



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Rhenen, Cuneraweg 266

Gemeente Rhenen

Datum: 8 juli 2022

Projectnummer: 200207

ID: NL.IMRO.0340.BPCuneraweg266-ON01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Bestaande en toekomstige situatie	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid en regelgeving	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1	Milieuaspecten	22
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	36
4.3	Natuur	37
4.4	Water	40
4.5	Verkeer en parkeren	42
5	Economische uitvoerbaarheid	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Beoordeling plan	43
5.3	Conclusie	43
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6.1	Overleg	44
6.2	Zienswijzen	44
7	Wijze van bestemmen	45
7.1	Inleiding	45
7.2	Algemene methodiek	45
7.3	Specifieke regeling in dit bestemmingsplan	46

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Advies ruimtelijke kwaliteit
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 3: Quick scan soortenbescherming
- Bijlage 4: Watertoets
- Bijlage 5: Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek
- Bijlage 6: Asbestinventarisatie
- Bijlage 7: Advies Veiligheidsregio Utrecht

1 Inleiding

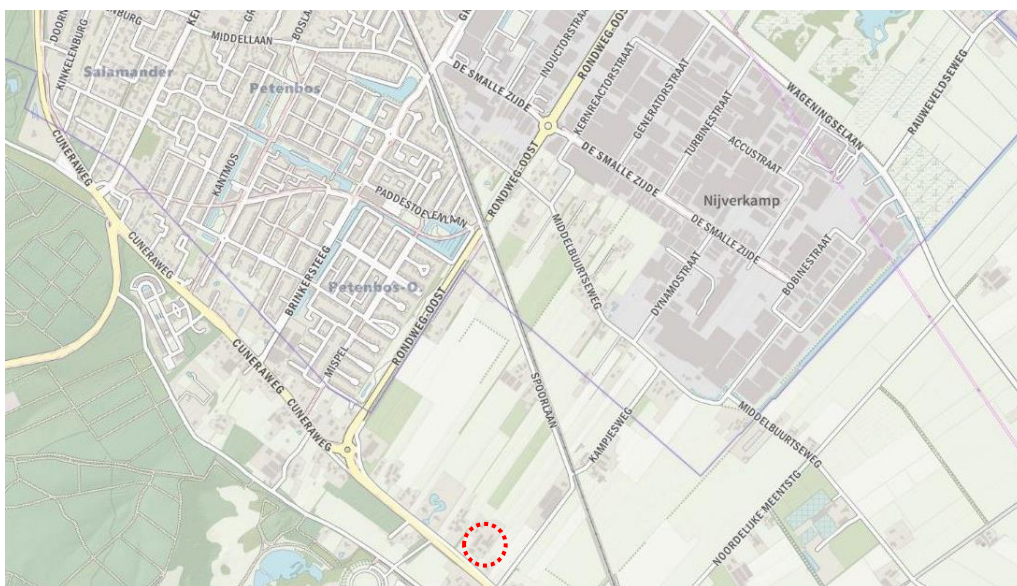
1.1 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel aan de Cuneraweg 266 in de gemeente Rhenen, bevindt zich een voormalig rundveebedrijf met daaraan ondergeschikt een bedrijf voor agrarisch loonwerk en grondverzet. In de loop der jaren zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten afgenomen en worden de opstallen die op het perceel aanwezig zijn verhuurd aan derden. De initiatiefnemer wenst geheel met de agrarische bedrijfsactiviteiten te stoppen en het bedrijf te richten op het verhuren van opslagruimten en een werkplaats aan derden.

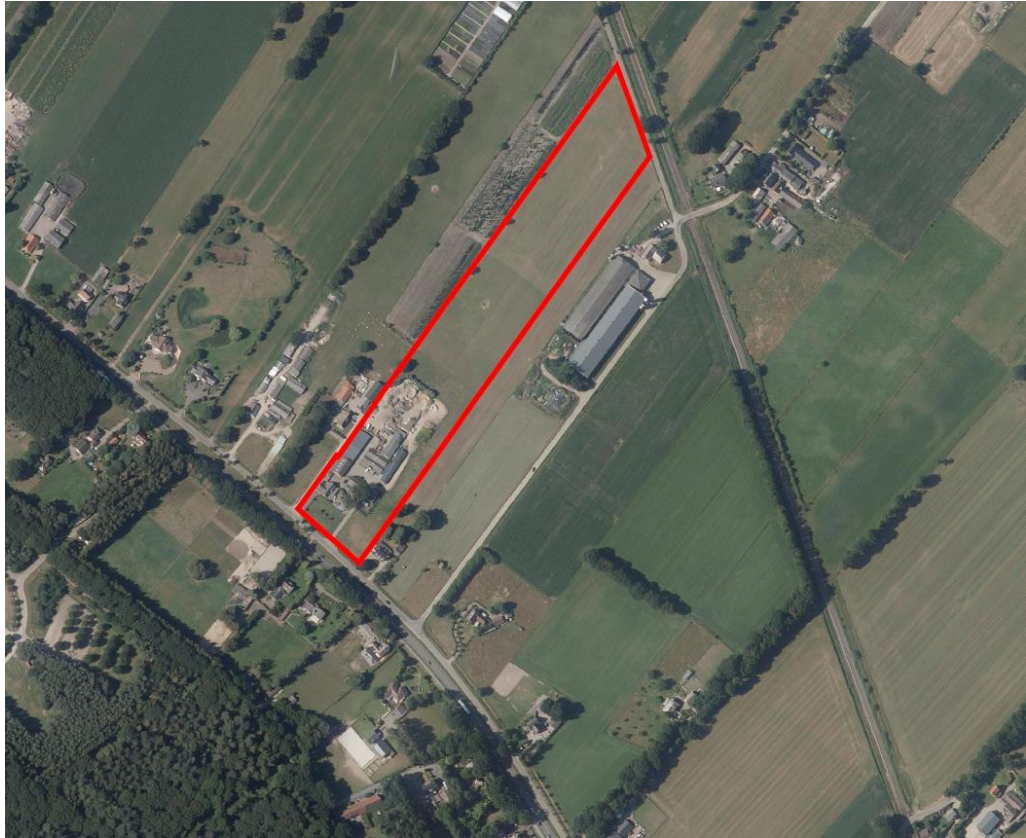
Om deze functieverandering mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan worden herzien. De initiatiefnemer heeft hiertoe een principeverzoek ingediend. De gemeente Rhenen heeft op 11 oktober 2019 aangegeven onder voorwaarden akkoord te zijn met dit verzoek. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader dat de voorgenomen functie verandering mogelijk maakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich in de gemeente Rhenen ten zuidoosten van de kern Veenendaal. In de nabijheid van het perceel bevinden zich een aantal agrarische bedrijven en woningen. Het plangebied wordt in zuidwestelijke richting ontsloten door de Cuneraweg. De Cuneraweg bestaat ter hoogte van het plangebied uit een provinciale weg (N233) met parallel een ontsluitingsweg voor de aanliggende percelen. De N233 is een verbindingsweg tussen de A12 en de A15. Ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Utrecht – Rhenen.



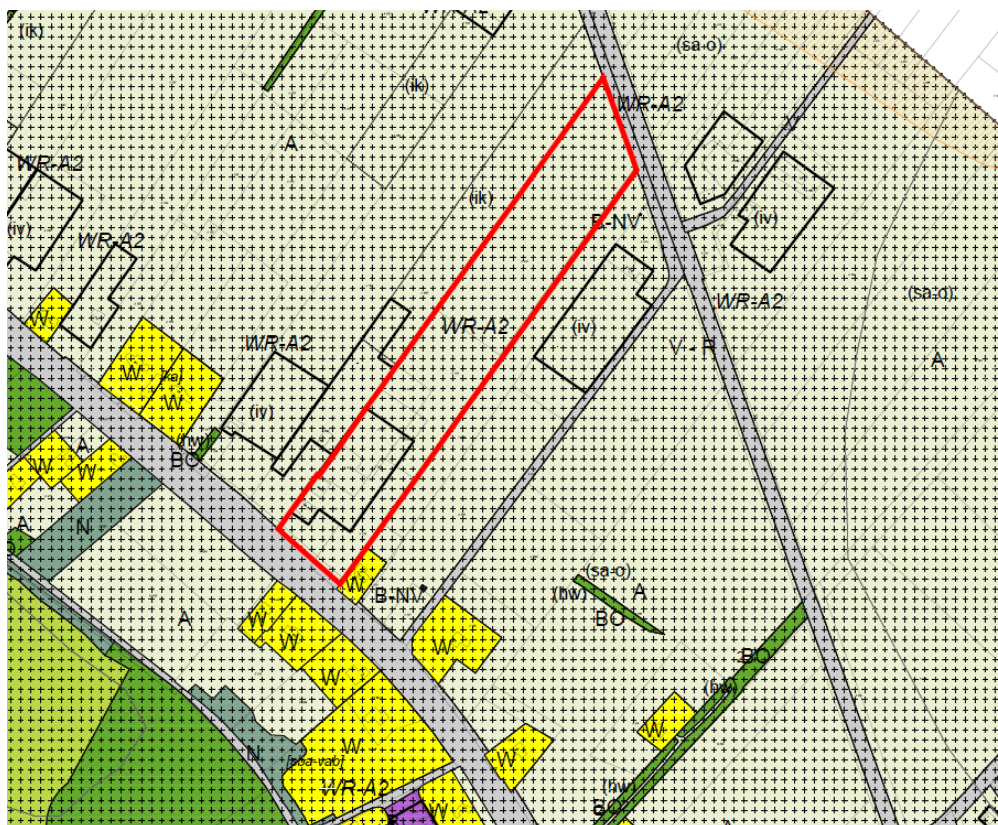
Globale ligging van het plangebied Cuneraweg 266 (Rode cirkel).



Luchtfoto met globale begrenzing van het plangebied (bron: pdok.nl).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Rhenen buitengebied' dat op 10 november 2011 is vastgesteld. Het bestemmingsplan is als gevolg van een gerechtelijke uitspraak op 14 juni 2013 partieel herzien en zodoende is bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, partiële herziening 2012' van kracht op de planlocatie. Op grond van dit bestemmingsplan geldt binnen het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Verder ligt het perceel binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - openheid', de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – hoge verwachtingswaarde'. Naast het zojuist genoemde bestemmingsplan is ook paraplubestemmingsplan 'Parkeren' van kracht, welke is vastgesteld op 6 maart 2018.



