



Bestemmingsplan Friesesteeg 23

Gegevens over het plan:

Plannaam: Friesesteeg 23
Identificatienummer: NL.IMRO.0340.BPFriesesteeg23-VA01
Status: Vastgesteld
Datum: 14 oktober 2014

Gegevens projectbetrokkenen:

Betrokken gemeente: Gemeente Rhenen
Behandelend ambtenaar: M. Cornelisse
Projectleider Buro SRO: E. Mekelenkamp
Projectnummer Buro SRO: 46.90.04

Gegevens Buro SRO:

Vestiging Arnhem

Bezoekadres: Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
e-mail algemeen: arnhem@buro-sro.nl

www.Buro-SRO.nl

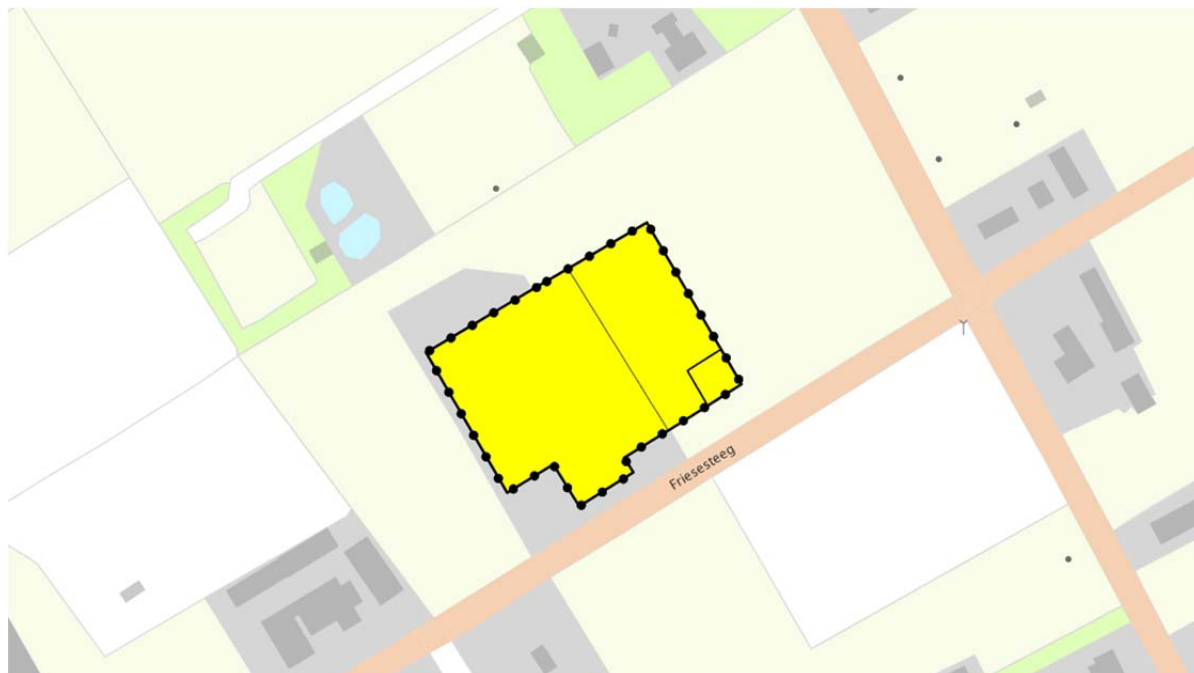


Toelichting

Toelichting bestemmingsplan Friesesteeg 23

Aanleiding voor het bestemmingsplan

De gemeente Rhenen heeft in het verleden een verzoek ontvangen voor het toepassen van de ruimte-voor-ruimteregeling op het perceel Friesesteeg 21 te Achterberg. Burgemeester en wethouders hebben hiermee ingestemd en hiervoor is het bestemmingsplan 'Friesesteeg 21' opgesteld, dat op 26 februari 2013 is vastgesteld. In de bijgevoegde screenshot van www.ruimtelijkeplannen.nl is de verbeelding van dit bestemmingsplan te zien.

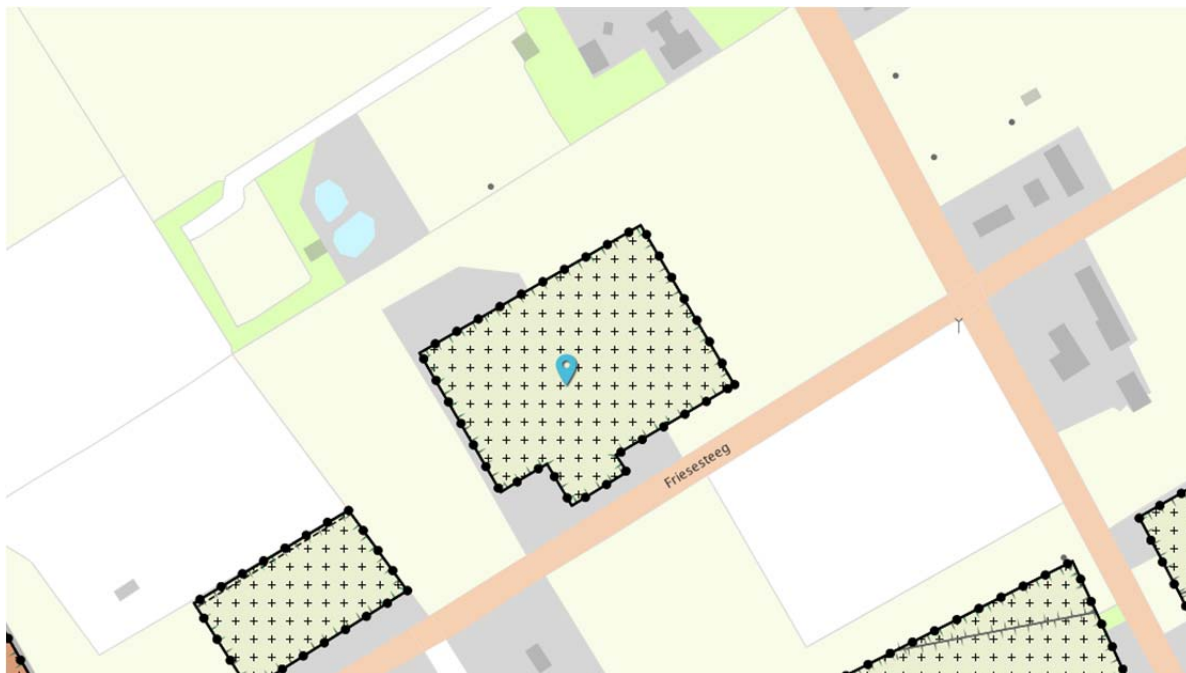


Bestemmingsplan 'Friesesteeg 21' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de periode vóór de vaststelling van het bestemmingsplan 'Friesesteeg 21' heeft er een herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied plaatsgevonden. Op 20 september 2011 heeft de gemeenteraad van Rhenen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' gewijzigd vastgesteld. In dit bestemmingsplan had het plangebied nog de agrarische bestemming.

Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben bij brief van 31 mei 2012 hun ontwerpbesluit bekendgemaakt om een proactieve aanwijzing te geven ex artikel 4.2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan de gemeenteraad van Rhenen ten aanzien van het onderdeel archeologie in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Voor de locaties met een agrarisch bouwvlak (dus toen ook nog het perceel Friesesteeg 21), werd geëist dat er een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' werd opgenomen. Dit heeft vorm gekregen in een nieuw bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, partiële herziening 2012'.

De procedures van zowel het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, partiële herziening 2012' als het bestemmingsplan 'Friesesteeg 21' liepen deels gelijktijdig. Per abuis is bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, partiële herziening 2012' verzuimd om de locatie Friesesteeg 21 uit het bestemmingsplan te halen. Het bestemmingsplanregime op deze locatie was immers al door het bestemmingsplan 'Friesesteeg 21' naar 'Wonen' omgezet. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, partiële herziening 2012' is onherroepelijk geworden op 14 juni 2013, enkele maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Friesesteeg 21'. Vandaar dat op dit moment het plangebied wederom de bestemming 'Agrarisch' heeft. In de bijgevoegde screenshot van www.ruimtelijkeplannen.nl is dit te zien.



