

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging en eigendom plangebied	3
1.3.	Juridisch kader	5
2.	GEBIEDSBESCHRIJVING.....	7
3.	BELEID.....	8
3.1.	Rijksbeleid.....	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Regionaal beleid	11
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	11
4.	PLANBESCHRIJVING	13
4.1.	Huidige situatie.....	13
4.2.	Gewenste situatie.....	14
4.3.	Ruimtelijke onderbouwing.....	14
4.4.	Nadere invulling en argumentatie	16
4.5.	Parkeren	19
4.6.	Landschappelijke inpassing.....	22
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	25
5.1.	Bodem	25
5.2.	Geluid	27
5.3.	Luchtkwaliteit	27
5.4.	Geur.....	28
5.5.	Externe veiligheid.....	31
5.6.	Bedrijven & milieuzonering	32
5.7.	Kabels & leidingen.....	32
6.	WATERHUISHOUDING	33
7.	FLORA EN FAUNA.....	38
8.	ARCHEOLOGIE	42
9.	JURIDISCH PLAN.....	45

9.1.	Indeling	45
9.2.	Bebouwing	45
9.3.	Artikelgewijze bespreking	46
10.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
10.1.	Plankosten.....	49
10.2.	Planschade.....	49
11.	OVERLEG	50

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Rhenen heeft een verzoek ontvangen voor het oprichten van een kleinschalige zorgboerderij met woonvoorziening voor gehandicapten op het perceel Frieseesteeg 15 te Rhenen / Achterberg. Het perceel staat kadastraal bekend onder gemeente Rhenen, sectie K, nummer 843.

Burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het initiatief bij brief d.d. 23 mei 2007, nr. 06/4245. Het voorliggende bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt de basis om de realisatie van de kleinschalige zorgboerderij met woonvoorziening mogelijk te maken.

Het initiatief gaat uit van stichting De Schutse. De Schutse is een stichting tot het verzorgen van verstandelijke gehandicapten, uitgaande van de Gereformeerde Gemeenten in Nederland. De stichting heeft ten doel het verschaffen van huisvesting, verzorging en begeleiding aan verstandelijk gehandicapten die geestelijk en kerkelijk in het leefklimaat van de stichting passen.

1.2. Ligging en eigendom plangebied

De planlocatie ligt ten noord-oosten van Achterberg en heeft een oppervlak van bijna 3 hectare. Het perceel is eigendom van 'Stichting vermogensbeheer De Schutse uitgaande van de Gereformeerde Gemeenten in Nederland'.



Uittreksel kadastrale kaart



Ligging en bestaande situatie plangebied



1.3. Juridisch kader

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied Partiële herziening 1997”, vastgesteld door de raad van de gemeente Rhenen 27 oktober 1998, beslissing Gedeputeerde Staten van Utrecht d.d.15 juni 1999, onherroepelijk d.d. 24 juli 2000.

In het vigerend plan zijn de gronden bestemd tot “Agrarisch gebied”. Voor de agrarische bedrijfsbebouwing en woning is een bouwperceel opgenomen.



Uitsnede plankaart vigerend plan

De voorgenomen ontwikkeling van een zorgboerderij is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Door middel van de onderhavige bestemmingsplanprocedure worden deze ontwikkelingen wel mogelijk gemaakt.

Ontwerp-bestemmingsplan

In het voorliggende plan is de agrarische bestemming omgezet naar de bestemming "Maatschappelijk - Zorgboerderij", waarbij het begrip "zorgboerderij" als volgt is gedefinieerd: *"een voormalige boerderij met de bijbehorende gebouwen, waar woongelegenheid wordt geboden aan gehandicapten en activiteiten plaatsvinden gericht op het bieden van zorg en begeleiding aan personen die vanwege hun handicap begeleid dienen te worden in de leefsituatie en de dagbesteding"*.

Het betreft hier de introductie van een kleinschalige zorgvoorziening in het buitengebied.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

Het overgangsgebied richting Binnenveld bestaat uit het open gebied aan de oostkant van de gemeente rondom Achterberg.

In het overgangsgebied richting het Binnenveld wordt het beeld gedomineerd door boerderijen en woningen die sterk georiënteerd zijn op de ontsluitingswegen. Kenmerkend hier is de plaatsing van de bebouwing in de richting van de smalle kavels en de relatief vele bedrijfsgebouwen. Dit houdt in dat hoofdgevels evenwijdig aan de straat staan en dat lange zijden van bouwwerken evenwijdig aan de kavels lopen, namelijk haaks op de straat.

De bebouwing in de overgangsgebieden heeft maximaal twee bouwlagen en is voorzien van (voornamelijk) zadeldaken, al dan niet met wolfseind. Aan- en uitbouwen komen veelvuldig en in verschillende vormen voor. Hierdoor komen zowel enkelvoudig als samengestelde bouwmassa's voor. Bijgebouwen zijn ten opzichte van hoofdgebouwen verschillend op de kavel gepositioneerd. Ze zijn opgebouwd uit eenvoudige en geometrische vormen. De detaillering, kleur- en materiaalgebruik van bebouwing laat een zeer divers beeld zien.

Ontwikkelingen en waardebeoordeling

Het overgangsgebied naar het Binnenveld staat onder een relatief grote verstedelijkingsdruk. Er wordt relatief veel gebouwd, met name woningen die in de plaats komen van (gesloopte) boerderijen. Toekomstige ontwikkelingen zullen vooral plaatsvinden op het terrein van vervangende nieuwbouw.

Grote delen van het buitengebied zijn aangewezen als relatienota-, stilte- of natuurgebied. Het gaat hier o.a. om de Achterbergse Hooilanden. Rondom Achterberg bevindt zich kleinschalige en besloten bebouwing, typerend voor een kampenlandschap. Overige delen van dit overgangsgebied worden getypeerd als open gebieden. De gemeente onderstreept deze waarden.

3. BELEID

3.1. Rijksbeleid

De Nota Ruimte

Het kabinet kiest in de Nota Ruimte voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. De gemeente Rhenen maakt onderdeel uit van het regionaal stedelijk netwerk WERV (Wageningen-Ede-Rhenen-Veenendaal), welke is aangewezen als economisch kerngebied. Het WERV is nauw verbonden met het aangrenzende nationaal stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen en kent een soortgelijke economische structuur met een relatief sterke vertegenwoordiging van industrie en logistiek. Voor de gemeente geldt een bundelingsstrategie ten aanzien van verstedelijking en economische activiteiten. Dat wil zeggen dat gebouwd wordt in of aansluitend op bestaand bebouwd gebied. Voor het plangebied is sprake van de nieuwbouw van twee woningen binnen het bestaand bebouwd gebied. Aandacht dient uit te gaan naar een aansluiting op het verkeers- en vervoerssysteem, een balans tussen groen en verstedelijking en een optimale aansluiting op de waterhuishouding.

3.2. Provinciaal beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005'. Het enige is dat in de nieuwe wet de term 'streekplan' niet meer gebruikt wordt. Daarvoor in de plaats heet het streekplan 'structuurvisie'. Dit op basis van de invoeringswet Wro.

De nieuwe wet voegt één instrument toe aan het huidige ruimtelijke ordeningsinstrumentarium van gemeenten. Met de zgn. beheersverordening kan de gemeente voor gebieden zonder voorziene

ruimtelijke ontwikkelingen regelen dat het beheer van dat gebied in overeenstemming met het bestaande gebruik wordt gebracht.

Het instrumentarium van de provincie wijzigt echter ingrijpend ten opzichte van de huidige situatie. Provincies keuren niet langer gemeentelijke bestemmingsplannen goed: de goedkeuring vervalt. In plaats daarvan krijgt de provincie een aantal andere instrumenten om het eigen beleid juridisch te laten doorwerken en uit te voeren om zo de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. De provincie kan straks onder meer een verordening opstellen of een provinciaal bestemmingsplan (inpassingsplan) maken. Het rijk krijgt met de nieuwe wet vergelijkbare bevoegdheden als de provincie.

Streekplan 2005-2015

Het Streekplan 2005-2015 is vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004. Het Streekplan geeft vanuit de begrippen kwaliteit, uitvoering en samenwerking uitwerking aan het provinciaal ruimtelijk beleid. Het primaire doel is een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Daartoe wordt ingezet op een evenwicht tussen (leef)kwaliteit en de druk op de ruimte door een beheerste groei.



In het streekplan is de planlocatie en omgeving aangemerkt als “Landelijk gebied 2”. Het betreft hier agrarisch gebied met zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw. Veel gebieden met grondgebonden landbouw hebben landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en worden gekenmerkt door recreatief medegebruik. Binnen

deze zone bevinden zich ook kleine recreatie- en natuurgebieden en ecologische verbindingzones.

Landelijk gebied 2 bevat gebieden met een sterke en gebieden met een minder sterke agrarische structuur. Vooral in gebieden met een minder sterke agrarische structuur zijn uit landbouwkundig oogpunt goede kansen voor een verbreding van de landbouw en de productie van groene diensten.

