

BESTEMMINGSPLAN ACHTERBERGSESTRAATWEG 210 GEMEENTE RHENEN

NL.IMRO.0340.BPAbergsestrweg210-Do01

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING

- 1.1 Algemeen
- 1.1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied: ligging en omvang
- 1.3 Vigerende bestemmingsplannen
- 1.4 Leeswijzer

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

- 2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering
- 2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

3 BELEID

- 3.1 Bovengemeentelijk beleid
 - 3.1.1 *Nota Ruimte*
 - 3.1.2 *Waterbeleid van de 21^e eeuw*
 - 3.1.3 *Streekplan / Structuurvisie (Provincie Utrecht)*
 - 3.1.4 *Conclusie*
- 3.2 Regionaal beleid
 - 3.2.1 *Structuurvisie WERV*
- 3.3 Gemeentelijk beleid
 - 3.3.1 *Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen*
 - 3.3.2 *Woningmarktanalyse*
 - 3.3.3 *Conclusie*

4 OMGEVINGSASPECTEN

- 4.1 Bodem
- 4.2 Geluid
- 4.3 Luchtkwaliteit
- 4.4 Milieuzonering
 - 4.4.1 *Hindercirkels*
- 4.5 Externe veiligheid
- 4.6 Watertoets
- 4.7 Ecologie
 - 4.7.1 *Natuurbeschermingswet*
 - 4.7.2 *Flora en Fauna*
- 4.8 Archeologie en Cultuurhistorie
 - 4.8.1 *Archeologie*

5.Kabels en leidingen

6 JURIDISCHE BESCHRIJVING

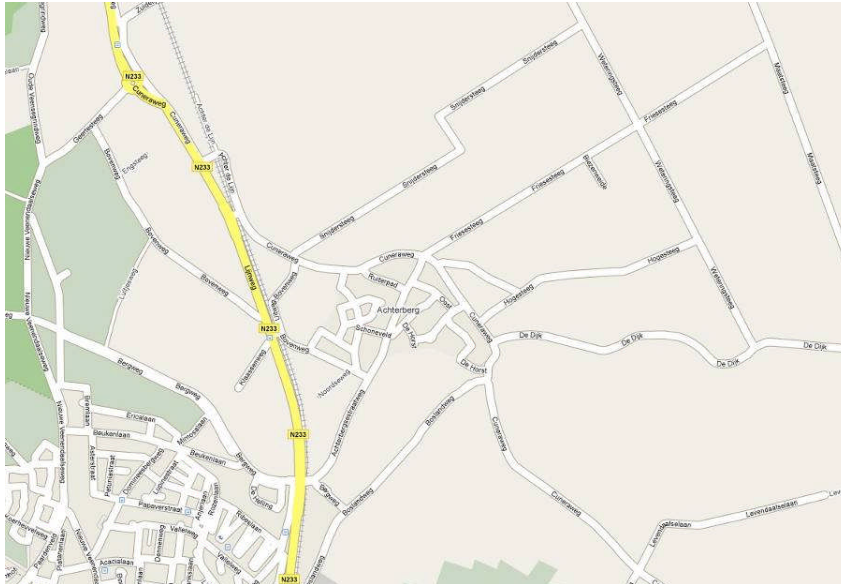
- 6.1 Het juridische plan

6.2 Bestemmingen

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2 Economische uitvoerbaarheid



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding

De gemeente Rhenen heeft een verzoek ontvangen van de heer J. van Daalen om de mogelijkheid te bezien voor het vergroten van een woning aan de Achterbergsestraatweg 210, gemeente Rhenen. Op het betreffende perceel, kadastraal bij de gemeente bekend onder nummer 4496 sectie G, bevindt zich nu een vrijstaand woonhuis. Burgemeester en wethouders hebben ingestemd met de verbouw tot een dubbele woning op onderhavig perceel.

Volgend op het positieve besluit van het college heeft de heer Van Daalen een bouwplan laten maken door Schipper Bouwconsult te Barneveld.

Voor de toelichting geldt dit plan als uitgangspunt, welke aangevuld wordt met de overige benodigde informatie, waaronder de diverse onderzoeken. Eveneens zal blijken dat het project passend is binnen het beleid van zowel provincie als de gemeente en goed past binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het perceel aan de noordzijde van Achterberg op de hoek van de Achterbergsestraatweg en de Cuneraweg.. De directe omgeving bestaat uit voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

De Achterbergsestraatweg begrenst de noord / oostzijde van het perceel en aan de westzijde begrenst de Cuneraweg het perceel. Ten zuiden staat een vrijstaande woning.