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, partiële herziening 2012' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Om de fout te herstellen en de locatie weer opnieuw de correcte bestemming 'Wonen' te geven, wordt onderhavig bestemmingsplan 'Friesesteeg 23' in procedure gebracht. De regeling in dit bestemmingsplan, komt overeen met het bestemmingsplan 'Friesesteeg 21'.

Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden.

Omdat het bestemmingsplan 'Friesesteeg 21' nog recent van datum is, is de toelichting van dat plan integraal overgenomen in onderhavig bestemmingsplan 'Friesesteeg 23'. Voor alle informatie omtrent de planbeschrijving, de verantwoording vanuit het beleid en de omgevingsaspecten, wordt verwezen naar de hierna volgende pagina's van de toelichting van het bestemmingsplan 'Friesesteeg 21'. Hierin is gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;

- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding

De verbeelding, een kaart, geeft de functie- en bouwmogelijkheden van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken en maatvoeringen. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden.

De verbeelding is gebaseerd op het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en vaak ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. De planregels zijn opgesteld conform de SVBP 2012.

Procedure

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan provincie en waterschap, aangezien het gaat om het bestendigen van het bestemmingsregime van het bestemmingsplan 'Friesesteeg 21'. Over de gewenste situatie bestond destijds al overeenstemming.

Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 augustus tot en met 1 oktober 2014 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Bestemmingsplan 'Friesesteeg 21'

Hierna is de toelichting van het bestemmingsplan 'Friesesteeg 21' integraal opgenomen.

BESTEMMINGSPLAN FRIESESTEEG 21 GEMEENTE RHENEN

NL.IMRO.0340.BPFriesesteeg21-VA01

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied: ligging en omvang
- 1.3 Vigerend bestemmingsplan
- 1.4 Leeswijzer

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

- 2.1 Omgeving plangebied
- 2.2 Friesesteeg 21

3 BELEID

- 3.1 Bovengemeentelijk beleid
 - 3.1.1 *Nota Ruimte*
 - 3.1.2 *Waterbeleid van de 21^e eeuw*
 - 3.1.3 *Structuurvisie 2005 – 2015*
 - 3.1.4 *Provinciale ruimtelijke verordening*
 - 3.1.5 *Structuurvisie WERV*
 - 3.1.6 *Conclusie*
- 3.2 Gemeentelijk beleid
 - 3.2.1 *Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen*
 - 3.2.2 *Conclusie*

4 OMGEVINGSASPECTEN

- 4.1 Bodem
- 4.2 Geluid
- 4.3 Luchtkwaliteit
- 4.4 Milieuzonering
- 4.5 Externe veiligheid
- 4.6 Watertoets
- 4.7 Ecologie
- 4.8 Archeologie en Cultuurhistorie
- 4.9 Kabels en leidingen

5.PLANBESCHRIJVING

- 5.1 Bouwplan
- 5.2 Landschappelijke inpassing
- 5.3 Verkeer & parkeren

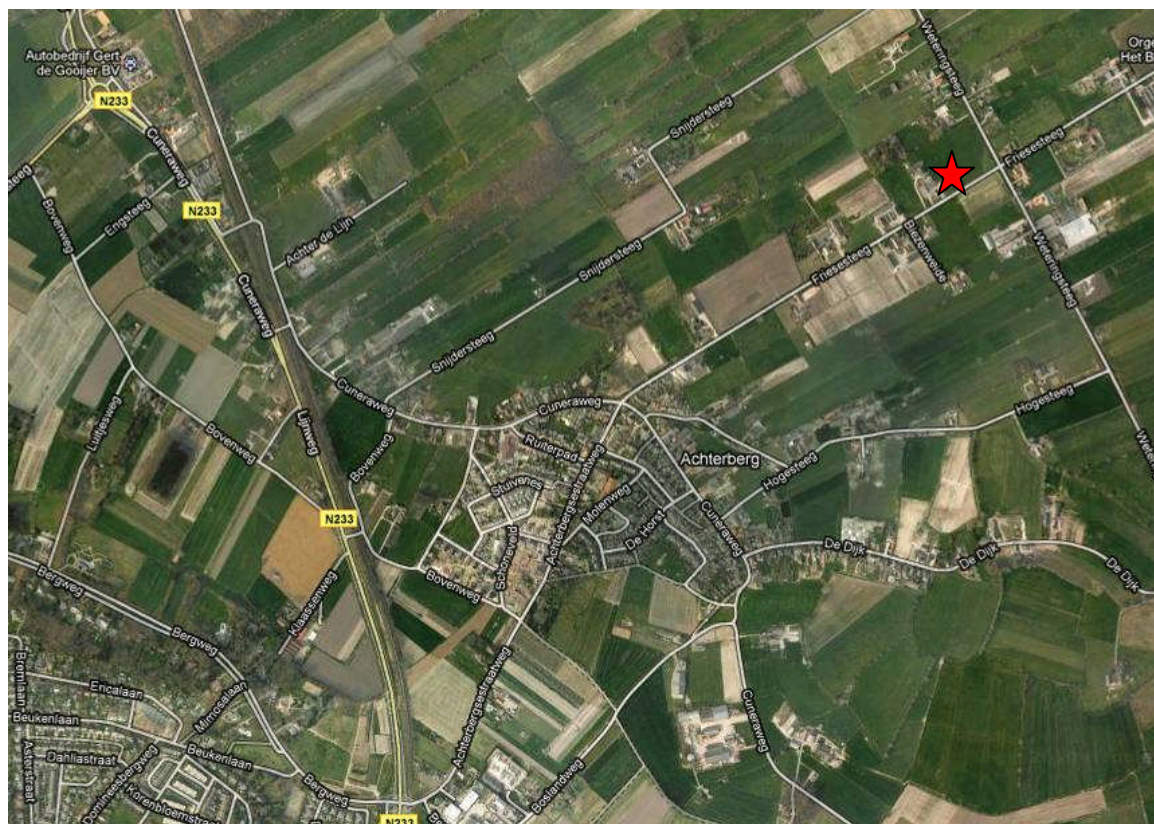
6 JURIDISCHE BESCHRIJVING

- 6.1 Het juridische plan
- 6.2 Bestemmingen

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

- 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bijlagen: vooroverlegreactie Provincie Utrecht en landschappelijke inpassing



Globale ligging plangebied (rode ster)
Bron: <http://maps.google.nl>

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Rhenen heeft een verzoek ontvangen voor het toepassen van de ruimte-voor-ruimte-regeling uit de structuurvisie 2005 – 2015 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De aanvraag betreft het oprichten van 1 (burger)woning in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met uitzondering van de bedrijfswoning en maximaal 80 m² aan bijgebouwen op het perceel Friesesteeg 21 te Achterberg.

Burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het toepassen van de ruimte voor ruimte regeling. De voorliggende gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt de juridische/ planologische basis voor de realisatie van het initiatief.