Als in de streekplanperiode vestiging of uitplaatsing van stedelijke randactiviteiten aan de orde is, moet de agrarische structuur zo min mogelijk worden aangetast en voorzien worden in een goede landschappelijke inpassing. Ook moet de te realiseren voorziening passen bij het voorzieningenniveau van de betreffende kern.

De overgang van de Heuvelrug naar de Vallei en het Binnenveld heeft een karakteristieke strookvormige verkaveling, haaks op de hoogtelijnen. Deze verkaveling refereert aan de periode van de veenaafgraving en –ontginning. Een deel van de percelen is beplant. Dit accentueert het verkavelingspatroon. Hier worden mogelijkheden gezien voor voor landschapsbouw, in combinatie met meer mogelijkheden voor fietsen en wandelen.

Ook de zone tussen Veenendaal en Rhenen aan de Valleizijde van de Cuneraweg kan bijdragen aan een op recreatie en toerisme gerichte ontwikkeling van het gebied.

Functiewijziging agrarisch bedrijf

Het provinciaal beleid stelt aan functiewijziging van een agrarisch bedrijf de voorwaarde dat er sprake moet zijn van ontstening in het buitengebied. In beginsel dient 50% van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. Onder omstandigheden kan worden volstaan met een kleiner percentage, bijvoorbeeld ingeval een meer aan het landelijk gebied gelieerde functie wordt gevestigd of in geval er sprake is van de vestiging van een kleinschalige (woon)zorgvoorziening.

Door vergrijzing en de verdergaande vermaatschappelijking van de zorg is er een sterk stijgende vraag naar geschikte of aanpasbare woningen voor ouderen, mensen met lichamelijke of verstandelijke functiebeperking en mensen met psychiatrische problemen. Veel van deze mensen willen in een “gewone” woning wonen. Belangrijk voor hen is dat zorg- en welzijnsvoorzieningen in de buurt van de woning aanwezig zijn. Met het programma Wel Thuis komt de provincie hieraan tegemoet. Het programma functioneert als een vliegwiel tussen alle actoren, regelingen en voorzieningen, zodat een versnelling komt in het vergroten van het aanbod aan woon/zorg/welzijnsarrangementen.

Een mogelijke vorm in het landelijk gebied betreft de kleinschalige woonzorgvoorzieningen. Daarbij gaat het om de (gedeeltelijke) omvorming van (doorgaans) een boerderij tot woonaccommodatie met mogelijkheden voor zorg en dagactiviteiten, soms in combinatie met nieuwe bebouwing.

3.3. Regionaal beleid

Regionale structuurvisie WERV

De colleges van de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal hebben op d.d. 14 augustus 2004 ingestemd met de Regionale Structuurvisie WERV. De visie geeft aan hoe de gemeenten zich tot 2030 op het gebied van wonen en werken willen ontwikkelen. Tot de periode 2015 geldt de afspraak, dat ruimtelijke ontwikkelingen van wonen (en werken) plaats dienen te vinden binnen de in bestaand beleid vastgelegde locaties. Voor wonen wordt daarbij nadrukkelijk ingezet op inbreiding.

3.4. Gemeentelijk beleid

Woonmarktanalyse

De gemeente Rhenen en de Rhenense Woningstichting hebben in 2005 een woningmarktanalyse uitgevoerd naar de woonwensen van de Rhenense bevolking. Deze analyse dient als basis voor een woonvisie en daaruit volgend een gezamenlijke visie op wonen, welzijn en zorg. Op basis van een bevolkingsprognose uitgaande van een migratiesaldo '0', is een woningbehoefteprognose opgesteld. Deze woningbehoefte voor de gemeente Rhenen bedraagt voor de periode tot 2015 circa 490 – 560 woningen. Tot 2015 zijn circa 800 nieuwbouwwoningen gepland, grotendeels te realiseren in de kern Rhenen.

Welstand

Het beleid van de gemeente is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kenmerken van de overgangsgebieden. Belangrijk is dat aangesloten wordt bij het agrarische karakter van het gebied. Daarom is voor het gehele gebied gekozen voor het plusniveau. Voor de bebouwing aan belangrijke, beeldbepalende routes geldt een intensieve welstandstoets.

Gebiedscriteria

Algemeen

- de bouwwerken dienen te passen in de omgevingskarakteristiek, rekening houdend met de bestaande organisatie op het perceel en passend binnen de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- bijgebouwen zijn in plaatsing ondergeschikt ten opzichte van de hoofdmassa.

Massa en vorm

- aan- en uitbouwen zijn in een zelfde stijl uitgevoerd als de hoofdmassa;
- er is sprake van een samenhangende en evenwichtige gevelopbouw.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- er wordt gebruik gemaakt van ingetogen kleuren. Hiermee worden tinten bedoeld als bruin, donkerrood, groen e.d.;
- daken worden gedekt door pannen en/of riet.

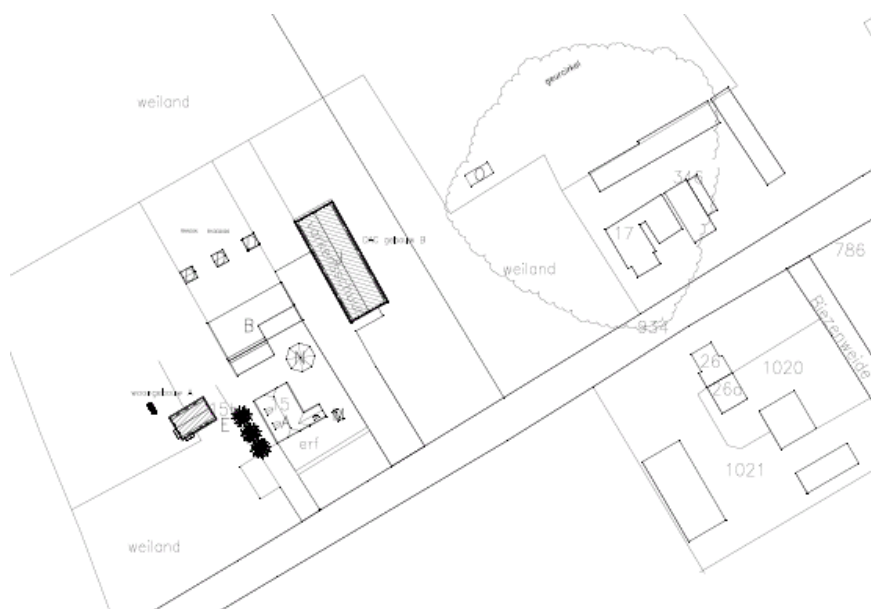
4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Huidige situatie

De locatie Achterberg is ongeveer 4 jaar geleden aangekocht door De Schutse. De boerderij staat met de bedrijfsgebouwen en weilanden op ongeveer 5 hectare grond.

Een van de bedrijfsgebouwen is een varkensstal die verhuurd was tot eind 2005. De varkensrechten zijn inmiddels verkocht en de stal staat nu leeg.

Een deel van het perceel is verhuurd aan een boomkweker. Achter de boerderij bevindt zich een camping met een vergunning voor 10 á 15 plaatsen. Op het terrein bevindt zich ook nog een schuur waarvoor geen bouwvergunning is aangevraagd.



Op dit moment gebruikt De Schutse de voormalige boerderij als een gezinshuis waarin 6 bewoners en een verzorgend echtpaar hun plaats vinden. Voor het verzorgend echtpaar is er naast de boerderij een voormalige schuur omgebouwd tot een kleine woning waarin zij zich als ze vrij zijn terug kunnen trekken.

Er worden dagactiviteiten gegeven aan twee activiteitengroepen: een groep die zich bezighoudt met de verzorging van dieren en een groep die allerlei creatieve opdrachten uitvoert en zich bezighoudt met textiel. De huisvesting van beide groepen is in units die achter de boerderij zijn geplaatst. De dieren zijn grotendeels ondergebracht in onderkomens die door vrijwilligers zijn gebouwd. Een aantal dierenverblijven is nieuw aangekocht.

4.2. Gewenste situatie

In de nieuwe opzet wil de stichting het huidige gezinshuis handhaven. Hierin kunnen de huidige 6 bewoners hun plaats behouden. Er is de laatste jaren een groeiende vraag naar huisvestigingsmogelijkheden voor personen die licht verstandelijk gehandicapt zijn, maar sterk gedragsgestoord. Deze doelgroep past uitstekend bij de boerderijbewoners. Het realiseren van een extra woning, in combinatie met een logeervoorziening, op het terrein van de boerderij zou daarom in een behoefte voorzien.

De aanvraag van het principeverzoek van 27 juli 2006 geeft aan dat er op dat moment 6 bewoners wonen. In het antwoord van het principeverzoek van 25 mei 2007 staat vermeld dat er 6 bewoners extra gehuisvest mogen worden. Daarmee is het aantal bewoners op 12 vastgesteld.

