

GEMEENTE RHENEN

Bestemmingsplan Frieseesteeg 17, Achterberg



INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding en doelstelling	3
1.2.	Plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	GEBIEDSBESCHRIJVING	6
2.1.	Omgeving plangebied	6
2.2.	Planlocatie	7
3.	BELEIDSKADER	8
3.1.	Europees- en Rijksbeleid	8
3.1.1.	Vogel- en habitatrichtlijn	8
3.1.2.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.1.4.	Flora- en faunawet	10
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028	10
3.2.2.	Provinciale ruimtelijke verordening 2013	13
3.3.	Regionaal beleid	14
3.3.1.	Regionale Structuurvisie WERV	14
3.4.	Beleid Waterschap	15
3.4.1.	Waterbeheerplan 2010 – 2015	15
3.4.2.	Waterstructuurvisie	15
3.4.3.	Keur 2009	15
3.5.	Gemeentelijk beleid	16
3.5.1.	Bestemmingsplan Buitengebied 2010, partiële herziening 2012	16
3.5.2.	Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen	18
3.5.3.	Beleids- en Actieplan recreatie en toerisme gemeente Rhenen (2008)	19
3.6.	Conclusies	19
4.	BESCHRIJVING PLANONTWIKKELING	20

5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1.	Archeologie en cultuurhistorie	25
5.1.1.	Archeologie.....	25
5.1.2.	Cultuurhistorie	26
5.2.	Kabels en leidingen	26
5.3.	Milieu.....	27
5.3.1.	Bedrijven en milieuzonering	27
5.3.2.	Bodem	28
5.3.3.	Externe veiligheid	28
5.3.4.	Geluid	29
5.3.5.	Geur.....	30
5.3.6.	Luchtkwaliteit.....	30
5.4.	Natuur	32
5.4.1.	Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS	32
5.4.2.	Soorten – flora en fauna.....	32
5.5.	Waterhuishouding.....	33
6.	JURIDISCHE REGELING.....	35
7.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	37
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.2.1.	Overleg	37
7.2.2.	Zienswijzen.....	38
 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING		
1.	Verkennd bodemonderzoek	
2.	Quickscan flora en fauna	
3.	Digitale watertoets	

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van voorliggende bestemmingsplan-herziening is het voornemen om op de locatie Friesesteeg 17 te Achterberg de agrarische activiteiten definitief te beëindigen en de locatie om te vormen tot een woonlocatie met de mogelijkheid tot hergebruik van een deel van de voormalige bedrijfsgebouwen voor verblijfsrecreatie. Het plan voorziet in het toekennen van een woonfunctie aan de huidige bedrijfswoning, waarbij alle overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Eén van de te handhaven bijgebouwen zal worden verbouwd ten behoeve van maximaal 4 verblijfsrecreatieve appartementen. De locatie zal daarnaast worden voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing. Met onderhavige ontwikkeling zal tevens de bestaande milieuvergunning worden ingeleverd, waarmee de agrarische activiteiten ter plaatse definitief worden beëindigd.

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de huidig geldende bestemmingsregeling, het geldende bestemmingsplan Buitengebied dient hiertoe te worden gewijzigd. De gemeente Rhenen ziet in het ruimtelijk beleid aanknopingspunten voor de voorgestane omzetting van het voormalige agrarische bedrijf naar een woonbestemming met mogelijkheden tot verblijfsrecreatieve voorziening. Het initiatief omvat in elk geval de verbouw van een bijgebouw ten behoeve van de realisatie van vier recreatieappartementen en de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing. Daarbij wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de functieverandering juridisch planologisch mogelijk gemaakt, waarin de functieverandering nader is onderbouwd en getoetst aan de geldende voorwaarden.

1.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Friesesteeg 17 in het buitengebied van Achterberg, ten noordoosten van de kern Achterberg. De locatie is kadastraal bekend als Rhenen, K, nr's 1069 en 0346. In navolgende afbeelding is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven:



Uitsnede luchtfoto met globale begrenzing plangebied (Bron: www.google.nl/maps)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, partiële herziening 2012' dat op 23 april 2013 door de raad van de gemeente Rhenen is vastgesteld.

In het geldend bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Agrarisch'. Ter plekke van de bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en het erf is een (agrarisch) bouwvlak aangeduid. Op de gehele bestemming rust tevens een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De locatie is daarnaast voorzien van de aanduiding 'verweavingsgebied'.



Verbeelding Bestemmingsplan

Op basis van de vigerende bestemming is herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie tot een woonlocatie, waarbij de woning wordt behouden en in een bestaand bedrijfsgebouw vier recreatie woningen worden gerealiseerd niet mogelijk.

Het bestemmingsplan biedt via afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden de mogelijkheid om het plan op onderdelen te wijzigen. In artikel 3.8 lid a zijn de randvoorwaarden beschreven teneinde functieverandering van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar een woonbestemming al dan niet met

de nadere bouwaanduiding ‘voormalig agrarisch bedrijf’ mogelijk te maken. Daarnaast zijn in artikel 18.6 lid b de randvoorwaarden beschreven om bij een woonbestemming met de nadere bouwaanduiding ‘voormalig agrarisch bedrijf’ niet agrarische bedrijfsactiviteiten en andere activiteiten te kunnen ontplooiën.

Met onderhavige planherziening wordt de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling in één keer planologisch geregeld. In paragraaf 3.4.2 is de toetsing van het voornemen aan de gestelde randvoorwaarden nader uitgewerkt.

1.4. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de bestaande situatie van de planlocatie alsmede van de omgeving beschreven;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 wordt vervolgens het voorgenomen plan beschreven
- in hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 6 is de juridische regeling beschreven;
- in hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de directe omgeving van het plangebied en het plangebied zelf beschreven.

2.1. Omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Rhenen ten oosten van de kern Achterberg. De locatie is gelegen aan de Friesesteeg 17. De Friesesteeg vormt een lint aan bebouwing. Het gebied heeft een kleinschalig karakter met een menging van functies. Naast enige agrarische en niet agrarische functies zijn aan de Friesesteeg ook enkele burgerwoningen gelegen.

Ten westen grenst het plangebied aan een maatschappelijke functie in de vorm van een zorgboerderij. Ten zuiden van de locatie bevindt zich een hoveniersbedrijf, met omliggend enkele boomgaarden. De gronden ten noorden van de locatie worden benut voor een intensieve kwekerij. Aan de oostzijde is sprake van onbebouwde agrarische percelen.

De omgeving vormt een open gebied als overgangsgebied naar het Binnenveld. De Friesesteeg maakt onderdeel uit van een kampenlandschap waarbij het één van de eerste ontginningslijnen vormde vanuit de Weteringsesteeg. In de loop van de tijd zijn langs deze steeg agrarische erven ontstaan, eerst kleinschalig en later uitgegroeid tot middelgrote bedrijven.



Uitsnede luchtfoto omgeving planlocatie (Bron: www.bing.nl/maps)

Kenmerkend is de plaatsing van de bebouwing in de richting van de smalle kavels en het relatief hoge aantal bedrijfsgebouwen. De situering houdt in dat de hoofdgevels evenwijdig aan de straat staan en de lange zijden van bouwwerken haaks op de weg. De erven liggen niet ver van de weg af en hangen daar als een soort satellietjes aan vast. Dit wordt

nog versterkt doordat het landschap tussen de erven door tot aan de Friesesteeg reikt.