1.3 Vigerende bestemmingsplan(nen)

In het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I" is de locatie bestemd als "Woningen, halfvrijstaand of vrijstaand Whv". Op de locatie mag een vrijstaande of halfvrijstaande woning worden opgericht.

De uitbreiding van de bestaande woning tot een dubbele woning is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. De uitbreiding overschrijdt het bouwvlak.

De onderhavige bestemmingsplan dient dit wel mogelijk te maken.



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, in de vorm van een functioneel-ruimtelijke en een stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid, onderverdeeld in bovengemeentelijk beleid en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante omgevingsaspecten aan bod. Onderzoek naar kabels en leidingen wordt in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de juridische uitvoerbaarheid uiteengezet. Hoofdstuk 7 bevat een toelichting op de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 8 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.



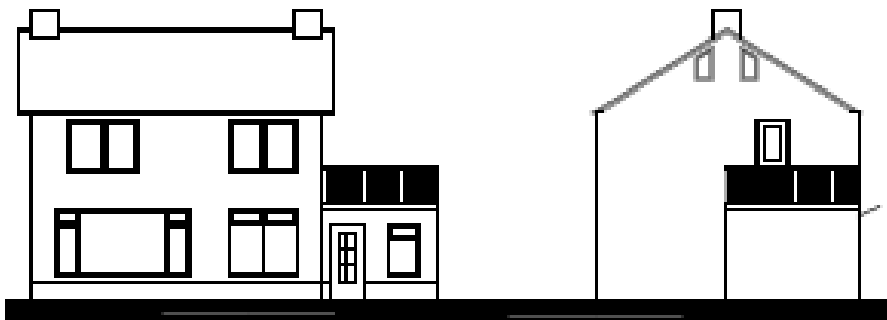
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

De onderhavige kavel ligt aan de noordzijde van de kern Achterberg in de zuidoostpunt van de kruising Achterbergsestraatweg – Cunerauweg -Friesesteeg. De eerste twee wegen zijn historische linten van Achterberg, De Friesesteeg leidt naar het buitengebied. De kruising vormt een belangrijk, cultuurhistorisch punt in het dorp.

De aangrenzende lintbebouwingen bestaan overwegend uit vrijstaande en twee onder een kap woningen. De goot- en nokhoogte varieert, waarbij de maximumbouwhoogte ligt op twee bouwlagen en een kap (gemiddeld: goot 6 m, nok 9 m).

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een vrijstaande woning op een perceel met een oppervlak van 700m². Het vloeroppervlak bedraagt circa 65m². Aan de noordgrens staat nagenoeg tegen de perceelsgrens een garage met een oppervlak van ruim 30m².



2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

Visie

De beoogde omzetting van een vrijstaande woning naar een twee onder een kap woning betekent een kleinschalige verdichting van de bestaande verkavelingstructuur. Het karakter van de aangrenzende bebouwing en de afstand tot de aangrenzende woningen is zodanig dat de omzetting naar een twee onder een kap woning past bij de aangrenzende lintbebouwing.

De ligging op de kruising van twee historische linten van Achterberg vraagt om extra aandacht voor beeldkwaliteit. In de huidige woning ontbreekt deze aandacht, dus de vervangende nieuwbouw biedt de mogelijkheid hier optimaal invulling aan te geven.

De verlenging/vergroting van de huidige bouwstrook ten behoeve van een twee onder een kap woning is alleen toelaatbaar wanneer een hoekverbijzondering wordt gemaakt richting de kruising Achterbergsestraatweg –Cuneraweg. Een garage op dit punt is uitgesloten. Te denken valt aan een inpandige garage of een garage/opstelplek evenwijdig aan de achterperceelsgrens. Belangrijk is daarbij de voorgevelrooilijn van nummer 208 in acht te nemen. De hoekverbijzondering dient ook zichtbaar te zijn in de uitstraling/vormgeving van de woning. Naast raampartijen kan dit bijvoorbeeld door het opnemen van een gevelverbijzondering, zoals een erker. Uitgangspunt is een onder architectuur ontworpen woning.