De camping zal worden ontmanteld en op die plaats zal een nieuw huis worden gebouwd. De voormalige varkensschuur zal worden verbouwd tot activiteitenruimte. De nieuwbouw aan de oostzijde zal ruimte bieden voor diverse activiteiten. Gedacht wordt hierbij aan ruimten voor twee dagactiviteitengroepen, één of meer ruimten voor de dagactiviteiten voor ouderen, een educatieve ruimte die ook ruimte biedt om grote groepen op te vangen en kantoorruimte.

4.3. Ruimtelijke onderbouwing

De functie als zorgboerderij houdt in dat sprake is van een duidelijk afgebakend, min of meer zelfvoorzienende kleinschalige bebouwingseenclave. Een directe binding met het dorp is daardoor niet absoluut noodzakelijk en maakt de keuze voor een ligging in het buitengebied min of meer vrij. Wel van belang is dan het behoud van de agrarische uitstraling en een locatie te kiezen die past in de landschappelijke opbouw ter plekke. Bovendien dient door de nieuwbouw een kwaliteitsverbetering te ontstaan.

De Friesesteeg maakt onderdeel uit van een kampenlandschap waarbij het een van de eerste ontginningslijnen vormde vanuit de Weteringsteeg (zie afbeeldingen volgende pagina). Vergelijkbaar is de noordelijk gelegen Zuidelijke Meentsteeg. In de loop van de tijd zijn langs deze stegen agrarische erven ontstaan, eerst kleinschalig en later uitgegroeid to middelgrote bedrijven. Kenmerkend voor de erven aan de stegen is de oriëntatie van de bebouwing, Deze is ofwel evenwijdig aan de loop van de steeg of staat daar haaks op. Niet altijd, maar vaak omsluit de bebouwing een binnenerf. De erven liggen niet ver van de weg af en hangen daardoor als een soort satellietjes hier aan vast. Dit wordt nog versterkt doordat het landschap tussen de erven door tot aan de weg reikt.

Situatie circa 1850



Situatie circa 1930



Situatie circa 2005



*Ruimtelijke opbouw
Friesesteeg*



Het beoogde erf voor de zorgboerderij ligt weliswaar iets van de Friesesteeg af, maar heeft nog steeds een duidelijke binding met de weg. De kenmerkende orthogonale bebouwingsopzet is herkenbaar, maar door geleidelijke toevoeging van gebouwen enigszins vertroebeld. Ook ligt het erf duidelijk los van de omliggende erven. Concluderend kan daarom gesteld worden dat het huidige agrarische erf past binnen de landschappelijke opbouw en dat op het gebied van de bebouwingsopzet mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering bestaan. Andere aandachtspunten bij een transformatie naar een zorgboerderij zijn het behoud van het agrarisch karakter

4.4. Nadere invulling en argumentatie

Een zorgboerderij is onder voorwaarden een goede functie op een voormalig agrarisch bouwvlak. Veel agrarische bedrijven zijn reeds of zullen binnen afzienbare tijd worden beëindigd. Het is van belang dat vrijkomende agrarische bouwvlakken een goede vervolgfunctie krijgen. Het bestemmingsplan Buitengebied noemt een aantal vervolgfuncties. Een zorgboerderij is hier weliswaar niet genoemd maar past wel in de filosofie van het plan dat er passende vervolgfuncties gevonden moeten worden. Ook het reconstructieplan en de handleiding bestemmingsplannen van de provincie Utrecht bieden de mogelijkheid voor vervolgfuncties respectievelijk kleinschalige woonvoorzieningen op voormalige agrarische bouwvlakken. Uitgangspunt is dat het initiatief kleinschalig van opzet dient te blijven.

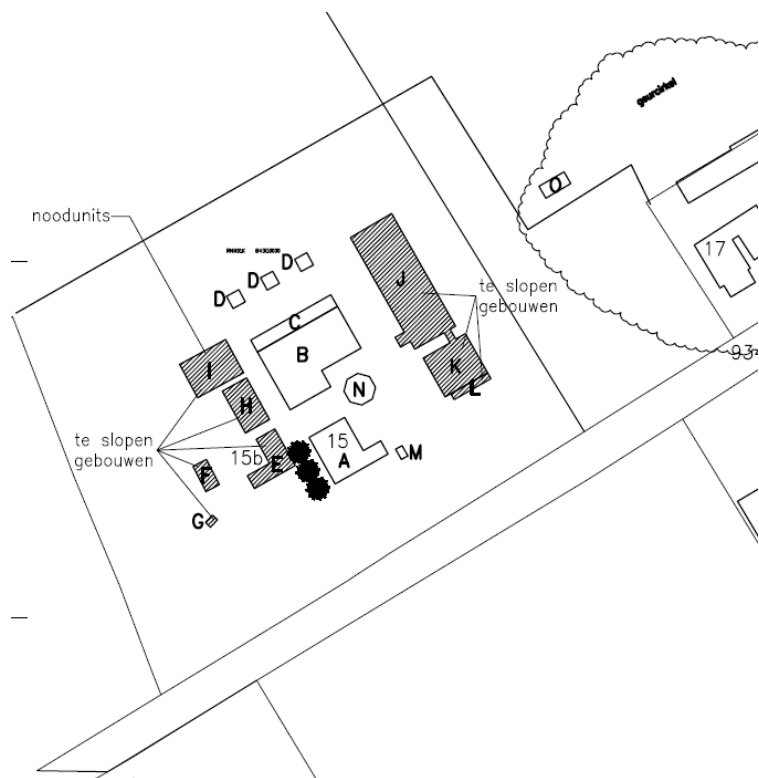
De ligging in het buitengebied wordt door mensen met een autisme doorgaans prettig gevonden. Mensen met een autisme spectrum stoornis vormen een deel van de doelgroep. Friesesteeg 15 is een prikkelarme en rustige omgeving met veel mogelijkheden buiten. Voor veel mensen met een autisme spectrum stoornis zal dit een goede plek zijn om te wonen of te werken. Voor de doelgroep zal de omgang met dieren een positieve bijdrage leveren aan hun welzijn en ontwikkeling.

De Stichting de Schutse heeft reeds een vergunning ingevolge de Wet toelating zorginstellingen. De gemeente verleent medewerking aan het initiatief aangezien er geen strijdigheid met andere wetgeving ontstaat. Ook de provincie stelt in de handleiding als eis dat de professionaliteit van de organisatie bij de beoordeling van het initiatief een rol speelt. De Stichting de Schutse beschikt over een vergunning ingevolge de Wet Toelating Zorginstellingen.

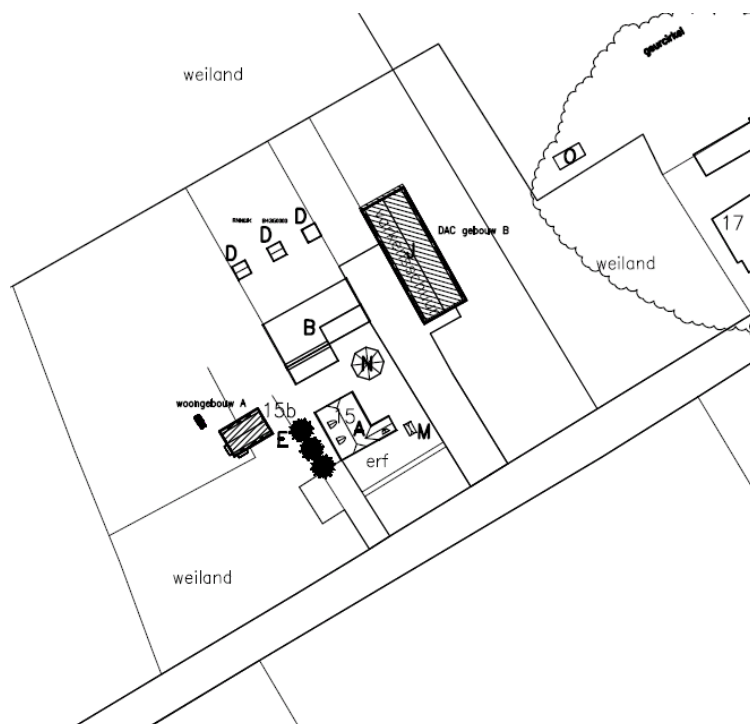
Aangezien het moet blijven gaan om een kleinschalige woonvoorziening is de inhoud van de woonvoorziening in combinatie met het logeerhuis gemaximaliseerd op 600 m3 en het aantal permanente opvangplaatsen begrensd op 12.

De zorg vormt weliswaar de hoofdfunctie, maar vindt plaats in een duidelijke agrarische setting. Dit heeft zich vertaald in een opzet van de bebouwing als een agrarisch erf en een landschappelijke inpassing (zie paragraaf 4.6). Uitgangspunt voor de bebouwing is ontstening en kwaliteitsverbetering van het buitengebied alsmede het respecteren van reed aanwezige milieuzoneringen. Daarom is aan de medewerking de voorwaarde verbonden dat er maximaal 2/3 van de nu bestaande bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt voor de functie als zorgboerderij. De goot- en nokhoogte zijn begrensd tot respectievelijk 3 en 8 meter en als voorwaarde is gesteld dat de bebouwing geconcentreerd op het erf wordt gerealiseerd.