Uitsnede verbeelding van het geconsolideerde bestemmingsplan 'Buitengebied Rhenen' met een globale aanduiding van het plangebied (rode lijn).

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn ter plaatse van het plangebied bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, behoud, bescherming en versterking van landschappelijke openheid, verkavelingsstructuur en graften, inwoning, extensief recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en behoud en/of herstel van oever- en slootvegetaties en groenvoorzieningen. Ook zijn bijbehorende erfbeplanting, wegen en paden, erven en terreinen en bouwwerken toegestaan. Daarnaast is de uitoefening van nevenactiviteiten toegestaan welke per adres zijn aangegeven in de bij de regels van het bestemmingsplan behorende bijlage 1 'Lijst bestaande (neven)activiteiten'. Alleen de bestaande oppervlakte aan nevenactiviteiten is toegestaan en de activiteiten moeten in de agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvinden. Buitenactiviteiten moeten worden uitgevoerd binnen het bouwvlak, dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak. Bij het agrarisch bedrijf aan de Cuneraweg 266 is als nevenactiviteit een loonwerk- en grondverzetbedrijf toegestaan.

Het voornemen van de initiatiefnemer om binnen het plangebied een niet-agrarisch bedrijf te exploiteren past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. In artikel 3.8 lid f van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijf'. Het initiatief voldoet echter niet aan de voorwaarde dat 50% van de bestaande bebouwing moet worden gesloopt. Dit betekent dat geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbepaling en dat het bestemmingsplan moet worden herzien om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 5), de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 7).

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Cuneraweg 266 , kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie A, nr. 1172, 1410, 1413, 1414 & 1416, wordt een rundveehouderij geëxploiteerd met als nevenactiviteit een agrarisch loonwerk- en grondverzetsbedrijf. Ten behoeve van dit bedrijf zijn op het perceel een aantal opstallen en twee bedrijfswoningen aanwezig. In totaal hebben deze opstallen een oppervlakte van 1.712 m². Ten behoeve van de nevenactiviteit is op het perceel tevens een gronddepot met een oppervlakte van 550 m² aanwezig.

Sinds 1992 worden op het perceel tevens agrarische opstallen verhuurd aan derden. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn door teruglopende inkomsten door de jaren heen in omvang afgenomen. Om dit op te vangen is de initiatiefnemer steeds meer opstallen gaan verhuren. In de huidige situatie wordt op het perceel nog maar een klein aantal stuks rundvee gehouden.



Impressie van het plangebied, zicht op de voorzijde de Cuneralaan 266 (Bron: Google Street-view).

2.2 Toekomstige situatie

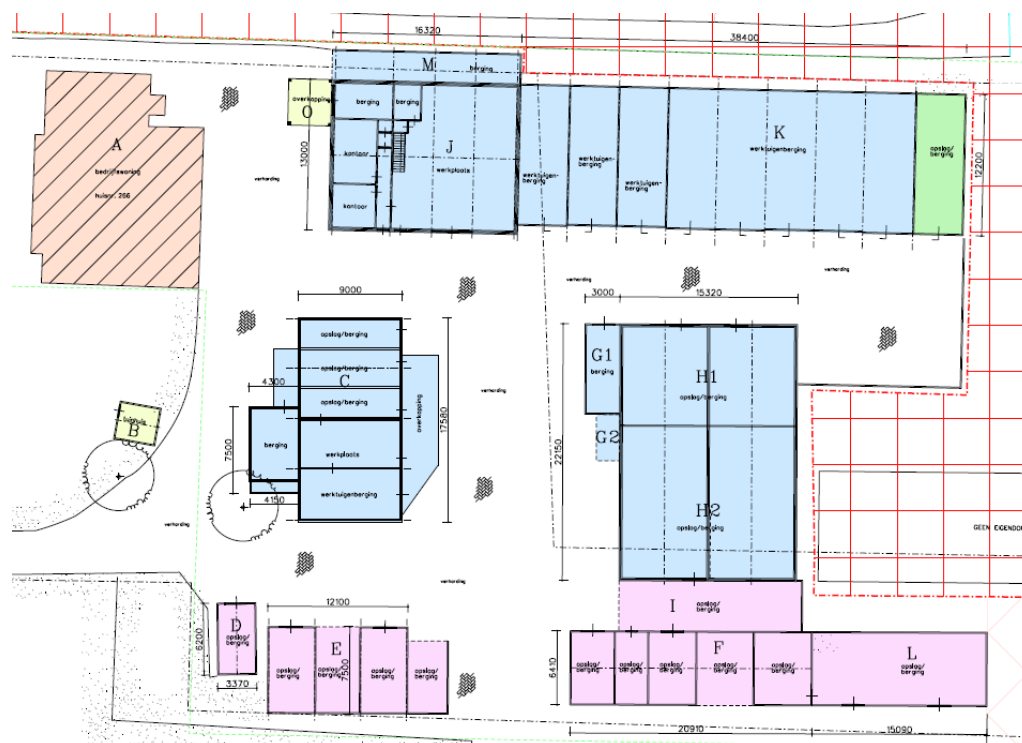
Algemeen

De initiatiefnemer wil de agrarische bedrijfsactiviteiten en het loon- en grondwerkbedrijf op het perceel beëindigen ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van de verhuur van opslagruimten en een werkplaats aan derden. De verhuuractiviteiten zullen plaatsvinden in een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing. Het overige deel van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het aanwezige gronddepot wordt verwijderd en bij de omliggende weilanden gevoegd. De bestaande bedrijfswoningen en bijgebouwen blijven in de toekomstige situatie gehandhaafd.

Bedrijfsbebouwing

In de volgende figuur en tabel zijn de te slopen en behouden (bedrijfs)bebouwing weergegeven. In totaal wordt er 433 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt en blijft 1.331 m² aan bedrijfsbebouwing behouden ten behoeve van de verhuuractiviteiten. Door de sloop van de gebouwen aan de oostzijde van het erf wordt het bouwblok verkleind.

Het ensemble blijft zo compact mogelijk en de samenhang in bebouwing wordt niet aangetast.



Te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (paars), te behouden bedrijfsbebouwing (blauw) en te behouden bedrijfswoning en bijgebouwen (oranje en geel)

Te slopen bedrijfsbebouwing	
Gebouw/onderdeel	Oppervlakte (m ²)
D	20,9
E	112,8
F	134,0
I	68,5
L	96,8
Totaal:	433

Te behouden bedrijfsbebouwing	
Gebouw/onderdeel	Oppervlakte (m ²)
C	236,3
G1	23,4
G2	8
H1	133,6
H2	205,8
J	212,2
K	417,3
M	42,4
P	52
Totaal:	1331

Landschappelijke inpassing

Het bedrijfsperceel zal als geheel landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie volgende afbeelding), dat als bijlage bij de regels van het voorliggende plan is gevoegd.

Het plangebied ligt binnen het veenontginningslandschap, dat wordt gekenmerkt door opstreckende kavels met kavelsloten als begrenzing. Binnen dit landschap is het van belang dat waardevolle zichtlijnen behouden blijven. De onbebouwde percelen tussen de erven zijn zeer waardevol door het zicht op het achterliggende landschap. Het is belangrijk dat deze percelen onbebouwd blijven. Aandacht dient uit te gaan naar meer beplantingen op de erfscheidingen.

Het nieuwe bedrijfserf wordt landschappelijk ingepast op basis van de landschappelijke kernkwaliteiten ter plaatse, het landschapsontwikkelingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

De volgende aspecten zijn als uitgangspunt genomen:

1. bestaande gebouwen worden hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de bebouwing behouden blijft;
2. het herstellen van de verkavelingsstructuur en het intensiever accentueren van agrarische perceelsgrenzen met landschapselementen, zoals houtsingels (vnl. els) of knotwilgen;
3. het in standhouden van langgerekte percelen;
4. Het versterken van de dieptewerking van de strokenverkaveling;
5. Het toevoegen van landschapselementen;
6. Het toevoegen van streekeigen beplantingssoorten;
7. Het toevoegen van een klein veldje fruitbomen voor de woning;

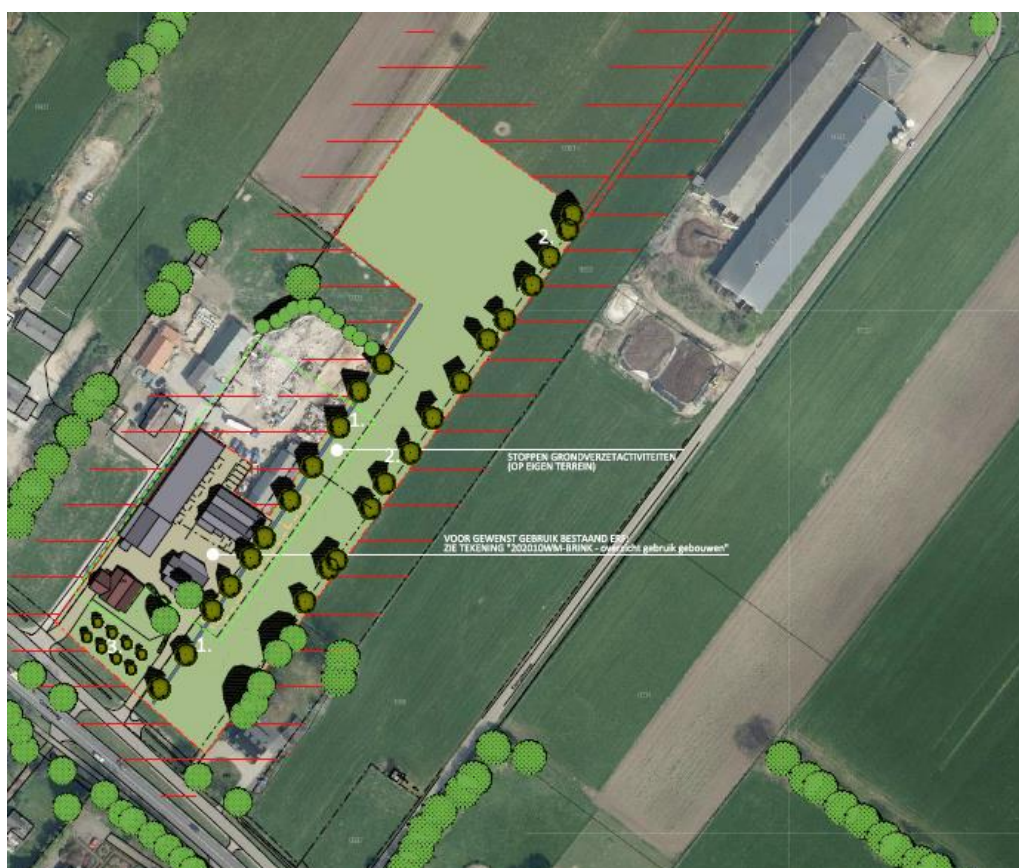
In de toekomstige situatie wordt ingezet op hergebruik van de bestaande bebouwing, een compact bebouwingscluster en het herstel van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur (en daarmee de cultuurhistorische hoofdstructuur) ter plaatse. Door de gebouwen aan de oostzijde buiten de oorspronkelijke kavelgrens te slopen wordt het erf verkleind, zonder dat het ensemble de samenhang in bebouwing verliest. Tegelijkertijd wordt hierdoor de oorspronkelijke verkavelingsstructuur hersteld, doordat een historische verkavelingslijn op het perceel wordt teruggebracht.