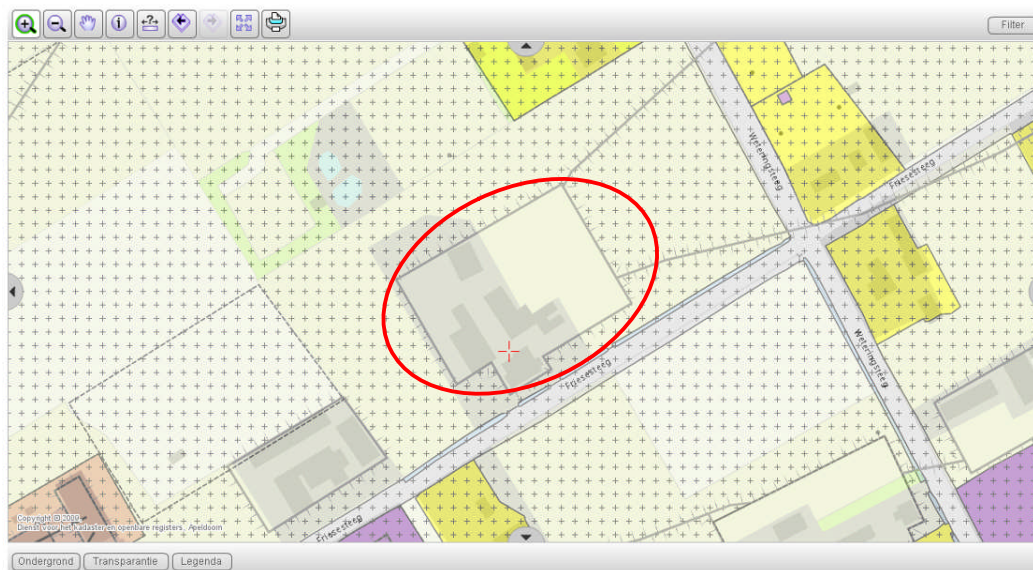
1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Achterberg, direct ten noorden van de Friesesteeg. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie K, nummer 990 (gedeeltelijk).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied 2010", vastgesteld door de raad van de gemeente Rhenen op 10 november 2011.

In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot "Agrarisch". Voor het voormalige agrarische bedrijf is een bouwblok opgenomen. Aanvullend op onderstaande afbeelding is het van belang op te merken dat naar aanleiding van een reactieve aanwijzing van de provincie de agrarische bouwvlakken voorzien zullen worden met de dubbel bestemming Waarde - Archeologie.



Uitsnede bestemmingsplan buitengebied

1.4 Leeswijzer

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

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

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

De Friesesteeg maakt onderdeel uit van een kampenlandschap waarin het een van de eerste ontginningslijnen vormde vanuit de Weteringsteeg. De Friesesteeg is vergelijkbaar met de noordelijk gelegen Zuidelijke Meentsteeg. In de loop van de tijd zijn langs deze stegen agrarische erven ontstaan. Eerst kleinschalig en later uitgroeiend tot 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. Vaak omsluit de bebouwing een binnenerf. De erven liggen niet ver van de weg af en hangen er daardoor als een soort satellieten aan vast. Dit wordt nog versterkt doordat het landschap tussen de erven door tot aan de Friesesteeg reikt.



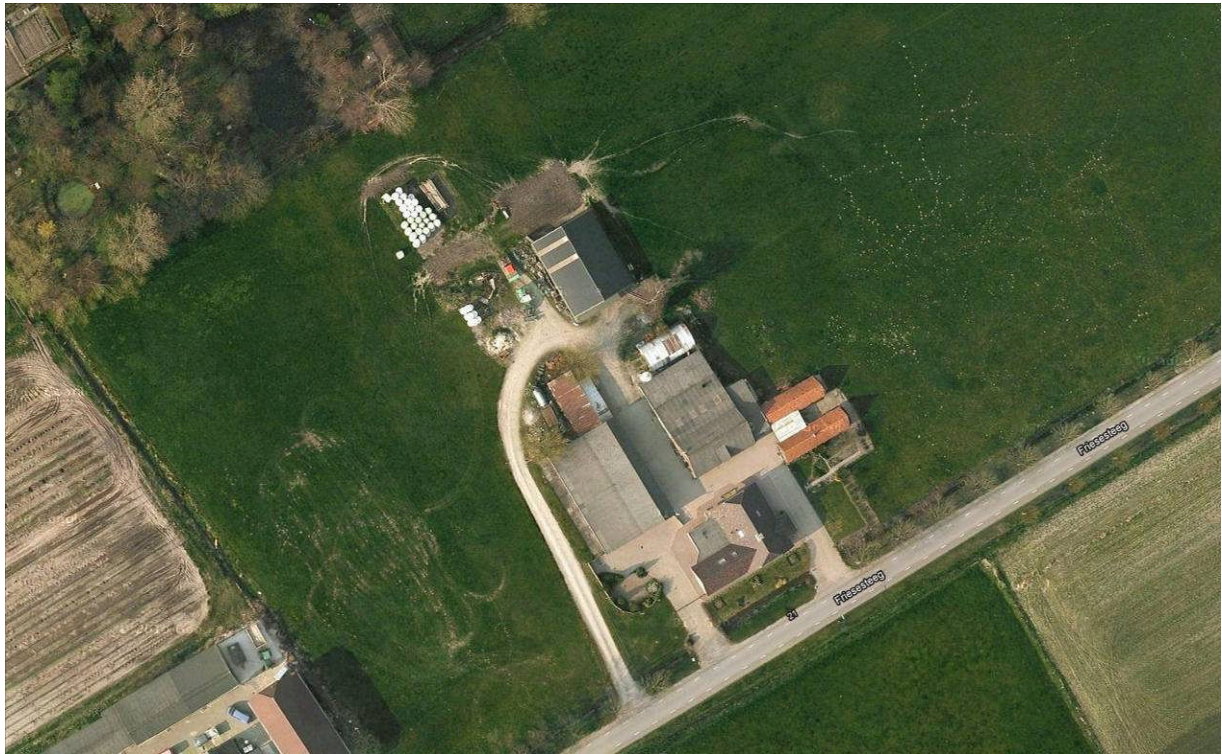
Uitsnede topografische kaart met globale ligging plangebied (rode ster)

Het overgangsgebied richting Binnenveld bestaat uit het open gebied aan de oostkant van de kern Achterberg. In dit overgangsgebied 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 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 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 Frieseesteeg 21

Het plangebied bestaat uit een erf met daarop een bedrijfswoning en verschillende schuren en stallen (zie luchtfoto hieronder). In totaal is er circa 1.195 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB's) aanwezig. Ook bevindt er zich nog een opslag voor hooi, voer en materiaal op het perceel. Ten zuidwesten van het erf is een weiland gelegen.



Toelichting bestemmingsplan Frieseesteeg 21

foto-impressie plangebied

status: vā

Uitsnede topogr

3 BELEID

3.1 Bovengemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen is volstaan met een korte samenvatting van het beleid. Met de volgende ruimtelijke beleidsplannen dient bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan rekening te worden gehouden:

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

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland. De nota heeft 4 algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en 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-Veendendaal), dat 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.

In het plangebied wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB's) gesloopt. In ruil voor de sloop van meer dan 1.000 m² aan VAB's mag 1 (burger)woning gebouwd worden met een maximale inhoud van 600 m³. Hiermee neemt het bebouwde oppervlak in het buitengebied af en wordt bijgedragen aan een vitaal platteland. Met het opstellen van een bestemmingsplan voor het plangebied zorgt de gemeente voor een actueel juridisch kader waarmee tevens de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied verbeterd wordt.

3.1.2 Waterbeleid van de 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. Dit beleid is tot stand gekomen via een samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen.

Het Waterbeleid 21^e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem.

Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo wordt het watertekort bestreden. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

3.1.3 Streekplan provincie Utrecht

Provinciale Staten van de Provincie Utrecht hebben bij besluit van 23 juni 2008 de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld. Doel van de beleidslijn is ervoor zorg te dragen dat, ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, het Streekplan Utrecht 2005-2015 slagvaardig gehanteerd kan worden als beleidskader. In dat kader maakt de beleidslijn duidelijk wat er van de provincie kan worden verwacht. Ze markeert het provinciaal belang en legt de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten vast. Met

nadruk geldt dat de beleidslijn geen nieuw beleid bevat: de beleidsdoelen zoals deze in het Streekplan zijn vastgelegd worden niet gewijzigd. Het Streekplan Utrecht 2005-2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. Voorts is per 1 oktober 2010 de Wabo in werking getreden. Het Streekplan Utrecht 2005-2015 werkt ook onder de Wabo door als beleidskader.