Op dit moment is op het perceel een oppervlakte van 2012 m2 aanwezig aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, kleine schuurtjes en noodunits. De noodunits en de verouderde varkensstallen geven het perceel een rommelige uitstraling. Nieuwe bebouwing kan uitsluitend worden gerealiseerd als de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de noodunits worden gesloopt.



Bestaande situatie. Bebouwd oppervlak 2012m²



Nieuwe situatie. Bebouwd oppervlak 1341m²

4.5. Parkeren

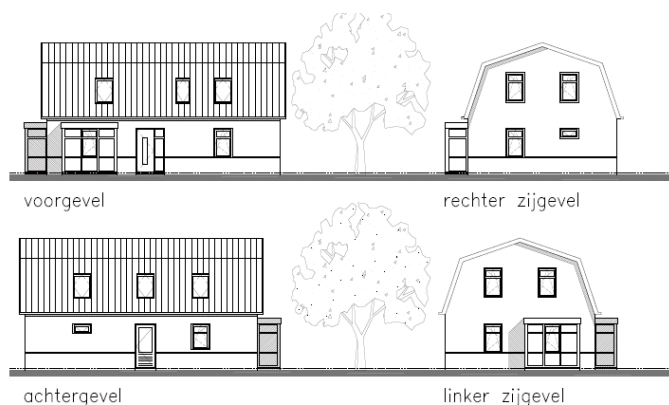
Ten aanzien van kleinschalige woonzorgvoorzieningen in het buitengebied stelt de provincie als eis dat de voorziening niet veel extra verkeersvoorzieningen met zich mee mag brengen.

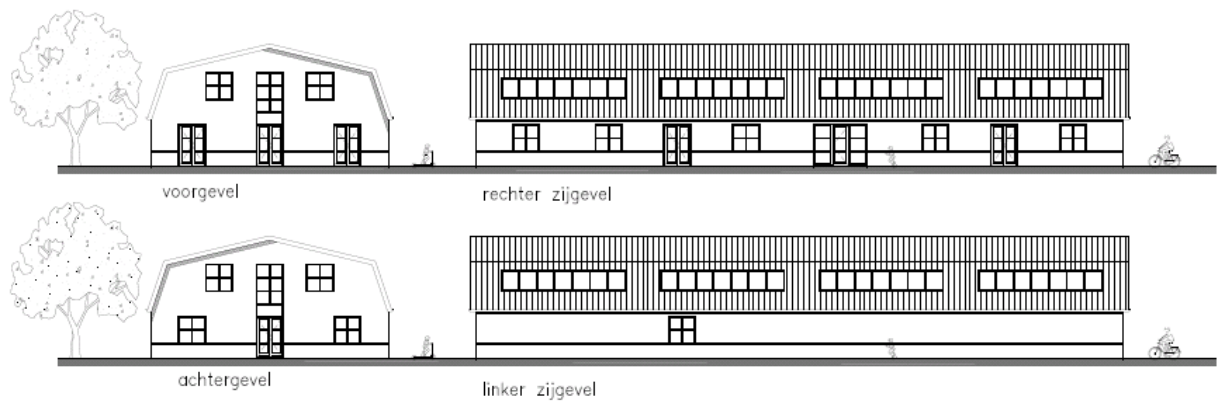
Een belangrijke rol bij de afweging is de verkeerssituatie op de Friesesteeg. De Friesesteeg is een rechte, maar zeer smalle weg met een zachte berm en een greppel aan beide kanten. Het is een weg die fungeert als sluiproute met een hoge intensiteit. Gelet hierop is het niet wenselijk om functies toe te laten die veel bezoekers aantrekken. Ook voor andere functies in het Binnenveld hanteert de gemeente als beleid dat niet aan het buitengebied gebonden functies worden geweerd en dat voor functies met veel verkeersaantrekkende werking (bezoekers) zelfs gestreefd wordt naar verplaatsing. De aanleg van meer verharding en parkeervoorzieningen is strijdig met het primair op ontstening gerichte beleid voor het buitengebied.

Het verkeer mag niet gehinderd worden door geparkeerde bussen en auto's. Gezien de veiligheid van bijvoorbeeld scholieren, is het niet wenselijk om bussen, taxi's en personenauto's op de weg te laten stilstaan. Kinderen kunnen onverwacht de weg oversteken, terwijl er overig verkeer passeert. Bovendien mogen andere weggebruikers geen hinder ondervinden van stilstaande auto's. Parkeren van auto's en busjes dient daarom op eigen terrein plaats te vinden. Daarbij dient ten minste aan onderstaande parkeernorm te worden voldaan.

Huisvesting gehandicapten (max. 12 plaatsen)	6 parkeerplaatsen
Activiteiten (max. 750m ²)	4 parkeerplaatsen
Logeervoorzieningen	1 parkeerplaats
Woning beheerder	2 parkeerplaatsen
Overig	2 parkeerplaatsen

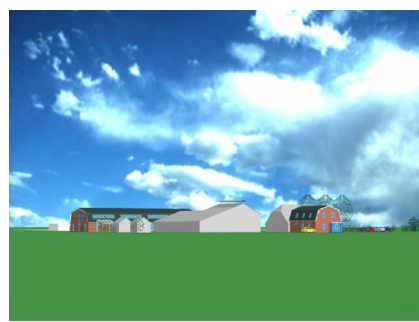
De oppervlakte van het parkeerterrein zal maximaal 400m² bedragen. Voor de dagbesteding voor ouderen zijn geen extra parkeerplaatsen gereserveerd aangezien zij met busjes gebracht en gehaald worden.



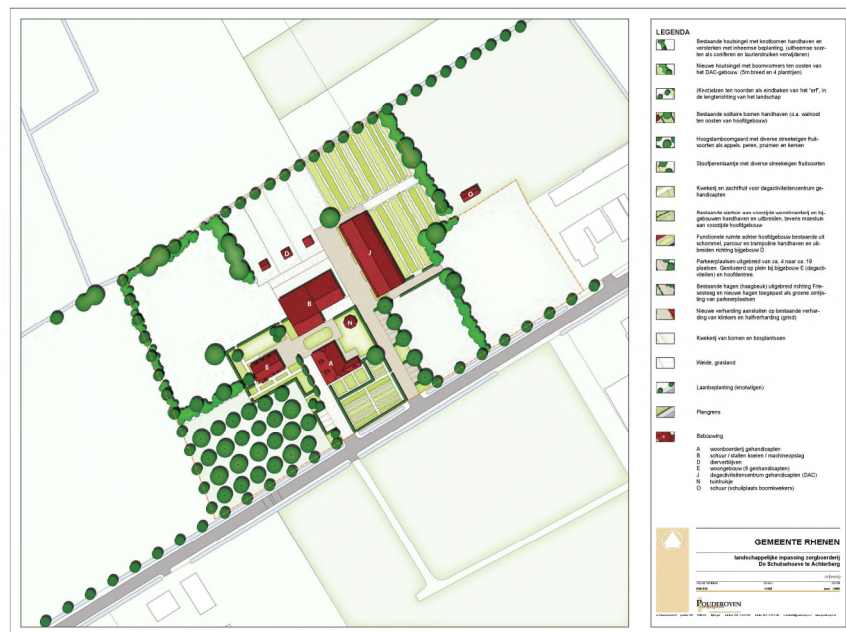


Impressies zorgboerderij

Impressies zorgboerderij



4.6. Landschappelijke inpassing



In de bestaande houtsingel met knotwilgen gelegen ten westen van de woonboerderij bevinden zich veel uitheemse plantensoorten zoals coniferen en laurier. Deze soorten horen niet in het kampenlandschap thuis, en dienen verwijderd te worden. De open ruimten die hierdoor gecreëerd worden kunnen opgevuld worden met inheemse (streekgeigen) beplanting zoals zwarte els, meidoorn, wilg, veldesdoorn, hazelaar, wegedoorn, hondsroos, krentenboomje, gewone es en zomereik (dit zijn maar enkele voorbeelden van inheemse soorten). Door het versterken van deze houtsingel wordt een besloten weide gecreëerd waar men verschillende activiteiten met de bewoners / gehandicapten kan doen.

Naast de bestaande houtsingel is in het schetsontwerp een nieuwe houtsingel voorgesteld ten oosten van het dagactiviteitencentrum. De bestaande coniferen naast de schuur dienen hierdoor vervangen te worden door inheemse beplanting. Naast het inpassen van het dagactiviteitencentrum worden ook de omliggende 'dissonanten' schuren uit het zicht genomen.

Ten oosten van het DAC gebouw (J) is de houtsingel doorgezet tot aan de watergang in het noorden. Hierdoor wordt het zicht vanuit het oosten op het gebouw beperkt. In de houtsingel is een toegang gecreëerd voor het oostelijke perceel.

Ten noorden van het erf zijn (knot)elzen toegepast die als eindmarkering van het erf dienen. De (knot)elzen sluiten aan op de karakteristieke landschapsbeeld en lengterichting van het kampenlandschap. Deze kavelbeplanting zou men door kunnen zetten op de overige noordelijke gelegen percelen.