Langs deze herstelde oorspronkelijke verkavelingslijn wordt een greppel aangelegd, begeleid door een aantal bomen, bestaande uit knotwilg en zwarte els (nr. 1 op volgende afbeelding). Deze greppels zijn kenmerkend voor het veenontginningslandschap en benadrukken de (oorspronkelijke) verkavelingsstructuur. De greppels zijn hiermee van cultuurhistorische waarde. Ook de knotwilg en zwarte els zijn kenmerkend voor het landschapstype. Deze accentueren in de gewenste situatie de dieptewerking van het veenontginningslandschap. Langs de bebouwing worden de bomen wat dichter op elkaar aangeplant om het zicht op deze gebouwen op een natuurlijke wijze te onttrekken.

Het achterste deel van het perceel wordt vrijgehouden van opgaande beplanting. Het bermkruidenmengsel wordt wel doorgetrokken tot aan de Spoorlaan om de beleving

van het landschap ter plaatse te vergroten en een ecologische verbindingszone te creëren.

Voor de woning wordt een fruitboomgaard aangeplant (nr. 4 op volgende afbeelding), zoals deze veelal te vinden zijn binnen het landschapstype. Middels deze aanplant wordt het voorerf geaccentueerd en ontstaat er meer contrast tussen de bedrijfslocatie en de naastgelegen open strokenverkaveling. Op dit voorerf wordt reeds gewerkt met hagen.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan van het plangebied.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken, hierbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

Toetsing

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden waarover de SVIR een specifieke uitspraak doet. Het initiatief is hiermee niet strijdig met het beleid uit de SVIR.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Deze onderwerpen worden in het Barro exact ingekaderd en begrensd. Per project worden regels gegeven die gemeenten direct of indirect (via provincies) moeten laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Het nationale belang dat het stellen van

regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Toetsing

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van één van de onderwerpen uit het Barro. Er zijn daarom geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plan-gebied. Het plan is hierdoor niet strijdig met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat met de ladder wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op stedelijke ontwikkeling waarbij een regionaal belang van toepassing is. Op basis van jurisprudentie¹ kan worden gesteld dat ontwikkelingen waarbij geen sprake is van een nieuw ruimtebeslag niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling.

Onderhavig plan betreft in hoofdzaak een functionele omvorming van een agrarisch bedrijf naar een bedrijf voor het verhuren van opslagruimten en een werkplaats aan derden, zonder dat hierbij sprake is van een toevoeging van bebouwing. Per saldo is sprake van een afname van de bebouwing, als gevolg van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

¹ Als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft) ([ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075](#)).

Toepassing van de ladder is daarom niet nodig. Het initiatief is hiermee niet strijdig met het beleid ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende plan is kleinschalig en voorziet in een afname van bebouwing en agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. Het plan raakt hierdoor geen nationale belangen uit het SVIR of Barro. Vanuit rijksbeleid zijn er daarom geen specifieke voorwaarden voor het plan. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2050 vast. Het nieuwe ruimtelijke beleid heeft als hoofdvraag: 'Hoe willen wij dat onze provincie er in 2050 er uit ziet?'. In de omgevingsvisie komen de volgende aspecten aan de orde:

- Woningbouw in principe binnen steden en dorpen en rondom knooppunten;
- De beschikbare ruimte meervoudig gebruiken;
- Het vergroten van de duurzaamheid;
- Specifiek in spelen op wat gebieden nodig hebben.

In de Omgevingsvisie ligt de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en wordt zorg gedragen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

In het omgevingsbeleid worden staan twee centrale uitgangspunten centraal:

- kiezen gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.
- concentreren en combineren van nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie wijst uit dat in het plangebied een aantal provinciale belangen spelen. Navolgend wordt hier op ingegaan.

Landschap

In de Omgevingsvisie ligt het plangebied binnen het landschap Gelderse vallei. De provincie Utrecht heeft hiervoor de volgende kernkwaliteiten opgesteld:

- rijk gevarieerde kleinschaligheid;
- stelsel van beken, griften en kanalen;
- Grebbelinie
- overgang van Vallei naar stuwwal (luwe Flank).

Bij ontwikkelingen in de Gelderse Vallei vindt de provincie het vooral belangrijk dat de kleinschaligheid van het landschap wordt behouden. In het verleden zijn al veel kleinschalige landschapselementen verdwenen, waardoor ruimten groter zijn geworden. Ze hebben hun functie verloren en zijn verwijderd. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor het waarborgen en ontwikkelen van de contrasten in de te onderscheiden deelgebieden van de Gelderse Vallei.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Gelderse Vallei verschillende accenten. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten zijn opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers bij ontwikkelingen hiervan gebruik te maken.

Met het voorliggende plan neemt de totale hoeveelheid bebouwing af, doordat een deel van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Doordat de bebouwing aan de oostzijde wordt gesloopt, ontstaat een compactere kavel. Daarnaast wordt het gehele perceel landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.2). Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarbij onder andere gebruik is gemaakt van de kwaliteitgids voor Utrechtse landschappen. Om deze reden wordt gesteld dat het plan past binnen dit provinciale kader en bijdraagt aan de kernkwaliteiten van de Gelderse Vallei.

Landbouw

Het perceel ligt binnen het gebied dat in de omgevingsvisie is aangemerkt als landelijk gebied. Als een agrarisch bedrijf stopt, is het beleid erop gericht vrijgekomen bedrijfscomplex te behouden voor landbouw. Vestiging van een niet agrarisch bedrijf is mogelijk, mits wordt voorzien in de sloop van 50% van de bedrijfsbebouwing.

Afwijken van de in de regels genoemde sloopverplichtingen is mogelijk als dit leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. Ook kan zo worden afgeweken van de regels dat ruimte-voor-ruimtetoningen op de oorspronkelijke kavel moeten worden gebouwd en dat daarbij alle voormalige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt. Bij de beoordeling van extra kwaliteit kunnen onder andere de volgende aspecten een rol spelen:

- herstel van landschapselementen;
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap);
- oplossingen voor de wateropgave;
- de verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern.

In de provinciale verordening is naar aanleiding van dit onderdeel uit de omgevingsvisie een bindende regeling opgenomen. In paragraaf 3.2.2 zal het voorliggende bestemmingsplan aan deze regeling worden getoetst.

3.2.2 *Omgevingsverordening provincie Utrecht*

De interim omgevingsverordening (IOVPU) is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen. Op deze manier kan het provinciale ruimtelijke beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Hieronder worden de meest belangrijke instructieregels behandeld.

Toetsing

Cultuurhistorie

Het plangebied valt binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) en is aangewezen voor 'Archeologie'. In artikel 7.7 van de Provinciale verordening zijn bepalingen opgenomen ter behoud en versterking van de samenhangende cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen van bovenlokaal belang. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Historische buitenplaatszones', 'Militair erfgoed', 'Agrarisch cultuurlandschap' en 'Archeologie' mogen geen nieuwe bestemmingen en regels mogelijk maken die leiden tot een onevenredige aantasting van deze waarden.

Ten behoeve van het plan worden de gronden beperkt geroerd. De graafwerkzaamheden welke betrekking hebben op het realiseren van de landschappelijke inpassing zal niet dieper gaan dan 0,4 m, hiermee wordt binnen de maximale diepte gebleven die is uitgezonderd van archeologisch onderzoek. De grondwerkzaamheden welke gepaard gaan met de sloop van overvloedige bebouwing wordt met grote precisie uitgevoerd. De beperkte grond die met de sloop geroerd zal worden is al eerder geroerd tijdens de bouw van de gebouwen. Er zullen met betrekking tot de sloop geen grondwerkzaamheden plaats vinden buiten de al eerder geroerde gronden. Het plan is hierdoor niet van invloed op eventueel aanwezige archeologische waarden en leidt derhalve niet tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur.

Landschap

In artikel 7.9 van de Provinciale verordening zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van voorkomende landschappelijke kernkwaliteiten. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Eemland', 'Gelderse Vallei', 'Groene Hart', 'Rivierenland' en 'Utrechtse Heuvelrug' mag geen nieuwe bestemmingen en regels mogelijk maken die leiden tot een onevenredige aantasting van deze waarden.

Het plangebied is gelegen binnen het landschap 'Gelderse Vallei', op de grens met het landschap 'Utrechtse Heuvelrug' en is derhalve gesitueerd binnen de contouren van de voor 'Landschap' aangewezen gronden. Op het perceel wordt geen bebouwing toegevoegd of landschapselementen verwijderd. Bestaande waarden worden derhalve niet geschaad. Wel dient het project landschappelijk goed te worden ingepast. De landschappelijke kernkwaliteiten zijn daarom als uitgangspunt genomen bij het uitwerken van het landschappelijk inpassingsplan (zie paragraaf 2.2).