De bebouwing in de overgangsgebieden heeft maximaal 2 bouwlagen en is voorzien van (voornamelijk) zadeldaken, al dan niet met wolfseind. Aan- en uitbouwen komen veel en in verschillende vormen voor. Hierdoor komen zowel enkelvoudig als samengestelde bouwmassa's voor. De bijgebouwen zijn ten opzichte van de hoofdgebouwen verschillend op de kavel gepositioneerd. Ze zijn opgebouwd uit eenvoudige en geometrische vormen. De detaillering, het kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing laat een zeer divers beeld zien.

2.2. Planlocatie

De planlocatie zelf betreft een agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van een varkenshouderij. Op de bedrijfslocatie zijn een bedrijfswoning en een aantal bedrijfsgebouwen aanwezig. Dit betreft de oorspronkelijke boerderij met kapschuur uit 1935 (150 m²), een uitbreiding van de boerderij met twee schuren uit 1965 (198 m² respectievelijk 320 m²) en een nieuwe schuur (215 m²) uit 2005.



Uitsnede bestaande bebouwingssituatie planlocatie (Bron: Griffioen Architecten bv)

Op het moment vinden er geen agrarische activiteiten meer plaats en worden er geen dieren meer gehouden op de locatie. Gezien de omvang en staat van de bedrijfsgebouwen, de omvang van de huiskavel en de ligging nabij woningen van derden is het niet reëel om de agrarische activiteiten opnieuw op te starten of te exploiteren. Met het voornemen zal de geldende milieuvergunning worden ingeleverd.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk beleidskader beschreven dat op onderhavige ontwikkeling van toepassing is. Het beleid van rijk, provincie en regio is verwerkt in het vastgestelde Bestemmingsplan Buitengebied 2010, partiële herziening 2012. De wijzigingsbevoegdheid en binnenplanse afwijking waarop het voorliggende plan zijn gebaseerd, passen daarom in het beleid van de hogere overheden. Daarbij kunnen nog de volgende opmerkingen worden gemaakt.

3.1. Europees- en Rijksbeleid

3.1.1. Vogel- en habitatrichtlijn

De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van natuurbescherming zijn neergelegd in twee richtlijnen van de Europese Unie: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), gezamenlijk aangeduid als de Vogel- en Habitatrichtlijn. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende populaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. In Nederland wordt deze taakstelling verder uitgewerkt in de begrenzing van Natura-2000 gebieden met bijbehorende beheersplannen.

De planlocatie ligt niet in of in de directe nabijheid van een Natura-2000 gebied. De meest nabij gelegen Natura-2000 gebieden (het Binnenveld en de Rijntakken) zijn gelegen op ca 3 km afstand.

Aangezien de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betrekking heeft op beëindiging van een bestaand agrarisch bedrijf (varkenshouderij) en realisering van slechts 4 recreatieappartementen zijn geen significant negatieve effecten op het Natura2000 gebied te verwachten.

3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is

het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.3. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de Ecologische Hoofdstructuur en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn

of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Met onderhavig initiatief is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

3.1.4. Flora- en faunawet

De flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden.

Genoemde werkzaamheden zouden mogelijk kunnen leiden tot verstoring van beschermde soorten, derhalve is een flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd.

De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 5.4.2. van deze onderbouwing. Het onderzoek zelf is als **bijlage 2** aan de onderbouwing toegevoegd.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 heeft de Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 vastgesteld, die op (ondergeschikte) onderdelen, twee keer partieel is herzien in 2014.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving, waaronder het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit, waaronder behouden en ontwikkelen van mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding.

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt zorgvuldig ruimtegebruik als belangrijk uitgangspunt. Zorgvuldig en intensief ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast heeft het provinciaal ruimtelijk beleid als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeente krijgen hierdoor ruimte om binnen de gestelde kaders beslissingen te nemen.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het landschap Gelderse Vallei. Voor het landschap Gelderse Vallei wil de provincie navolgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

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

In de Vallei is het de uitdaging om op lokaal niveau nieuwe puzzelstukjes toe te voegen die de functionaliteit én de kwaliteit van het gebied versterken. Dat is een kwestie van maatwerk:

- vrijkomende agrarische gronden komen zoveel mogelijk ten goede aan grondgebonden bedrijven;
- vrijkomende agrarische bedrijfspercelen krijgen een passende nieuwe functie en een kwalitatief hoogwaardige inrichting;
- gebruik makend van rood-voor-groenarrangementen worden erven en bossen weer verknoopt op een manier die wezenlijk bijdraagt aan het weer meer robuust maken van het groene netwerk.

De locatie is tevens gelegen in verwevingsgebied. Deze gebieden vormen de overgangsgebieden tussen de extensiveringsgebieden en het landbouwonwikkelingsgebied. Het beleid voor deze gebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten.

Voor vrijkomende agrarische bedrijven is het beleid gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Als tenminste 50% van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt is de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf mogelijk. Deze sloop-eis van 50% geldt niet bij vestiging van een kleinschalige woonzorgvoorziening, recreatieve belevingsmogelijkheden, hervestiging van een bedrijf in het landelijk gebied en realisatie van functies ten behoeve van extra natuur in de groene contour. Indien de voormalige bedrijfswoning een woonfunctie krijgt kan de voormalige bedrijfsbebouwing blijven staan, maar kan in dat geval niet voor een bedrijfsmatige functie worden gebruikt. Een beperkte oppervlakte in de nabijheid van de woning kan worden gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis.

Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

In de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen omschrijft de provincie de ruimtelijke kwaliteit van de Utrechtse landschappen aan de hand van de kernkwaliteiten. Op basis hiervan geeft de provincie concreet aan wat de ambities zijn voor het landschap en probeert hiermee tevens inspiratie en houvast te geven bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landschap 'de Gelderse Vallei', deelgebied 'het Binnenveld'. De Gelderse Vallei is een gevarieerd, kleinschalig landschap. Het Binnenveld betreft in essentie een overgangslandschap van de besloten heuvelrug naar een open weidegebied rond de Grift.

Kleinere en grotere ruimten, omsloten door een grote diversiteit aan beplantingsvormen dragen het karakter van het landschap. Voortdurend van richting veranderende wegen zorgen samen met alle beplantingen voor een steeds wisselend perspectief. Het gevarieerde landgebruik, met weilanden, akkers, bosjes en allerlei agrarische nevenfuncties, versterkt de voortdurend veranderende landschapsbeleving.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Gelderse Vallei is het van belang dat de kleinschaligheid, die dit landschap zo aantrekkelijk maakt behouden wordt. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor het waarborgen, versterken en ontwikkelen van de contrasten in de te onderscheiden deelgebieden van de Gelderse Vallei. Het landschap van het Binnenveld vraagt specifiek om het versterken van de overgang van 'open' naar 'meer besloten', door onder meer:

- het intensief accentueren van agrarische perceelsgrenzen in het westen met landschapselementen, zoals houtwallen, houtsingels en knotbomen en dit naar het oosten toe geleidelijk achterwege te laten om de openheid meer tot uitdrukking te laten komen;
- het behouden van de afwisseling in landgebruik;
- het versterken van het verschil in de verdichting van lintbebouwing van oost naar west (van extensief naar intensief);
- het behoud van zichtlijnen dwars op de heuvelrug.