Aan zuidzijde van het erf is een grote hoogstamboomgaard met diverse streekeigen fruitsoorten voorgesteld. In het voorjaar levert de bloesem van de bomen een fraai beeld op, daarnaast zijn hoogstamfruitbomen cultuurhistorisch en landschappelijk gezien zeer waardevol op het erf en in het landschap. De boomgaard geeft schuilplekken en voedsel voor verschillende kleine zoogdieren, vogels en insecten.

Gekozen is voor een hoogstamboomgaard met verschillende streekeigen soorten. Vergeleken met een boerenboomgaard die vroeger naast de boerderij stond is deze boomgaard wat groter qua omvang en aantal. Dit heeft te maken met de eventuele dagactiviteiten zoals het snoeien van bomen, plukken van vruchten e.d. van het Dagactiviteitencentrum (DAC). Daarnaast geeft de boomgaard een transparant en groen beeld aan de zuidzijde van de cluster bebouwing vanaf de weg (Friesesteeg).

Een kwekerij, zachtfruit, boomgaard en boomkwekerij sluiten goed aan bij het agrarisch landschap. Gekeken naar de cultuurhistorie is de moestuin in het schetsontwerp gesitueerd aan de voorzijde van de boerderij (hoofdbebouwing) en wordt omzoomd door een beukenhaag als afscheiding.

Naast het dagactiviteitencentrum is er ruimte gecreëerd voor een kwekerij, moestuin en zacht-/kleinfruit.

De weide met rondom de bestaande houtsingel achter gebouw D kan gaan dienen als dierenweide of een 'speel' weide voor dagactiviteiten.

De siertuingedeelte aan de voorzijde blijft gehandhaafd en wordt deels uitgebreid aan de voorzijde van het bijgebouw. De precieze indeling van de siertuin zal nader door de opdrachtgever worden bepaald. De haagbeuk rondom de tuin zal doorgezet worden richting de openbare weg en aan de achterzijde van de voorgestelde parkeerplaatsen.

De voorgestelde parkeerplaatsen zijn als het ware gespiegeld ten aanzien van de bestaande parkeerplaatsen. De locatie van de voorgestelde parkeerplaatsen ligt dichtbij het dagactiviteitencentrum en de hoofdentree van het erf. Op het plein naast het dagactiviteitencentrum is voldoende ruimte om de overige auto's of grotere voertuigen (taxibus) te parkeren.

De verharding zal voornamelijk bestaan uit klinkerverharding en halfverharding (grind), die aansluit bij de bestaande verharding.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Bodem

Door BOOT organiserend Ingenieursburo is een verkennend bodemonderzoek verricht (documentnummer M08265-53-Rapportage, revisiedatum 12 januari 2009).

In het rapport zijn de navolgende conclusies opgenomen.

Deellocatie A - onverdacht terreindeel

In de bovengrond ter plekke van het onverdachte terreindeel overschrijdt de concentratie PAK en plaatselijk de concentratie lood de achtergrondwaarde. In de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plekke van Pb 001, 002 en 003 overschrijdt de concentratie barium en plaatselijk molybdeen de streefwaarden. Onduidelijk is de herkomst van de verhoogde concentraties lood, barium, PAK molybdeen in de vaste bodem en/of het grondwater.

De gevolgde onderzoeksstrategie "onverdachte locatie" blijkt formeel gezien onjuist te zijn, omdat lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Het uitvoeren van een onderzoek met een opzet gericht op een verdachte locatie wordt weinig zinvol geacht. De resultaten van een dergelijk onderzoek zullen naar alle waarschijnlijkheid geen belangrijke verschillen vertonen ten opzichte van de huidige resultaten. Derhalve kan het onderzoek ter plekke van het onverdacht terreindeel als afgerond worden beschouwd.

Deellocatie B - vml. bovengrondse dieseltank

In zowel de vaste bodem als het grondwater ter plekke van de ondergrondse tank overschrijdt geen van de onderzochte parameters (minerale olie en/of vluchtige aromaten) de achtergrond-, streefwaarden. Gezien de analyseresultaten en de uitgevoerde onderzoekswerkzaamheden kan het onderzoek ter plaatse van de bovengrondse brandstoftank als afgerond worden beschouwd.

Deellocatie C - Bestrijdingsmiddelenopslag

In de vaste bodem (verdachte traject) ter plekke van de bestrijdingsmiddelenopslag overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrond waarden. Gezien de analyseresultaten en de uitgevoerde onderzoekswerkzaamheden kan het onderzoek ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenopslag als afgerond worden beschouwd.

Deellocatie D - Stalling landbouwwerktuigen en werkplaats

In de vaste bodem (verdacht traject) ter hoogte van de stalling landbouwwerktuigen en de werkplaats overschrijdt de concentratie PAK

de achtergrondwaarde. In het grondwater ter plaatse (Pb 301) overschrijdt de concentratie vinylchloride de streefwaarde. Gezien de analyseresultaten en de uitgevoerde onderzoekswerkzaamheden kan het onderzoek ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenopslag als afgerond worden beschouwd. De verhoogde concentratie PAK is naar verwachting te relateren aan het voorkomen van bodemvreemd materiaal. Onduidelijk is de herkomst van de verhoogde concentratie vinylchloride in het grondwater.

Deellocatie E – Voormalige gedempte sloten

In de vaste bodem (0,65 – 1,10 m-mv) ter hoogte van de voormalige sloot overschrijdt de concentratie PAK de achtergrondwaarde. Ter plekke van boring 405 Zintuiglijk meest verdachte traject 0,50 - 1,00 m-mv) overschrijden de concentraties barium, cadmium, lood en minerale olie de achtergrondwaarde. De concentraties zink en PAK overschrijden de toetsingwaarden. In de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse (Pb 001) overschrijdt de concentratie barium de streefwaarde.

De verhoogde concentraties betreffen, met uitzondering van boring 405, licht verhoogde waarden welke geen aanleiding geven tot nader onderzoek. De toetsingswaarden voor respectievelijk grond en grondwater, V2(AW2000 +I); !/2(S +I) zie bijlage V, worden namelijk niet overschreden.

Vanwege de incidentele matige verontreiniging met zink en PAK ter plaatse van het enige matig met puin verontreinigde monster en omdat de interventiewaarden niet overschreden worden kan het onderzoek ter plaatse van de voormalige sloten als afgerond worden beschouwd worden.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het onderzoek ter plaatse van de locaties A (onverdacht terrein), B (voormalige bovengrondse dieselolieopslag), C (bestrijdingsmiddelenopslag), D (stalling landbouwwerktuigen en werkplaats) en E (voormalige sloten) als afgerond kan worden beschouwd. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt, geen belemmering voor het beoogde gebruik, dagverblijf.

Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkuring conform het Besluit Bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer.

In de bovengrond ter plekke van boring 405 overschrijdt de concentratie minerale olie de achtergrondwaarde grond. Omdat zintuiglijk geen

verontreiniging met olie is aangetroffen, wordt aangenomen dat deze verontreiniging homogeen verdeeld is.

5.2. Geluid

De eigenaar van de locatie wil van de bestaande boerderij een zorgboerderij maken. Hierdoor zullen een aantal stallen worden geamoveerd en zullen er een tweetal nieuwe gebouwen met woonfunctie (12 opvangplaatsen) worden opgericht.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh) voor nieuw te bouwen woningen bedraagt 48 dB en de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een buitenstedelijke situatie 53 dB. De zorgwoningen komen te liggen binnen de geluidszone van de Friesesteeg. Van de Friesesteeg zijn geen verkeersgegevens bekend. Wel is bekend dat de weg ca 4,5 meter breed is en een erftoegangsweg is. Over dergelijke wegen kunnen maximaal 1000 motorvoertuigen per etmaal rijden voordat er bermschade zal optreden. De maximaal toegestane snelheid bedreigt 60 km/uur. De dichtstbijzijnde nieuw op te richten woonfunctie ligt op 46 meter uit de wegas van de Friesesteeg.

Het akoestisch onderzoek is verricht met standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluid 2006, programma Geomilieu v1.51). De geluidsbelasting ten gevolge van de wegen op de gevels van de twee geprojecteerde nieuwe woningen bedraagt op geen van de gevels meer dan 48 dB. Aldus wordt voldaan aan de Wgh.

Het akoestisch onderzoek is als externe bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

5.3. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. 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;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer (WM)' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. 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.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

De NIBM-grens voor een woningbouwlocatie (3% criterium) bedraagt:

- <1 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavig project voorziet in de realisatie van bebouwing voor 12 opvangplaatsen met één ontsluitingsweg. Daarmee draagt het plan niet bij aan een in een betekenende mate verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.4. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

De ruimtelijke plannen waarvoor omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw of recreatie en toerisme worden vastgelegd. Onderhavig project maakt onderdeel van een dergelijk plan.

Bij besluitvorming omtrent het wijzigen van een bestemmingsplan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het recht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet worden gehandhaafd.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a) Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?
- b) Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen?