Functiewijziging

Met betrekking tot functiewijziging is het volgende artikel in de omgevingsverordening opgenomen:

Art. 9.9 IOVPU:

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een stedelijke functie, niet zijnde wonen, krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw; en
- b. door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken; tenzij:
 - I. het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening; of
 - II. het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve beleving of recreatief gebruik waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;
 - III. het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormden of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn;
 - IV. het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied;
 - V. er is sprake van twee of meer bouwpercelen waar de agrarische functie is beëindigd en op de betrokken bouwpercelen gezamenlijk wordt het vereiste slooopercentage van 50% wel gehaald of;
 - VI. de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager slooopercentage van 50% rechtvaardigt;
- c. te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind;
- d. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden; en
- e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Het onderliggende plan voldoet aan de voorwaarden die in art. 9.9 van de Provinciale Verordening worden gesteld. Hieronder volgt een toetsing aan de verschillende voorwaarden:

a De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is verleend voor het houden van 38 stuks overig rundvee en 39 stuks vrouwelijk jongvee (in totaal 513,1 kg NH₃ per jaar). Dit veebestand is niet toereikend om een winstgevend agrarisch bedrijf te kunnen exploiteren. Het agrarisch bouwperceel is daarnaast gesitueerd op korte afstand van natuurgebieden. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 200 meter het Natuur Netwerk Nederland (tevens Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug). Op circa 2 kilometer van het plangebied bevindt zich daarnaast Natura 2000-gebied Binnenveld en op circa 3 kilometer het Natura 2000-gebied Rijntakken. Uitbreiding van het veebestand ter plaatse is derhalve niet mogelijk en ook niet wenselijk. Cliënt heeft daarnaast niet voldoende gronden ter beschikking om op de locatie een grondgebonden veehouderij te kunnen exploiteren. Het bouwperceel is derhalve niet optimaal gesitueerd en niet goed uitgerust voor de grondgebonden landbouw.

b Er wordt minder dan 50% van de bebouwing gesloopt, namelijk 23,4% van de fysiek aanwezige bebouwing ter plaatse. De ruimtelijke kwaliteit dient derhalve op een andere wijze worden verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager sloopperscentage dan 50% rechtvaardigt.

In de PRV wordt hiervoor een veelheid aan verschillende situaties en mogelijkheden beschreven. Dit biedt ruimte aan flexibiliteit, maar zorgt er ook voor dat de regels niet altijd eenvoudig toe te passen zijn. Derhalve is door de provincie de handreiking 'nieuwe functies op vrijkomende agrarische bouwpercelen' opgesteld. In paragraaf 3.2.3 is het voorliggende plan getoetst aan deze handreiking en wordt beschreven op welke wijze het plan de benodigde extra bijdrage levert aan ruimtelijke kwaliteit.

c Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die bouwkundig in slechte staat zijn en niet herbruikbaar zijn, worden gesloopt. De overige gebouwen blijven gehandhaafd en worden niet verplaatst. Deze zijn bouwkundig namelijk nog in goede staat en verplaatsing heeft kapitaalvernietiging tot gevolg. Door de sloop van de gebouwen aan de oostzijde van het erf wordt de omvang van het bouwblok verkleind. Het terugbrengen van de sloot en de kavelrandbeplanting, versterkt de oorspronkelijke verkavelingsstructuur. Tevens wordt middels een landschappelijk inpassingsplan in het bestemmingsplan vastgelegd en gewaarborgd dat het deel waar de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, groen wordt ingericht. Het te gebruiken bouwperceel wordt derhalve evenredig met de te slopen oppervlakte verkleind. Bij toekomstig verval en de daaruit voorkomende herbouw van bedrijfsbebouwing, kan de toekomstige situering van deze bedrijfsbebouwing opnieuw beoordeeld worden.

d De landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het plangebied bestaan voornamelijk uit de doorzichten tussen de erven en de oorspronkelijke verkavelingsstructuren. In de toekomstige situatie wordt het erf compacter gemaakt, waardoor de dieptewerking van het veenontginningenlandschap verder geaccentueerd wordt en de bebouwing binnen de oorspronkelijke kavelgrenzen komt te liggen. In de gewenste situatie wordt het perceel landschappelijk ingepast. De landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden op het perceel worden derhalve versterkt.

- e De omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.1.3.

3.2.3 Handreiking 'nieuwe functies op vrijkomende agrarische bouwpercelen'

Algemeen

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt een veelheid aan verschillende situaties en mogelijkheden voor functieverandering beschreven. Dit biedt ruimte aan flexibiliteit, maar zorgt er ook voor dat de regels niet altijd eenvoudig toe te passen zijn. Derhalve is door de provincie de handreiking 'nieuwe functies op vrijkomende agrarische bouwpercelen' opgesteld.

Hoofdstuk 4 van de handreiking gaat over de gevallen waarbij van de standaardmaatvoering afgeweken kan worden (minder slopen of juist meer bouwen) door extra ruimtelijke kwaliteit in een gebied toe te voegen. In de handreiking is ingegaan op een aantal concrete vormen van ruimtelijke kwaliteit, waaronder:

- het herstel van landschapselementen;
- ontwikkelen van natuur in de groene contour;
- het herstel van de cultuurhistorische hoofdstructuur;
- oplossingen voor de wateropgave rondom de locatie;
- verbetering van het woonmilieu in de aangrenzende kern;
- sanering van niet-grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van (beoogde) natuurgebieden.

Toetsing

Met het voorliggende plan wordt minder dan 50% van de bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiermee wordt afgeweken van de standaard maatvoering in het functieveranderingsbeleid. Binnen het plangebied wordt op de volgende manier vormgegeven aan het toevoegen van extra ruimtelijke kwaliteit:

1. Er wordt een nevenactiviteit op het perceel planologisch definitief beëindigd: de werkzaamheden met betrekking tot het agrarisch loonwerk- en grondverzet stoppen en er vinden in de gewenste situatie op de locatie geen puinbreekactiviteiten of gronddepotactiviteiten (nu over een oppervlakte van 550 m²) meer plaats. Deze gronden worden weer in gebruik genomen als weide (hersteld).
2. Door de sloop van de bebouwing aan de oostzijde van het erf, komt de bebouwing aan deze zijde weer binnen de oorspronkelijke kavelgrens te liggen. De oorspronkelijke verkavelingsstructuur wordt teruggebracht door het aanleggen van een greppel en bomerij op de nieuwe kavelgrens. Er wordt derhalve een extra landschappelijke en cultuurhistorische bijdrage geleverd binnen het plangebied.

Ervenconsulent MooiSticht heeft positief geadviseerd over de vraag of binnen het plangebied sprake is van voldoende ruimtelijke kwaliteit om te kunnen afwijken van de eis dat ten minste 50% van de bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt. Dit advies is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende plan past binnen het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regio Foodvalley functieveranderingsbeleid

Algemeen

In het functieveranderingsbeleid is beschreven hoe betrokken gemeenten om willen gaan met het toenemende probleem van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Er wordt gestreefd naar een ruimtelijk verantwoorde inzet van sloopmeters om tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied te komen. Uitgangspunten zijn een goede ruimtelijke kwaliteit, een duurzaam economisch perspectief en behoud van een sterke agrarische structuur. Het functieveranderingsbeleid bevat de regelingen voor functieverandering naar wonen en werken.

Toetsing

Alhoewel de gemeente Rhenen betrokken is bij dit beleid, valt zij door haar ligging binnen de provincie Utrecht onder het regime van het functieveranderingsbeleid zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Aan dit beleid hoeft derhalve niet te worden getoetst.

3.3.2 Menukaart Regio Foodvalley

Algemeen

De Regio FoodValley heeft de “Menukaart Regio FoodValley (hierna te noemen: de Menukaart)” opgesteld voor ontwikkelingen in het buitengebied. De Menukaart bevat de beleidsregels en praktische tools om maatwerk te bieden bij de uitbreiding van bedrijven in het buitengebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de gemeenten in de provincie Gelderland en gemeenten in de provincie Utrecht. Voor de gemeenten in de provincie Utrecht geldt dat bij uitbreiding van niet-agrarische bedrijven het provinciale functieveranderingsbeleid van toepassing is en als maximum geldt. Voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijven met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden die niet past in het geldende bestemmingsplan is de menukaart van toepassing. Bij een ruimere uitbreiding is de menukaart ook van toepassing.

De maatschappelijke tegenprestaties zijn verdeeld in verschillende categorieën en per type bedrijf aangegeven. Voor niet-agrarische bedrijven betreffen dit tegenprestaties binnen de thema's ‘ruimtelijke kwaliteit’, ‘milieu’ en water’.

Toetsing

In onderhavige situatie is geen sprake van de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf, maar van het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel op een andere wijze dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager sloopperscentage dan 50% rechtvaardigt. In paragraaf 3.2.3 is reeds aangetoond dat wordt voldaan aan hetgeen zoals bepaald in hoofdstuk 4 van de handreiking ‘nieuwe functies op vrijkomende agrarische bouwpercelen’ (gevallen waarbij van de standaardmaatvoering afgeweken kan worden). In deze handreiking is ingegaan op een aantal concrete vormen van ruimtelijke kwaliteit. Aan de menukaart hoeft derhalve niet te worden getoetst.

In de menukaart wordt verwezen naar de kwaliteitsgids Gelderse Vallei (provincie Utrecht). Deze gids is als uitgangspunt gebruikt bij het opstellen van het landschappe-

lijk inpassingsplan (basisinpassing en extra investering) (zie paragraaf 2.2). Het plan is derhalve in lijn met de menukaart.

3.3.3 Conclusie regionaal beleid

Het voorliggende plan past binnen het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Landschapsontwikkelingsplan Binnenveld

In het uitvoeringsplan van de Structuurvisie is de ontwikkeling van het Binnenveld als één van de prioritaire thema's aangegeven, wil de visie op verstedelijking zinvol zijn. Doel van de samenwerkende gemeenten is te komen tot een integrale aanpak voor het gehele Binnenveld om daarmee het groene karakter van het Binnenveld te behouden, gerelateerd aan de omliggende natuurgebieden van de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug, ecologische verbindingen en eco-passages.

De WERV gemeenten hebben in 2007 het Landschapsontwikkelingsplan Binnenveld opgesteld. Het plan geeft richting aan de gezamenlijke inspanning van de vier gemeenten voor de kwaliteit van het Binnenveld. De landschapsontwikkelingsvisie geeft de ruimtelijke visie op de gewenste ontwikkeling.