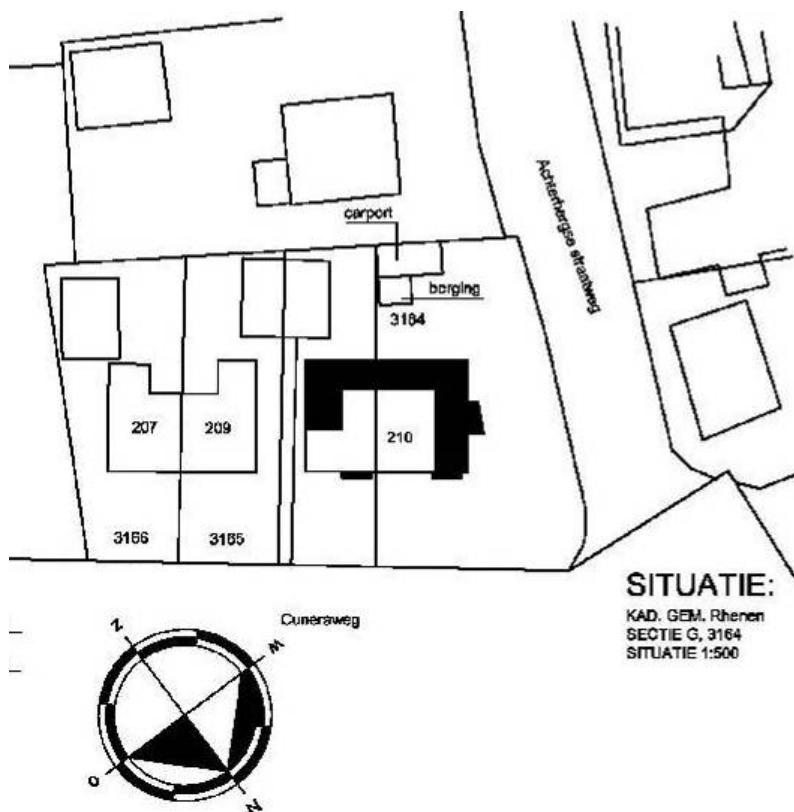
Beschrijving bouwplan

De nieuwe twee onder en kap woning bestaat uit een massa van circa 14,5 m breed en circa 10 meter diep. Over een diepte van circa 7,5 m bestaan de woningen uit twee lagen met een kap, waarbij de nokhoogte op circa 9 m ligt. De overige 2,5 m aan de achterzijde bestaat uit een aanbouw van 1 bouwlaag met een plat dak, waarvan de bouwhoogte op circa 3 m ligt.

Opvallend detail is dat de twee onder en kap een asymmetrische opbouw heeft. De woning richting de kruising heeft een breedte van circa 8 m. De woning richting de aangrenzende woning nummer 209 heeft een breedte van 6,5 m. In de gevels is dit naast breedte ook te zien door een extra raampartij. Voor het overige zijn beide gevels nagenoeg gelijk met een erker aan de voorzijde (circa 0,5 m diep) en openslaande deuren aan de achterzijde. De woning richting de kruising heeft bovendien een erker aan de zijgevel van circa 1 m diep en 3 m breed met balkon. De gevel van deze erker loopt evenwijdig (schuin) aan de loop van de Achtebergsestraatweg.