In het onderzoeksrapport (Van Dun Advies b.v.; 28-7-2008; projectnr. 08225-01, rapport "Onderzoek omgekeerde werking in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij") is onderzocht of onderhavig project voldoet aan de normen van een aanvaardbaar woon en leefklimaat. Hiermee wordt tevens aangetoond of er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij maakt in een concentratiegebied (waarbinnen de gemeente Rhenen ook valt) alleen onderscheid in geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object, binnen de bebouwde kom, mag in beginsel niet meer bedragen dan 3 odour units (OUe). De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object, buiten de bebouwde kom, mag in beginsel niet meer bedragen dan 14 odour units (OUe). De projectlocatie is buiten de bebouwde kom gerealiseerd.

Middels het opstellen van een gebiedsvisie heeft elke gemeente de vrijheid om deze norm aan te passen. Deze norm kan lager, maar ook hoger worden vastgesteld. Om dit te kunnen realiseren dient uitvoerig onderzoek plaats te vinden, waarbij de noodzaak voor de aanpassing van de norm duidelijk beschreven wordt. Gemeente Rhenen (milieudienst Zuid-Oost Utrecht) heeft aangegeven dat zij vooralsnog niet voornemens is om de vastgestelde normen uit de wet aan te passen. Derhalve wordt in dit rapport de norm van 14 OUe/m³ als vaste uitgangswaarde gehanteerd.

Voor het toetsen van de omgekeerde werking worden zowel de geurbelasting van de afzonderlijke bedrijven (de geurcontouren) als de achtergrond belasting en de te verwachten geurhinder beschouwd.

Bij berekening van de omgekeerde werking is de contour bepaald op basis van de geldende geurnorm binnen de gemeente Rhenen, gebaseerd op de vergunde situatie van het agrarische bedrijf. De meest nabij gelegen intensieve agrarische bedrijven zijn gelegen aan de Friesesteeg 17, Friesesteeg 21, Friesesteeg 20, Weteringsteeg 25 en Snijdersteeg 12 te Rhenen.

De geurcontour moet in beginsel worden berekend vanaf de rand van het bouwblok. Hiermee worden de vergunde rechten van de veehouder gerespecteerd. Uitgaan van de randen van het bouwblok is in lijn met bestaande jurisprudentie waaruit volgt dat de veehouder het recht heeft om overal op zijn bouwblok te bouwen.

Een uitzondering hierop doet zich voor in situaties waar de veehouderij als gevolg van de ligging van andere gevoelige objecten zijn bouwblok geheel of gedeeltelijk niet meer kan benutten.

De geurcontour, gebaseerd op het principe van 'omgekeerde werking' is berekend met het programma 'V-stacks-Gebied'.

Uit de berekening blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie de geurnorm van 14 Oue/m³ niet wordt overschreden.

Achtergrondbelasting

Onder de achtergrond belasting wordt de geurbelasting verstaan als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting van de omliggende veehouderijen (binnen een straal van 2 kilometer) op de projectlocatie is tevens berekend met het programma V-stacks Gebied.

Gezien de gegeven informatie van de gemeente Rhenen kan geconcludeerd worden dat de 5 reeds beschreven bedrijven de enige (intensieve) veehouderij bedrijven in een straal van 2 kilometer rondom de projectlocatie zijn. Op basis van deze gegevens is met behulp van het programma Vstacks-Gebied de achtergrondbelasting op de projectlocatie in kaart gebracht.

De achtergrond belasting ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 7,4 Oue/ m³

Geurhinder

De te verwachten geurhinder bij omgekeerde werking is bepaald voor de bestaande situatie. De geurhinder wordt bepaald uitgaande van de achtergrondbelasting en voorgrondbelasting van het gebied.

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de grootste geurbelasting bij het geurgevoelig object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelig object is gelegen.

De geurbelasting van het agrarisch bedrijf aan de Friesesteeg 17 kan beschouwd worden als voorgrondbelasting. De voorgrondbelasting blijkt 6,589 Oue te bedragen.

Bij het bepalen van de geurhinder geldt als vuistregel dat de voorgrond belasting maatgevend is indien deze tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In dit geval bedraagt de voorgrondbelasting meer dan de helft van de achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting is derhalve bepalend voor de geurhinder.

PRA Odournet BV heeft in opdracht van het ministerie van VROM de relatie tussen geurbelasting en geurhinder onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt, dat bij een voorgrondbelasting van 6,6 Oue, in een concentratiegebied, de geurhinder 13% bedraagt.

Het RIVM hanteert bij haar milieuraportages voor het aspect geurhinder onderstaande milieukwaliteitscriteria:

Milieukwaliteit	Geurgehinderden
Zeer goed	<5
Goed	5-10
Redelijk goed	10-15
Matig	15-20
Tamelijk slecht	20-25
Slecht	25-30
Zeer slecht	30-35
Extreem slecht	35-40

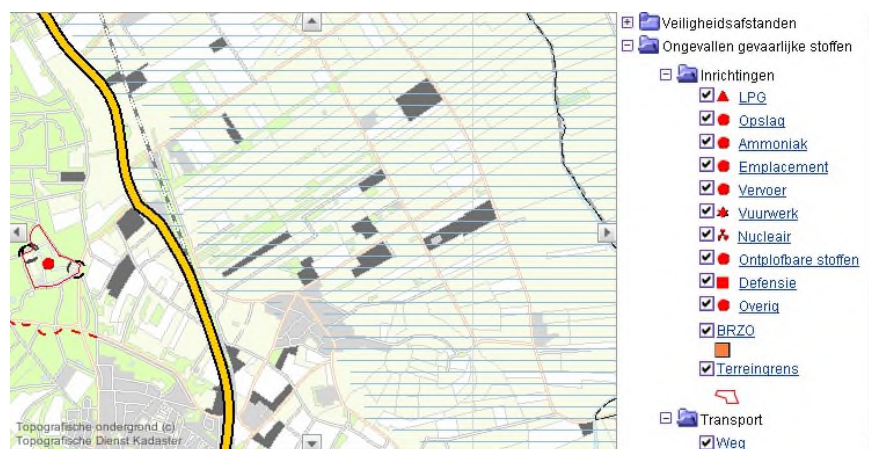
Bron: GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)

Geconcludeerd kan worden dat de huidige voorgronddepositie rondom de nieuw te bouwen woningen, binnen een milieukwaliteit valt welke aangemerkt kan worden als 'redelijk goed'

5.5. Externe veiligheid

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) zijn de normen van externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Deze normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. De nieuw te bouwen woning wordt tot de categorie kwetsbare objecten gerekend.

Om een eerste indicatie te krijgen van aanwezige risicobronnen in of bij het plangebied is de Risicokaart van de provincie Utrecht geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen de risicocontouren van een risicovol object.



Uitsnede risicokaart provincie Utrecht.

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

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

5.6. Bedrijven & milieuzonering

Niet-woonfuncties zoals bedrijven, detailhandel en horeca kunnen geluidhinder en andere vormen van milieuoverlast veroorzaken, die belemmerend werken voor woningen in de nabijheid. Door het verbinden van eisen en voorwaarden aan noodzakelijke vergunningen is en wordt gewaarborgd dat (bedrijfs)activiteiten voldoen aan de wettelijke gestelde milieunormen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die in hun bedrijfsvoering beperkt worden door de uitbreiding met woningbouw. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied evenmin bedrijven die een dusdanige emissie hebben dat het woon- en leefgenot worden aangetast.

5.7. Kabels & leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen van dusdanige aard aanwezig, dat deze nadere bescherming behoeven. Wat betreft de realisatie van kabels en leidingen voor dit project moet rekening gehouden worden met de aanwezige boomwortels. Hiervoor zal, voorafgaand aan de bouw, nader onderzoek worden uitgevoerd.

6. WATERHUISHOUDING

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. Het doel van de KRW is dat oppervlaktewateren in 2015 in goede ecologische en chemische toestand zijn. De KRW gaat uit van standstil: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en “de vervuiler betaalt”.

Nota Ruimte “Ruimte voor Ontwikkeling”

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte. Water is in deze nota gekozen als één van de structurerende principes voor inrichting en gebruik van ruimte. Dit principe houdt in dat water meer ruimte krijgt en dat waterkwantiteit en –kwaliteit sturend zijn voor het grondgebruik.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe:

vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding schept kaders voor de functies die in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan verder worden uitgewerkt.

Provinciaal beleid

Waterhuishoudingsplan

In 2004 heeft de provincie Utrecht het Waterhuishoudingsplan 3 2005-2010 opgesteld. Het plan is opgesteld in samenwerking met de waterbeheerders. Andere betrokkenen als buurprovincies, gemeenten en maatschappelijke organisaties hebben op verschillende momenten in het proces commentaar kunnen geven op concepten van dit plan.

