus. In het zuidoostelijke blok zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen.

Door de sloop van de gebouwen gaan de vaste rust- en verblijfplaatsen verloren. Tevens kunnen vleermuizen door de sloop verstoord raken of gedood worden.

Hieruit volgt dat voor de sloop een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit van de provincie Utrecht vereist is voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Hiervoor wordt een mitigatieplan worden opgesteld waarin maatregelen worden voorgesteld om negatieve effecten te voorkomen. Het opstellen van dit mitigatieplan en het aanvragen van de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit zijn activiteiten die uitgevoerd worden los van onderhavige wijziging van het omgevingsplan

Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden. Hiermee mag geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Onderzoek stikstofdepositie
Vanwege de relatief kleine schaal van het project, de huidige functie van het plangebied en de afstand tot het plangebied is een negatief effect op beschermde natuurgebieden (geluidhinder, trillingshinder en lichthinder) op voorhand uit te sluiten met uitzondering van stikstofdepositie. Er is daarom een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor de aanlegfase en de gebruiksfase. Dit onderzoek is als bijlage 8 bij de motivering gevoegd.

Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfases als de totale gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Om deze reden kunnen significant negatieve effecten als gevolg van de nieuwe woongebouwen op voorhand worden uitgesloten. Het voorliggende woningbouwplan is daarmee, in het kader van stikstofdepositie, niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit.

5.10.3 Conclusie

De aspecten 'natuur' en 'ecologie' vormen, mits de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit wordt verleend, geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Cultureel erfgoed

Het onderdeel cultureel erfgoed gaat over zowel archeologie als cultuurhistorie.

5.11.1 Regelgeving

Uit artikel 1.2 lid 2 van de Ow volgt dat cultureel erfgoed en werelderfgoed onderdeel uitmaken van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten die gericht zijn op het beschermen van erfgoederen (zoals aangegeven in artikel 4.1 Ow).

De essentie van het beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. Het doel van deze wetgeving is om archeologische resten in de bodem zoveel mogelijk te behouden en cultureel erfgoed en landschap zoveel mogelijk te beschermen.

Daarnaast zijn er ten aanzien van de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd: archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

5.11.2 Doorvertaling planvoornemen

Archeologie
Op de gemeentelijke beleidskaart ligt het plangebied in een gebied gekarteerd als categorie 3: Historische kernen, bufferzone rond historische elementen en zones met een hoge verwachting op vindplaatsen van jagers en verzamelaars Vanwege de hoge verwachting op de archeologische beleidskaart is er een archeologisch bureau- en verkennend uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 9 bij de motivering gevoegd.

Uit het bureauonderzoek bleek een hoge verwachting op het aantreffen van vindplaatsen uit de perioden van het Laat-Paleolithicum tot en met het Vroeg-Neolithicum, en van het Midden-Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. Deze verwachting is vooral gebaseerd op de ligging van het plangebied op een stuwwalflank, een zone die oorspronkelijk aantrekkelijk was voor jagerverzamelaars en latere landbouwers. Het gebied maakt deel uit van het historische akkerlandschap van Rhenen. In de omgeving zijn nederzettingen aangetroffen uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Op basis van historische kaarten, waaronder het Kadastraal Minuutplan uit 1811 - 1832, was het plangebied in die tijd in gebruik als bouwland en tabaksveld, zonder sporen van bebouwing.

Tijdens het veldonderzoek werd vastgesteld dat de natuurlijke ondergrond bestaat uit gestuwde afzettingen op circa 70 tot 130 cm -Mv (32,2 - 38,8 m +NAP), afgedekt door een pakket opgebrachte grond van 70 tot meer dan 150 cm dik. Het bodemprofiel aan de top van deze afzettingen is niet meer aanwezig. Deze verstoringen sluiten aan op de resultaten van het booronderzoek Nieuwe Veenendaalseweg 51-55 dat direct ten noordoosten van het plangebied is uitgevoerd (Roodenburg, 2021). Ook op deze locatie is de oorspronkelijke bodem grotendeels verstoord en is een combinatie van verstoorde en opgebrachte grond aangetroffen. Als gevolg van deze verstoringen en ophogingen is de kans op het aantreffen van intacte archeologische vindplaatsen in het huidige plangebied erg klein. Hierdoor is de aanvankelijk hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen naar laag bijgesteld en geldt een lage verwachting op resten uit alle perioden.