Het planvoornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op het herontwikkelen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming, waarbij voormalige bedrijfswoning een woonfunctie krijgt en de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing (>50%) wordt gesloopt (473 m²). In een van de te handhaven bijgebouwen worden 4 recreatieappartementen gerealiseerd. De gehele locatie wordt voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing, aansluitend bij de kwaliteiten van het landschap.

Gelet op bovenstaande past het voornemen binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie.

3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening 2013

De verordening is samen met de structuurvisie op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten. In de verordening staan de regels waar de gemeenten zich bij het maken van bestemmingsplannen aan moeten houden en het zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten.

De verordening bevat regels voor een voorgenomen functieverandering bij agrarische bedrijfsbeëindiging. Er kan een woonbestemming worden gegeven aan de voormalige bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
- b. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
- c. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
- d. een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

Daarnaast kunnen na bedrijfsbeëindiging ook andere bedrijfsmatige functies mogelijk worden gemaakt. Hoofregel is hierbij dat er dan ten minste 50% van de overige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, tenzij het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve beleevingsmogelijkheden waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;

Bovendien dient de voormalige bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen niet te zijn gelegen in een Landbouwontwikkelingsgebied.

In de Verordening is tevens bepaald dat iedere ruimtelijke ontwikkeling dient bij te dragen aan de bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.

Bovendien is in de Verordening bepaald, dat recreatiewoningen niet permanent gebruikt mogen worden.

Voorgenomen initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, die gezien de aard, omvang en situering (buiten landbouwontwikkelingsgebied) niet meer geschikt is voor agrarisch hergebruik.

Met het voornemen wordt het agrarisch bedrijf volledig beëindigd en wordt een woonbestemming toegekend. Alle overtollige voormalige bedrijfsbebouwing (473 m²) wordt gesloopt. Dit betreft meer dan de te handhaven bijgebouwen. In een van de te handhaven recent bestaand

bijgebouw wordt een viertal recreatieappartementen gerealiseerd. Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast met inachtneming van de kernkwaliteiten van het landschap, zie hiervoor ook paragraaf 4.1.2 en de bijlage van de regels.

Er worden geen bestaande cultuurhistorische of landschappelijke waarden aangetast. In de omgeving bevinden zich geen overige agrarische bedrijven, die met de voorgestane functieverandering in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Het voornemen leidt daarmee niet tot strijdigheid met de Verordening.

In de juridische regeling wordt geborgd dat de appartementen niet permanent gebruikt mogen worden.

Het planvoornemen leidt daarmee niet tot strijdigheid met de Verordening.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regionale Structuurvisie WERV

In maart 2005 hebben de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal de Structuurvisie WERV vastgesteld. De visie geeft een beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de regio voor de periode tot 2015, met een doorkijk naar 2030. In het structuurbeeld wordt het plangebied aangemerkt als “Agrarisch gebied” met de nadere aanduiding ‘cultuurontwikkeling en recreatie’.

Dit betreft landschappelijk aantrekkelijke landbouwgebieden, die zich lenen voor agro- en cultuurtoerisme, zorgboerderijen en dergelijke. Naast de Grebbelinie valt hierbij primair te denken aan de randen van de Veluwe en de Heuvelrug, Nergena/De Kraats, het agrarische gebied rond Achterberg en de (toekomstige) natte zone rond de Grift. Ter plaatse dienen initiatiefnemers meer mogelijkheden te krijgen om diverse vormen van recreatie en toerisme aan te bieden, zeker aan de randen van de bebouwde kom en natuurgebieden.

Natuurontwikkeling, waterberging en milieuregels leggen aan de landbouw in grote delen van het buitengebied steeds meer beperkingen op. Door deze ontwikkelingen zullen veel bedrijven stoppen en komt er agrarische bebouwing vrij. Dit biedt kansen voor sloop-afspraken, in ruil voor het toestaan van landelijk wonen (waarnaar in het WERV-gebied veel vraag is) en de vestiging van kleinschalige bedrijvigheid die verenigbaar is met de waarden van het landelijke gebied. Het motto hierbij is: minder bebouwing, maar meer functieontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. Door landschap- en natuurontwikkeling in de uiterwaarden van de Nederrijn en de zones rond

de Grift en Achterberg kan de recreatieve aantrekkingskracht van Rhenen en omgeving toenemen. Een betere verknoping van de diverse elementen lijkt een strategisch middel om de toeristische meerwaarde daadwerkelijk te vergroten. Dit vraagt om uitbreiding van het recreatieve netwerk, bijvoorbeeld fiets- en wandelroutes langs de Rijn en de Grift.

De functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming, waarbij in een te handhaven bijgebouw 4 recreatieappartementen worden gerealiseerd past binnen het recreatief beleid, zoals geformuleerd in de regionale structuurvisie.

3.4. Beleid Waterschap

3.4.1. Waterbeheerplan 2010 – 2015

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 28 oktober 2009 het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld. Hierin staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Daarnaast staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in het beheergebied van De Stichtse Rijnlanden kan worden uitgevoerd. Verder wordt een overzicht gegeven van de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015 en hoe die bereikt kunnen worden.

3.4.2. Waterstructuurvisie

De waterstructuurvisie beschrijft de toekomstvisie van het waterschap. Het gaat om de hoofdlijnen van het waterbeleid voor de lange termijn. Dit is ingegeven door de klimaatverandering en bodemdaling. Het leidend principe in de waterstructuurvisie is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Dat betekent dat meer water in de grond moet kunnen infiltreren en dat meer gebieden worden aangewezen voor waterberging. Andere belangrijke veranderingen in het waterbeheer in de 21ste eeuw bestaan uit water als ordenend principe meenemen in ruimtelijke plannen, meer ruimte voor water in de stad houden, het combineren van diverse functies met water en watervervuiling aan de bron aanpakken.

3.4.3. Keur 2009

In de Keur zijn diverse verbod- en gebodsbepalingen vastgelegd ten aanzien van het uitvoeren van werken of onderhoud aan watergangen, waterkeringen en andere waterhuishoudkundige objecten. Daarnaast zijn er aanwijzingen vastgelegd ten aanzien van de schouw en het onderhoud van de watergangen.

Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het initiatief heeft betrekking op een functieverandering en leidt tot een afname in bebouwingsoppervlakte. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding, zie ook paragraaf 5.6.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. *Bestemmingsplan Buitengebied 2010, partiële herziening 2012*

Het plan voorziet in het toekennen van een woonfunctie aan de huidige bedrijfswoning, waarbij alle overtolige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Eén van de te handhaven bijgebouwen zal worden verbouwd ten behoeve van maximaal 4 verblijfsrecreatieve appartementen. De locatie zal daarnaast worden voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing.

Op basis van de vigerende bestemming kan het agrarisch bedrijf middels een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.8 lid a) worden omgezet naar een woonbestemming al dan niet met de nadere bouwaanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf', mits kan worden voldaan aan navolgende voorwaarden:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet mogen worden aangetast;
2. het bepaalde in artikel 18 'Wonen' van toepassing is;
3. bij een boerderij met een bestaande aangebouwde deel het geheel als woning mag worden verbouwd en gebruikt;
4. het agrarisch bedrijf duurzaam is beëindigd;
5. er wordt voldaan aan de bepalingen van luchtkwaliteit, geluidhinder en veiligheid;
6. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw.