In het plan is het beleid beschreven waarmee de provincie sturing geeft aan de invullen van verschillende ruimtelijke opgaven op het gebied van onder meer wonen, water verkeer en bedrijvigheid. De kernbegrippen zijn kwaliteit, uitvoering en samenwerking. Het provinciale beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing is primair gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied via (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, in combinatie met vervangende woningbouw (ruimte voor ruimte) of vestiging van niet-agrarische bedrijfsvormen. Daarbij gelden onder meer de volgende voorwaarden:

- omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
- eventueel bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied;
- er wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing gesloopt;
- een zorgvuldige landschappelijke inpassing is vereist, waarbij een beeldkwaliteitsrapport een nuttig hulpmiddel kan zijn.

Bij sloop van alle voormalige (cultuurhistorisch niet waardevolle) agrarische bedrijfsgebouwen, met een ondergrens van 1.000 m², is de bouw van één extra woning mogelijk (ruimte voor ruimte). Het gaat hier om een extra woning, dus niet om een woning ter vervanging van de reeds aanwezige bedrijfswoning. Deze laatste moet dan uiteraard ook een woonbestemming krijgen. Bij ruimte voor ruimte is in speciale situaties maatwerk mogelijk, waarbij als voorwaarde geldt dat uiteindelijk sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een voorbeeld van maatwerk is de situatie waarin minder dan 1.000 m² wordt gesloopt maar toch voldoende aanvullende ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald. Bijvoorbeeld het samenvoegen van de sloopoppervlakte van meerdere kleine agrarische bedrijven (saldering). Ook in deze situatie behoort 1 extra woning tot de mogelijkheden.

De nieuwe, extra woning kan op de oorspronkelijke bedrijfskavel of aan de rand van een kern worden gebouwd. Dit laatste kan aan de orde zijn als woningbouw op de oorspronkelijke bedrijfskavel ruimtelijk niet gewenst is of als om andere redenen woningbouw ter plekke niet mogelijk is. Deze afweging wordt primair door gemeenten gemaakt. Toepassing van ruimte voor ruimte op de oorspronkelijke bedrijfskavel is met het oog op een goede ruimtelijke ordening van een gebied ongewenst, wanneer hierdoor transformaties - die naar het oordeel van Gedeputeerde Staten van bovenlokaal belang zijn (zoals permanente waterberging, vormen van natuurontwikkeling) - kunnen worden belemmerd. Een bijzondere vorm van ruimte voor ruimte is het aan de rand van een kern (buiten de contour) realiseren van een kleine stedelijke uitbreiding, waarbij de financiële middelen die hierbij worden gegenereerd worden ingezet als sloopvergoeding voor ongewenste bebouwing in het buitengebied.

De provincie heeft bovenstaande uitgangspunten voor functieverandering en ruimte voor ruimte uitgewerkt in de Handleiding bestemmingsplannen. Inmiddels is het beleid uit de structuurvisie overgegaan in de Provinciale ruimtelijke verordening.

3.1.4 Provinciale Ruimtelijke Verordening (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 september 2009)

In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciaal belang in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. De wijze waarop dit moet plaatsvinden wordt niet in de verordening geregeld. De invulling van bestemmingsplannen wordt primair overgelaten aan gemeenten.

Via de verordening laat de provincie een aantal provinciale belangen doorwerken naar de gemeenten. Deze doorwerking is niet mogelijk via een structuurvisie. Een structuurvisie heeft in beginsel alleen interne werking. Het bevat beleid waarvan de provincie zich zelf dient te houden. Door middel van de verordening is de verplichte naleving van diverse provinciale beleidsuitgangspunten door lagere overheden, zoals

gemeenten, geregeld. De provinciale verordening bevat regels ter bescherming van het provinciaal belang. Deze regels zien op bodem, cultureel erfgoed, landelijk gebied, natuur, recreatie, stedelijk gebied en het watersysteem.



Bij het beëindigen van agrarische bedrijfsdoeleinden in het buitengebied bestaat de mogelijkheid om de Ruimte-voor-Ruimte-regeling toe te passen. Volgens 'artikel 4.9 Ruimte voor Ruimte' kan een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Ruimte voor Ruimte', waaronder het plangebied, bestemmingen en regels bevatten die de bouw van één nieuwe woning toestaan, mits alle bestaande voormalige, cultuurhistorisch niet waardevolle, agrarische bedrijfsgebouwen met een ondergrens van 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, zijn gesloopt en omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. De bouw van de nieuwe woningen vindt plaats op het oorspronkelijke bouwperceel of aan de rand van een kern.

Ook 'artikel 4.3 Woningen landelijk gebied' is van toepassing op de nieuw te bouwen woning. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Woningen landelijk gebied', waaronder het plangebied, bevat bestemmingen en regels die voorzien in een maximale inhoudsmaat van 600 m³ ten behoeve van woningen. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt, in aansluiting op het bestemmingsplan "Buitengebied 2010", 80 m². Indien het bijgebouw groter is moet in de toelichting bij het bestemmingsplan een relatie worden gelegd tussen de grootte van het bijgebouw en de grootte van het bij de woning behorende perceel en moet de landschappelijke aanvaardbaarheid van deze bouwmogelijkheid wordt aangetoond.

In afwijking kan een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Woningen landelijk gebied' bestemmingen en regels bevatten die het uitbreiden van een woning tot een inhoud van maximaal 800 m³ toestaan, mits uit een gemeentelijke thematische beleidsvisie blijkt dat een woning van een dergelijke omvang landschappelijk goed inpasbaar is.

Op het perceel Friesesteeg 21 zal circa 1.115 m² aan VAB's gesloopt worden. De initiatiefnemer heeft er in overleg met de gemeente voor gekozen om 1 woning te bouwen van maximaal 600 m³ met een bijgebouw van maximaal 80 m². De bestaande bedrijfswoning (nr. 21) ter plaatse wordt behouden en zal een woonbestemming krijgen met 80 m² aan te handhaven (delen van) bijgebouwen (2 delen).

3.1.5 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 cultuurhistorisch waardevol gebied.



Uitsnede Structuurvisie WERV tot 2015

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 sloopafspraken in ruil voor het toestaan van landelijke wonen 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. Het gebied ligt tevens binnen de zone cultuurontwikkeling en recreatie.

3.1.6 Conclusie

Op basis van bovenstaande beleidsstukken kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan het bovengemeentelijke beleid. Er wordt circa 1.115 m² aan VAB's gesloopt en in ruil daarvoor wordt landelijk wonen in de vorm van 1 burgerwoning met bijgebouwen mogelijk gemaakt. Hierbij wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen

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

Wat het plangebied betreft wordt met de nieuwe burgerwoning aangesloten bij de gewenste landelijke uitstraling. Hierdoor ontstaat een aanvulling op de reeds aanwezige woningtypologieën.

3.2.2 Conclusie

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

4 OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de milieu- en omgevingsaspecten besproken waarop het bouwplan van invloed is en wordt getoetst of aan de wettelijke voorwaarden met betrekking tot deze aspecten voldaan wordt.

4.1 Bodem

Aelmans Eco bv heeft een verkennend bodemonderzoek voor het plangebied (nr. 12/25319/B/E/BN, d.d. 27 februari 2012).

Algemeen

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

Bovengrond

De bovengrond, tussen 0,0 en 0,5 m -mv, is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 1 en 2. Uit de resultaten van beide grondmengmonsters blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden.

Op basis van het Besluit Bodemkwaliteit kan de kwaliteit van de bovengrond als klasse (AW 2000) bestempeld worden.

Conclusie

Vanuit milieuhygiënisch zijn er aan het gebruik van de bovengrond, geen belemmeringen c.q. beperkingen verbonden, ten behoeve van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de hiermee gepaard gaande bouw van een woning met bijgebouw.

Ondergrond

De ondergrond, tussen 0,5 en 2,0 m -mv, is analytisch onderzocht in grondmengmonster 3. Uit de analyseresultaten blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden.