Selectieadvies
Op basis van het uitgevoerde archeologisch bureau- en veldonderzoek in de verkennende fase, adviseert Transect om voor het plangebied uit te gaan van een lage archeologische verwachting. In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van nieuwbouw zijn er daarom geen aanvullende archeologische maatregelen nodig.

Op basis van dit selectieadvies heeft de gemeente een selectiebesluit genomen. Archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Cultureel erfgoed
Op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart is te zien dat het plangebied valt binnen de molenbiotoop van de binnenmolen, een ronde stenen stellingmolen aan het Koningin Elisabethplantsoen 3, aan de rand van de binnenstad van Rhenen. Omdat de appartementengebouwen op circa 100 m of meer ten noorden van de molen zijn gelegen, waarbij er op meerdere locaties hoge bomen en 2 stroken met bebouwing staan tussen de molen en het plangebied, is de beoogde ontwikkeling niet van invloed op de werking van de molenbiotoop en doet hier geen afbreuk aan.

5.11.3 Conclusie

Het aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Leidingen

5.12.1 Regelgeving

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

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

5.12.2 Doorvertaling planvoornemen

In of in de directe omgeving van het plangebied is geen relevante leiding gelegen, die op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones moet worden opgenomen.

5.12.3 Conclusie

Het aspect 'leidingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.13 Duurzaamheid

5.13.1 Regelgeving

Energiebesparing is een eerste vereiste om de energievraag te minimaliseren. Het gaat daarbij om het minimaliseren van zowel de energievraag van gebouwen als die van bedrijfsprocessen. De energie die dan nog gebruikt wordt, wordt zoveel mogelijk duurzaam opgewekt. Uitgangspunt is dat bij nieuwbouw daken geschikt moeten zijn voor zonnepanelen. Nieuwbouw moet voldoen aan de BENG.

In het kader van natuurinclusief bouwen wordt er bewust ruimte gemaakt voor biodiversiteit op, aan of in een gebouw of de omgeving, zodat er meer verschillende planten- en diersoorten kunnen leven, bijvoorbeeld in de vorm van nestkasten.

5.13.2 Doorvertaling planvoornemen

Door in het ontwerp van de openbare ruimte rekening te houden met de mogelijke gevolgen van klimaatverandering wordt de leefbaarheid van de nieuwe woningen in de toekomst gegarandeerd. Deze verwachte gevolgen zullen het meest merkbaar zijn in een toenemende regenintensiteit enerzijds en een toenemende droogte en hitte anderzijds. Aspecten die gaan over water en biodiversiteit worden beschreven in paragraaf 5.9 respectievelijk 5.10.

Het plan bevat de realisatie van 5 woongebouwen die niet valt onder milieubelastende activiteiten. Voor het realiseren van de woningen wordt er gestreefd naar een energiezuinig plan waarin energiebesparende maatregelen worden genomen. Denk aan het gebruik van zonnepanelen en natuurinclusief bouwen door een goede inpassing in de omgeving. De woningen in het plangebied worden duurzaam, levensloopgeschikt en energiezuinig gebouwd, waarbij er aandacht is voor onder andere klimaatadaptief bouwen. De daken van de woongebouwen worden afgekoppeld, er komt een parkachtige inrichting in de centrale groene zone en al het hemelwater kan infiltreren in deze zone danwel onder de parkeerkoffers aan de noord- en zuidzijde van het plangebied. Uiteraard worden de woningen gasloos uitgevoerd en er zal daarnaast sprake zijn van goede isolatie en duurzame vorm van verwarming.

5.13.3 Conclusie

Het aspect 'duurzaamheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.14 Gezondheid

5.14.1 Regelgeving

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet moet dit aspect breed worden gemotiveerd.

Bij deze motivering moeten de maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 Omgevingswet (zoals duurzame ontwikkeling, bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu) breed worden gemotiveerd en toegelicht en aangegeven hoe de voor de beoogde ontwikkeling relevante aspecten zich verhouden tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet worden beargumenteerd dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

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 en zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd.

In het Bbl zijn enkele regels opgenomen die betrekking hebben op de rookgassen van verbrandingstoestellen (zie art. 4.138 Bbl). Het toepassingsbereik hiervan is beperkt tot de aanleg van verbrandingstoestellen en ook de oogmerken zijn beperkt. Over de aanleg van kachels en open haarden kan de gemeente in een omgevingsplan regels stellen over het gebruik van kachels en open haarden. Het oogmerk is dan het beschermen van de gezondheid van omwonenden (en van het milieu).