De WERV gemeenten willen het Binnenveld behouden als aantrekkelijk gemeenschappelijk uitloopgebied. Daarbij wordt onder meer nagestreefd het landschap van het Binnenveld te behouden en de landschappelijke differentiatie te versterken. Initiatieven voor functieverandering, vernieuwing en landgoedvorming worden begeleid; dit gebeurt met het oog op nieuwe ruimtelijke kwaliteit. Daartoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de eisen aan functieveranderingen en ontwikkelingen worden opgesomd.

Toetsing

Het initiatief betreft een functiewijziging van agrarisch bedrijf naar een bedrijf in verhuur van opslag- en werkruimtes. Hierbij wordt tevens overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt. Het gehele perceel wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie paragraaf 2.2), waarin onder andere het Landschapsontwikkelingsplan is betrokken. Het initiatief past hiermee in de kaders van het LOP.

3.4.2 Beeldkwaliteitsplan Binnenveld

Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) moet zich richten op de ruimtelijke kwaliteit van alle nieuwe bebouwing én landschappelijke inpassing als handvat naast- of aanvullend op de Welstandsnota. Het BKP is dus vooral bedoeld als begeleiding van bouwaanvragen op de erven in het Binnenveld. Het moet leiden tot een betere landschappelijke inpassing van ontwikkelingen op de verschillende bebouwde erven in het Binnenveld.

Daarbij kan met name gedacht worden aan vergroting van agrarische bedrijven en functieverandering van vrijkomende voormalig agrarische gebouwen. Het BKP ver-

deelt het Binnenveld in verschillende soorten landschappen, waarvoor de zes herkenbare cultuurhistorische landschappen uit het LOP de basis vormen. Deze zijn in het beeldkwaliteitsplan vertaald in landschappelijke deelgebieden. Per deelgebied zijn vervolgens richtlijnen opgenomen op drie verschillende schaalniveaus: het landschap, het erf en de bebouwing.

Voor het hele Binnenveld geldt dat bij functieverandering een bijdrage geleverd moet worden aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Bij voorkeur worden bestaande gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de bebouwing behouden blijft.

In de oorspronkelijke agrarische erven zijn karakteristieke en waardevolle boerderijen te herkennen als hoofdgebouw. Indien op een dergelijk erf sprake is van functieverandering, dan is in beginsel het uitgangspunt dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft goothoogte en positie op het erf ondergeschikt is aan de oude boerderij. Dit betreft in ieder geval de bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen.

In het geval dat naast de oude boerderij een nieuw woongebouw wordt opgericht dient het nieuwe woongebouw visueel ondergeschikt te zijn aan de oude boerderij. Dit kan worden bereikt door middel van de plaatsing van deze gebouwen achter of naast het woongebouw, door het hanteren van lagere goothoogtes (nokhoogte kan juist hoger zijn) en door het aanbrengen van beplanting.

Toetsing

Het initiatief betreft een functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een bedrijf in verhuur van opslag- en werkruimtes. Hierbij wordt tevens overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt. Het gehele perceel wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie paragraaf 2.2), waarbij onder andere het Beeldkwaliteitsplan Binnenveld is betrokken. Het initiatief past hiermee in de kaders van het Beeldkwaliteitsplan.

3.4.3 Conclusie gemeentelijke beleid

Het voorliggende plan past binnen het beleid van de gemeente Rhenen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In een bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan milieu- en omgevingsaspecten. Vooral bij de ontwikkeling van nieuwe functies en nieuwbouw is het belangrijk om te weten of bijvoorbeeld de bodem schoon is of de luchtkwaliteit goed is. De nadruk in dit hoofdstuk ligt dan ook op het beschrijven van de mogelijke gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor het milieu en andere omgevingsaspecten.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Een wijzigingsplan kan plan-m.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Toetsing

Jurisprudentie wijst uit dat met name de aard en omvang van een project bepalen of gesproken moet worden van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het voorliggende plan maakt in het plangebied een bedrijf dat opslagruimten en een werkplaats verhuurt aan derden mogelijk. In de huidige situatie is in het plangebied reeds een agrarisch bedrijf mogelijk. Er wordt bebouwing gesloopt en daarvoor in de plaats worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden. De ontwikkeling is daarmee kleinschalig te noemen en er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Gelet op de aard en omvang van dit plan is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.1.2 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten wor-

den uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Toetsing

In het plangebied wordt een agrarisch bedrijf met niet-agrarische nevenactiviteit omgevormd naar een niet-agrarisch bedrijf. Om inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de planlocatie is een vooronderzoek (conform NEN 5725), verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) en een asbest in grondonderzoek (conform NEN 5707) uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn gebundeld in bijlage 5². Naast de zojuist genoemde onderzoeken is ook een asbestinventarisatie uitgevoerd naar 6 bijgebouwen³.

Verkennd bodem- en asbest in grondonderzoek

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het verkennend asbest in grondonderzoek (deellocatie A) stand houdt. Ter plaats van gat 17 is asbest aangetroffen. Het gehalte overschrijdt de grenswaarde voor nader asbest in grondonderzoek (50 mg/kg d.s.). In sommige van de overige onderzochte gaten is ook asbest aangetroffen, maar wordt de grenswaarde voor nader asbest in grondonderzoek niet overschreden. Hierbij wordt wel opgemerkt dat in mengmonster MM-D (afkomstig van de gaten 16 en 18) een gehalte aan respirabele vezels van 57 mg/kg d.s. is aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de grenswaarde 'onaanvaardbare risico's buiten' uit het protocol asbest in de circulaire bodemsanering.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek (deellocatie B) stand houdt. Enkele parameters zijn in de vaste bodem en het grondwater aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt mogelijk een belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten geven aanleiding om nader asbest in grondonderzoek te adviseren. Ter plaatse van gat 17 is asbest boven de grenswaarde voor nader asbest in grondonderzoek aangetoond. Ter plaatse van de overige gaten is geen asbest boven de grenswaarde voor nader asbest in grondonderzoek aangetoond.

Ter plaatse van de spoelzone waar de gaten 16 en 18 zijn gegraven overschrijdt het gehalte respirabele vezels de grenswaarde 'onaanvaardbare risico's buiten' uit het protocol asbest in de circulaire bodemsanering.

² PJ Milieu BV. Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek, Cuneraweg 268 Rhenen. 18067701A, 18 oktober 2018.

³ PJ Milieu BV. Asbestinventarisatie 6 bijgebouwen Cuneraweg 268 Rhenen. 16067702K, 1 oktober 2018

De 'asbest'verontreiniging met losse vezels ter plaatse van bovenstaande spoelzone kan ontstaan zijn na 1993. Daarmee is er sprake van een nieuw geval van verontreiniging. Omdat het in bezit hebben van een asbestdak niet als handeling kan worden gezien (correspondentie Bodem+) is er geen sprake van zorgplicht. Dergelijke gevallen kunnen onder de Wet Bodemscherming afgehandeld worden als zijnde oude gevallen.

In de bodem ter plaatse van de spoelzone is over een oppervlakte van circa 15 m² sprake van de aanwezigheid van asbest waarbij er sprake is van de noodzaak tot spoedige sanering. De interventiewaarde wordt niet overschreden zodat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. De omvang van de gehalten met humane risico's bedraagt circa 1,5 m³.

De asbestverontreiniging dient op korte termijn te worden gesaneerd omdat er sprake is van humane risico's.

De procedure voor de sanering is niet omschreven in de wet- en regelgeving. De volgende aanpak wordt voorgesteld: voorafgaande aan de sanering van de asbestverontreiniging dient een saneringsplan of BUS-melding te worden opgesteld, ingediend bij en goedgekeurd door de provincie Gelderland.

Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden.

Asbestinventarisatie in 6 bijgebouwen

Op basis van het vooronderzoek, de visuele inspectie en de analyseresultaten concludeert PJ Milieu BV dat in en aan een deel van de 6 bijgebouwen asbesthoudende materialen aanwezig zijn.

Deze asbestinventarisatie betreft een volledige asbestinventarisatie van direct waarneembare asbest. Er is geen (uitgebreid) destructief onderzoek uitgevoerd.

Er zijn geen aanwijzingen dat er overige asbesthoudende materialen in verborgen gebouwdelen (zoals bijvoorbeeld funderingen en verborgen ruimten) aanwezig zullen zijn. Een aanvullende asbestinventarisatie achten wij niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd tijdens de sloopwerkzaamheden alert te zijn op de aanwezigheid van 'verborgen' asbesthoudende materialen.

Dit asbestinventarisatie rapport kan worden gebruikt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning in verband met de sloop van de 6 bijgebouwen.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem geldt dat er een sanering van 15 m² met betrekking tot asbest in de bodem moet plaats vinden. Met bijgevoegde asbestinventarisatie kan de omgevingsvergunning aangevraagd worden om de 6 bijgebouwen te slopen.

4.1.3 Milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

Toetsing

1. Hinder vanuit plangebied op omgeving

Binnen het plangebied wordt een agrarisch bedrijf omgevormd tot een bedrijf voor verhuur van opslagruimtes en- een werkruimte. In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd zijn voor bedrijven genoemd in categorie 1 en categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in bijlage 3 van de bijbehorende regels. Een opslaggebouw wordt in de VGN-publicatie bedrijven en milieuzonering aangemerkt als een categorie 2 bedrijf 'Opslaggebouwen (verhuur opslag ruimte)'. Binnen het plangebied is echter ook een timmerwerkplaats aanwezig (< 200 m²). Deze werkplaats wordt aangemerkt als een categorie 3.1 activiteit.

Middels een omgevingsvergunning kan het mogelijk worden gemaakt dat bedrijven die zijn genoemd in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten van bijlage 3, en die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven uit categorie 1 en 2, op een locatie gevestigd worden. Voor een timmerwerkplaats gelden onderstaande richtafstanden:

SBI-2008	Omschrijving	Richtafstanden				Categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
162-1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	3.1

De richtafstand voor een bedrijf met milieucategorie 3 is 50 m uitgaand van een rustige woonwijk en 30 m uitgaand van een gemengd gebied. De omgeving kan gezien de ligging in het buitengebied, de menging van woonfuncties en niet-woonfuncties en de verkeersintensiteiten op de N233, worden ingeschaald als gemengd gebied. Dit betekent dat een richtafstand van 30 meter moet worden aangehouden ten opzichte van omliggende gevoelige functies.