Op basis van het Besluit Bodemkwaliteit kan de kwaliteit van de ondergrond als klasse (AW 2000) bestempeld worden.

Conclusie

Vanuit milieuhygiënisch zijn er aan het gebruik van de ondergrond, geen belemmeringen c.q. beperkingen verbonden, ten behoeve van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de hiermee gepaard gaande bouw van een woning met bijgebouw.

Grondwater

In de peilbuis zijn licht verhoogde concentraties barium, koper, zink, xylenen en naftaleen aangetoond. In de bovenliggende bodem van het onderzoeksterrein worden de in het grondwater aangetoonde zware metalen, xylenen en naftaleen, niet in verhoogde gehalten aangetroffen. Gelet op het ontbreken van verontreinigingen met barium, koper, zink, xylenen en naftaleen in de bovenliggende bodem moet de oorzaak van deze verhoogde concentraties dan ook gezocht worden in regionale omstandigheden.

Deze lichte overschrijdingen zijn dermate marginaal dat deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen vormen voor de beoogde bouwplannen.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbest verdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de licht verhoogde concentraties barium, koper, zink, xylenen en naftaleen in het grondwater, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik van het terrein ten behoeve van de bouw van een woning met bijgebouw.

4.2 Geluid

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Pouderoyen Compagnons een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van het bestemmingsplan Friesesteeg 21 te Rhenen verricht. Het plan voorziet in de realisatie van een woning op een kavel die nu in gebruik is als weiland.

De woning komt binnen de geluidszone te liggen van de Friesesteeg. De weg is buitenstedelijk gelegen en heeft maximaal twee rijstroken; de zone bedraagt 250 m. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB en de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een buitenstedelijke situatie 53 dB.

Van de Friesesteeg zijn geen verkeersgegevens bekend. Wel is bekend dat de weg circa 4,5 m breed is en een erftoegangsweg is. Over dergelijke wegen kunnen maximaal 1.000 motorvoertuigen per etmaal rijden voordat er bermschade zal optreden. De maximaal toegestane snelheid bedraagt 60 km/uur.

Het akoestisch onderzoek is verricht conform standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, programma Geomilieu v1.51) Uit het onderzoek blijkt dat de dichtstbijzijnde woning op minimaal 16 m uit de as van de weg moet komen te liggen. De geluidsbelasting op de woning bedraagt dan exact 48 dB. Met deze afstand is in de geboden bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan rekening gehouden en derhalve wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

Alleen ruimtelijke projecten die dus in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechteren worden nog indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

Terplekke zijn in de huidige situatie geen grenswaarden overschrijdingen geconstateerd langs de ontsluitende wegen. De ontwikkelingen worden uitgevoerd binnen de kaders van de bovengenoemde NIBM-grens van 3%, zijnde 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Zodoende kan worden geconcludeerd

dat er geen verder onderzoek noodzakelijk is en dat er in het kader van de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen zijn wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.4 Milieuzonering

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

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' kan door het bevoegd gezag bij de uitoefening van haar taken op het gebied van de ruimtelijke ordening als hulpmiddel worden gebruikt. De publicatie bevat richtafstanden voor scheiding tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

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

Omgevingstype "rustige woonwijk" en "rustig buitengebied".

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

De richtafstand wordt bepaald aan de hand van 4 mogelijke hinderfactoren: geur, stof, geluid en gevaar. Hierbij is grootste afstand van de hinderfactoren maatgevend voor de richtafstand. Voor gemengd gebied kunnen de richtafstanden '1 stap' worden verlaagd.

De omgeving rondom de onderhavige ontwikkeling kan worden gekarakteriseerd als "gemengd gebied". In de (directe) omgeving van het plangebied zijn verschillende (agrarische) bedrijven gevestigd:

- Aannemersbedrijf Roelofsen VOF (bestrating), Friesesteeg 17. Het betreft hier een voormalig agrarisch bedrijf (SBI-2008: 41.1, 42.1, 43.1) waarvan de agrarische activiteiten inmiddels zijn gestopt. Conform de VNG-publicatie geldt hiervoor een richtafstand van 30 m (gemengd gebied). Aan deze richtafstand wordt voldaan;
- Voormalig agrarisch bedrijf, Friesesteeg 17. Het betreft hier een hoveniersbedrijf (SBI-2008: 016.3). Conform de VNG-publicatie geldt hiervoor een richtafstand van 30 m (gemengd gebied). Aan deze richtafstand wordt voldaan;
- Agrarisch bedrijf aan de Weteringsteeg 25. Het betreft hier een intensieve varkenshouderij (SBI-2008: 0146). Conform de VNG-publicatie geldt hiervoor een richtafstand van 100 m (gemengd gebied), waarvoor het aspect geur richtinggevend is. Aan deze richtafstand wordt voldaan (zie ook paragraaf geur).

4.4.1 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 Wgv maakt alleen onderscheid in geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De toegestane geurbelasting in een concentratiegebied (waarbinnen de gemeente Rhenen ook valt) 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 OUe. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom.

Door middel van 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. De gemeente Rhenen (milieudienst Zuid-Oost Utrecht) heeft aangegeven dat zij vooralsnog niet voornemens is om de vastgestelde normen uit de wet aan te passen.

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 hiermee. 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 verblijfsklimaat gegarandeerd?
- b) Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen (schade belangen)?

In het onderzoeksrapport dat voor het bestemmingsplan 'Zorgboerderij Friesesteeg 15' is gemaakt (Van Dun Advies bv; d.d. 28 juli 2008; nr. 08225-01, rapport "Onderzoek omgekeerde werking in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij") is de geurbelasting van de omliggende veehouderijen bepaald. Omdat zich geen relevante wijzigingen in de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven hebben voorgedaan, met uitzondering van een tweetal bedrijven dat is gestopt, is van dit onderzoek gebruik gemaakt voor deze ruimtelijke onderbouwing.

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. Van deze bedrijven is het bedrijf aan de Friesesteeg 21 gestopt (onderhavig plan).

Schade belangen

Conform artikel 14.2 van de Wgv bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij ten minste 50 m indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. Aan deze afstandseis wordt voldaan met betrekking tot de omliggende veehouderijen. Omliggende bedrijven worden daarmee niet in hun belangen geschaad.

Goed woon- en leefklimaat

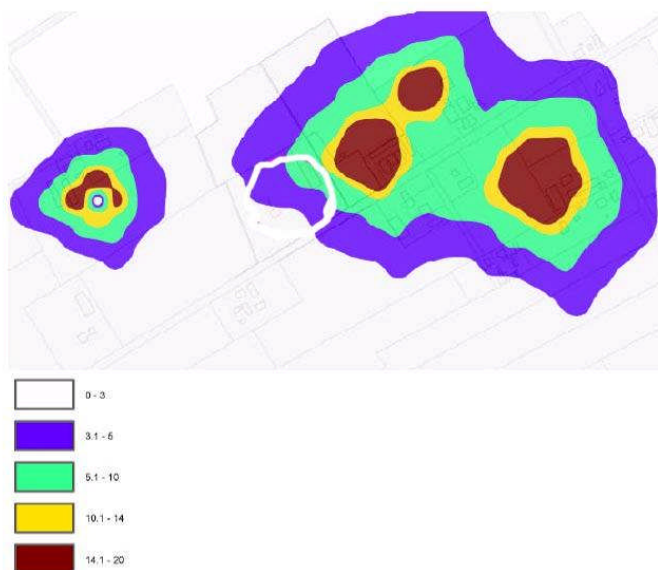
In de onderstaande afbeelding zijn de relevante geurcontouren van de omliggende bedrijven weergegeven. Daarbij moet worden opgemerkt dat de geurcontour van het bedrijf aan de Friesesteeg 21 inmiddels niet meer relevant is (zie eerdere opmerking). Uit deze afbeelding blijkt dat de relevante contouren (14 OUe) ruim buiten het plangebied liggen. De voorgrondbelasting (belasting van één individueel bedrijf) is ter plaatse van het plangebied dan ook ruim lager dan 14 OUe.