Een gezonde leefomgeving kan in een aanzienlijke mate bijdragen aan een goede volksgezondheid. De Omgevingswet vergroot de mogelijkheden om een gezonde leefomgeving integraal door te vertalen naar de gemeentelijke uitvoeringspraktijk. Beschikbaarheid en inrichting van aantrekkelijk ingerichte plekken dragen bij aan het verminderen van de kans op eenzaamheid en stressgerelateerde klachten en dragen bij aan de fysieke fitheid (stimuleren van voldoende beweging, minder ziekteverzuim), sociale cohesie (ontmoeting) en kwaliteit van leven (bereikbaarheid, leefbaarheid, zelfredzaamheid).

Gemeenten hebben veel invloed op de fysieke leefomgeving op het gebied van water, groen, maar ook de situering van voorzieningen voor sport- en speelbeleid. Zo kunnen gemeenten groen bevorderen en ruimte bieden voor voorzieningen in het groen gericht op sport en bewegen. Denk aan goede wandel-, hardloop-, fiets-, OV-, en skeelerroutes, maar ook het stimuleren van traplopen, buitenspelen, en een goede inrichting van voetpaden (met vlakke ondergrond) groener inrichten van (stenige) schoolpleinen, gezonde voeding, het zorgen voor schaduw en verkoeling door groenaanleg, en de aanleg van geveltuinen, postzegelparken, of moestuinen. Het bevorderen van recreatie in de openbare ruimte is hierin een belangrijk speerpunt.

Belangrijk is daarbij het verkeer 'gezond' te maken door gemotoriseerd vervoer te beperken of af te schermen, bijvoorbeeld met langzaam-verkeersroutes. Gezonde mobiliteit zorgt voor een betere milieukwaliteit, zoals een lagere geluidsbelasting, minder luchtverontreiniging (CO_2-uitstoot) en hinder (lawaai, geur) en een betere verkeersveiligheid. Bedrijven die overlast geven, of veiligheids- en gezondheidsrisico's met zich meebrengen moeten juist beperkt of geconcentreerd worden. Ook een prettig en gezond binnenklimaat in gebouwen en woningen is voor iedereen belangrijk.

In een buurt waar wonen, werken en een gevarieerd aanbod van voorzieningen (op het gebied van zorg, winkelen, ontspanning, ontwikkeling) goed gemengd zijn, wordt meer bewogen omdat het aantrekkelijker is om lopend of met de fiets een locatie te bereiken. Goede functiemenging draagt bovendien bij aan levendigheid en het ontmoeten van buurtgenoten en versterkt daarmee de saamhorigheid en sociale cohesie in een wijk. Ook dienstverlenende en detailhandelsbedrijven kunnen de werkgelegenheid en levendigheid van een buurt vergroten.

Tenslotte sluiten levensloopgeschikte woningen aan op belangrijke maatschappelijke en demografische ontwikkelingen. Zo kan het met aangepaste regelgeving bijvoorbeeld gemakkelijker worden gemaakt om woningen aan te passen of een mantelzorgwoning toe te staan. Via regels voor de omgeving kunnen zaken als toegankelijkheid en voorzieningen worden geregeld.

5.14.2 Doorvertaling planvoornemen

Het voorliggende initiatief betreft een woningbouwplan met 190 levensloopgeschikte woningen dat zelf geen schade veroorzaakt op het gebied van gezondheid. De dichtstbijzijnde geitenhouderij ligt aan de Cuneraweg 168 in Rhenen op een afstand van circa 1,8 km van het plangebied. Dit is in lijn met het 2e deeladvies van de Gezondheidsraad (d.d. 8 december 2025), waarbij geadviseerd wordt om uit voorzorg ten minste 1 km afstand aan te houden bij de nieuwbouw van woningen.

5.15 Mer-beoordeling

5.15.1 Regelgeving

De wetgeving over de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de strategische milieubeoordeling (Mer-richtlijn), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Voor het bepalen of een plan eventueel mer-plichtig is, is artikel 16.36, lid 3 en 4 van de Omgevingswet van toepassing. Er zijn bij de zogenaamde plan-mer-beoordeling twee mogelijke resultaten:

1. Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.

2. Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Er zijn 2 situaties waarin een plan-mer-beoordeling aan de orde kan komen:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het betreft geen project dat in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve niet direct plan-mer-plichtig. In dit geval dient een plan-mer-beoordeling te worden uitgevoerd.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Een plan-mer-beoordeling is aan orde indien:
   a. Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft.
   b. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

5.15.2 Doorvertaling planvoornemen

Onderhavig ontwikkeling met 190 woningen valt onder categorie J11: 'Stedelijk ontwikkelingsproject' uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. In de derde kolom staat dat voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk stedelijk ontwikkelingsproject een mer-beoordelingsplicht geldt op basis van artikel 16.43, lid 1, aanhef en onder b van de Ow. Het onderhavige plan betreft een wijziging van het omgevingsplan gemeente Rhenen en gaat over een klein gebied op gemeentelijk niveau. De gemeenteraad is voor onderhavig omgevingsplan het bevoegd gezag.

Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is een mer-beoordelingsnotitie opgesteld, die als bijlage 10 bij de motivering is gevoegd. Hieruit komt naar voren dat de beoogde realisatie van de woningen, gezien de kenmerken, plaats en potentiële effecten geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt. Er bestaat daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een mer-procedure.

5.15.3 Conclusie

Het aspect 'mer-beoordeling' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.16 Bezonningsstudie

Hoewel er geen wettelijke normen en eisen zijn gesteld ten aanzien van bezonning van gebouwen, kunnen de optredende effecten op de bezonning, in navolging van uitspraken van de Raad van State, worden getoetst aan de TNO-norm ('Bezonning van gebouwen', TNO-publicatie 880-100, 1991) voor bezonning. In het kader van de herontwikkeling van deze locatie dient een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden, waarbij ook het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat expliciet wordt meegewogen. De bezonningsstudie is als Bijlage 11 toegevoegd bij de motivering.

Met behulp van deze bezonningstudie kan een indruk worden verkregen of en in hoeverre voor de woningen in de omgeving een ongunstige situatie dreigt te ontstaan ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen. De TNO-norm wordt alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen; noordgevels ontvangen immers nooit direct zonlicht. Verder is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Doorvertaling planvoornemen

Op basis van de lichte TNO-norm - waarbij wordt uitgegaan van minimaal twee uur directe bezonning per dag - blijkt dat de omliggende woningen ook in de toekomstige situatie gedurende de periode van 19 februari tot 21 oktober (8 maanden per jaar) voldoen aan deze norm. Met de voorgestelde herontwikkeling wordt voldaan aan de lichte TNO-norm voor bezonning. De omliggende woningen ontvangen ook in de toekomstige situatie voldoende directe zonlichttoetreding om te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect 'Bezonningsstudie' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de economische haalbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen en de uitkomsten van overleg en inspraak.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In juli 2026 is er met Rhenam Wonen en de gemeente een samenwerkingsovereenkomst ondertekend. De gemeenteraad heeft een grondexploitatie geopend voor dit project. Deze documenten vormen de basis om de ontwikkeling te kunnen financieren en uitvoeren.

6.2 Participatie

Onderdeel van het zorgvuldig opstellen van een omgevingsplan is participatie. Bij participatie worden burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties voorafgaand aan de besluitvorming actief betrokken. De omgeving en betrokken instanties vroeg bij een project betrekken, vergroot het draagvlak en voorkomt vaak bezwaren in een later stadium.

Participatie
Omwonenden zijn betrokken bij de planvorming, in het bijzonder bij het tot stand komen van de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan voor deze ontwikkeling (zie Bijlage 12 en 13). Met het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit is de officiële procedure inclusief mogelijkheid tot het geven van een zienswijze opgestart. Daarnaast lopen er individuele gesprekken met eigenaren van direct aangrenzende percelen.

6.3 Consultatie

In het kader van het vooroverleg is het plan gedeeld met de provincie en het waterschap.

6.4 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventueel ingediend zienswijzen hier of in een separate notitie van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Verkeerstoets

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 5 Weging van het waterbelang

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna

Bijlage 7 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 8 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 9 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Bijlage 10 Mer-beoordelingsnotitie

Bijlage 11 Bezonningsstudie

Bijlage 12 Participatieverslag gebiedsvisie

Bijlage 13 Participatieverslag stedenbouwkundig plan