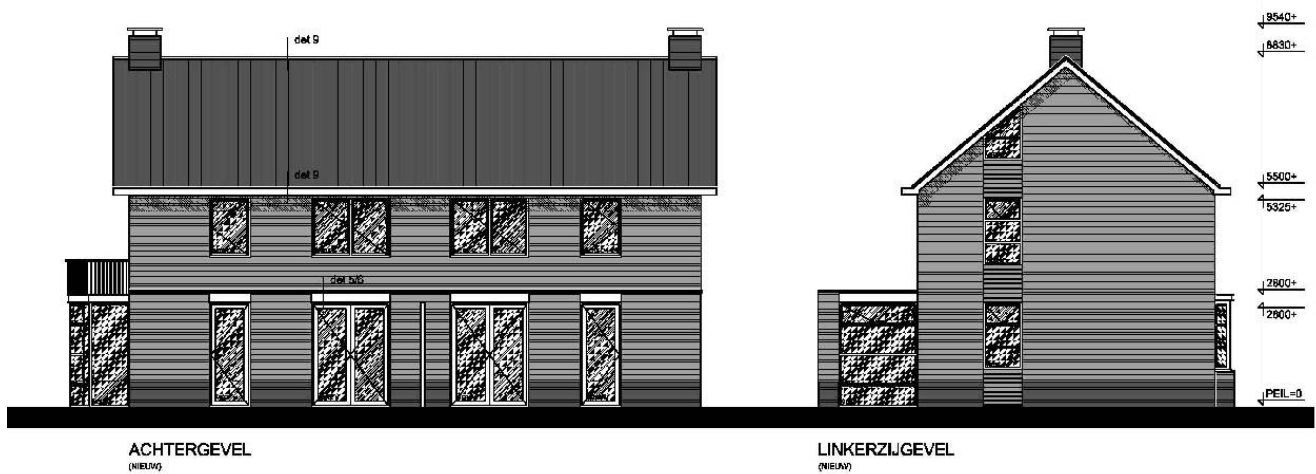
Beide woningen beschikken parkeergelegenheid op eigen erf. Voor de woning naast nummer 209 blijft de bestaande garage achter op het, met oprit, gehandhaafd. De woning richting de kruising krijgt een carport, evenwijdig gelegen aan de achterperceelsgrens. Deze wordt ontsloten wordt via de Achterbergsestraatweg. Naast deze carport komt een berging, welke gesitueerd is achter de verlengde voorgevelrooilijn van de Achtebergsestraatweg 208.

Voor de precieze afmetingen en situering van het gebouw wordt verwezen naar de met de onderhavige onderbouwing vergezeld gaande ingediende bouwaanvraag.



Beeldkwaliteit

De ruimtelijke opzet van het bouwplan benadrukt de dorpse sfeer en heeft eveneens zijn vertaling gekregen in de architectonische uitwerking. Gekozen is voor een vrij traditionele vormgeving, gebaseerd op de 30-er jaren stijl met een rustige gevelopbouw. Passend binnen deze sfeer is juist richting de kruising een hoekverbijzondering opgenomen in de vorm van een erker. De asymmetrische opzet, met de bredere woning richting de hoek, ondersteunt deze verbijzondering. In materiaalgebruik ligt de nadruk op traditie en een zekere ingetogenheid. Baksteen en dakpannen zijn gebruikt in een niet opvallende, natuurlijke kleurstelling. Voor het overige is aangesloten bij de criteria uit de welstandsnota.



3 BELEID

3.1 Bovengemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen is volstaan met een korte samenvatting van het beleid. De volgende ruimtelijke beleidsplannen staan

in hiërarchie boven het gemeentelijk beleid:

- Nota Ruimte (Ministerie van VROM);
- Waterbeleid 21^e eeuw
- Streekplan / Structuurvisie (Provincie Utrecht);

3.1.1 Nota Ruimte (Ministerie van VROM)

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik middels hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. Met het opstellen van een bestemmingsplan voor het gebied Achterbergsestraatweg 210 zorgt de gemeente voor een actueel juridisch kader voor het behoud van het plangebied en de ruimtelijke kwaliteit hierbinnen.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

3.1.2 Waterbeleid van de 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

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

3.1.3 Streekplan

Streekplan 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004)

Het Streekplan 2005-2015 geeft vanuit de begrippen kwaliteit, uitvoering en samenwerking uitwerking aan het provinciaal ruimtelijk beleid. Het primaire doel is een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Daartoe wordt ingezet op een evenwicht tussen (leef)kwaliteit en de druk op de ruimte door een beheerste groei. Nieuwe woningbouw dient met name plaats te vinden in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. De gemeente Rhenen maakt geen deel uit van deze gewesten. Er geldt een terughoudend verstedelijkingsbeleid voor de gemeente. Inbreiding, herstructurering en renovatie van het bestaand bebouwd gebied dient voor uitbreiding te gaan.

Nieuwbouw dient tegemoet te komen aan de behoeften van de kern en beschikbaar te komen voor de eigen inwoners. Rhenen heeft daarbij vanuit het regionaal stedelijk netwerk WERV een regionale opvangfunctie voor Veenendaal. Starters en senioren verdienen extra aandacht. Voor de gemeente Rhenen bedraagt de kwantitatieve woningbouwopgave 570 woningen in de periode 2005-2015.