Aan bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan. De intensieve varkenshouderij is definitief beëindigd. Er worden momenteel reeds geen dieren meer gehouden op de locatie en de nog geldende milieuvergunning zal worden ingeleverd. Aan het gehele agrarische bouwvlak wordt de bestemming 'Wonen' toegekend, met de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voormalig agrarisch bedrijf'. De burgerwoning behoudt dezelfde bescherming (Wet geurhinder veehouderijen) als de voormalige agrarische bedrijfswoning, zodat dit plan niet leidt tot nieuwe beperkingen in de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (niet) agrarische bedrijven. Bovendien wordt de woonbestemming begrensd op basis van de bestaande erfcontouren,

zodat de afstanden ten opzichte van omliggende (niet) agrarische bedrijven niet kunnen afnemen. Tot slot is in deze toelichting onderbouwd dat er met dit plan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en tevens kan worden voldaan aan diverse wettelijke bepalingen van diverse omgevings- en milieuaspecten waaronder luchtkwaliteit, geluidhinder en veiligheid (zie ook hoofdstuk 5). Dit plan voldoet daarmee aan alle voorwaarden die de gemeenteraad aan de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid heeft gesteld.

Daarnaast kan via een binnenplanse afwijking (artikel 18.6 lid b) bij locaties met de bestemming 'Wonen' en de nadere aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' onder voorwaarden worden voorzien in het ontplooiën van een ondergeschikte activiteit. Deze voorwaarden betreffen onder meer, dat:

1. de activiteit uitsluitend wordt uitgeoefend als ondergeschikte activiteit;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing niet mag worden vergroot;
3. binnen eenzelfde bestemmingsvlak de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de activiteiten maximaal 350 m² mag bedragen;
4. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen bovendien geldt dat de inhoud van een recreatieappartement niet meer dan 150 m³ mag bedragen;
5. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet onevenredig mag worden aangetast;
6. in vergelijking met het gebruik voor wonen geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
7. het parkeren behorende bij het andere gebruik binnen het betreffende bestemmingsvlak dient plaats te vinden;
8. het andere gebruik de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de omgeving dient te versterken;
9. het andere gebruik door de visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig mag aantasten.

Met het voornemen wordt het agrarisch bedrijf omgezet in een burgerwoning. Alle overtollige bedrijfsgebouwen (473 m²) worden gesloopt. In één van de te handhaven bestaande bijgebouwen wordt een viertal recreatieappartementen gerealiseerd alsmede een inpandige ontspanningsruimte en berging cq. fietsenstalling. De totale gezamenlijke vloeroppervlakte hiervan bedraagt 350 m², waarbij de inhoud van een recreatieappartement niet meer bedraagt dan 150 m³. De realisering van de inpandige recreatieappartementen alsmede omzetting van de voormalige agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning leiden niet tot nieuwe beperkingen in de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende

(niet) agrarische bedrijven. Op het terrein is voldoende ruimte voor het inrichten van de noodzakelijke parkeervoorzieningen voor de te realiseren recreatieappartementen, zie ook paragraaf 4.1.3. De omvang van de toename in verkeersbewegingen als gevolg van het voornemen is dusdanig gering dat er geen knelpunten zullen ontstaan wat betreft de doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid. Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast met inachtneming van de kernkwaliteiten van het landschap. Hiermee wordt ook aan de gestelde gemeentelijke voorwaarden voor ontplooiing van een ondergeschikte recreatieve nevenactiviteit voldaan.

3.5.2. *Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen*

De gemeente Rhenen heeft in 2008 een stedenbouwkundige structuurvisie opgesteld, die perspectief biedt voor de woningbouw op de langere termijn. Het is een ontwikkelingsvisie die richting geeft aan de gewenste bouwinitiatieven passend bij de schaal en het karakter van de drie kernen Elst, Achterberg en Rhenen. De visie voor Rhenen zet zich vooral in op de verbetering van bestaand gebied en een goede inpassing van nieuwe locaties.

Het buitengebied van Achterberg heeft op dit moment honderd agrarische bedrijven. Deze kleinschaligheid is uniek. Verwacht wordt dat delen van het buitengebied binnen de periode van deze visie een metamorfose zullen ondergaan omdat niet alle 100 bedrijven renderend zijn. Als de agrarische bebouwing van functie verandert zijn er mogelijkheden voor kleinschalige ombouw naar wonen voor senioren of starters, een ecologische winkel of recreatieve voorziening. Zo blijft het beeld van het agrarische landschap en bebouwing in tact en wordt de verkeersdruk op het buitengebied niet vergroot.

Het bestaande contrast in schaal en spreiding tussen bebouwing in de kern en de clusters van bebouwing in het omringende landschap moet blijven bestaan. Bij een omslag van agrarische functie naar nieuwe woonconcepten moet een landelijke uitstraling behouden blijven, dit betekent bijvoorbeeld dat omzetten van een agrarisch bedrijf naar enkele villa's ongewenst is.

Het voornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op het herontwikkelen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming met 4 recreatieappartementen, inclusief sloop van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing van de locatie. Het bestaande, historische boerderijpand alsmede kapschuur worden behouden en hersteld, waarmee wordt aangesloten bij de gewenste landelijke uitstraling.

3.5.3. *Beleids- en Actieplan recreatie en toerisme gemeente Rhenen (2008)*

Het streefbeeld dat wordt genoemd is dat Rhenen in 2015 een gastvrije bestemming is, waar voor meerdere doelgroepen een aanbod aan accommodaties beschikbaar is. Het verblijfsrecreatief aanbod kenmerkt zich door kwaliteit en het bijzondere karakter van de omgeving en de accommodatie.

Rhenen wenst zich meer te profileren als verblijfsrecreatieve gemeente met een divers aanbod. Bij uitbreiding van het verblijfsrecreatieve aanbod ziet de gemeente graag diversificatie van het aanbod en niet 'meer van hetzelfde'. Nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen dienen een aanvulling te zijn op het bestaande aanbod.

Nieuwe ontwikkelingen dienen op een positieve manier bij te dragen aan de kwaliteit van het toeristisch-recreatief product van de gemeente. Het gaat dan om de kwaliteit van de landschappelijke inpassing en aankleding van het bedrijf.

De realisering van 4 recreatieappartementen, inclusief sloop van overvloedige bebouwing en landschappelijke inpassing van de locatie, waarbij het bestaande, historische boerderijpand alsmede kapschuur worden behouden en hersteld, past binnen het gemeentelijk recreatief beleid.