De richtafstanden voor geur, stof en gevaar voldoen aan de grootste richtafstand voor een categorie 2 bedrijf. Voor het aspect geluid geldt echter een grotere richtafstand. Er dient derhalve te worden aangetoond dat de activiteit met betrekking tot het aspect geluid vergelijkbaar is met een categorie 2 bedrijf. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat op 30 meter afstand het langtijdgemid-

delde beoordelingsniveau minder bedraagt dan 45 dB(A) etmaalwaarde en er maximale geluidsniveaus kunnen ontstaan tot maximaal 67 dB(A). De grenswaarde zoals voorgesteld in de VNG-publicatie wordt derhalve met 2 dB overschreven.

De overschrijding van de maximale geluidsniveaus ontstaat recht tegenover de in- en uitrit van het bedrijf. In principe treden deze overschrijdingen op bij ieder bedrijf waar vrachtwagens/tractoren tijdens de dagperiode wegrijden. Hiertoe behoren ook bedrijvigheden volgens milieucategorie 2. Omdat ter hoogte van geluidgevoelige objecten, die overigens op kortere afstand van het bedrijf zijn gelegen, wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 65 dB(A), is de voorgenomen bedrijvigheid vergelijkbaar met een bedrijvigheid volgens milieucategorie 2.

Binnen 30 meter van de werkplaats is één gevoelige functies aanwezig: de bedrijfs-woning aan de Cuneraweg 268. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is uitgevoerd om aan te tonen dat ter plaatse van deze woning sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting (zie paragraaf 4.1.5). Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de woning het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau minder dan 45 dB(A) bedraagt en het maximale geluidsniveau minder dan 65 dB(A) bedraagt. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de normstelling en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

2. Hinder vanuit omgeving op plangebied

In het plangebied wordt een nieuwe gevoelige functie mogelijk gemaakt. Eén van de gebouwen wordt namelijk in gebruik genomen als timmerwerkplaats. Hier zijn vijf dagen per week voor tenminste 2 uur per dag personen aanwezig. Derhalve dient mogelijke hinder vanuit de omgeving op het plangebied te worden beoordeeld.

Op de locatie Cuneraweg 268 wordt een rundveehouderij in combinatie met een loon- en grondverzetbedrijf geëxploiteerd. Volgens de VNG publicatie wordt dit type bedrijvigheid aangemerkt als een categorie 3.1 & 3.2 bedrijf. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van respectievelijk 50 meter (geur) bij een rundveehouderij en 30 meter (geluid) bij een agrarisch loonbedrijf, uitgaand van een gemengd gebied.

SBI-2008	Omschrijving	Richtafstanden				Categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
0141, 0142	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	3.2
016-0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw					
016-1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	3.1

Agrarisch loonbedrijf

De afstand van de bestemming op het perceel Cuneraweg 268 tot de werkplaats op het perceel Cuneraweg 266 bedraagt 24 meter. Aan de afstand van 30 meter wordt derhalve niet voldaan. De 30 m heeft enkel betrekking op het aspect geluid. De richtafstanden voor geur, stof en gevaar bedragen voor een agrarisch loonbedrijf in gemengd gebied namelijk respectievelijk 10, 0 en 0 meter. Aan deze afstanden wordt wel voldaan.

Binnen de 30 meter bevindt zich de ontsluitingsweg en de bedrijfswoning van het perceel Cuneraweg 268. De ontsluitingsweg loopt direct langs de woningen aan de Cuneraweg 266, 255A en 266C. In 2018 heeft de eigenaar van het perceel aan de Cuneraweg 268 een akoestisch onderzoek laten uitvoeren naar de geluidshinder van de bedrijfsactiviteiten in relatie tot deze woningen. Uit de resultaten is gebleken dat bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De werkplaats is gesitueerd op eenzelfde afstand als de woning Cuneraweg 266A. Voor de werkplaats kan derhalve een goed leefklimaat worden geborgd.

Rundveehouderij

De afstand van de bestemming op het perceel Cuneraweg 268 tot de werkplaats op het perceel Cuneraweg 266 bedraagt 24 meter. Aan de (vaste) afstand van 50 meter voor het aspect geur wordt derhalve niet voldaan. De richtafstanden voor stof, geluid en gevaar bedragen voor een rundveehouderij in gemengd gebied namelijk respectievelijk 10, 10 en 0 meter. Aan deze afstanden wordt wel voldaan.

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 naast het Activiteitenbesluit het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (de tweede soort staat ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als een veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren. Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

<i>Geurgevoelig object gelegen in:</i>	<i>Max. toegestane geurbelasting</i>
- concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 oue/m ³
- concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 oue/m ³
- niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 oue/m ³
- niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 oue/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden op basis van artikel 3. lid 2 van de Wgv gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij buiten danwel binnen de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

De werkplaats bevindt zich op een afstand van 55 meter van het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw waarin dieren kunnen verblijven. Vanwege de situering van de woning aan de Cuneraweg 268 en de toegang van het bedrijfserf is het niet aannemelijk dat binnen 50 meter een dierenverblijf zal worden opgericht. Voor de werkplaats kan derhalve een goed leefklimaat worden geborgd. Ook wordt op basis van deze redenering geconcludeerd dat het naast gelegen veehouderij niet onevenredig belemmerd wordt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.4 Geluid wegverkeerslawaaï

Algemeen

Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een plan aandacht te worden besteed aan het aspect geluid.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de geluidsbelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan geluidgevoelige functies. Aangezien de projectlocatie niet gelegen is binnen de zone van een spoorweg en/of in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein, is alleen aandacht besteed aan het aspect wegverkeerslawaaï.

Op basis van de Wet geluidhinder heeft een weg een onderzoekszone. Dat is niet het geval bij wegen waar een maximum snelheid geldt van 30 km per uur. Voor de relevante wegen geldt deze maximum snelheid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het geval geen sprake is van een normale woonstraat.

Toetsing

Met het voorliggende plan wordt geen nieuwe geluidshindergevoelige functie mogelijk gemaakt. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect geluid geldt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

4.1.5 Geluid industrielawaai

Door TecMaP is een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd naar de te verwachten geluiduitstraling van de voorgenomen activiteiten op het perceel Cuneraweg 266 te Rhenen. Uit de rekenresultaten en toetsing blijkt het volgende:

- Directe hinder:
 - Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) bedraagt ter plaatse van woningen en op 30 meter afstand minder dan 45 dB(A) etmaalwaarde. Er wordt ruimschoots voldaan aan de normstelling volgens het Activiteitenbesluit.
 - Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) bedraagt ter plaatse van woningen minder dan 65 dB(A). Er wordt ten aanzien van de maximale geluidniveaus voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.
 - Op 30 meter afstand kunnen maximale geluidniveaus ontstaan tot maximaal 67 dB(A). De grenswaarde zoals voorgesteld in de VNG-publicatie wordt met 2 dB overschreden.
- Indirecte hinder:
 - De geluidbijdrage vanwege het verkeer dat van en naar de inrichting rijdt bedraagt ter plaatse van woningen aanmerkelijk minder dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Volgens de Circulaire indirecte hinder is er dan geen hinder te verwachten vanwege het verkeer dat van en naar de inrichting rijdt.

Uit bovenstaande blijkt in ieder geval dat de voorgenomen activiteiten niet zullen resulteren in een aantasting van het woon- en leefklimaat bij de geluidgevoelige objecten. Ook blijkt dat binnen het perceel verschillende activiteiten mogelijk zijn binnen de normstelling volgens het Activiteitenbesluit.

De overschrijding van de maximale geluidniveaus ontstaat recht tegenover de in- en uitrit van het bedrijf. In principe treden deze overschrijdingen op bij ieder bedrijf waar vrachtwagens/tractoren tijdens de dagperiode weggrijden. Hiertoe behoren ook bedrijvigheden volgens milieucategorie 2. Omdat ter hoogte van geluidgevoelige objecten, die overigens op kortere afstand van het bedrijf zijn gelegen, wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 65 dB(A), is de voorgenomen bedrijvigheid vergelijkbaar met een bedrijvigheid volgens milieucategorie 2.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect geluid geldt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

4.1.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risico-

⁵ Akoestisch onderzoek Cuneraweg 266 te Rhenen, Referentie: 20200103-02, TecMaP 30-07-2021.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

In het plangebied worden een bedrijf in verhuur van opslagruimtes en een werkplaats mogelijk gemaakt. Een werkplaats is een beperkt kwetsbaar object. In het kader van het voorliggende plan is de risicokaart geraadpleegd (zie volgende afbeelding).



De risicobronnen in de omgeving van het plangebied zijn weergegeven op bovenstaande kaart. Binnen 1 kilometer van het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

-

Beperkte verantwoording groepsrisico

Wettelijk kader

Ten aanzien van het groepsrisico van de genoemde risicobronnen dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 7 van het Bevt. Het heeft hier dan betrekking op zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid:

- a de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Beheersbaarheid / bestrijdbaarheid

Allereerst is het voor de bestrijdbaarheid van een ramp of zwaar ongeval van belang om de aanrijdtijden van de brandweer voor het plangebied te inventariseren. Vanuit de brandweerkazerne Rhenen is de locatie binnen 4 minuten te bereiken, vanuit de brandweerkazerne Veenendaal binnen 5 minuten. Het uitgangspunt van het dekingsplan van de brandweer is een opkomsttijd binnen acht minuten. Geconcludeerd wordt dat het plangebied en diens directe omgeving goed bereikbaar is voor de brandweer.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid bij het toxische scenario worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Ten aanzien van het brandbare scenario, zet de brandweer eveneens in op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied.



Verloop bij grootschalig brandweer optreden (Bron: Scenarioboek.nl)

Wel is het van belang dat zich in het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen bevinden. Het is te veronderstellen dat gezien het gegeven dat op de locatie nieuwbouw wordt gerealiseerd, voldoende voorzieningen hiervoor aanwezig zijn.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen en/of er een explosie plaatsvindt, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert.

Bij het genoemde toxische incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Immers, schuilen binnen de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit te overleven. Schuilen binnen de locatie is mogelijk binnen de nieuwbouw, zeker gezien het feit dat de bebouwing als gevolg van de hedendaagse energieprestatie-eisen goed geïsoleerd is en derhalve voldoet aan de nodige veiligheidseisen.