Voorgrondbelasting (van der Dun 2008)

Naast de voorgrondbelasting is ook de achtergrondbelasting van belang. 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 km) op de projectlocatie is door van der Dun destijds berekend met het programma V-stacks Gebied¹. Hierbij is nog rekening gehouden met de emissie van het bedrijf aan de Friesesteeg 21. In de onderstaande afbeelding is de achtergrondbelasting weergegeven.



Achtergrondbelasting (van der Dun 2008)

Op basis van het onderzoek van Van der Dun kan geconcludeerd worden dat de achtergrondbelasting, met het wegvallen van de emissie van de Friesesteeg 21, minder dan 10 Oue bedraagt.

¹ Gezien de gegeven informatie van de gemeente Rhenen is door van der Dun geconcludeerd dat de 5 reeds beschreven bedrijven de enige (intensieve) veehouderij bedrijven in een straal van 2 km rondom de projectlocatie zijn. Op basis van deze gegevens is met behulp van het programma V-stacks Gebied de achtergrondbelasting op de projectlocatie in kaart gebracht.

De geurhinder wordt bepaald uitgaande van de achtergrondbelasting en voorgrondbelasting van het gebied. Bij het bepalen van de geurhinder geldt als vuistregel dat de voorgrondbelasting 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 voormalige ministerie van VROM de relatie tussen geurbelasting en geurhinder onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt, dat bij een achtergrondbelasting van 10 Oue, in een concentratiegebied, de geurhinder 12 % bedraagt, bij eenzelfde voorgrondbelasting bedraagt de geurhinder 20 %. Omdat de voorgrondbelasting per definitie nooit hoger is dan de achtergrondbelasting bedraagt de geurhinder ter plaatse van het plangebied maximaal 20 %.

Het RIVM hanteert bij haar milieuraapportages 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 het plangebied, binnen een milieukwaliteit valt die aangemerkt kan worden als minimaal 'matig'. Gezien de ligging in een agrarisch buitengebied, wordt een dergelijke geurbelasting aanvaardbaar geacht.

4.5 Externe veiligheid

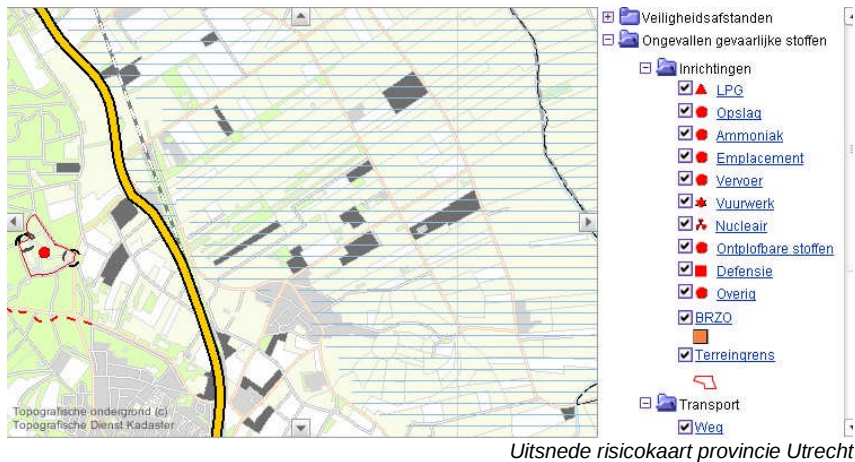
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij het aspect externe veiligheid zijn een tweetal begrippen van belang, te weten: plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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

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

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

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



4.6 Watertoets

De Watertoets is voortgekomen uit het Kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water', de 5^e Nota Ruimtelijke Ordening en de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Sinds 1 november 2003 is de Watertoets ook wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) welke op 1 juli 2008 is opgevolgd door de Wro.

4.6.1 Waterplan Rhenen

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

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

- Grondwateroverlast komt niet voor;
- Alle in- en uitbreidingen (vanaf 2005) zijn waterneutraal;
- Bij nieuwbouw (vanaf 2005) worden geen uitlogende materialen toegepast, zoals zink, koper en lood;
- Vanaf 2005 wordt bij in- en uitbreidingsplannen het regenwater van schone oppervlakken niet op de riolering geloosd.
- In Elst, Rhenen en Achterberg is circa 30 % van het verharde oppervlak van de riolering afgekoppeld (ten opzichte van 1998).

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

4.6.2 Wateradvies

De hoeveelheid verharding in het plangebied neemt substantieel af. De planontwikkeling houdt rekening met het scheiden van vuil- en hemelwater. De vuilwaterstroom zal via aansluiting op het reguliere rioolstelsel gereinigd worden, hemelwater zal ter plekke geïnfilterd worden via een daartoe geschikte voorziening. Hiermee wordt een eventueel negatief effect van de ingreep vermeden en is er sprake van een positief effect. Er wordt geen mogelijkheid gezien om met het water (cultuur)historische aspecten te versterken.

Uit de genoemde criteria in het gemeentelijk waterplan blijkt dat voor de onderhavige ontwikkeling vroegtijdig overleg met het waterschap nodig is. De voorliggende waterparagraaf is ter goedkeuring voorgelegd aan het waterschap.

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

4.7 Ecologie

Staro bv heeft een quickscan natuurwaarden (nr. 10-0177, d.d. augustus 2010) uitgevoerd voor het plangebied. Hieruit komen de volgende conclusies en aanbevelingen naar voren.

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet.

Soorten van FFlijst 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele soorten grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen op FFlijst 1. Voor deze soorten geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst vogels

De voorkomende vogelsoorten staan vermeld op de FFlijst vogels en zijn beschermd. Indien de beplanting vóór aanvang van het broedseizoen van de vogels wordt verwijderd of het terrein ongeschikt wordt gemaakt, wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden, en zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels. De aanwezige mussen zullen geen nadelig effect hebben van het bouwen van de twee huizen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de functionele leefomgeving van een nabij broedende steenuil. Deze nestlocatie, inclusief de functionele leefomgeving, vallen onder de bescherming van de Flora- en faunawet. Gezien de afstand tot de nestlocatie en het feit dat de nieuwbouw wordt gecompenseerd door het slopen van andere gebouwen, zullen nadelige effecten minimaal zijn.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Ten aanzien van foerageergebied geldt dat hieraan geen negatieve effecten optreden. Het is niet bekend of vleermuisverblijven aanwezig zijn in gebouwen in het plangebied. Nader onderzoek in de daarvoor geschikte periode dient dit uit te wijzen. Aan de hand van dit aanvullend onderzoek kan worden bepaald of sloop van de bebouwing ontheffingsplichtig is in het kader van de Flora- en faunawet.

Concluderend kan gesteld worden dat:

- het plangebied deel uitmaakt van een foerageergebied van een steenuil;
- negatieve effecten voor deze soort minimaal zijn;
- wordt aanbevolen om leefgebied van aanwezige steenuil te versterken middels realisatie van een hoogstamboomgaard boven een grazige weide;
- de aanbevelingen voor overige vogels in acht genomen dienen te worden zoals beschreven in de conclusie;
- voorafgaand aan de sloop van gebouwen nader onderzoek nodig om vast te stellen of deze functioneren als vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen;
- altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht;

de werkzaamheden voor de overige soortgroepen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

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. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010", vastgesteld door de raad van de gemeente Rhenen op 10 november 2011 de agrarische bouwvlakken voorzien van de dubbel bestemming Waarde - Archeologie. Aangezien de verwachting is dat door de ontwikkeling een mogelijke verstoring van waarden plaatsvindt, is een nader onderzoek vereist.

BAAC bv heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (nr. V-12.0022, d.d. februari 2012) met behulp van boringen (verkennde fase) uitgevoerd in het plangebied Friesesteeg 21 te Achterberg (gemeente Rhenen).