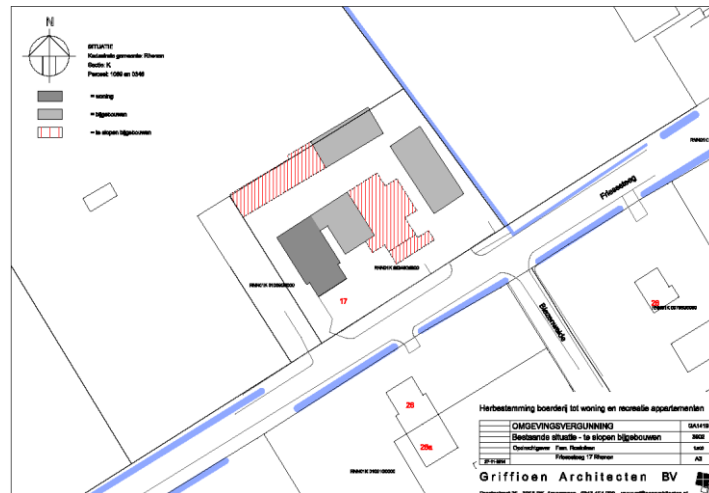
3.6. Conclusies

Het voorgenomen initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

4. BESCHRIJVING PLANONTWIKKELING

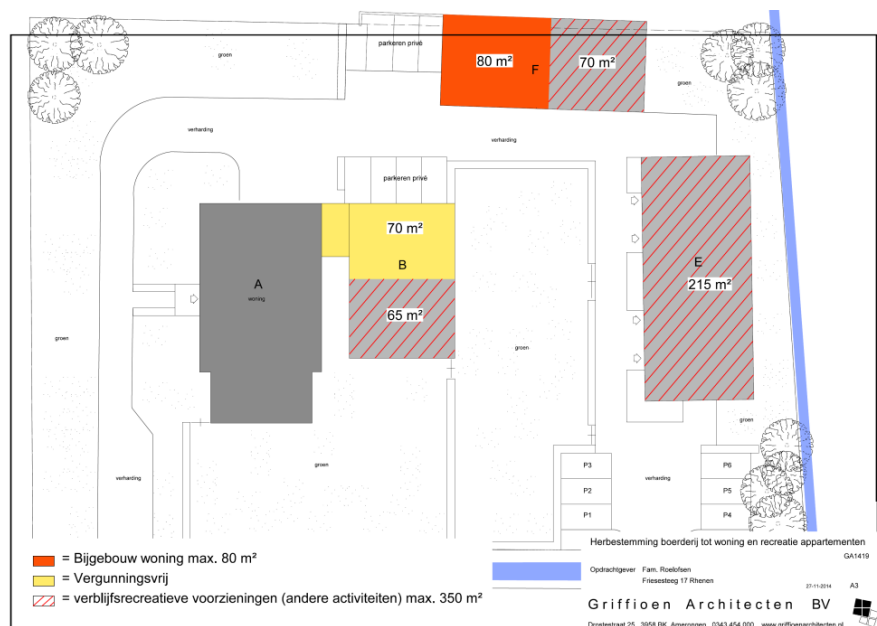
4.1.1. Planopzet

De planontwikkeling voorziet in het definitief beëindigen van de agrarische activiteiten. De huidige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning (locatie A), waarbij alle overtollige voormalige bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van 473 m² worden gesloopt, rood gearceerd in onderstaande tekening.



Uitsnede te slopen bebouwing

In één van de te handhaven bijgebouwen (locatie E; 215 m²) worden 4 recreatiewoningen opgericht. De bestaande werkplaats (locatie B; 135 m²) wordt deels ingericht als inpandige ontspanningsruimte en deels als bijgebouw bij de woning.



Uitsnede gewenste situatieschets (Bron: Griffioen Architecten)

De bestaande, oorspronkelijke kapschuur (locatie F: 150 m²) zal in ere worden hersteld en worden voorzien van zwarte gepotdekselde delen. De schuur zal deels worden benut als bijgebouw (berging) bij de woning en deels als berging cq. fietsenstalling tbv de recreatieve functie.

De niet meer aanwezige A-watgang voor het perceel wordt weer aangebracht door het verwijderen van de duiker over 35 meter.

Daarnaast wordt de locatie voorzien van een landschappelijke inpassing, waarvoor een landschapsschets is uitgewerkt, zie navolgende paragraaf. Hiermee wordt een kwalitatieve ruimtelijke impuls bereikt op de locatie en in de directe omgeving van het plangebied.

4.1.2. Landschappelijke inpassing

Voor de voorgenomen ontwikkeling is door Griffioen Architecten BV een Landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Dit plan, inclusief bijbehorende landschapsschets is als **bijlage** aan de regels toegevoegd en middels een voorwaardelijke verplichting in de regels planologisch geborgd.

Het landschappelijk inrichtingsplan is gebaseerd op de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-20128, de door de WERV gemeentebesturen in 2007 vastgestelde Landschap Ontwikkelings Plan (LOP) Binnenveld en - als uitwerking van het LOP - het Beeldkwaliteitsplan (BKP) Binnenveld.

Met name de uitgangspunten zoals genoemd in het Beeldkwaliteitsplan Binnenveld, Deelgebied 2, Het Kampenlandschap "De Kampen" (hoofdstuk 3.2) prevaleren. Daarin worden de karakteristieken voor dit gebied beschreven en worden onder 3.2.1 de ontwerprichtlijnen genoteerd

De belangrijkste hieruit gedestilleerde doelen uit voor het perceel Friesesteeg 17 zijn:

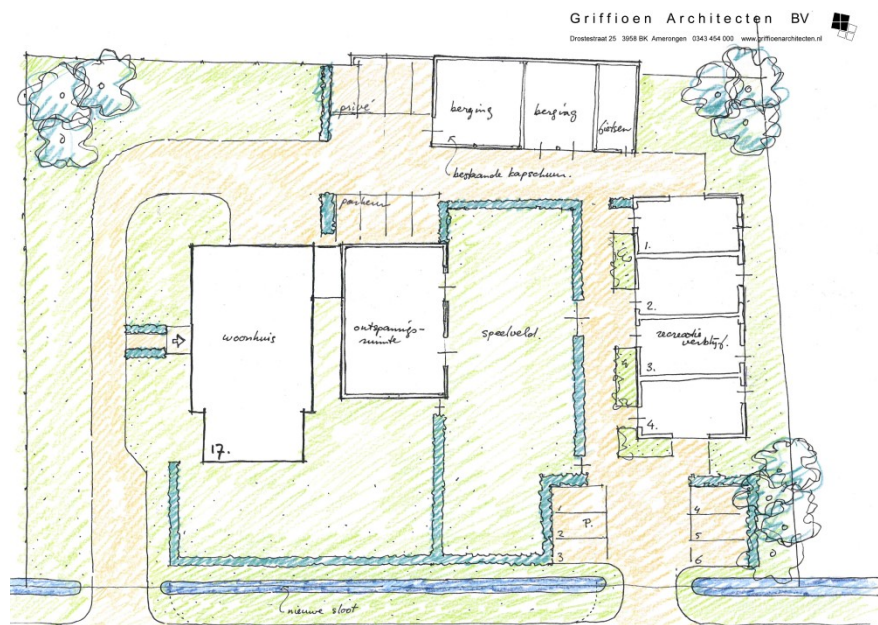
- Het behoud (c.q. realiseren) van zichtlijnen dwars op de Heuvelrug;
- Het behoud (c.q. realiseren) van het zicht over de velden;
- Het versterken van de landbouwstructuur;
- Het versterken van de landschappelijke differentiatie.

De mogelijkheden voor het perceel zijn op zich relatief omdat het perceel voor een agrarisch bedrijf relatief klein. Toch is belangrijke winst te boeken op landschappelijk gebied.

Door de sloop van de bestaande varkensschuren ontstaat de gewenste transparantie naar het achterliggende land en door de sloot aan de voorzijde van het perceel terug te brengen wordt de oorspronkelijke begrenzing van het perceel met de Friesesteeg teruggebracht.

Ook de laanbeplanting van de Friesesteeg is ter hoogte van het perceel onderbroken. Om een compleet beeld te realiseren wordt voorgesteld ook deze te herstellen. Hierdoor ontstaat een balans tussen de bebouwing en landschap.