3.1.4 Conclusie

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

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie WERV

De colleges van de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal hebben op d.d. 14 augustus 2004 ingestemd met de Regionale Structuurvisie WERV. De visie geeft aan hoe de gemeenten zich tot 2030 op het gebied van wonen en werken willen ontwikkelen.

Tot de periode 2015 geldt de afspraak, dat ruimtelijke ontwikkelingen van wonen (en werken) plaats dienen te vinden binnen de in bestaand beleid vastgelegde locaties. Voor wonen wordt daarbij nadrukkelijk ingezet op inbreiding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen

De gemeente Rhenen heeft in 2008 een stedenbouwkundige structuurvisie opgesteld, die perspectief biedt voor de woningbouw op de langere termijn. Het is een ontwikkelingsvisie die richting geeft aan de gewenste bouwinitiatieven passend bij de schaal en het karakter van de drie kernen Elst, Achterberg en Rhenen.

De onderhavige locatie valt in de visie binnen de bestaande linten of het overige gebouwde deel van Elst. In dat geval is een stedenbouwkundige analyse nodig waarin wordt aangegeven hoe de bebouwing zich voegt naar aard, vorm en massa van de omgeving. In de analyse wordt aangegeven op welke wijze de verkeersontsluiting plaatsvindt en hoe de parkeerplaatsen worden gerealiseerd zonder dat deze het landschappelijk beeld teveel verstoren.

In juni 2008 is het bouwplan stedenbouwkundig beoordeeld. Op basis hiervan is het uiteindelijke bouwplan tot stand gekomen.

3.3.2 Woningmarktanalyse

De gemeente Rhenen en de Rhenense Woningstichting hebben in 2005 een woningmarktanalyse uitgevoerd naar de woonwensen van de Rhenense bevolking. Deze analyse dient als basis voor een woonvisie en daaruit volgend een gezamenlijke visie op wonen, welzijn en zorg.

Op basis van een bevolkingsprognose uitgaande van een migratiesaldo = 0, is een woningbehoefteprognose opgesteld. Deze woningbehoefte voor de gemeente Rhenen bedraagt voor de periode tot 2015 circa 490 – 560 woningen.

Tot 2015 zijn circa 800 nieuwbouwwoningen gepland, grotendeels te realiseren in de kern Rhenen.

3.3.4 Conclusie

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

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

PM

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de bestrijding van geluidhinder door met name industrie, weg-en railverkeer. Geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, mogen niet gerealiseerd worden zonder dat eerst een toets aan de geluidnormen plaatsvindt. Bestemmingsplan en uit te voeren project moeten worden getoetst op te verwachten geluidsbelasting. Binnen vast te stellen zones van de geluidsbron is een normstelling van toepassing. Onderscheid bestaat tussen streefwaarden, en hogere grenswaarden. Indien een nieuwe bestemming binnen de vastgestelde zone van een (rail)weg niet voldoet aan de betreffende streefwaarde, dan mag de bestemming in principe niet worden gerealiseerd. Iedere weg heeft een onderzoekszone. Uitzonderingen hierop zijn:

- Wegen die via een geluidsniveaukaart zijn gedezoneerd,
- Wegen welke opgenomen zijn in een 30 km zone,
- Wegen welke als woonerf zijn ingericht.

Voor deze wegen is het niet noodzakelijk een onderzoek uit te voeren.

Hogere grenswaarden

Wanneer in een planlocatie geluidsgevoelige bestemmingen boven de streefwaarden liggen, is het college bevoegd om voor alle geluidsbronnen hogere grenswaarden vast te stellen (artikel 110c Wet geluidhinder). Voor (rail)wegverkeer is de voorkeurgrenswaarden in rustige woonwijken 48 db en de maximale hogere grenswaarden 53 db. Voor gemengde gebieden en bedrijventerrein ligt de maximale hogere grenswaarden op 58 db. Bij industrielawaai is enkel een ontheffing mogelijk op bedrijfsterreinen. De streefwaarden ligt op 50 db en de maximale ontheffingswaarden is 55 db.