Bovenstaand advies is ook van toepassing op het brandbare scenario. Echter, ook vluchtwegen van de bron af, in dit geval richting noordwestelijke en zuidoostelijke richting via de Cuneraweg, behoren tot de mogelijkheden om de zelfredzaamheid te vergroten.

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Utrecht is in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over onderhavig plan. Zij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid en het advies⁶ is opgenomen in de bijlagen. De veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te treffen:

1. Zelfredzaamheid

Er dienen vluchtmogelijkheden van de bron af aanwezig te zijn. In dit geval van een dreigende ontploffing op de Cuneraweg.

2. Toereikende bluswatervoorziening

Voor de bluswatervoorziening en daarmee de bestrijdbaarheid dient het gebied te voldoen aan de handreiking bluswatervoorziening van de VRU.

3. Risicocommunicatie

Om te zorgen dat de personen in het getroffen of bedreigde gebied beter op de hoogte zijn van de mogelijkheden om zich in veiligheid te stellen is een goede risicocommunicatie van groot belang.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

⁶ Veiligheidsregio Utrecht. Advies voorontwerpbestemmingsplan Cuneraweg 266 te Rhenen. 5 juli 2022

4.1.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken. De wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

NIBM

Bij besluitvorming is het van belang om te bepalen of een initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM zijn uitvoeringsregels vastgesteld die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Er geldt dat voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Toetsing

NIBM

Er is een berekening gemaakt middels de NIBM-tool. Voor de toename van het aantal verkeersbewegingen is hierbij uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek industrielawaai. Er is sprake van een toename van 22 voertuigbewegingen per etmaal, waarvan 4 voertuigbewegingen zwaar verkeer (niet zijnde personenauto's) betreft.

De resultaten van de NIBM-tool zijn hierna weergegeven.

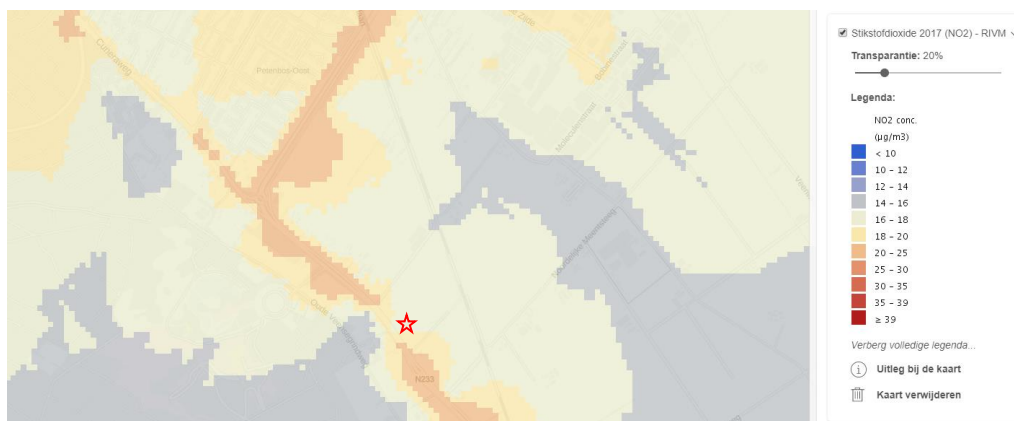
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	22
Aandeel vrachtverkeer	18,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
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	

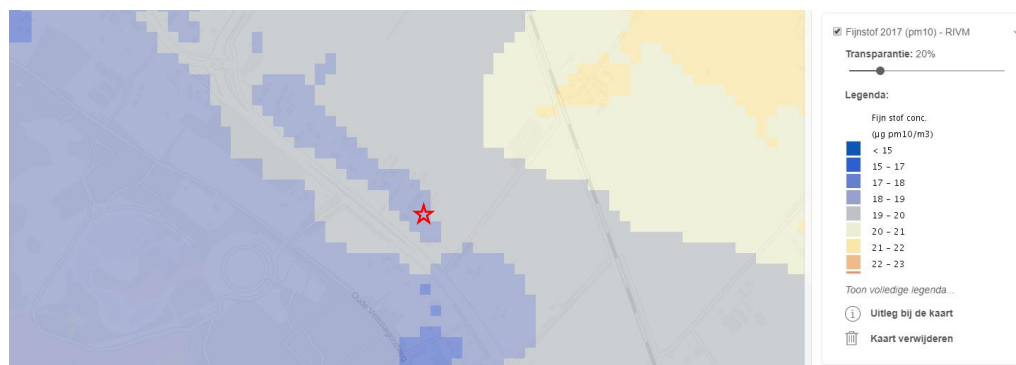
Uit de berekening blijkt dat de planbijdrage 0,04 µg/m³ is voor NO₂ (stikstofdioxide) en 0,01 voor PM₁₀ (fijn stof). Hiermee blijven deze planbijdragen ver onder de grens voor 'NIBM'. Een nader onderzoek is daarom niet nodig.

Achtergrondwaarden

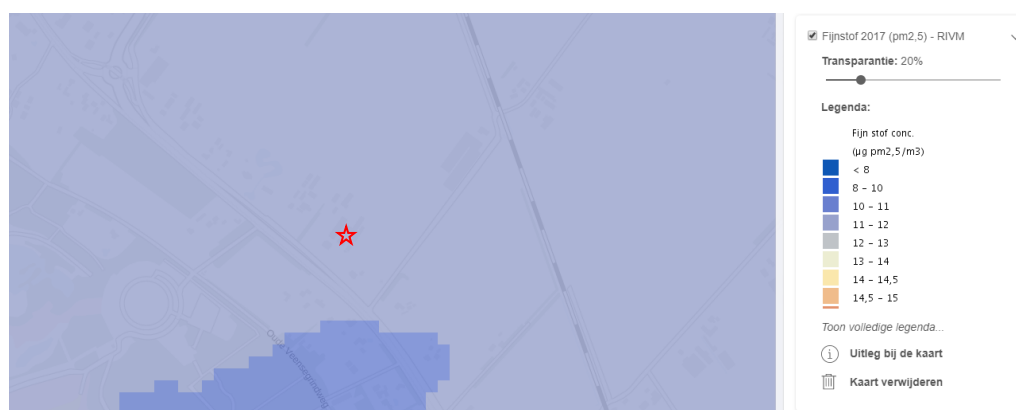
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden onderzocht wat de blootstelling is, om te kunnen beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In dit kader is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Deze geeft voor 2015 inzicht in de achtergrondwaarden (verwacht kan worden dat deze achtergrondwaarden, zoals overal in Nederland, alleen maar verbeterd zijn). De afbeeldingen hierna geven een impressie van de achtergrondwaarden van resp. stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}).



Afbeelding achtergrondconcentraties stikstofdioxide (NO₂) met aanduiding plangebied (ster) (bron: Atlas Leefomgeving)



Afbeelding achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀) met aanduiding plangebied (ster) (Bron: Atlas Leefomgeving)



Afbeelding achtergrondconcentraties fijnstof (PM 2,5) met aanduiding plangebied (ster) (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit voorgaande blijkt het volgende:

- De achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) bedraagt ca. 16-18 µg/m³ (de grenswaarde is 40 µg/m³).
- De achtergrondconcentratie voor fijn stof (PM₁₀) bedraagt ca. 18-19 µg/m³ (de grenswaarde is 40 µg/m³).
- De achtergrondconcentratie voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) bedraagt ca. 11-12 µg/m³ (de grenswaarde is 25 µg/m³).

Conclusie is dat dat de achtergrondwaarden van de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) relatief laag zijn en ver onder de wettelijke grenswaarde liggen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de blootstelling hiermee geen belemmering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' zal verslechteren. Ook vormt de blootstelling geen belemmering. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

Algemeen

Naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten is het ook van belang om cultuurhistorische waarden in kaart te brengen bij ruimtelijke planvorming. Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden ten aanzien van dit project.

Toetsing

In en in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bouwwerken met cultuurhistorische (steden)bouwkundige waarden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van onderhavig plan.

4.2.2 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. De erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Toetsing

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Rhenen ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Binnen deze hoge verwachting is voorafgaand aan bodemingrepen van 100 m² die tevens dieper reiken dan 40 cm beneden het huidige maaiveld, vooraf een archeologisch onderzoek nodig.

De graafwerkzaamheden welke betrekking hebben op het realiseren van de landschappelijke inpassing zullen niet dieper gaan dan 0,4 m, hiermee wordt binnen de maximale diepte gebleven die is uitgezonderd van archeologisch onderzoek. De grondwerkzaamheden welke gepaard gaan met de sloop van overtollige bebouwing worden met grote precisie uitgevoerd. De beperkte grond die met de sloop geroerd zal worden is al eerder geroerd tijdens de bouw van de gebouwen. Er zullen met betrekking tot de sloop geen grondwerkzaamheden plaatsvinden buiten de al eerder geroerde gronden. Om verder toekomstige verstoring van archeologische waarden te voorkomen, is de dubbelbestemming inzake archeologie, uit het vigerende bestemmingsplan, overgenomen in dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect 'archeologie' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan. De archeologische dubbelbestemming uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt in dit bestemmingsplan overgenomen.

4.3 Natuur

4.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om de projectlocatie. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Wet natuurbescherming (die zowel toeziet op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

Uit dit onderzoek moet blijken of met de ingrepen negatieve effecten op beschermde gebieden en soorten zijn te verwachten en of daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing noodzakelijk is.

4.3.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. De provincie Utrecht hanteert geen externe werking als het gaat om NNN, de ontwikkeling hoeft daarom niet te worden getoetst aan de Ruimtelijke Verordening.

Het plangebied ligt op circa 2 km afstand van Natura 2000-gebied Binnenveld. In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie.

In het plangebied is in de huidige situatie een grondgebonden veehouderij aanwezig, welke een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet heeft voor het houden van 38 stuks overig rundvee en 39 stuks vrouwelijk jongvee (in totaal 513,1 kg NH3 per jaar). In de toekomstige situatie wordt deze grondgebonden veehouderij beëindigd. Dit betekent dat er sprake zal zijn van een afname van de stikstofuitstoot en een significante verbetering voor het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is daarom uit te sluiten.

Soortenbescherming

Het voorliggende plan ziet onder andere op de sloop van twee schuren, de sanering van een gronddepot en de realisatie van een klompenpad. Het is op voorhand niet uit te sluiten dat deze activiteiten een negatief effect hebben op beschermde planten- en diersoorten. Er is daarom een quick scan beschermde planten en diersoorten uitgevoerd inzake de ontwikkeling binnen het plangebied⁷ naar het voorkomen van beschermde soorten.