Door de sloop van de varkensschuren (met inbegrip van de onder maaiveld gelegen mestkelders) en het verwijderen van de grote oppervlakten aan bestrating wordt ook op het schaalniveau van het perceel zelf grote winst geboekt en worden mogelijkheden voor herinrichting van het perceel geboden.



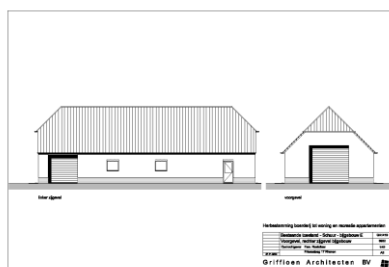
Uitsnede landschapsschets (Bron: Griffioen Architecten)

Zo wordt de oorspronkelijke open houten kapschuur achter op het perceel weer zichtbaar vanaf de Friesesteeg en kunnen de bestaande parkeerplaatsen aan de voorzijde verplaatst worden naar het achtererf waardoor het open zicht naar achteren aan de linker zijde van Friesesteeg 19 geoptimaliseerd wordt.

Door de sloop van de varkensschuren wordt het erf 'luchtiger' gemaakt. Gebouwen, beplanting en de gemeenschappelijke erfruimte ertussen, raken beter in balans.

Zoals eerder is beschreven wordt de bestaande schuur aan de rechterzijde van het perceel hergebruikt. Daar worden vier kleine recreatie verblijven gerealiseerd als financiële compensatie van investeringen ten gevolge van de beëindiging van de varkenshouderij en de sloop van de varkensschuren. Deze schuur levert in zijn huidige presentatie ook in de nieuwe context een negatieve uitstraling.

Om de uitstraling van de schuur passend te maken binnen het gehele ensemble op het erf wordt voorgesteld de schuur te bekleden met zwarte gepotdekselde delen.



bestaand beeld bijgebouw



te realiseren beeld

Ter afronding van het landschappelijk plan wordt voorgesteld om de tuinen – conform de ontwerprichtlijnen - te omzomen met een haag van beuk en meidoorn. Daarbinnen wordt een bloementuin en een moestuin gerealiseerd waardoor het karakter van een boeren erf weer in ere wordt hersteld.

4.1.3. Verkeer & parkeren

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een significante wijziging ten opzichte van de bestaande situatie.

Van de Friesesteeg zijn geen verkeersgegevens bekend. Wel is bekend dat de weg circa 4,5 m breed is en een erftoegangsweg. Over dergelijke wegen kunnen maximaal 1.000 motorvoertuigen per etmaal rijden voordat er bermschade zal optreden.

De omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning, inclusief realisering van 4 recreatie appartementen zal slechts leiden tot een gering aantal extra verkeersbewegingen. Conform de CROW-publicatie ASVV-online, 2012 leidt de toevoeging van vier recreatieappartementen tot een verkeersgeneratie van 11,2 extra verkeersbewegingen/etmaal.

De omvang van de toename in verkeersbewegingen als gevolg van het voornemen is dusdanig gering dat er geen knelpunten zullen ontstaan wat betreft de doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid.

De woonlocatie wordt conform de huidige situatie via een inrit direct ontsloten vanaf de Friesesteeg. De 4 nieuwe recreatieappartementen worden via een afzonderlijke (bestaande) inrit ontsloten op de Friesesteeg.

Ten behoeve van de verkeersveiligheid dient op eigen terrein in voldoende mate te worden voorzien in de parkeerbehoefte. Dit is als zodanig ook als gebruiksvoorwaarde in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Conform de CROW-publicatie ASVV-online, d.d. 27 juli 2012 dient voor 4 vakantieappartementen te worden voorzien 8,8 parkeervoorzieningen. Daarnaast dient een burgerwoning conform het gemeentelijk beleidsplan parkeernormen en parkeerfonds op eigen terrein te kunnen voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling zijn derhalve minimaal 11 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Aangezien de Friesesteeg relatief smal is, bestaat er ter plaatse geen mogelijkheid om de openbare weg te parkeren. Derhalve worden op eigen terrein een drietal extra parkeerplaatsen ingericht. Op eigen terrein worden conform de landschapsschets in totaal 14 parkeervoorzieningen ingericht. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde parkeernormen.

Kortom, het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Archeologie en cultuurhistorie

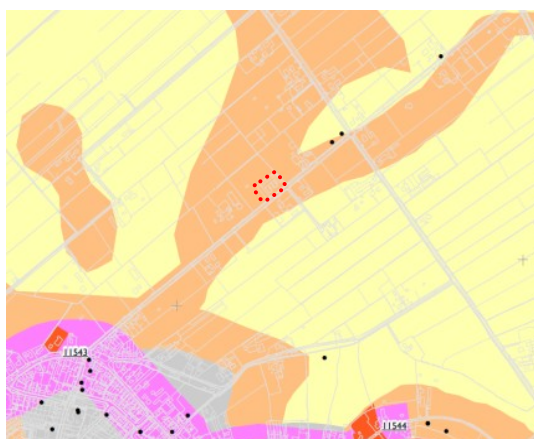
5.1.1. Archeologie

In 1992 is in het Europese “Verdrag van Malta” opgesteld, met als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Inmiddels heeft dit verdrag een verdere uitwerking gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz), de gewijzigde Monumentenwet 1988 en de erfgoedverordening van de gemeente Rhenen. Hieruit volgt in het algemeen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem.

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het beleid ten aanzien van deze verwachting is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010, partiële herziening 2012’ van de gemeente Rhenen. De bestemming is gericht op de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

LEGENDA

	Gemeentegrens
	Topografie (GBKN, CBS)
	Cat. 1, Terrein van archeologische waarde, wettelijk beschermd
	Cat. 2, Terrein van archeologische waarde
	Cat. 3, Dorpskern, historische lintbebouwing
	Cat. 4, Hoge archeologische verwachting
	Cat. 5, Gematigde archeologische verwachting
	Cat. 6, Lage archeologische verwachting
	Cat. 7, Onbekende archeologische verwachting
	Cat. 8, Geen archeologische verwachting



Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

Conform het gemeentelijk beleid dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft indien sprake is van het bouwen cq. oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en/of bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld in een gebied met een hoge archeologische verwachting.

Het plan voorziet naast functieverandering van de voormalige agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning tevens in de sloop van een gedeelte van bestaande (overtollige) bedrijfsbebouwing (473 m²), waaronder mestkelders.

De uit te voeren bodemingrepen hebben derhalve uitsluitend betrekking op reeds geroerde gronden. Een archeologisch onderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd.

In de planregels is de geldende dubbelbestemming ('Waarde – Archeologie') met de aanduiding 'overige zone- archeologische verwachtingswaarde hoog' opgenomen om bij eventuele toekomstige bodemingrepen verstoring van het mogelijk aanwezige bodemarchief te voorkomen.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.1.2. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen te beschermen cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Onderhavig planvoornemen voorziet in functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming, waarbij overtollige (niet cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing wordt gesloopt. Het bestaande, historische boerderijpand en de kapschuur worden behouden en hersteld. Daarnaast wordt één van de resterende (niet cultuurhistorische) bijgebouwen inpandig verbouwd voor 4 recreatieappartementen.

Er vindt geen aantasting van cultuurhistorische waarden plaats.