Belangrijk uitgangspunt voor het nieuwe waterbeheer is duurzaamheid. Duurzaam waterbeheer houdt in dat eventuele knelpunten in het waterbeheer niet worden afgewenteld in tijd, plaats en milieucompartiment. Bij het selecteren van maatregelen in het waterbeheer worden de volgende tritsen gebruikt om dit uitgangspunt tot uitdrukking te brengen:

- Vasthouden, bergen en afvoeren om wateroverlast bij piekafvoeren te voorkomen. Dat betekent waar mogelijk water vasthouden op de plek waar de regen valt, als dat aantoonbaar niet mogelijk is ruimte creëren om water tijdelijk te bergen en pas als dat aantoonbaar niet mogelijk is water afvoeren en benedenstrooms naar ruimte voor water zoeken;
- Vasthouden, opsparen en aanvoeren om watertekort te voorkomen. Dat betekent waar mogelijk water vasthouden, als dat niet mogelijk is toch aanvoer van gebiedseigen water realiseren door ruimte te creëren waarin dit water wordt opgespaard, als dat aantoonbaar niet mogelijk is gebiedsvreemd water inlaten;
- Schoonhouden, scheiden, zuiveren om de waterkwaliteit te verbeteren. Dat betekent waterverontreiniging in principe bij de bron aanpakken, voor zover dat niet toereikend is schone en vuile waterstromen scheiden en als ook dat niet toereikend is het water zuiveren.

Waterschapsbeleid (Waterschap Vallei en Eem)

Waterbeheersplan Vallei & Eem 2004-2007

Het Waterschap Vallei & Eem richt zich op het verder ontwikkelen van duurzame (veerkrachtige, meer natuurlijke) watersystemen. Een belangrijk uitgangspunt voor duurzaam waterbeheer is dat problemen niet worden afgewenteld op andere gebieden of op toekomstige

generaties. Dit geldt zowel voor de verwerking van regenwater als voor de aanpak van vervuiling. Voor de verwerking van het regenwater geldt de trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' en voor de aanpak van vervuiling 'schoonhouden, scheiden en schoon maken'. Het projectgebied ligt in het stroomgebied 'Binnenveld en omgeving'. Het stroomgebied Binnenveld ligt in het zuidelijkste deel van het waterschapsgebied. Het is een laag gelegen gebied tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug. Onder invloed van kwelwater en een stagnerende waterafvoer heeft zich in het verleden massaal veen gevormd. Door ontginningen en veenafgravingen zijn hiervan slechts restanten over.

Het waterbeheersplan 2004-2007 is verlengd tot 2009. Het ontwerp-waterplan voor de nieuwe periode, 2010-2015, is vanaf 5 januari tot en met 15 februari 2009 ter inzage gelegd. De verwachting is dat dit plan eind 2009 in werking treedt.

Gemeentelijk beleid

In 2004 is het Waterplan "Rhenen, een berg mooi water" vastgesteld. In het Waterplan zijn met de betrokken waterbeheerders afspraken gemaakt over ondermeer de uitvoering van enkele noodzakelijke rioleringsmaatregelen. In dit waterplan is een nadere uitwerking gegeven van het landelijk en regionaal beleid. Hoofdpunten in het waterplan zijn:

1. Alle in- en uitbreidingen vanaf 2005 dienen waterneutraal te zijn. Dit betekent onder andere dat de piekafvoeren vanuit het gebied niet toenemen ten opzichte van de oude situatie en dat de grondwaterstanden in de omgeving niet negatief beïnvloed worden;
2. Vanaf 2005 wordt bij in- en uitbreidingen het regenwater van schone oppervlakken niet op de riolering geloosd. Dit schone regenwater wordt bij voorkeur lokaal gebruikt, in de bodem geïnfiltreerd of op lokaal oppervlaktewater geloosd.

Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

Huidige situatie

Het projectgebied is een bestaande agrarische locatie van bijna 4.000 m². De locatie ligt niet in een boringsvrije zone, een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwingebied. Binnen het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Op de locatie is een agrarisch bedrijf aanwezig.

Toekomstige situatie

Van het agrarisch bedrijf worden een negental stallen en gebouwtjes gesloopt om plaatst te maken voor twee woongebouwen ten behoeve van een activiteitencentrum voor gehandicapten. Het gaat om twee

stallen aan de westzijde van het bouwblok, tezamen circa 800 m², een stal aan de noordzijde van het bouwblok, circa 190 m² en een zestal gebouwen en gebouwtjes aan de oostzijde van het bouwblok, tezamen circa 465 m². In totaal wordt derhalve circa 1.455 m² bebouwd oppervlak gesloopt.

De onderstaande figuur geeft de toekomstige situatie weer, waarin aan weerszijden van het agrarisch bouwblok een woongebouw wordt opgericht. Woongebouw A aan de oostzijde van het bouwblok heeft een oppervlakte van 100 m². Woongebouw B aan de westzijde van het bouwblok heeft een oppervlakte van 505 m².



Toekomstige situatie

Wanneer de huidige en toekomstige situatie tegen elkaar afgezet worden kan geconcludeerd worden dat er een verbetering optreedt in de verhouding verhard-onverhard oppervlak op de onderhavige locatie. In de toekomstige situatie is circa 850 m² minder bebouwing op het perceel aanwezig dan in de huidige situatie. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in ieder geval hydrologisch neutraal is, maar waarschijnlijk een verbetering betekent in de hoeveelheid af te voeren hemelwater. Daarnaast infiltreert een grote hoeveelheid hemelwater rechtstreeks in de grond van de omliggende weilanden.

Ten behoeve van het afvalwater worden de woongebouwen aangesloten op het bestaande rioolstelsel ter plaatse.

Overleg met het waterschap

De projectlocatie valt onder beheer van waterschap Vallei en Eem. De onderhavige paragraaf zal ter toetsing worden voorgelegd aan het waterschap.

7. FLORA EN FAUNA

Gebiedsbescherming

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden. Indien een initiatief significante gevolgen heeft op de te beschermen natuurwaarden binnen de beschermde gebieden kan het initiatief alleen worden toegestaan als er een dwingende reden van groot openbaar belang is, EN er geen alternatieven voor het project zijn EN er compenserende maatregelen worden gerealiseerd.

(Gewijzigde) Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de (gewijzigde) Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Het soort-beschermende deel is al in 2002 vastgelegd in de Flora- en Faunawet. De natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van deze natuurgebieden.

In de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 is onder meer bepaald dat Natura 2000-gebieden dienen te worden aangewezen, de soorten en habitattypen duurzaam beschermd dienen te worden op basis van instandhoudingsdoelstellingen en dat er voor elk gebied een beheersplan wordt opgesteld, waarin wordt duidelijk gemaakt welke activiteiten wel en welke niet mogelijk zijn in en om de aangewezen gebieden.

Gevolg van de nieuwe natuurbeschermingswet is dat een besluit tot vaststellen van een gemeentelijk plan, dat de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten kan verslechteren of een verstorend effect kan hebben in of nabij een Natura2000 gebied, de goedkeuring behoeft van gedeputeerde staten (artikel 19f lid 1). Dit betreft het zogenaamde preventief bestuurlijk toezicht. Voor enkele activiteiten van Rijksbelang is de minister van LNV vergunningverlener.

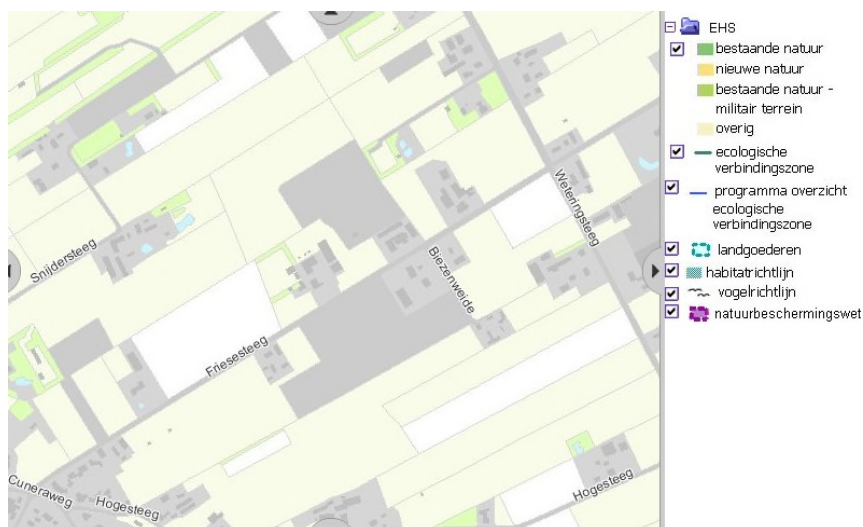
Dit betekent voor bestemmingsplannen in of in de omgeving van Natura2000-Vogelrichtlijn-gebieden dat de significante effecten niet in de

eerste plaats in het bestemmingsplan dienen te worden afgewogen, maar in het kader van een natuurbeschermingswetvergunning.

Ecologische hoofdstructuur

In Nederland maken de Habitatrichtlijn- geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de EHS. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.



Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het uitgangspunt van de wet is dat geen

schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het “nee, tenzij”- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen, bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van beschermde dieren. Zo zijn bijvoorbeeld alle broedende inheemse vogels en hun nesten in Nederland wettelijk beschermd, waarbij geldt dat werkzaamheden waarbij sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels) moeten plaatsvinden. Het kappen van bomen en beplanting valt hier ook onder.