Het plangebied ligt binnen een 30km zone. Derhalve is er geen verder akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de gevels van de woningen.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

Alleen ruimtelijke projecten die dus in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechteren worden nog indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 1% (van de grenswaarde van de jaargemiddeldeconcentratie van PM₁₀ of NO₂, 40 µg/m³, dus 0,4 µg/m³) verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 1%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

Terplekke zijn in de huidige situatie geen grenswaarden overschrijdingen geconstateerd langs de ontsluitende wegen. De ontwikkelingen worden uitgevoerd binnen de kaders van de bovengenoemde

NIBM-grens van 1%. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen verder onderzoek noodzakelijk is en dat er in het kader van deze ontwikkeling geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Hindercirkels

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de brochure. De brochure geeft minimale afstanden vanaf de grenzen van een bedrijf die aangehouden moeten worden. De aan te houden afstanden van de brochure zijn opgezet voor inwaarts zonerende en bevattende vanuit de milieugevoelige functie gezien een bufferzone.

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding aangebracht te worden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Te denken valt bijvoorbeeld aan stankhinder van agrarische bedrijven en hinder van bedrijven die verspreid in de wijk en in de directe omgeving aanwezig zijn.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2007' kan door het bevoegd gezag bij de uitoefening van haar taken op het gebied van de ruimtelijke ordening als hulpmiddel worden gebruikt.

Vier vragen staan binnen de brochure centraal:

- Welke afstand dient tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen te worden aangehouden?
- Welke afstand dient tussen nieuwe woningen en bestaande bedrijven te worden aangehouden?
- Welke bedrijven zijn mogelijk in gemengd gebied?
- Mag een zeker bedrijf zich op een bepaalde locatie vestigen?

De brochure legt niet vast wat wel en niet mag, een gemeente beslist zelf of men op een bepaalde locatie bedrijven of woningbouw mogelijk wil maken. De brochure is hierbij slechts een hulpmiddel. Bij toepassing van de richtlijnen als vermeld in betreffende brochure dient hieraan een goede motivatie ten grondslag te liggen. De brochure is niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen maar heeft enkel betrekking op nieuwe situaties.

Op grond van de brochure worden aan milieubelastende activiteiten (o.a. bedrijven) planologische toetsingsafstanden gekoppeld ten opzichte van milieugevoelige gebieden (o.a. woningen). Deze toetsingsafstand wordt gerelateerd aan het omgevingstype waarop de milieubelastende activiteit betrekking heeft. Er worden hierbij twee omgevingstypen onderscheiden:

- Omgevingstype "rustige woonwijk" en "rustig buitengebied".
Een rustige woonwijk is een (deel van een) woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er zijn, afgezien van wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren). Een rustig buitengebied is qua aanvaardbare milieubelasting vergelijkbaar met een rustige woonwijk.
- Omgevingstype "gemengd gebied". Gemengde gebieden zijn gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Eveneens tot dit omgevingstype behoren gebieden gelegen direct langs hoofdinfrastructuur.

De richtafstand wordt bepaald aan de hand van vier mogelijke hinderfactoren: *geur, stof, geluid en gevaar*. Hierbij is grootste afstand van de hinderfactoren maatgevend voor de richtafstand.

De planologische mogelijkheden plangebied

In het kader van onderhavige ontwikkeling hebben we te maken met een aangrenzend omgevingstype “gemengd gebied” aangezien er in de directe omgeving van het plangebied enkele bedrijven zijn gevestigd, een kerk.

In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op korte afstanden van woningen toegestaan. Uit de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan blijkt echter dat er hier enkel categorie 1 en 2 bedrijven toegelaten worden, waarbij de milieuhinder doorgaans vrij beperkt is.

In het kader van de ontwikkeling van het plangebied met een woning dient beoordeeld te worden of het al dan niet gewenst / verantwoord is dat er in dit gemengde gebied een nieuwe woning wordt gerealiseerd. Voor die beoordeling geeft de VNG-brochure een categorie-indeling (cat. A, B, C) voor de gebieden met functiemenging:

- Categorie A
De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving dat deze aanpandig aan woningen uitgevoerd kunnen worden.
- Categorie B
De activiteiten hebben een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C
De activiteiten genoemd onder B hebben een zodanig verkeersaantrekkende werking dat deze op hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Conclusie

Aangezien onderhavige ontwikkeling niet aanpandig of nabij milieubelastende functies wordt gerealiseerd, kan er worden geconcludeerd dat er voor deze ontwikkeling geen belemmeringen zijn met betrekking tot het aspect ‘Bedrijven en milieuzonering’.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, Stb 250; verder genoemd “Bevi”) in werking getreden. Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij het aspect externe veiligheid zijn een tweetal begrippen van belang, te weten: plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Om een eerste indicatie te krijgen van aanwezige risicobronnen in of bij het plangebied is de Risicokaart van de provincie Utrecht geraadpleegd. Het plangebied bevindt zich niet binnen de risicocontouren van een risicovol object, tevens ligt het gebied niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Tevens bevinden de woningen zich niet binnen een risicocontour, zoals benoemd in de risicoatlassen voor transport van gevaarlijke stoffen via weg, spoor en binnenvaart van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat.

Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Watertoets

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

Waterplan Rhenen

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

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

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

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

Wateradvies

In het gemeentelijk waterplan staan een aantal criteria op basis waarvan kan worden bepaald of vroegtijdig overleg met het waterschap nodig is. In hoofdlijnen treden geen veranderingen op in het watersysteem en zijn er ter hoogte van het plangebied geen knelpunten in de waterhuishouding. De beoogde ontwikkeling bevat geen toename van het verhard oppervlak van 1.000 m² of meer en er is evenmin sprake van een herontwikkeling met wijziging van (stedenbouwkundige) structuren. Overleg met het waterschap voorafgaand aan het overleg ex artikel 10 Bro is daarom niet gevoerd. Volstaan kan worden met het volgende advies.

Uitgangspunt is dat uitbreiding op de bestaande riolering in de Achterbergsestraatweg wordt aangesloten en dat het hemelwater daarbij afgekoppeld wordt. Het hemelwater afkomstig van de nieuwbouw dient ter plaatse geïnfiltreerd, dan wel geborgen te worden.

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn derhalve geen belemmeringen voor de realisering van het project te verwachten.

4.7 Ecologie

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden.

Het plan dient zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst te worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

4.7.1 Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)

De natuurbeschermingswet heeft als doel de volgende gebieden te beschermen.

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

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

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

Het perceel ligt binnen de bebouwde kom, wordt omgeven door bebouwing en ligt niet in of nabij een Vogel- en Habitatrichtlijngebied of de Ecologische Hoofdstructuur. Bij de gemeente en de initiatiefnemer is geen verdere informatie bekend die tot vermoedens leiden tot aanwezigheid van bedreigde plant- en diersoorten ter plekke. Mede op basis van een visuele waarneming ter plaatse zijn er geen verdere aanwijzingen dat binnen het plangebied beschermde planten of nesten, verblijfs-, rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren aanwezig zijn.

4.7.2 Flora- en faunawet (soortenbescherming)

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

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

Gezien de ligging, het (huidige) gebruik en de omvang van de locatie en het initiatief is het niet aannemelijk dat het plangebied of de directe omgeving onderdeel uitmaken van het leefgebied van strikt beschermde soorten of van invloed zijn op die waarden. Voor de op de projectlocatie te verwachte soorten geldt een algemene vrijstelling, indien de werkzaamheden te karakteriseren zijn als ruimtelijke ingreep. Dit is in het onderhavige geval aan de orde. Derhalve wordt het niet noodzakelijk geacht ontheffing aan te vragen ex. art. 75 van de Flora- en Faunawet danwel hier nader onderzoek naar te verrichten.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

In 1992 is in het Europese "Verdrag van Malta" opgesteld, met als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Dit verdrag is door Nederland in 1998 ondertekend. Bij Ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem.

Om een eerste indicatie te krijgen van (potentieel) voorkomende archeologische waarden zijn de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geraadpleegd. Ter plaatse van het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig.

De gemeente Rhenen hanteert het door de provincie Utrecht opgestelde beleid 'provinciale interim-regeling vrijstelling archeologietoets (ondergrens)' in 2007 (hierna vrijstellingsregeling). Hierin valt de betreffende locatie onder de vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat er geen wettelijke verplichting is om een archeologisch bureauonderzoek voor deze locatie uit te voeren. Nader vooronderzoek voorafgaand aan de start van de bouw is daarom niet noodzakelijk.

Bij gravende activiteit kan het aantreffen van (niet voorspelbare) toevalsvondsten niet worden uitgesloten. De uitvoerder dient bij graafwerkzaamheden hierop bedacht te zijn. Indien hiervan sprake mocht zijn, dient de overheid (Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschappen en Monumentenzorg) hiervan op de hoogte te worden gesteld in het kader van de meldingsplicht (Monumentenwet 1988, artikel 47).