5.2. Kabels en leidingen

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

5.3. Milieu

5.3.1. *Bedrijven en milieuzonering*

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en nieuwe hindergevoelige functies (waaronder woningen). Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Als gevolg van het plan wordt de milieu-inrichting definitief beëindigd, waardoor geen sprake meer is van milieubelasting op de omgeving als gevolg van een agrarische activiteit ter plekke.

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijf naar een burgerwoonbestemming, waarbij de bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning en daarnaast in een te handhaven bijgebouw een viertal recreatieappartementen worden gerealiseerd.

Met de voorgenomen functieverandering wijzigt het beschermingsniveau van de bestaande woning ten opzichte van niet-agrarische bedrijven niet. De realisering van een viertal recreatieappartementen vindt plaats ten oosten van de bestaande woning.

De voorgenomen functieverandering leidt derhalve voor de nabij gelegen niet-agrarische bedrijven niet tot een extra belemmering voor hun bedrijfsvoering. Dit betreft een hoveniersbedrijf op ca. 30 meter afstand ten zuiden van het plangebied en een zorgboerderij op ca. 50 meter afstand ten westen van het plangebied.

Voor omliggende agrarische bedrijven zal de functieverandering ook niet tot extra belemmeringen leiden. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft de intensieve varkenshouderij aan de Weteringsteeg 25, die is gelegen op 165 meter van het plangebied. Deze varkenshouderij wordt reeds omringd door diverse bestaande burgerwoningen, onder andere aan de Biezenweide 12 en 14, Weteringsteeg 18 en 23 en Friesesteeg 21. Deze woningen zijn op kleinere afstand van de veehouderij gelegen dan de te realiseren recreatieappartementen. Gezien deze woningen een bestaande situatie betreffen kan geconstateerd worden dat dit bestemmingsplan niet tot een verdere belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van genoemde agrarische bedrijf zal leiden.

Gelet op bovenstaande leggen het voornemen en dit bestemmingsplan geen (verdere) beperking(en) op aan omliggende bedrijven en wordt er voldoende afstand gehouden om hinder en/of

overlast te voorkomen. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit in de omgeving gelegen bedrijven.

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmeringen voor het plan.

5.3.2. Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Om inzicht te krijgen in milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is een verkennend onderzoek uitgevoerd. Het doel van een verkennend bodemonderzoek is vaststellen of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie al dan niet is verontreinigd. De rapportage van het onderzoek is als **bijlage 1** toegevoegd.

Uit het onderzoek komt naar voren dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen verbonden zijn ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging en het toekomstig gebruik ten behoeve van woondoeleinden alsmede 4 recreatieappartementen.

5.3.3. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.



Uitsnede risicokaart, inclusief situering plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De locatie is formeel aan te

merken als een kwetsbaar object (toevoegen van woningen), conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In voorgaande afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven. Het plangebied bevindt zich op ruime afstand van enige risicobronnen zelf alsmede bijbehorende risicosfeer.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.3.4. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. Het plangebied is niet gelegen in de akoestische milieuzone van een spoorbaan of bedrijf. Het voorgaande wordt op twee manieren onderzocht. Enerzijds is bekeken of de nieuwe functie gevoelig is voor geluidsoverlast en anderzijds is bekeken of de nieuwe functie geluidsoverlast veroorzaakt.

Met voorliggend plan wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. De toe te voegen recreatieappartementen worden niet beschouwd als geluidsgevoelige functies.

Los van het voorgaande dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening in principe elke situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven beschouwd te worden als geluidsgevoelig. Erop gelet dat het voornemen en onderhavig bestemmingsplan zijn bedoeld voor het (kunnen) realiseren van extra recreatieappartementen ten behoeve van (nacht)verblijf en een recreatie-ruimte, moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel beoordeeld worden of binnen het plangebied geen geluidhinder op zal treden.

Uit een eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek ten behoeve van de naburige burgerwoning Friesesteeg bleek dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde (48 dB) niet wordt overschreden indien de woning op minimaal 16 meter uit de as van de weg is gesitueerd. In onderhavige situatie bevinden de te realiseren recreatieappartementen zich op minmaal 20 meter afstand van de as van de weg en wordt dan ook geen geluidhinder verwacht vanwege het wegverkeer.

Daarnaast is de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe recreatieappartementen (11,2 verkeersbewegingen per etmaal) dermate gering, dat er geen normen ten aanzien van geluidsoverlast worden overschreden.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor dit plan.

5.3.5. *Geur*

De Wet geurhinder en veehouderij is sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

De dichtstbijzijnde veehouderij betreft de intensieve varkenshouderij aan de Weteringsteeg 25, die is gelegen op 165 meter van het plangebied.

De te realiseren 4 recreatieappartementen in een bestaand bijgebouw zijn voor menselijk verblijf bedoelde gebouwen en zijn derhalve mogelijk geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij.

De varkenshouderij aan de Weteringsteeg 25 wordt echter reeds omringd door diverse bestaande burgerwoningen, onder andere aan de Biezenweide 12 en 14, Weteringsteeg 18 en 23 en Friesesteeg 21. Deze woningen zijn op kleinere afstand van de veehouderij gelegen dan de te realiseren recreatieappartementen.

Gezien deze woningen een bestaande situatie betreffen kan geconstateerd worden dat dit bestemmingsplan niet tot een verdere belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van genoemde agrarische bedrijf zal leiden.

Voor toetsing van de omgekeerde werking worden zowel de geurbelasting van de afzonderlijke veehouderijen als de achtergrondbelasting en de te verwachten geurhinder beschouwd.

De voorgrondbelasting is ter plaatse van het plangebied ruim lager dan 14OUe. De achtergrondbelasting van omliggende veehouderijen (binnen een straal van 2 km) bedraagt conform de resultaten van eerder uitgevoerde geuronderzoeken op naburige locaties (Friesesteeg 15 en Friesesteeg 21) minder dan 10 Oue. Gelet op bovenstaande kan de milieukwaliteit als 'redelijk goed' worden aangemerkt.

Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

5.3.6. *Luchtkwaliteit*

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Het plan bestaat uit de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf (veehouderij) in een woonbestemming. Als gevolg van het plan worden de agrarische activiteiten en bijbehorend bedrijfsverkeer definitief beëindigd. De realisering van 4 vakantieappartementen leidt tot 11,2 extra verkeersbewegingen per etmaal.

Met het webbased-programma (Infomil) Car II versie 11.0, kan worden berekend of de toename de Nibm-norm ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} en NO_2) overschrijdt. De toename bedraagt $0,01 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 en $0,00 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} , zie tabel hieronder.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		11,2
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,00
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in g/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Geconcludeerd kan worden dat de Nibm-norm niet overschreden wordt. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Het project heeft geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en kan worden aangeduid als Niet in betekende mate (NIBM).

Daarnaast geldt in het kader van het aspect luchtkwaliteit het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.4. Natuur

5.4.1. Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS

Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten. De meest nabij gelegen Natura-2000 gebieden (het Binnenveld en de Rijntakken) zijn gelegen op 2.700 m afstand.

Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS).

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op beëindiging van een bestaand agrarisch bedrijf (varkenshouderij) en omzetting naar een burgerwoonbestemming, waarbij in één van de te handhaven bijgebouwen 4 recreatieappartementen zullen worden gerealiseerd. Het houden van vee heeft als gevolg van de uitstoot van ammoniak een mogelijk negatieve invloed op de instandhoudings-doelstellingen van Natura2000 gebieden. Door de beëindiging van deze activiteit is er niet langer sprake van mogelijke externe werking en draagt het voornemen positief bij aan de instandhouding van deze beschermde gebieden. De toevoeging van 4 recreatieappartementen is van dusdanig kleine schaal, dat mede gezien de afstand negatieve effecten op de Natura-2000 gebieden zijn uit te sluiten.