Van de in de wet genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 ontheffing verlenen ten behoeve van een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort.

In 2005 zijn nieuwe maatregelen van kracht geworden. Voor algemeen in Nederland voorkomende soorten, waarvan het voortbestaan van de soort, in geval van schade niet in gevaar komt (o.a. konijn, veldmuis, bruine kikker en wijngaardslak), is op voorhand een vrijstelling afgegeven, indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Het plangebied

IJzerman advies heeft op de locatie een quick scan flora en fauna verricht en de resultaten verwerkt in de rapportage “Quick scan flora en fauna, Locatie Friesesteeg, Achterberg rapportnummer 2008140”.

In de rapportage wordt het navolgende geconcludeerd

- De planning ondervindt geen belemmeringen door planologische gebiedsbescherming op basis van natuurwetgeving.
- Ten tijde van de inspectie zijn geen beschermde soorten of sporen die op aanwezigheid hiervan duiden aangetroffen. Een ontheffing op de Flora- en faunawet is niet vereist.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest

verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige 2 te worden uitgevoerd.

8. ARCHEOLOGIE

In 1992 is het Europese 'Verdrag van Malta' opgesteld met het doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Dit verdrag is door Nederland in 1998 ondertekend. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem. Om een eerste indicatie te krijgen van (potentieel) voorkomende archeologische waarden zijn de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geraadpleegd. Ter plaatse van het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig. Er geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde voor het gebied.

Synthegra heeft in opdracht van SAB Eindhoven een archeologisch onderzoek uitgevoerd op het terrein aan de Friesesteeg in Achterberg. Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek (projectnr. S090039 d.d. 19 maart 2009).

De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen wijziging van de functie van de onderzoekslocatie. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de bebouwing zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord.

Door de graafwerkzaamheden die zullen gaan plaatsvinden, kan de archeologische waarde van het gebied verloren gaan. Daarom is vanwege de regelgeving van de overheid voorafgaand aan de graafwerkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie versie 3.11 en de Leidraad Veldonderzoek.2 Het veldwerk is uitgevoerd op 3 maart 2009.

Op basis van diverse rijks- en provinciale regelingen, in het bijzonder het Streekplan 2005-2015 en de Handleiding Bestemmingsplannen 2006 van de provincie Utrecht, dient een inventarisatie van de archeologische waarden in het gebied te worden gemaakt. Ook is het plangebied getoetst aan de hand van de interim-regeling provinciale vrijstelling archeologietoets van de provincie.

Het bevoegd gezag, de gemeente Rhenen, zal de resultaten van het onderzoek toetsen en een selectiebesluit nemen.

Onderzoeksdoel en vraagstellingen

Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting aan de hand van bestaande

bronnen over bekende of verwachte landschappelijke, historische en archeologische waarden.

Het doel van het karterend booronderzoek is het toetsen van het opgestelde verwachtingsmodel door de intactheid van de bodemopbouw vast te stellen en de eventueel aanwezig archeologische resten en/of vindplaatsen te inventariseren.

De volgende onderzoeksvragen zullen worden beantwoord:

- Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?
- Zijn in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig?
- Wat is te zeggen over de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische waarden?
- Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzittingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en een lage verwachting voor nederzittingsresten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

Conclusies / beantwoording onderzoeksvragen

- *Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?*

De ondergrond in het plangebied bestaat uit matig fijn, matig siltig zand, dat is geïnterpreteerd als dekzand, dat wordt gerekend tot het Laagpakket van Wierden, onderdeel van de Formatie van Bostel. Het bodemtype binnen het plangebied is een bruine enkeerdgrond. De bodem is in het grootste deel van het nieuw in te richten deel van het plangebied verstoord tot in de C-horizont.

- *Zijn in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig?*

In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht.

Op grond van de beantwoording van de bovenstaande vraag zijn de twee onderstaande onderzoeksvragen niet meer van toepassing.

- Wat is te zeggen over de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische waarden?
- Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?
- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?*

De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

De middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.

9. JURIDISCH PLAN

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

Uitgangspunt voor de regels is het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Rhenen, welke is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, onder meer met betrekking tot de anti-dubbeltelbepaling en het overgangsrecht.

9.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemming van het bestemmingsplan, Maatschappelijk – Zorgboerderij.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene ontheffingsregels en procedureregels.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

9.2. Bebouwing

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken is het belangrijk dat er regels zijn opgenomen met betrekking tot:

Goot- en bouwhoogte

De goot- en bouwhoogte van gebouwen is op de verbeelding opgenomen binnen het bouwvlak. Voor de nieuw te bouwen bebouwing is op de verbeelding een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 7 m opgenomen.

De goot- en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt in de regels gereguleerd.

Situering gebouwen

Teneinde de situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”.

Voor bouwwerken is met betrekking tot de situering op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt door het gebruik van de aanduiding “bouwvlak”. Het bouwvlak is bestemd voor gebouwen. Voor bijgebouwen buiten de bouwvlakken is op de verbeelding de aanduiding “bijgebouwen” opgenomen. De oppervlakte van bijgebouwen binnen de aanduiding “bijgebouwen” is wel gemaximeerd op maximaal 100 m² en de bouwhoogte op 5 m.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen buiten het bouwvlak lager is dan binnen het bouwvlak (1 respectievelijk 2 m).

9.3. Artikelgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de standaardformuleringen uit het SVBP 2008, de overige begrippen zijn afkomstig uit het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Rhenen.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit het SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan is de volgende bestemming opgenomen:

Maatschappelijk - Zorgboerderij

Voor de zorgboerderij is de bestemming Maatschappelijk – Zorgboerderij opgenomen, waarbij het begrip “zorgboerderij” als volgt is gedefinieerd: *“een voormalige boerderij met de bijbehorende gebouwen, waar woongelegenheden worden geboden aan gehandicapten en activiteiten plaatsvinden gericht op het bieden van zorg en begeleiding aan personen die vanwege hun handicap begeleid dienen te worden in de leefsituatie en de dagbesteding”.*

Onderdeel van de zorgboerderij is het uitvoeren van hobbymatige agrarische activiteiten, met dien verstande dat bedrijfsmatig agrarisch gebruik niet is toegestaan.

Teneinde de nieuwbouw ten behoeve van deze zorgboerderij mogelijk te maken is een bouwvlak opgenomen rondom de woningen, schuren en de plek van de nieuwbouw. Binnen dit bouwvlak is een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 respectievelijk 8 m voor gebouwen opgenomen. Voor de nieuwbouw is echter in twee bouwvlakdelen een afwijkende goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 7 m opgenomen.

Overnachtingsplaatsen voor gehandicapten zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wonen" toegestaan. Met betrekking tot de opvang van gehandicapten is geregeld dat de zorgboerderij aan maximaal 12 gehandicapten zorg mag aanbieden, een verdubbeling van het huidige aantal.

Binnen het nieuw te bouwen activiteitengebouw is een bedrijfswoning toegestaan, echter uitsluitend op de 1^e verdieping van het gebouw.

Op de verbeelding is aangeduid dat de inhoud van de nieuw te bouwen woning aan de westzijde van het perceel niet meer mag bedragen dan 600 m³, de maximale inhoud voor woningen in het buitengebied van Rhenen.

Het parkeren voor de bewoners en bezoekers dient plaats te vinden op het eigen terrein, de maximale oppervlakte aan parkeervoorzieningen mag echter niet meer bedragen dan maximaal 400 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een bepaling opgenomen voor bestaande bebouwing waarvan de maatvoering meer bedraagt dan toegestaan in het bestemmingsplan. Voor deze bebouwing is de bestaande maatvoering eveneens toegestaan.

Algemene ontheffingsregels

Het gaat hierbij om een afwijkmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Algemene procedureregul

De procedureregul schrijft voor dat bij de ontheffing van het bestemmingsplan de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

10.1. Plankosten

De kosten van de realisering van de vrijstaande woningen worden gedragen door een particuliere initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt daarmee voldoende gewaarborgd geacht. De benodigde onderzoeksrapportages en de onderbouwing die noodzakelijk zijn voor een vrijstellingsprocedure zijn inmiddels afgerond.

10.2. Planschade

Ter afdekking van het risico en de eventuele kosten van planschade zal de gemeente een planschadeovereenkomst sluiten met de initiatiefnemer. Kern van deze overeenkomst is dat de kosten van eventuele planschade voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

11. OVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan het Waterschap Vallei & Eem en de provincie Utrecht.

Bij brief d.d. 8 december 2009 met kenmerk 135582 laat het waterschap weten dat het voorontwerp-bestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De provincie Utrecht laat bij brief d.d. 11 januari 2010, met nummer 2009TNT253745, weten dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen zoals die zijn beschreven in de Beleidslijn nieuwe Wro. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Wel vraagt de provincie aandacht te besteden aan een aantal onduidelijkheden in de toelichting. Naar aanleiding hiervan is de toelichting op een aantal punten aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 11 mei tot en met 21 juni 2010. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.