⁷ Quickscan ecologie, Cuneraweg 266 te Rhenen, Advies bureau Mertens B.V., kenmerk 2021.3936, september 2021.

Flora

Het plangebied aan Cuneraweg 266 te Rhenen is volledig in cultuur gebracht. Gedurende het verkennend veldonderzoek op donderdag 16 september 2021 zijn geen beschermde plantensoorten of resten van beschermde plantensoorten vastgesteld. Op grond hiervan wordt de aanwezigheid van beschermde plantensoorten uitgesloten.

Vleermuizen

Getoetst is op de verschillende functies die het plangebied kan hebben voor vleermuizen. Dit betreft plaatsen waar vleermuizen kunnen verblijven (verblijfplaatsen zoals kolonie-, paar- en winterverblijfplaatsen), vaste routen tussen verblijfplaatsen in de zomer en winter; respectievelijk vlieg- en migratierouten en plaatsen en gebieden waar vleermuizen foerageren.

De aanwezigheid van verblijfplaatsen zoals kolonie-, paar- en overwinteringsplaatsen van vleermuizen kan volledig worden uitgesloten in de te slopen loodsen. De plannen voor de overige opstallen zijn conserverend waardoor effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen op voorhand kunnen worden uitgesloten. In de loodsen zijn geen geschikte openingen vastgesteld waarin vleermuizen kunnen verblijven. Het ontbreekt aan geschikte openingen in muren en dak. In de muren en het dak ontbreekt het aan geschikte gaten waarin vleermuizen zich kunnen ophouden. Er zijn geen open stootvoegen en het dak is volledig dicht. Alle muren zijn ook enkelwandig. Gedurende het verkennend veldonderzoek zijn ook geen sporen van vleermuizen vastgesteld zoals keutels en afgebeten vleugels van vlinders. Negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

Met de realisatie van de plannen gaan geen landschapselementen verloren voor vleermuizen. De loodsen vormen namelijk geen onderdeel in een doorgaand landschapselement. Negatieve effecten op vliegroutes van vleermuizen kunnen derhalve worden uitgesloten.

De aanwezigheid van migratieroutes wordt uitgesloten omdat grootschalige landschapselementen zoals dijken en rivieren niet voorkomen in het plangebied of aansluiten op het plangebied.

Met de realisatie van de plannen zal het gebied niet wezenlijk van vorm veranderen, gelet op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. Mogelijk foerageert er gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger als gevolg van de aanwezige ecotopen (cultuurgroen, verhardingen). Het plangebied is nu niet van waarde als essentieel foerageergebied en in de toekomst zal deze functie niet negatief verminderen doordat er geen essentiële zaken veranderen. In de omgeving zijn ook voldoende alternatieve foerageerplaatsen aanwezig. Negatieve effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

Overige zoogdieren

Gelet op de aanwezige ecotopen van het plangebied en de geografische ligging wordt het de aanwezigheid van overige beschermde zoogdieren uitgesloten. Voor steenmarters ontbreken geschikte openingen en gaten om zich in op te houden.

Broedvogels

Gedurende het verkennend veldonderzoek op donderdag 16 september 2021 zijn geen geschikte (potentiële) nestlocaties aangetroffen voor vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen. De plannen voor de overige opstallen zijn conserverend waardoor effecten op nesten van vogels op voorhand kunnen worden uitgesloten. De te slopen loodsen aan Cuneraweg 266 te Rhenen bezitten geen geschikte mogelijkheden voor vogels om in te verblijven. In de muren en daken ontbreekt het aan gaten waarin mus- sen, gierzwaluwen, kerk- en steenuil kunnen nestelen. Negatieve effecten op nesten en eieren van vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen kunnen derhalve worden uitgesloten.

Direct rond de loodsen kunnen algemene broedvogels broeden zoals roodborst en merel. In verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden.

Amfibieën

Gelet op de aanwezige ecotopen van het plangebied en de geografische ligging kan de aanwezigheid van amfibieën volledig worden uitgesloten in het plangebied aan Cuneraweg 266 te Rhenen.

Vissen

Door het ontbreken van oppervlaktewater in het plangebied Cuneraweg 266 te Rhenen, wordt de aanwezigheid van vissen uitgesloten.

Reptielen

Gezien de huidige aanwezige ecotopen van het plangebied en directe omgeving ten opzichte van de verspreiding van reptielen, kan de aanwezigheid van reptielen worden uitgesloten. In en rond het plangebied ontbreekt het bijvoorbeeld aan hopen organisch materiaal die dienst kunnen doen als broeihoop voor de ringslang. Het voorkomen van en negatieve effecten op reptielen kan derhalve worden uitgesloten.

Overige

Gezien de huidige aanwezige ecotopen kan de aanwezigheid van beschermde ongewervelden (o.a. diverse soorten dagvlinders en libellen) worden uitgesloten. Nationaal beschermde dagvlinders en libellen komen alleen voor in specifieke ecotopen. Negatieve effecten op overige beschermde diersoorten worden derhalve uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de functiewijziging aan de Cuneraweg 266 te Rhenen met bijbehorende activiteiten is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'natuur' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Water

4.4.1 Beleidskader

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drie-trapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties.

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 waterschapscommissie 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 (ten opzichte van 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.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

4.4.2 Toetsing

Onderhavig plan betreft de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar niet-agrarische bedrijven. Er vindt geen toename van de bebouwing plaats, sterker nog; de hoeveelheid bebouwing neemt af. Dit heeft in algemene zin een positief gevolg voor de waterhuishouding omdat het afstromen van hemelwater van bebouwing en verharding zal afnemen.

Voor het plan is de digitale watertoets⁸ doorlopen. Hieruit volgt dat het plan vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang is. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'water' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan. De watertoets is doorlopen.

⁸ Watertoets, wateradvies voor ruimtelijke plannen met geen waterbelang, Waterschap Vallei en Veluwe, dossiercode 20200325-10-22838, 25 maart 2020

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied is ontsloten aan de Cuneraweg. Vanaf hier zal het verkeer worden afgewikkeld via de N233 een belangrijke provinciale verkeersader.

De verhuur van opslagruimtes en een werkplaats heeft een verkeersaantrekkende werking. In het akoestisch onderzoek industrielawaai is dit in beeld gebracht en blijkt dat het om circa 22 voertuigbewegingen per dag gaat. Aangenomen kan worden dat de Cuneraweg deze verkeersbewegingen zonder problemen kan verwerken en dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid.

4.5.2 Parkeren

De gemeente Rhenen heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds, welke is vastgesteld op 14 april 2011. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar het functietype en waar de functie zal worden gerealiseerd. In navolgende tabel zijn de parkeernormen voor weergegeven:

Functie	Omvang	Parkeernorm buiten centrum- gebied	Totale parkeer- behoefte
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	1331 m ² Bvo	Max 0,9	12
		Min 0,8	11

Bron: Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds

Het inrichtingsplan voor de locatie ziet op de realisatie van 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. De realisatie van deze parkeerplaatsen is bovendien in dit plan gewaarborgd, doordat het gemeentelijk parkeerbeleid in de regels is vastgelegd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

5.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Het project zelf wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de ontwikkeling van de locatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening en de anterieure exploitatieovereenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

Met de inwerkingtreding van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure is de verplichte inspraak, alvorens een ontwerpbestemmingsplansplan ter inzage te leggen, komen te vervallen. Ook de Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten niet meer tot het bieden van de mogelijkheid tot inspraak. Het Besluit ruimtelijke ordening doet dat evenmin.

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.2 Zienswijzen

Op de procedure van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan moet het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

7 Wijze van bestemmen

7.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2 Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels: in dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2) bepaald.

- 2 Bestemmingsregels: in dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.
- 3 Algemene regels: in dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel en algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels: in het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.3 Specifieke regeling in dit bestemmingsplan

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in de voorgaande paragraaf is beschreven. Er is in de regeling zoveel mogelijk aangesloten bij de regelingen uit de planregels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Rhenen'. Gebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden sluiten dus zoveel mogelijk aan bij bestaande gemeentelijke regelingen.

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf', alsook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De bestemmingen worden hieronder nader besproken.

'Agrarisch'

De bestemming Agrarisch is toegekend aan de gronden binnen het plangebied die niet tot het toekomstige bedrijfsperceel behoren. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het gebruik voor een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn geen gebouwen toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- 1 de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- 2 de bouwhoogte en de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 4 m².

Daarnaast is het voor het college van burgemeester en wethouders mogelijk nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- b het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden;
- c de verkeersveiligheid;
- d de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

'Bedrijf'

De bestemming bedrijf is toegekend aan de gronden die bij het erf van het toekomstige bedrijf horen, inclusief de bedrijfswoning. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn opslagruimtes en een werkplaats toegestaan voor bedrijven tot en met milieucategorie 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is er binnen de bestemming een bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

De bouwregels zijn verder als volgt:

- 1 Bedrijfsgebouwen: moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, met een maximum goothoogte van 4,5 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter. In totaal is een oppervlakte van maximaal 1331 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan.
- 2 Binnen het bouwvlak is een bedrijfswoning toegestaan met een maximum inhoud van 600 m³ een maximum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter. Bij bestaande woningen is de bestaande inhoud toegestaan.
- 3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning hebben een maximale oppervlakte van 20 m². De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen en bouwhoogte maximaal 4,5 meter.
- 4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen hebben een maximale bouwhoogte van 8 m en een maximale oppervlakte van 10 m².
- 5 Erf- of terreinafscheidingen: de maximale hoogte van erf- en terreinafscheiding is voor de voorgevel van de woning 1 meter en achter de voorgevel van het hoofdgebouw 2 meter.

Ten slotte zijn er binnen deze bestemming twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen die garanderen dat het landschappelijk inpassingsplan dat is bijgevoegd bij de regels moet worden gerealiseerd en instandgehouden en dat de te slopen bebouwing (zoals aangegeven in een bijlage bij de regels) moet worden gesloopt.

'Waarde – Archeologie'

Deze dubbelbestemming beoogt eventuele archeologische relictten te beschermen en hoeft niet verder te worden toegelicht.