Het plangebied bevindt zich naar verwachting in een relatief nat dekzandgebied met beekeerdgronden. Gezien de geomorfologische ligging van het plangebied op gordeldekzandwellingen geldt voor het hele gebied in principe een lage tot middelhoge verwachting op bewoningsresten uit de periode paleolithicum–nieuwe tijd.

In de bestudeerde literatuur en op het historisch kaartmateriaal zijn geen aanwijzingen gevonden voor bewoning vanaf de middeleeuwen tot in de nieuwe tijd binnen het plangebied. De omgeving van het plangebied is in de loop van de twintigste eeuw bewoond geraakt.

Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat de bodem in het plangebied bestaat uit een ongeveer 30 cm dikke A-horizont, gevolgd door een 15 tot 45 cm dikke AC-horizont. Hieronder ligt in alle boringen, met uitzondering van boring 1, een 15 tot 25 cm dikke verstoorde C-horizont. Hieronder is de onverstoorde C-horizont aangetroffen vanaf 45 cm in boring 1 en vanaf minimaal 70 tot maximaal 90 cm in de overige boringen. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen.

Vanwege de verstoring tot diep in de C-horizont in het grootste deel van het plangebied en het ontbreken van archeologische indicatoren wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Het onderzoek is in opdracht van de gemeente Rhenen beoordeeld door de regio-archeoloog van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht met als conclusie dat de aanvrager geen aanvullend archeologisch onderzoek hoeft uit te laten voeren en voor het plangebied geen dubbelbestemming archeologie nodig is.

Hiermee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

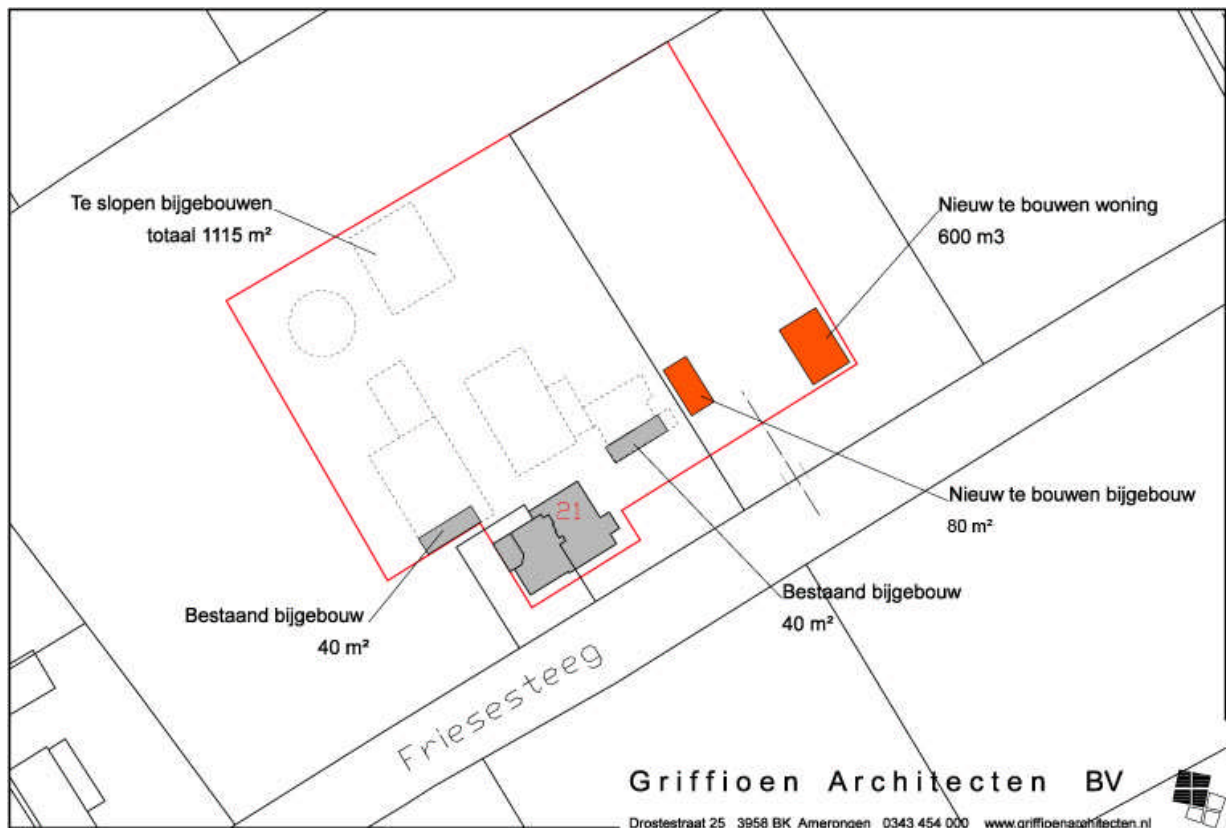
4.9 Kabels en leidingen

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. PLANBESCHRIJVING

5.1 Bouwplan

Het bouwplan (bron: Griffioen Architecten) bestaat uit 1 burgerwoning van maximaal 600 m³ en een vrijstaand bijgebouw van maximaal 80 m². De woning bevindt zich aan de Friesesteeg, direct ten noordoosten van de bestaande woning op nr. 21.



Op het bestaande erf wordt 80 m² aan bijgebouwen behouden evenals de bestaande bedrijfswoning. Deze wordt ook omgezet in een burgerwoning.

De maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwe woning bedraagt respectievelijk 3,5 m en 8,0 m. De maximale goot- en bouwhoogte van het bijgebouw bedraagt respectievelijk 3,2 m en 4,5 m.

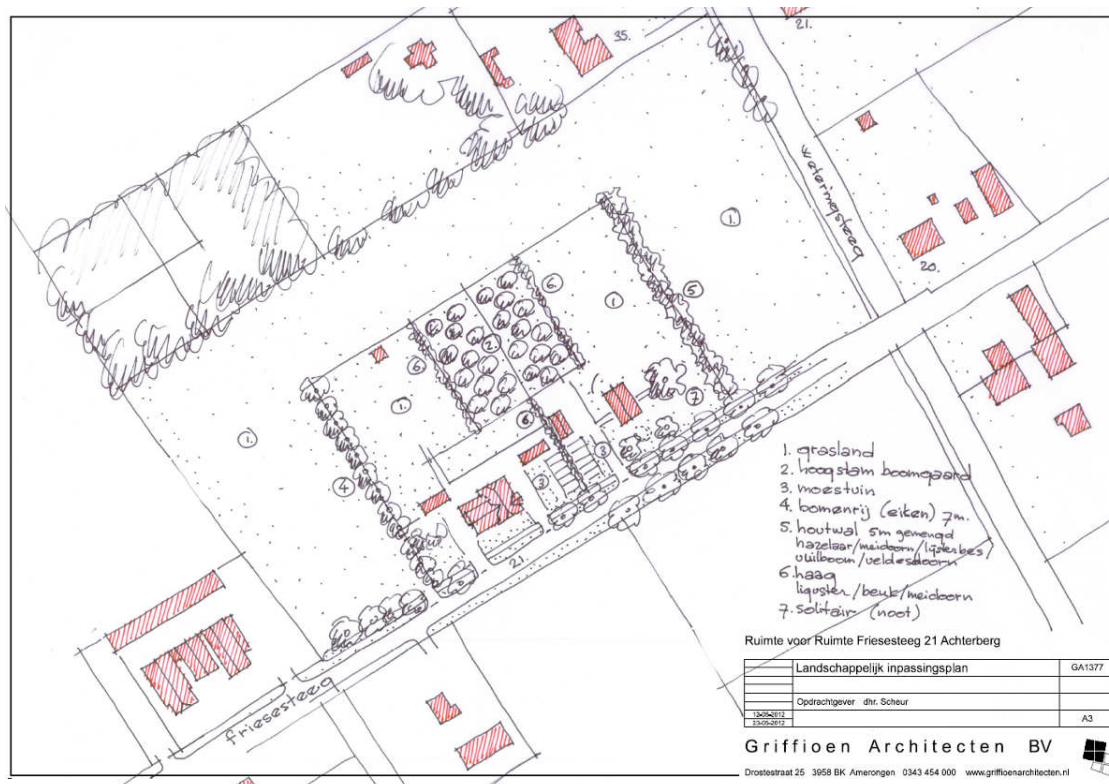
De bestaande bedrijfswoning aan de Friesesteeg 21 inclusief het omliggende perceel (voormalig bouwvlak) krijgt de bestemming Wonen en wordt daarmee omgezet naar een burgerwoning. De overtollige vierkante meters aan VAB's worden gesloopt. De totale oppervlakte voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt in de nieuwe situatie maximaal 80 m² (zie overzicht volgende pagina).