Er zijn geen significant negatieve effecten op een Natura2000 gebied te verwachten.

5.4.2. Soorten – flora en fauna

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

In verband met de voorgenomen sloop van een gedeelte van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is een ecologisch onderzoek verricht. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage 2**.

Het onderzoek heeft tot doel het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in de tabellen

van beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens heeft het onderzoek tot doel vast te stellen op welke wijze en in welke mate de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op het eventueel voorkomen van beschermde soorten.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied mogelijk wordt gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. De voorgenomen plannen hebben een tijdelijk negatief effect op zoogdieren en/of amfibieën van FFtabel 1. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen voor de zoogdiersoorten van FFtabel 1.

Mogelijk vormt het plangebied een onderdeel van het grotere leefgebied/foerageergebied van de steenmarter. De voorgenomen plannen hebben geen effect op het leefgebied/foerageergebied van de steenmarter. Verblijfplaatsen van steenmarter zijn niet aangetroffen in de te slopen gebouwen.

Het plangebied kan deel uitmaken van het leefgebied van vleermuizen. Voorgenomen plannen zullen geen negatief effect hebben op het foerageergebied van vleermuizen. Vanwege de constructie van de bebouwing kan de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen op voorhand worden uitgesloten.

Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten (FFtabel vogels). Als het eventueel verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten.

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5. Waterhuishouding

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Met onderhavig initiatief wordt de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning bestemd als burgerwoning, waarbij meer dan de helft van de voormalige bedrijfsgebouwen (473 m²) alsmede verharding wordt gesloopt. Het voornemen leidt derhalve tot een afname aan verharding. Eventuele waterbergingscompensatie in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen is dan ook niet noodzakelijk.

De planontwikkeling houdt rekening met het scheiden van vuil- en hemelwater. De vuilwaterstroom van de voormalige bedrijfswoning en bijgebouwen zal ongewijzigd via aansluiting op het reguliere rioolstelsel gereinigd worden, hemelwater zal ter plekke geïnfiltreerd worden via een daartoe geschikte voorziening.

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor realisering van het initiatief.

Watertoets

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat mogelijk invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. De voorliggende waterparagraaf zal ter goedkeuring aan het waterschap worden voorgelegd.

De rapportage digitale watertoets is als **bijlage 3** opgenomen bij deze toelichting.

6. JURIDISCHE REGELING

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de regels in het bestemmingsplan Buitengebied 2010, en het bestemmingsplan Buitengebied 2010, partiële herziening 2012'. (hierna: het bestemmingsplan buitengebied)

Aan het gehele plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. De woonstemming is weliswaar overgenomen uit het bestemmingsplan buitengebied, maar inhoudelijk aangepast aan de specifieke situatie van het plangebied. De verblijfsrecreatie is als medebestemming aan de bestemming Wonen toegevoegd. In de maatvoeringstabel is de bebouwde oppervlakte voor verblijfsrecreatie begrensd op 350 m², conform gemeentelijk beleid. De hoogtebepalingen van de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen, die nader worden ingericht voor verblijfsrecreatieve voorzieningen, zijn vastgelegd op de bestaande hoogte. In de regels van de woonbestemming is voorts in art. 3.2.1. nadere bepalingen voor de verblijfsrecreatie opgenomen.

Zoals reeds eerder in deze toelichting omschreven, past het toestaan van de verblijfsrecreatie binnen het gemeentelijk beleid om doelmatig gebruik van (legaal gebouwde) voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk te maken. De vier toegestane recreatieappartementen worden in het, specifiek op de verbeelding aangeduide, voormalig bedrijfsgebouw gesitueerd.

De term recreatieappartement is opgenomen in de begripsbepalingen: *een complex van ruimten in bestaande (bedrijfs)bebouwing, dat dient voor recreatief verblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.* Ook de termen 'permanent wonen' en 'hoofdverblijf' zijn opgenomen in de begripsbepalingen. Al deze begripsbepalingen zijn overgenomen uit bestaande Rhenense plannen en maken derhalve onderdeel uit van de 'standaard' begrippenlijst van de gemeente.

Conform gemeentelijk beleid mag op het onderhavige bouwperceel max. 350 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van de verblijfsrecreatie. Dit betekent dat, naast het gebouw waar de appartementen worden toegestaan, nog een deel van de gebouwen kunnen worden ingericht voor verblijfsrecreatie-ondersteunende voorzieningen zoals b.v. een ontspanningsruimte ten behoeve van de gasten.

Om te waarborgen dat de overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en het terrein wordt voorzien van een goede landschappelijke inrichting is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Binnen 2 jaar na de verlening van de omgevingsvergunning voor verbouw van het bijgebouw ten behoeve van

recreatieappartementen, dient de sloop van overvloedige bebouwing te zijn uitgevoerd en het terrein landschappelijk te zijn ingepast conform het als bijlage 1 bij de regels gevoegde 'landschappelijk inrichtingsplan'.

Op de woonbestemming ligt, conform de vigerende juridische regeling (artikel 22), de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Deze bestemming is – net als de bestemming wonen – aangepast aan het plangebied. Volgens het archeologisch beleid is voor de gronden binnen het plangebied sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde; deze verwachtingswaarde correspondeert met een beschermingsniveau voor grondwerkzaamheden die dieper dan 30 cm gaan, en activiteiten van een oppervlakte van meer dan 100 m².

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingskosten en eventuele planschade komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatie-overeenkomst worden afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1. Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan, waar nodig, overleg moet plegen met andere betrokken overheden en diensten.

De bedoeling van dit vooroverleg is om het plan tijdig aan te kunnen passen op opmerkingen van andere overheden.

Hiertoe is het concept ontwerp wijzigingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Vitens;
2. Gasunie;
3. Waterschap Vallei en Veluwe;
4. Provincie Utrecht.

Ad 1) Van Vitens is geen reactie ontvangen;

Ad 2) De Gasunie merkt op, dat op grond van de toetsing aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgas-transportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Ad 3) Het waterschap geeft aan dat ze op 7 mei 2015 reeds positief heeft geadviseerd en dus geen verdere opmerkingen heeft op de toegezonden stukken.

Ad 4) De provincie Utrecht geeft aan dat ze vanuit een goede ruimtelijke ordening op grond van de op 5 maart 2013 in werking getreden Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 het wenselijk acht dat in het plan navolgende twee provinciale belangen aspecten ook worden afgewogen:

- Bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende landschappelijke kernkwaliteiten van het landschap Gelderse Vallei (art. 4.9 lid 2 en 3);
- Uitsluiten van permanente bewoning van recreatie woningen (artikel 4.18).

De opmerkingen zijn verwerkt in dit ontwerp bestemmingsplan. Permanente bewoning van de recreatieappartementen wordt in de juridische regeling expliciet uitgesloten. Daarnaast is voor het voornemen een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, dat onder meer is gebaseerd op de uitgangspunten uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en het Beeldkwaliteitsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is een beschrijving en toetsing opgenomen van de landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied.

7.2.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vanaf 19 november 2015 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Quicksan flora en fauna
3. Digitale watertoets