5 KABELS EN LEIDINGEN

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen van dusdanige aard aanwezig, dat deze nadere bescherming behoeven. De realisatie van het project wordt vanuit kabels en leidingen niet gehinderd.

6 JURIDISCHE BESCHRIJVING

6.1 Het juridische plan

Inleiding

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijhorende verbeelding. De basis voor verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn de aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op basis van deze wet zijn in het bestemmingsplan de benamingen van enkele begrippen veranderd (regels in plaats van voorschriften, ontheffing in plaats van vrijstelling) en gelden een aantal standaardbepalingen. In de regels zijn de wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelbepaling. Een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de wet is nu in artikel 7.10 Wro een algemeen gebruiksveto voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het veto.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform het Handboek van de gemeente Rhenen en de RO-standaarden 2008, waarbij in het bijzonder het IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn.

De RO-standaarden 2008¹, die vanaf 1 januari 2010 verplicht zijn voor bestemmingsplannen die na deze datum in ontwerp ter visie gelegd worden, schrijven een verplichte indeling en kleurvoering van de verbeelding voor. Ook wordt een vaste naamvoering van aanduidingen en bestemmingen voorgeschreven.

Algemene toelichting regels

De regels zijn opgebouwd volgens het SVBP 2008 en zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels en zijn deels overgenomen uit het SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd), namelijk voor wonen;
- *Bouwregels*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en op welke plek gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden;
Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak.
De maatvoering van de woningen is binnen het bouwvlak aangegeven door middel van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte".
- *Nadere eisen*
Burgemeester en wethouders kunnen voorzien in nadere eisen ten behoeve van het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.
- *Specifieke gebruiksregels*
in de bestemmingsregeling is aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de

¹ De RO-standaarden 2008 zijn te vinden op: <http://ro-standaarden.geonovum.nl/>

aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod uit artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Tot een strijdig gebruik behoort het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en het gebruik van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Tevens zijn in de specifieke gebruiksregels voorwaarden opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep;

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. De volgende artikelen zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

- *Anti-dubbeltelbepaling*
Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Algemene ontheffingsregels*
In dit artikel zijn algemene ontheffingsbepalingen opgenomen.
- *Algemene procedureregels*
hierin wordt de procedure aangegeven die doorlopen moeten worden indien gebruik wordt gemaakt van een ontheffingsbevoegdheid, namelijk de algemene voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 uit de Algemene wet bestuursrecht.

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregel” bevat het overgangsrecht en de slotregel:

- *Overgangsrecht*
in dit artikel is de standaardbepaling m.b.t. het overgangsrecht uit artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening overgenomen.
- *Slotregel*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.2 Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor “wonen”. Voorts zijn diverse bouwaanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Wonen

De in het plangebied nieuw te bouwen woningen zijn voorzien van de bestemming “wonen”. Voor de situering en maatvoering zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
Op de verbeelding is aangeduid dat binnen het bouwvlak een twee-onder-een-kap woning (twee-aaneen) is toegestaan.
- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen is aangegeven op de verbeelding en bedraagt respectievelijk 5,5 en 9 m.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor de woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding *bijgebouwen* en een onbenoemd deel, de voor- en zijtuinen.

Het bouwen van de woningen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak”.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel toegestaan binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding “bijgebouwen”. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 m² mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van de gronden binnen de aanduiding “bijgebouwen” bebouwd mag worden. Dit bebouwingspercentage is opgenomen teneinde te voorkomen dat op de gronden teveel bebouwing wordt opgericht.

De gronden buiten het bouwvlak en de aanduiding “bijgebouwen” dienen vrij te blijven van bebouwing. Hierop zijn dan ook uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met dien verstande dat overschrijding van de bouwgrens mogelijk is ten behoeve van een erker, balkon of luifel. De overschrijding mag echter niet meer dan 1,5 m bedragen.

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan Achterbergsestraatweg 210 conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Ook zij zagen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Onderhavig plan heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 17 december tot en met woensdag 27 januari 2010. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de heer J. van Daalen gedragen. Het afsluiten van een exploitatieovereenkomst is derhalve niet noodzakelijk. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de herziening van het bestemmingsplan zijn verrekend in de leges. Tevens is er een risicoanalyse uitgevoerd ten behoeve van de mogelijke tegemoetkoming in schade. Deze analyse is omgezet naar een overeenkomst welke is ondertekend door de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is als een separate rapportage opgenomen. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.