Overzicht te behouden en te slopen bebouwing

Bebouwing	Oppervlakte (m ²)	Opmerking
Schuurtje	40	Gedeelte schuur
Veeschuur	40	Gedeelte schuur
Te behouden	80	
Te slopen		
Schuurtje	20	40 blijft gehandhaafd
Berging	40	
Berging	60	
Berging	45	
Veeschuur	273	
Loods	50	
Stelling	25	
Schuur	221	
Voertuigenloods	85	
Veeschuur	290	40 blijft gehandhaafd
Mestsilo	6	
Te slopen	1.115	

5.2 Landschappelijke inpassing

Het amoveren van de bestaande schuren en realiseren van de woning binnen de contour van het bouwblok vereist een herinrichting op landschappelijk niveau van het gehele terrein. Uitgangspunt voor het landschappelijk inrichtingsplan is het Beeldkwaliteitplan Binnenveld, Deelgebied 2, Het Kampenlandschap "De Kampen" (hoofdstuk 3.2). Daarin worden de karakteristieken voor dit gebied beschreven en worden onder 3.2.1 de ontwerprichtlijnen genoteerd. Gebaseerd op deze ontwerprichtlijnen is door Griffioen Architecten een inrichtingsplan opgesteld (zie hieronder en bijlage).



De bebouwing wordt aan de linker en de rechterzijde afgezoomd met een vijf meter brede houtwal, bestaande uit hazelaar, meidoorn, lijsterbes, vuilboom en veldesdoorn. Beide stroken hebben een lengte van ruim 80 meter.

Achter de bebouwing is een hoogstamboomgaard gesitueerd van ongeveer 45 x 45 meter, die met een gemengde haag van liguster, beuk en meidoorn is afgescheiden van het overige, als grasland ingerichte terrein. Aan de zijde van de Friesesteeg, nabij en tussen de woningen, gelegen voor de bijgebouwen wordt de moestuin aangelegd.

Door dit landschappelijk inrichtingsplan vormt inrichting en bebouwing een kleinschalig, passend geheel.

5.3 Verkeer & parkeren

De nieuwe woning wordt via een inrit ontsloten op de Friesesteeg. Het Rhenense parkeerbeleid gaat uit van het volledig realiseren van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit houdt in dat het benodigd aantal parkeerplaatsen, minimaal 2 per woning, geheel op eigen erf moet komen.

De woning heeft meer dan voldoende ruimte op eigen erf om geheel in de parkeerbehoefte te voorzien. Ook voor de bestaande woning is meer dan voldoende ruimte aanwezig op eigen erf om in de parkeerbehoefte te voldoen.

6 JURIDISCHE BESCHRIJVING

6.1 Het juridische plan

6.1.1 Inleiding

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijhorende verbeelding. De basis voor verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn de aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

In de regels zijn de wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelbepaling. Een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is in artikel 2.1 een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

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

De RO-standaarden 2008², die vanaf 1 januari 2010 verplicht zijn voor bestemmingsplannen die na deze datum in ontwerp ter visie gelegd worden, schrijven een verplichte indeling en kleurvoering van de verbeelding voor. Ook wordt een vaste naamvoering van aanduidingen en bestemmingen voorgeschreven.

6.1.2 Algemene toelichting regels

De regels zijn opgebouwd volgens de SVBP 2008 en zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

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

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

- *Bestemmingsomschrijving*

hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (met andere woorden voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd), namelijk voor wonen;

- *Bouwregels*

in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en op welke plek gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden;

- *Nadere eisen*

In deze bepaling is aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen, bijvoorbeeld met betrekking tot de aanleg van parkeervoorzieningen.

² De RO-standaarden 2008 zijn te vinden op: <http://ro-standaarden.geonovum.nl/>

- *Afwijken van de bouwregels*

In deze bepaling is opgenomen in welke gevallen het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken van de bouwregels.

- *Specifieke gebruiksregels*

In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaarden opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep / bedrijf en een bed & breakfast.

- *Afwijken van de gebruiksregels*

In deze bepaling is opgenomen in welke gevallen het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken van de gebruiksregels.

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

- *Anti-dubbeltelbepaling*

De anti-dubbeltelbepaling is rechtstreeks overgenomen uit artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

- *Algemene bouwregels*

Voor ondergronds bouwen is in dit artikel opgenomen dat dit is toegestaan onder de woning tot een maximale diepte van 3,0 m.

- *Algemene gebruiksregels*

In dit artikel is aangegeven welk gebruik in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod uit artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tot een strijdig gebruik behoort het gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning, behoudens voor zover toegelaten in de overige regels van het plan.

- *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen, zoals een afwijking voor nutsvoorzieningen en voor mantelzorg.

- *Algemene procedureregels*

In dit artikel is opgenomen welke procedure dient te worden gevolgd bij het stellen van nadere eisen.

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregel" bevat het overgangsrecht en de slotregel:

- *Overgangsrecht*

in dit artikel is de standaardbepaling met betrekking tot het overgangsrecht uit artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening overgenomen.

- *Slotregel*

in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.2 Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor "Wonen". Daarnaast zijn diverse bouwaanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Wonen

De bestaande woning, alsmede de nieuw te bouwen woning binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming "Wonen". Voor de situering en maatvoering zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- *Goot- en bouwhoogte*

De maximale goot- en bouwhoogte voor de woning bedraagt respectievelijk 3,5 m en 8,0 m.

- *Inhoud*

De standaard inhoudsmaat van woningen in het buitengebied is 600 m³.

- *Situering gebouwen*

Voor de situering van de nieuw te bouwen woning is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woning dient te worden gesitueerd. Binnen een bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning. De afstand van bijgebouwen tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij zowel de bestaande als de nieuw te bouwen woning geldt dat de oppervlakte maximaal 80 m² mag bedragen.

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.1) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Voor het bestemmingsplan Friesesteeg 21 is vooroverleg gevoerd van 17 juli tot 14 augustus 2012. Van de aangeschreven vooroverlegpartners: Vitens, de Provincie Utrecht en het waterschap Vallei&Eem) heeft alleen de provincie gereageerd via hun schrijven d.d. 22 augustus 2012 (zie bijlage). Hieruit blijkt dat een landschappelijk inrichtingsplan gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan Binnenveld werd gemist.

Door Griffioen Architecten bv is een Landschappelijk inpassingsplan gemaakt, gedateerd 23.05.2012. Daarop zijn door de gemeente Rhenen opmerkingen gemaakt die zijn verwerkt in het Landschappelijk inpassingsplan, gedateerd 12.06.2012.

Dit Landschappelijk inpassingsplan is niet opgenomen in het bestemmingsplan Friesesteeg 21 omdat men meende dat volstaan zou kunnen worden met het opnemen van dit plan in de overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente Rhenen.

In het gevoerde overleg tussen de gemeente Rhenen en de Provincie - naar aanleiding van de reactie van de provincie – is de provincie op de hoogte gesteld van het Landschappelijk inpassingsplan dd. 12.06.2012, is vervolgens vastgesteld dat dit plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden en is overeengekomen dat dit plan alsnog wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. Op dit punt is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens is er een risicoanalyse uitgevoerd ten behoeve van de mogelijke tegemoetkoming in schade. Deze analyse is omgezet naar een overeenkomst welke is ondertekend door de initiatiefnemer. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement