

Bestemmingsplan | Toelichting

Hogesteeg 21 Achterberg en Cuneraweg 307 Rhenen

Gemeente Rhenen

Datum: 11 september 2018

Projectnummer: 170351

ID: NL.IMRO.0340.BPHogesteeg21CW307-VA01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied: ligging en omvang	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Beschrijving plangebied	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	22
4	Omgevingsaspecten	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Milieuaspecten	24
4.3	Water	35
4.4	Natuur	37
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	39
4.6	Kabels en leidingen	40
4.7	Verkeer en parkeren	41
5	Juridische beschrijving	42
5.1	Algemeen	42
5.2	Dit bestemmingsplan	43
5.3	Bestemmingen	44
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	45
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.2	Economische uitvoerbaarheid	46

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek industrielawaai
2. Quick scan flora en fauna
3. Akoestisch onderzoek wegverkeer
4. Vooroverlegreacties

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een particuliere initiatiefnemer is voornemens om op het adres Hogesteeg 21 te Achterberg (gemeente Rhenen) het bestaande agrarische bedrijf om te vormen tot een agroservicebedrijf. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bestaande perceel herbouwd. In dit kader worden zowel op het adres Hogesteeg 21 als het adres Cuneraweg 307 te Rhenen voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen gesloopt.

De gemeente Rhenen heeft aangegeven te kunnen instemmen met het voornemen. Het plan is evenwel niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan '[Rhenen Buitengebied](#)'. Om die reden is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied Hogesteeg 21 is gelegen juist ten oosten van de kern Achterberg (gemeente Rhenen). Op het perceel bevindt zich het bestaande agrarische bedrijf. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de dorpsrand van Achterberg. Aan de overige zijden grenst het plangebied aan het buitengebied. Op de navolgende topografische kaart staat het plangebied aangeduid.



Topografische kaart met aanduiding plangebied Hogesteeg 21 (rode ster)

Het plangebied Cuneraweg 307 is gelegen tussen de kernen Rhenen en Veenendaal aan de Cuneraweg (de provinciale weg N233). De locatie is gelegen aan een doodlopende zijstraat van deze Cuneraweg. Op de navolgende topografische kaart staat de locatie aangeduid.



Topografische kaart met aanduiding plangebied Cuneraweg 307 (rode cirkel)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor onderhavige plangebieden is hoofdzakelijk bestemmingsplan '[Rhenen Buitengebied](#)'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 10 november 2011.

Voor de locatie Hogesteeg is voor de gronden binnen het bestaande bouwvlak het bestemmingsplan '[Buitengebied 2010, partiële herziening 2012](#)' van kracht. Dit bestemmingsplan ziet toe op het toevoegen van een archeologische dubbelbestemming.

Locatie Hogesteeg 21

Binnen dit bestemmingsplan valt de locatie Hogesteeg 21 binnen de bestemming 'Agrarisch'. Op het perceel is een bouwvlak aangeduid dat aangeeft waar de agrarische bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning zijn toegestaan.

Tevens geldt ter plekke een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Op grond van de voornoemde partiële herziening geldt dat hier sprake is van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', met de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde hoog'. Op grond hiervan is voor plannen groter dan 100 m² vooraf een archeologisch onderzoek vereist.

Ook geldt ter plaatse een gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Hieraan zijn enkele wijzigingsbepalingen verbonden voor het vergroten van het bouwvlak of het toestaan van andere functies.

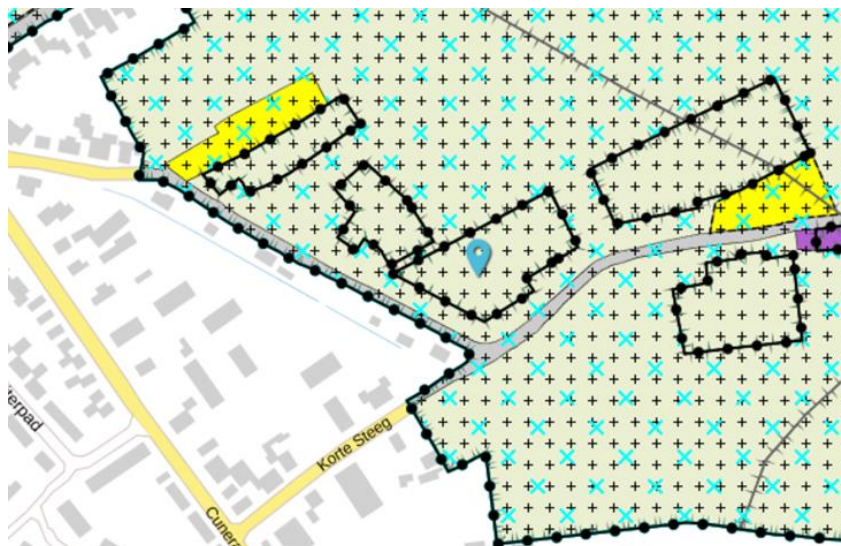
Hierna is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.

Locatie Cuneraweg 307

Binnen dit bestemmingsplan valt de locatie Cuneraweg 307 binnen de bestemming 'Wonen'. Tevens is sprake van een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalig agrarisch bedrijf'. Hier zijn activiteiten toegestaan conform de bedrijvenlijst die als bijlage aan de regels is bijgevoegd.

Tevens is sprake van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Er is sprake van een hoge verwachtingswaarde: onderzoek is nodig voor bouwwerken groter dan 100 m² (en dieper dan 30 cm-mv).

Hierna is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Uitsnede uit verbeelding vigerend bestemmingsplan Hogesteeg 21 incl. partiële herziening (plangebied is aangegeven met de blauwe fiche) bron: ruimtelijkeplannen.nl



Uitsnede uit verbeelding vigerend bestemmingsplan Cuneraweg 307 (plangebied is aangegeven met de blauwe fiche) bron: ruimtelijkeplannen.nl

Onderhavig plan is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan omdat ter plaatse van de locatie Hogesteeg 21 een niet-agrarisch bedrijf niet toegestaan is binnen de geldende agrarische bestemming. Binnen de locatie Cuneraweg 307 is geen sprake van strijdigheid, maar wel is het gewenst dat de bestaande bebouwingsmoge-

lijkheden worden verkleind na sloop van de bestaande gebouwen. Ook is het gewenst dat hier de mogelijkheden voor bedrijfsmatige activiteiten die worden gegund aan voormalige agrarische bedrijfslocaties vervallen. Om die redenen is dit bestemmingsplan vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het initiatief. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van het relevante Rijs-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op uitvoerbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens is ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Huidige situatie

Vanouds is Achterberg een agrarische gemeente. Achterberg wordt gekenmerkt door een compacte opzet met als basis de historische bebouwingslinten. De Cuneraweg, De Dijk en de Hogesteeg zijn voorbeelden van een dergelijk lint. In de loop der tijd heeft verdichting langs deze linten plaatsgevonden en is een deel van de aansluitende ruimte tussen deze linten bebouwd. Op deze wijze is een afwisseling tussen bebouwing en openheid ontstaan.

Het plangebied ligt in het kampenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich door de strookvormige kavelvormen. Het kampenlandschap kenmerkt zich door kleinschaligheid door veel houtwallen. De verkaveling is onregelmatig blokvormig. De wegen volgen het hoogteverloop van het landschap en kennen daarom een bochtig verloop. Bebouwing staat niet altijd haaks op de weg. Het grondgebruik is afwisselend bouwland en grasland. De beplanting in het gebied bestaat hoofdzakelijk uit eiken, essen en elzen. Dezelfde soorten komen ook voor in singels en houtwallen. De ervan langs de Cuneraweg en Hogesteeg zijn in de huidige situatie meer met gekoppeld aan het bebouwingslint dan aan de landschappelijke structuur.

Het plangebied, locatie Hogesteeg 21, ligt juist ten oosten van de kern Achterberg aan de Hogesteeg in het buitengebied. Op navolgende kaart is de locatie aangeduid.



Luchtfoto met aanduiding plangebied (locatie Hogesteeg 21) en specifieke elementen in de omgeving



Zicht op bestaande locatie Hogesteeg 21 (bron: GoogleStreetview)



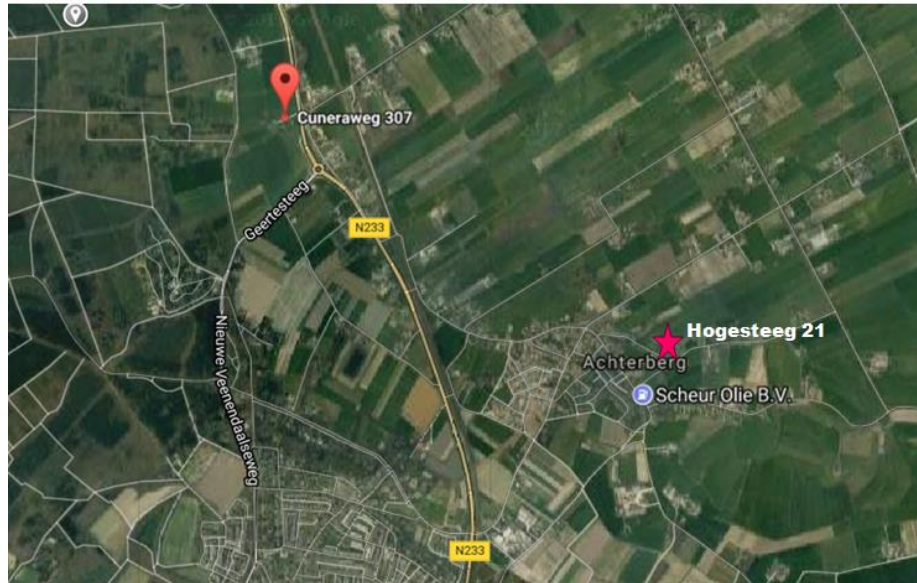
Zicht op bestaande locatie Hogesteeg 21 (bron: GoogleStreetview)



Zicht van bovenaf op het bestaande bedrijf

Het perceel Hogesteeg 21 betreft kadastraal perceel gemeente Rhenen, sectie K, nummer 1082, 1152 en 1153. Het betreft een agrarisch bouwblok waarop een agrarisch bedrijf geëxploiteerd wordt. Momenteel worden op de locatie nog steeds melk-rundvee en varkens gehouden. De bedrijfsactiviteiten hebben zich echter reeds sinds enige tijd steeds meer ontwikkeld richting een agro-servicebedrijf.

De locatie Cuneraweg 307 is gelegen aan de provinciale weg tussen Rhenen en Veenendaal. De locatie is te bereiken middels een oprit die aansluit op de provinciale weg. Ter plaatse bevinden zich een woning alsmede enkele voormalige agrarische opstallen.



Kaartbeeld ligging plangebied Cuneraweg 307 ten opzichte van locatie Hogesteeg 21



Zicht op bestaande locatie Cuneraweg 307 (bron: GoogleStreetview)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Algemeen

Locatie Hogesteeg 21

In de toekomstige situatie worden op de locatie Hogesteeg 21 de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing voor een deel gesloopt. Het betreft drie schuren met een totale oppervlakte van 502 m². Met de sloop worden tevens de nu nog bestaande agrarische activiteiten (het houden van melkrundvee en varkens) geheel beëindigd. De overige agrarische bedrijfsgebouwen blijven behouden; deze zullen worden gebruikt voor het agro-servicebedrijf. Het betreft drie schuren met oppervlaktes van resp. 300 m², 750 m² en 220 m². Op navolgende afbeelding is dit weergegeven.



Schematische tekening te slopen en te realiseren schuren

Locatie Cuneraweg 307

Ter plaatse van de locatie Cuneraweg 307 zullen enkele schuren worden gesloopt. Op navolgende afbeelding is aangeduid om welke gebouwen het gaat. Het sloopprogramma is in navolgend schema gespecificeerd:

Schuur	Lengte	Breedte	Oppervlakte
Schuur 1	8 m	24 m	192 m ²
Schuur 2	10 m	27,5 m	275 m ²
Schuur 3	7 m	11 m	77 m ²
Schuur 4	5 m	9 m	45 m ²
Schuur 5	3 m	15 m	45 m ²
Schuur 6	7 m	2,5 m	17,5 m ²
Schuur 7	<i>Gesloopt in 2015</i>		
Totaal			651,5 m²

Uit dit schema blijkt alle voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing op dit perceel zal worden gesloopt. Uitsluitend de bestaande woning alsmede één bijgebouw van 150 m² groot (een deel van schuur 2) zal blijven bestaan. Er wordt hiermee in totaal 501,5 m² (651,5 - 150) aan voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing op deze locatie.



Afbeelding impressie sloop gebouwen locatie Cunerauweg 307

Totaal

In totaal wordt hiermee de volgende oppervlakte aan voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt:

Te slopen locatie Hogesteeg 21	502 m ²
Te behouden op locatie Hogesteeg 21	1270 m ²
Te slopen locatie Cunerauweg 307	501,5 m ²
Totaal te slopen	1003,5 m²
Totaal te behouden	1.270 m²
<i>Te slopen bebouwing als percentage van het totale bebouwingsoppervlak (1003,5 m² / 2192,5 m²)</i>	46 %

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Hogesteeg 21

Voor de locatie Hogesteeg 21 is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Het is mogelijk om ter plekke te investeren in een landschappelijke inpassing van het perceel. Momenteel is langs de westelijke rand van het perceel reeds een landschappelijk aangeklede wal gesitueerd, waar extra versterking mogelijk is. Hiermee kan de recent opgerichte stal, die zal blijven staan en die bescheiden qua omvang en hoogte is, nog extra worden ingepast.

Ook aan de voorzijde en aan de oostzijde van het perceel is er ruimte voor extra inpassingsmaatregelen. Navolgende afbeelding geeft een schematisch overzicht van de mogelijkheden.



Kaartbeeld met locaties mogelijk voor landschappelijke inpassing

De navolgende afbeelding geeft een overzicht van het landschappelijke inrichtingsplan. Dit plan gaat uit van onder meer de volgende planonderdelen:

- Langs de zuidrand wordt een hoogstamfruitboomgaard gerealiseerd, tezamen met de beoogde inrit van het bedrijf.
- Langs de westzijde wordt voorzien in een houtwal met opgaande eiken.
- Aan de oostzijde wordt een houtsingel gerealiseerd.



Landschappelijk inrichtingsplan locatie Hogesteeg 21 (bron: PuurLandschap)

Het voorliggende landschappelijke inpassingsplan draagt bij aan de kwaliteiten van het bestaande kampenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich zoals eerder gesteld door de kleinschaligheid met veel houtwallen. Dit karakter wordt met onderhavig plan door de toevoeging van houtwallen versterkt. Ook de beplanting die wordt toegepast (zoals de eik) past goed binnen het bestaande landschap. Ten slotte vormt de aanleg van de hoogstamfruitboomgaard een waardevolle toevoeging en versterking van aan het landschap.

Cuneraweg 307

De tekening in paragraaf 2.2.1 van de locatie Cuneraweg 307 geeft tevens een impressie van de hier beoogde inrichting. De bedoeling is om het resterende perceel in te richten als een tuin. Aan de zuidzijde zal hiernaast een weiland / boomgaard gerealiseerd worden. Enkele oude tuilmuren blijven rondom staan.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Het plan sluit aan op de bestaande Hogesteeg. Voor het bedrijf wordt de inrit enigszins verplaatst. De verplaatste bedrijfswoning krijgt een eigen inrit. Gezien de functie van de Hogesteeg worden geen belemmeringen voorzien.

Het parkeren zal geheel plaatsvinden op eigen terrein. Hiervoor is ruim voldoende ruimte. De parkeerdruk zal niet worden afgewend op de omgeving.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Besluit algemene regels en ruimtelijke ordening (Barro) heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Toetsing

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied is wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Toetsing

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

Onderhavig plan betreft in hoofdzaak een functionele omvorming van een agrarisch bedrijf naar agro-servicebedrijf, zonder dat hierbij sprake is van een toevoeging van bebouwing. Per saldo is sprake van een afname van de bebouwing, als gevolg van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Hiernaast betreft onderhavig plan de verplaatsing van de bestaande bedrijfswoning. Ook dit hoeft niet te worden beschouwd als stedelijke ontwikkeling, aangezien geen sprake is van de toename van het aantal woningen. Uit jurisprudentie² blijkt dat plannen met minder dan 6 nieuwe woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling.

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

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 van de provincie Utrecht (herijking 2016) (PRS) is door PS vastgesteld op 12 december 2016. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Dit ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

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

² Uitspraak: 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling ([ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921](#)).

In de PRS zijn de volgende provinciale belangen vastgelegd:

Duurzame leefomgeving

- Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
- Behoud van strategische watervoorraden.
- Ruimte voor duurzame energiebronnen.
- Anticiperen op de langetermijn gevolgen van klimaatverandering.
- Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
- Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.

Vitale dorpen en steden

- Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
- Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
- Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
- Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer

Landelijk gebied met kwaliteit

- Uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.
- Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
- Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
- Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
- Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

Dynamisch landelijk gebied

In het buitengebied wil de provincie zodanige condities scheppen dat de vitale regionale economie in het landelijk gebied zich kan ontwikkelen. De provincie wil voldoende mogelijkheden bieden voor de ontwikkelingen in de landbouw en niet-agrarische bedrijvigheid met behoud van de landelijke gebiedskwaliteiten.

Omzetting naar niet-agrarische functies is in het buitengebied buiten het landbouwkerngebied mogelijk. Binnen het landbouwkerngebied is dit alleen mogelijk als de locatie aantoonbaar niet nodig is voor de landbouw en de nieuwe functie geen belemmering oplevert voor de omringende landbouwbedrijven.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt een agrarisch bedrijf net buiten de kern Achterberg omgevormd tot agro-service bedrijf. Onderhavig plan draagt bij aan een dynamisch landelijk gebied. Met het landschappelijke inpassingsplan worden de bestaande landelijke gebiedskwaliteiten versterkt. Dit is nader omschreven in paragraaf 2.2.2. Het plangebied is verder buiten het landbouwkerngebied gelegen. Hiermee is het plan mogelijk op grond van de PRS.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Algemeen

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV zijn onder andere de regels uit het PRS rechtstreeks overgenomen, waarbij een verduidelijking is gegeven op de wijze van het overnemen van de provinciale regeling in (gemeentelijke) ruimtelijke plannen.

Omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf

In artikel 3.9 van de PRV zijn regels opgenomen met betrekking tot het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf.

Artikel 3.9 Functiewijziging (voormalige) agrarische bedrijfsperceel naar stedelijke functie, anders dan wonen

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een stedelijke functie, niet zijnde wonen, krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en
 - b. door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken, tenzij:
 - 1 ° het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening, of
 - 2 ° het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve belevingsmogelijkheden waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat, of
 - 3 ° het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormden of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn, of
 - 4 ° het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied, of
 - 5 ° er is sprake van twee of meer bouwpercelen waar de agrarische functie is beëindigd en op de betrokken bouwpercelen gezamenlijk wordt het vereiste sloopperscentage van 50% wel gehaald of;
 - 6 ° de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager sloopperscentage dan 50% rechtvaardigt;
 - c. te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind;
 - d. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden, en
 - e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
2. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Toetsing

Wat betreft de PRV zijn de regels inzake de functiewijziging naar een stedelijke functie (niet wonen) van belang. Hierna is aan de bepalingen getoetst:

- **Lid 1, sub a: het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw**

Hiervan is sprake; de locatie ligt aan de rand van de kern Achterberg, met in de nabijheid reeds veel bestaande woningen (alsmede de nieuwe woningbouwontwikkeling Achterberg Oost). Hiermee is sprake van een locatie die niet optimaal is voor het exploiteren van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

- **Lid 1, sub b: door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd**

Bij dit plan wordt vrijwel 50% van de bebouwing gesloopt, als de beide locaties bij elkaar worden opgeteld. Bij locatie Hogesteeg 21 wordt 502 m² gesloopt, bij de locatie Cuneraweg 307 wordt 501,5 m² gesloopt, dus in totaal 1003,5 m². De totale bebouwing wordt hierdoor met 46% gereduceerd. Dit is dus niet voldoende, en om die reden is de navolgende regeling van toepassing.

- **Lid 1, sub a, 4^e bullit: tenzij het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied**

Bij dit plan gaat het om een bedrijf dat zich vanwege de werkzaamheden met zwaar rijdend materiaal voornamelijk richt op het landelijke gebied. De bedrijfsvoering van Servicebedrijf Van Roekel bestaat uit het repareren en onderhouden van over het algemeen zwaar landbouwmaterieel. Hierbij moet vooral worden gedacht aan tractoren, maaidorsers, hakselaars, maar ook aan materiaal voor het onderhoud van watergangen, materieel voor gebruik boomkwekerijen en kleiner materieel zoals maaimachines, etcetera. Dit kleinere materieel wordt ook verhuurd aan derden. Ook vervoert het bedrijf materiaal dat niet meer op eigen kracht naar de locatie gereden kan worden. Dit materiaal moet met een tractor met oplegger of ander zwaar materieel naar de locatie van Van Roekel worden gebracht.

Servicebedrijf Van Roekel vervult een belangrijke rol binnen de agrarische gemeenschap van Achterberg. Door ligging aan de rand van het dorp is het bedrijf makkelijk te bereiken voor de lokale klanten. Zwaar landbouwverkeer dat voor reparatie naar het bedrijf wordt gebracht, hoeft hierdoor niet door de kern van Achterberg te rijden. Verplaatsing van het bedrijf naar één van de bedrijventerreinen in de gemeente Rhenen, zal tot gevolg hebben dat dit zware verkeer door de kernen van de gemeente moet rijden, wat een onwenselijke situatie is.

Gezien voorgaande hoeft niet te worden voldaan aan de eis dat de bebouwing met 50% wordt gereduceerd.

- **Lid 1, sub b, onder 6e bullit: tenzij de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager sloopperscentage dan 50% rechtvaardigt**

Met onderhavig plan kan ruimtelijke kwaliteitswinst worden geboekt op beide locaties. Voor de Hogesteeg 21 is een landschappelijk inpassingsplan ontwikkeld, passend binnen de landschappelijke karakteristiek van de omgeving en passend binnen beeldkwaliteitsplan Binnenveld.

Ook op de locatie Cuneraweg 307 is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst. Vrijwel alle (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en uitsluitend de woning met een bijgebouw van 150 m² restteren. Ook zal de bestemming worden omgevormd naar een bestemming 'Wonen', in plaats van de geldende bestem-

ming 'Wonen' met aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'. Deze geldende regeling maakt het immers nog mogelijk dat er andere bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden. Het vervallen van die mogelijkheid zal ook ruimtelijk een kwaliteitswinst betekenen.

- **Lid 1 sub c: te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind**

Er is sprake van een compacte opzet van de bedrijfsgebouwen. Het landschappelijke inpassingsplan ziet verder toe op een landschappelijk goede inpassing van het perceel Hogesteeg 21.

- **Lid 1 sub d: de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden**

Hiervan is sprake. Er is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden (zie ook paragraaf 4.5.1) of natuurwaarden (zie ook paragraaf 4.4). Hiermee is ook geen sprake van verstoring.

In algemene zin is wel sprake van landschapskwaliteiten. Het plangebied ligt aan de rand van het dorp Achterberg in het kampenlandschap (zie ook paragraaf 2.1). Deze landschappelijke kwaliteiten worden niet aangepast. Het landschappelijke inpassingsplan zorgt ervoor dat er geen landschappelijke waarden worden aangetast.

- **Lid 1 sub e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd**
Er is geen sprake van de belemmering van omringende agrarische bedrijf. Zie ook paragraaf 4.2.2.

- **Lid 2. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.**

Voornoemde toetsing vormt de vereiste ruimtelijke onderbouwing.

Het voorliggend initiatief past gezien voorgaande binnen het beleidskader zoals verwoord in de PRV.

Kwaliteitsgids voor Utrechtse Landschappen

Algemeen

De kwaliteitsgids is onderdeel van het Ruimtelijk Actieprogramma. De Gelderse Vallei heeft een voornamelijk agrarisch landschap met grote afwisseling van bebouwing, bosjes, lanen en agrarische percelen met houtwallen en -singels. De open ruimten verschillen van maat en schaal. Het gebied biedt goede kansen aan landbouw, wonen, werken, natuur en recreatie. Dit leidt tot veel dynamiek, waardoor sommige functies zich niet meer goed tot elkaar verhouden en het ruimtelijk beeld vertroebelt. Om dit probleem aan te pakken is in 2005 het Reconstructieplan Gelderse Vallei in werking getreden. De Gelderse Vallei is onderverdeeld in drie deelgebieden met elk een eigen identiteit:

- mozaïek
- stroken
- binnenveld

Kernkwaliteiten

Voor het landschap Gelderse Vallei wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

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

Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Gemeenten en initiatiefnemers dienen bij ontwikkelingen hiervan gebruik te maken.

Ambities

De provinciale ambitie voor de Gelderse Vallei is het versterken van de meest onderscheidende kenmerken van het gebied ten opzichte van andere Utrechtse landschappen. Dit betekent:

- het versterken van de gebiedsidentiteiten in de drie deelgebieden
- het behouden van de verborgen structuren
- bijzondere aandacht voor de drie gebieden

Toetsing

Met betrekking tot de kwaliteitsgids worden vooral wensen beschreven over de verschijning van de Gelderse Vallei. Met name landschappelijke uitstraling en behoud van bestaande waarden zoals landschappelijke structuren en behoud kleinschaligheid. In paragraaf 2.2 is ingegaan op de landschappelijke inpassing van het initiatief. Om deze reden wordt gesteld dat het plan past binnen dit provinciale kader.

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie WERV

Het eerste product van de samenwerking regionale gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal is de Regionale Structuurvisie WERV. De structuurvisie is vastgesteld door de vier gemeenteraden in maart 2005. Ze is de visie op stedelijke ontwikkeling en op ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid van de WERV-regio.

Het WERV-gebied heeft een compacte stedelijke structuur met de belangrijkste kernen op de hoekpunten van een carré. De kernen hebben elk hun eigen kwaliteiten en specialismen, waardoor ze elkaar in meerdere opzichten aanvullen. De complementariteit die centraal staat in het concept van het stedelijk netwerk is daarmee in het WERV-gebied al duidelijk aanwezig. Kenmerkend is ook de hoge stedelijke dynamiek.

Het stedelijke carré ligt te midden van zeer waardevolle natuurgebieden en landschapsstructuren. Niet alleen het landelijk gebied buiten het carré heeft grote, beschermde kwaliteiten (Veluwe, Utrechtse Heuvelrug), maar ook de ruimte die als groen hart binnen het carré ligt: het Binnenveld.

Toetsing

Het initiatief bestaat uit een functiewijziging van een agrarische bedrijf naar een agro-servicebedrijf op een locatie die in de structuurvisie WERV niet specifiek is benoemd. Er is echter sprake van een ontwikkeling op een bestaand bouwperceel. Het initiatief is niet strijdig voor wat betreft de ruimtelijke kaders van de Structuurvisie WERV.

Landschapsontwikkelingsplan Binnenveld

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

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

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

Toetsing

Het initiatief betreft een functiewijziging van agrarisch bedrijf naar agro-servicebedrijf. Hierbij wordt tevens overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt, zowel op de locatie Hogesteeg 21 als op de locatie Cuneraweg 307. Het perceel Hogesteeg 21 wordt landschappelijk goed ingepast. Hiermee is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsslag op de beide locaties. Het initiatief past hiermee in de kaders van het LOP.

Beeldkwaliteitplan Binnenveld

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

Daarbij kan met name gedacht worden aan vergroting van agrarische bedrijven en functieverandering van vrijkomende voormalig agrarische gebouwen. Het BKP verdeelt het Binnenveld in verschillende soorten landschappen, waarvoor de zes herkenbare cultuurhistorische landschappen uit het LOP de basis vormen. Deze zijn in het beeldkwaliteitsplan vertaald in landschappelijke deelgebieden. Per deelgebied zijn

vervolgens richtlijnen opgenomen op drie verschillende schaalniveaus: het landschap, het erf en de bebouwing.

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

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

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

Toetsing

Het beeldkwaliteitsplan Binnenveld is de indirecte uitwerking van het landschapsontwikkelingsplan en de regionale structuurvisie. De locatie Hogesteeg 21 ligt in het deelgebied kampenlandschap 'De Kampen'. Onderhavig plan: de omvorming van een agrarisch bedrijf naar agro-servicebedrijf met hierbij de sloop van overtollige (agrarische) bedrijfsbebouwing leidt niet tot verstoren van de voor dit deelgebied bepaalde landschappelijke waarden (kleinschaligheid, hoge, droge gronden tot lage natte gronden, strokenverkaveling en aan wegen gelegen bebouwing). Tevens leidt het landschappelijke inpassingsplan tot een passende inpassing. Om de kleinschaligheid van het gebied te beschermen, is het gewenst het landschappelijk raamwerk te versterken door aanplant van erfbeplanting op de erfgrans. Dit is als zodanig gebeurd (zie ook paragraaf 2.2). Het erf is hiernaast met de voorliggende plannen niet breder geworden; de bestaande ervaring van strookvormige percelering wordt niet verstoord.

3.4 Gemeentelijk beleid

Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen

De gemeente Rhenen heeft in 2008 een stedenbouwkundige structuurvisie opgesteld. Deze betreft met name het bebouwde gebied (de drie kernen Elst, Achterberg en Rhnen) en geeft een ontwikkelingsvisie voor de woningbouw in deze drie kernen. De visie voor Rhenen zet zich vooral in op de verbetering van bestaand gebied en een goede inpassing van nieuwe locaties.

De structuurvisie is van beperkt belang aangezien het plangebied ten oosten is gelegen van inbreidingsgebied Achterberg-Oost, zoals ook uit navolgende figuur blijkt. Voor Achterberg-Oost is de ontwikkeling van woningen gewenst.



Uitsnede stedenbouwkundige structuurvisie met aanduiding plangebied (gele ster)

Toetsing

Het plangebied ligt op grond van de stedenbouwkundige structuurvisie van de gemeente nabij het inbreidingsgebied Achterberg-Oost. Op deze locatie is de ontwikkeling van woningen gewenst. In dit kader is het niet gewenst dat op de locatie Hogesteeg 21 een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend, gezien de hinder van dit bedrijf op de omgeving. Een omvorming tot agro-servicebedrijf is in dit kader gewenst, aangezien dit een bedrijfstype is met een kleinere indicatieve hinderzone (zie hiervoor ook paragraaf 4.2.2). In dit opzicht past onderhavig plan goed binnen de gemeentelijke stedenbouwkundige structuurvisie.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Toetsing

Ter plaatse van de locatie Hogesteeg 21 wordt het agrarische bedrijf omgevormd tot agro-servicebedrijf. Er vinden in dit kader geen bouwwerkzaamheden plaats. De nieuwe functie is hiernaast niet gevoeliger dan de bestaande (dit is en blijft bedrijf). In dit kader is geen nieuw onderzoek nodig.

De bedrijfswoning wordt binnen het geldende bestemmingsvlak verplaatst. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag zal nog een bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Ter plaatse van de locatie Cuneraweg 307 worden uitsluitend enkele opstallen gesloopt. In dit kader is geen bodemonderzoek benodigd. Gezien de bestaande functie worden op voorhand geen bodemverontreinigingen verwacht.

Conclusie

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

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt

voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

Toetsing

1. Hinder vanuit plangebied op omgeving

Binnen het plangebied wordt een agrarisch bedrijf omgevormd tot agro-service bedrijf. Hiermee vervalt de (geur-)hinder van het agrarische bedrijf. In plaats hiervan zal sprake zijn van een agro-servicebedrijf. Deze kan enige hinder opleveren voor de omgeving. Als de beide situaties worden vergeleken met elkaar dan ontstaat het volgende beeld:

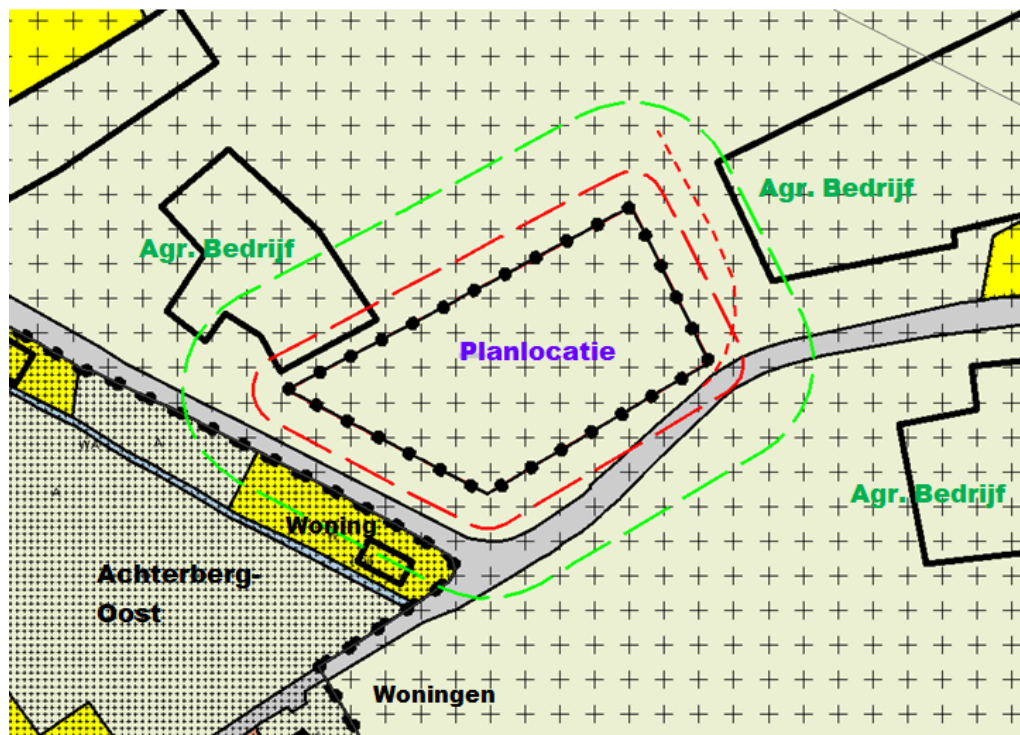
- Een rundveehouderij wordt aangemerkt in de VNG-publicatie als categorie 3.2-bedrijf (SBI code 0142-2, 'Fokken en houden van rundvee'). De zone is 100 m uitgaand van een rustige woonwijk en 50 m uitgaand van een gemengd gebied.
- Het agroservicebedrijf is aan te merken als een categorie 3.1-bedrijf (SBI-code 016.1, 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw – algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. >500 m²'). De zone is 50 m uitgaand van een rustige woonwijk en 30 m uitgaand van een gemengd gebied.

In algemene zin kan dus worden gesteld dat het beoogde agro-servicebedrijf kleinere indicatieve hinderzones heeft dan het bestaande agrarische bedrijf. In algemene zin kan worden gesteld dat in de huidige/voormalige situatie sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie en met een grotere indicatieve hinderzone. Om die reden kan worden gesteld dat de hindersituatie niet verslechtert.

De omgeving kan gezien de ligging in de kernrandzone, de menging van woonfuncties en niet-woonfuncties en de verkeersintensiteiten op de Hogesteeg, niet worden aangemerkt als rustig woongebied. Het gebied kan gezien de omgevingskenmerken worden ingeschaald als gemengd gebied. Hiermee gelden voor de specifieke aspecten de volgende indicatieve hinderafstanden bij het agroservicebedrijf:

- geur: 10 m
- stof: 0 m
- geluid: 30 m
- gevaar: 0 m

Op de navolgende kaart is de planlocatie in beeld gebracht met hierbij de functies. Tevens is globaal de indicatieve hinderzone van 10 m voor geur geprojecteerd (rode stippellijn) en 30 m voor geluid (groene stippellijn).



Kaartbeeld functies in omgeving (geprojecteerd op verbeeldingen geldende bestemmingsplannen)

Hieruit blijkt dat de meeste hindergevoelige functies zijn gelegen buiten de indicatieve hinderzones, met uitzondering van de bestaande woning (Hogesteeg 6a). Deze is gelegen binnen de 30 m zone die geldt op basis van het aspect geluid.

Gezien voorgaande is een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd naar de geluiduitstraling van het agroservice bedrijf op de locatie Hogesteeg 21. Dit akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Het doel van dit akoestisch onderzoek was om inzicht te geven in de geluiduitstraling van de inrichting naar de omgeving. Hiertoe is de geluiduitstraling van de inrichting berekend op basis van de aangeleverde representatieve bedrijfssituatie en akoestische ervaringscijfers die zijn opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen. De directe geluidhinder van de inrichting is getoetst aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. De indirecte geluidhinder is vastgesteld en beoordeeld volgens de systematiek van de 'Circulaire indirecte hinder'. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai' van 1999.

Aan de hand van de aangereikte maximaal representatieve bedrijfssituatie en ervaringscijfers opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen is een rekenmodel opgesteld met de objecten en geluidbronnen voor de inrichting. Met dit akoestische rekenmodel is de geluiduitstraling naar de omgeving berekend.

³ Akoestisch onderzoek Hogesteeg 21 te Rhenen, DPA Cauberg-Huijgen, 14 december 2017, kenmerk 02995-20321-06.

Uit de rekenresultaten van het akoestische onderzoek blijkt het volgende:

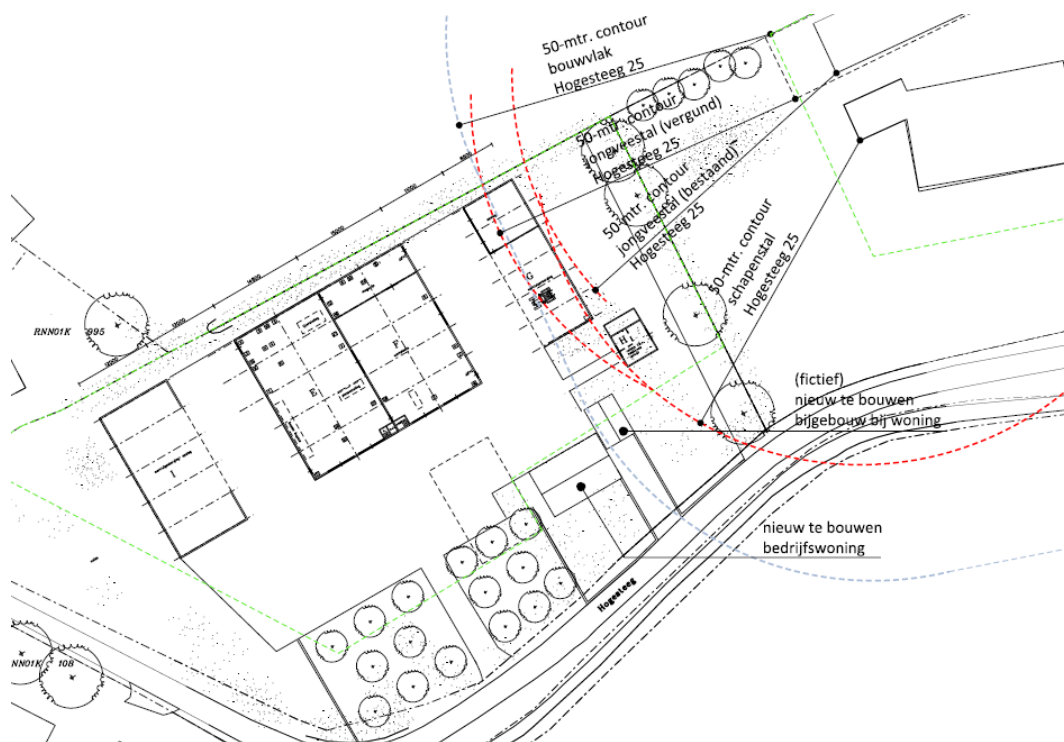
- Ter plaatse van geluidgevoelige objecten ontstaat een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) van maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde. Er wordt voldaan aan de normstelling volgens het Activiteitenbesluit. Tevens blijkt dat voldaan wordt aan stap 2 uit de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering voor een gemengd gebied.
- Ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen kan de inrichting wat betreft de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) voldoen aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. Ook hier geldt dat voor de dag- en avondperiode voldaan wordt aan stap 2 uit de VNG publicatie.
- Er is sprake van een geluidbelasting van 50 dB(A) op de gevels van woningen vanwege het verkeer dat van en naar de inrichting rijdt. Volgens de Circulaire indirecte hinder is er dan geen sprake van indirecte hinder.

Op basis van de resultaten uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat geen sprake is van ontoelaatbare hinder vanwege bedrijfsactiviteiten. Een wijziging van de bestemming wat betreft het milieuaspect geluid wordt mogelijk geacht.

2. Hinder van omgeving op plangebied

Het is ook denkbaar dat functies in de omgeving leiden tot hinder op functies in het plangebied. De bedrijfsfunctie is niet hindergevoelig. Wel kan de bedrijfswoning (die wordt verplaatst) hindergevoelig zijn. Hieraan is getoetst:

- Hogesteeg 25: In de nabijheid van de bedrijfswoning bevindt zich agrarisch bedrijf Hogesteeg 25. Deze is gelegen ten oosten van de planlocatie. Hier is een veehouderij gelegen. De afstand tot dit bedrijf is ca. 40 m.
Een rundveehouderij is in de VNG-publicatie een categorie 3.2-bedrijf (SBI code 0142-2, 'Fokken en houden van rundvee'). De zone is 100 m uitgaand van een rustige woonwijk. In een gemengd gebied mag echter een afstandsstap worden teruggedaan. Dit is 50 m. Het maatgevende aspect bij dit type bedrijf is geur. De overige aspecten (geluid, stof, gevaar) hebben een veel lagere indicatieve afstand.
Bij het agrarische bedrijf Hogesteeg 25 bevinden de stallen zich aan de oostzijde van het agrarische bouwvlak, op ruim 50 m van de nieuwe bedrijfswoning en het bijgebouw bij de bedrijfswoning. De aanduiding op de verbeelding die aangeeft waarbinnen de bedrijfswoning toegestaan is, is tevens op minimaal 50 m afstand gelegen van deze stallen.
Aan-, uit- en bijgebouwen bij de bedrijfswoning zijn mogelijk buiten de specifieke aanduiding voor de bedrijfswoning. In de regels is evenwel opgenomen dat hier geen 'woonfuncties' zijn toegestaan (uitsluitend stalling en berging).



Afbeelding: 50 m zone stallen Hogesteeg 25 tot bedrijfswoning

Aan de westzijde van het perceel bevindt zich een (werktuigen-)loods. De mogelijke hinder hiervan is zeer beperkt. Gezien voorgaande is geen sprake van hinder. Ook is geen sprake van een reële beperking van de mogelijkheden van het agrarische bedrijf Hogesteeg 25. Een theoretische realisatie van een stal aan de uiterste oostelijke zijde van het perceel, zodat die binnen 50 m van de nieuwe bedrijfswoning zou komen, is reeds niet wenselijk, gezien onder meer de nabijheid bij de oostrand van de kern Achterberg.

- Hogesteeg 15: De afstand tot de veehouderij op Hogesteeg 15 is ruim voldoende.
- Op Hogesteeg 22 is een loonwerkbedrijf gevestigd. De woning is op circa 55 meter van dit bedrijf gesitueerd, zodat wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter (of 30 meter uitgaande van gemengd gebied).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het onderhavig project.

4.2.3 Geluid

Algemeen

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

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

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

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

Toetsing

Algemeen

Onderhavig plan (het mogelijk maken van een agro-servicebedrijf) betreft geen geluidshindergevoelige functie.

Wel is de bedrijfswoning als woning hindergevoelig. Deze woning wordt binnen het bestaande agrarische bouwvlak verplaatst. De afstand tot de Hogesteeg wordt hiermee enigszins verkleind. Voor deze weg is een maximum toelaatbare snelheid van 30 km/uur ingesteld. Volgens de Wet geluidhinder bezitten 30 km/uur wegen geen geluidzone. Echter ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Hogesteeg inzichtelijk gemaakt te worden. Om in beeld te brengen wat de geluidsbelasting van het wegverkeer op de beoogde verplaatste bedrijfswoning is, is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd⁴.

Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeer

De Hogesteeg is zoals gesteld een 30 km/uur weg. Er is in het onderzoek getoetst aan de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. De berekeningen tonen aan dat bij een etmaalintensiteit van 840 motorvoertuigen de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Hogesteeg 48 dB Lden bedraagt. Uit eerdere studies blijkt dat voor de Hogesteeg is aangenomen dat de verkeersetmaalintensiteit minder dan 1000 motorvoertuigen bedraagt. Bij een etmaalintensiteit van 1000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Hogesteeg maximaal 49,5 dB Lden.

Samengevat zal ter plekke van de nieuwe bedrijfswoning een geluidbelasting heersen van 48 – 59 dB. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan geconcludeerd worden dat wegverkeerslawaaï geen belemmering voor het plan vormt.

Conclusie

Het aspect geluid zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig project.

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Agroservice Centrum Hogesteeg 21 te Rhenen, DPA Cauberg-Huygen, kenmerk 02995-20321-07, 20 december 2017.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

NIBM

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

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

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

Toetsing

NIBM

Er is een berekening gemaakt middels de NIBM-tool. Hierbij is gebruik gemaakt van de verkeersintensiteiten zoals die in beeld gebracht zijn in het akoestisch onderzoek industriellawaai. In dit onderzoek is de representatieve bedrijfssituatie in beeld gebracht met in totaal 84 voertuigbewegingen per etmaal, waarvan 44 voertuigbewegingen zwaar verkeer (niet zijnde personenauto's) betreft.

De resultaten van de NIBM-tool zijn hierna weergegeven.

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

Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	84
Aandeel vrachtverkeer	52,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,52
PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

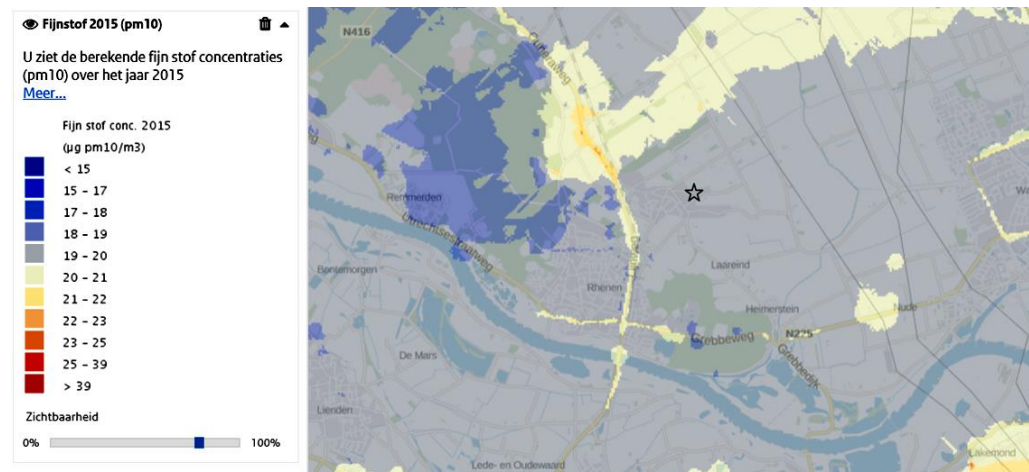
Uit de berekening blijkt dat de planbijdrage $0,52 \mu\text{g}/\text{m}^3$ is voor NO_2 (stikstofdioxide) en 0,05 voor PM_{10} (fijn stof). Hiermee blijven deze planbijdragen ver onder de grens voor 'NIBM'. Een nader onderzoek is daarom niet nodig.

Achtergrondwaarden

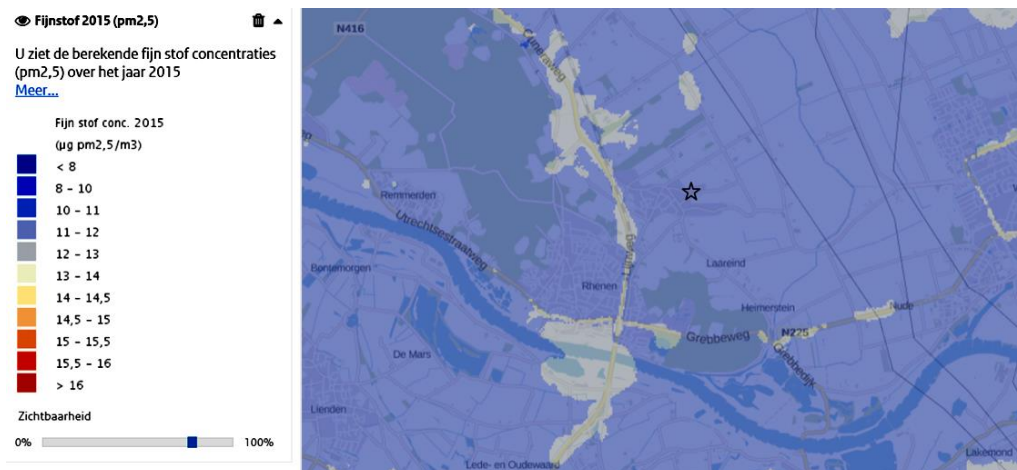
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden onderzocht wat de blootstelling is, om te kunnen beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In dit kader is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Deze geeft voor 2015 inzicht in de achtergrondwaarden (verwacht kan worden dat deze achtergrondwaarden, zoals overal in Nederland, alleen maar verbeterd zijn). De afbeeldingen hierna geven een impressie van de achtergrondwaarden van resp. stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$).



Afbeelding achtergrondconcentraties stikstofdioxide (NO_2) met aanduiding plangebied (ster)
 (Bron: Atlas Leefomgeving)



Afbeelding achtergrondconcentraties fijn stof (PM_{10}) met aanduiding plangebied (ster) (Bron: Atlas Leefomgeving)



Afbeelding achtergrondconcentraties zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) met aanduiding plangebied (ster)
(Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit voorgaande blijkt het volgende:

- De achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO_2) bedraagt ca. $16-18 \mu g/m^3$ (de grenswaarde is $40 \mu g/m^3$).
- De achtergrondconcentratie voor fijn stof (PM_{10}) bedraagt ca. $19-20 \mu g/m^3$ (de grenswaarde is $40 \mu g/m^3$).
- De achtergrondconcentratie voor zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) bedraagt ca. $11-12 \mu g/m^3$ (de grenswaarde is $25 \mu g/m^3$).

Conclusie is dat de achtergrondwaarden van de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) relatief laag zijn en ver onder de wettelijke grenswaarde liggen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de blootstelling hiermee geen belemmering.

Conclusie

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

4.2.5 Geur

Algemeen

Indien geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) worden opgericht in de nabijheid van geurhinder veroorzakende functies (bijvoorbeeld agrarische bedrijven), dient te worden beoordeeld of er mogelijke belemmeringen te verwachten zijn als gevolg van die activiteiten in de omgeving.

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (de tweede soort staat ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt in bijlage 1 voor welke dieren

geuremissies zijn vastgelegd. Als een veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren. p grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

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

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

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

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

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

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

Toetsing

De gemeente Rhenen heeft geen eigen geurverordening. De normen en afstanden uit de Wgv zijn derhalve maatgevend. De locatie Hogesteeg 21 is gelegen in het buitengebied.

In de omgeving van het plangebied is sprake van de aanwezigheid van een aantal agrarische bedrijven. Enkel hiervan zijn feitelijk niet meer in agrarisch gebruik, maar hebben bestemmingsplantechnisch nog wel een agrarische bestemming met een aanduiding voor intensieve veehouderij. Dit geldt onder meer voor het bedrijf Hogesteeg 25. Van een intensieve veehouderij is hier geen sprake meer. Het bestaande bedrijf betreft een grondgebonden veehouderij met melkrundvee. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50 m.

De nieuwe bedrijfswoning wordt gesitueerd op ca. 40 m van het bouwvlak, maar ligt op ruim 50 m afstand van de stallen. Hiermee is geen sprake van mogelijke geurhinder.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voor wat betreft de nieuwe woning sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Het plan is gezien vanuit het aspect geur uitvoerbaar.

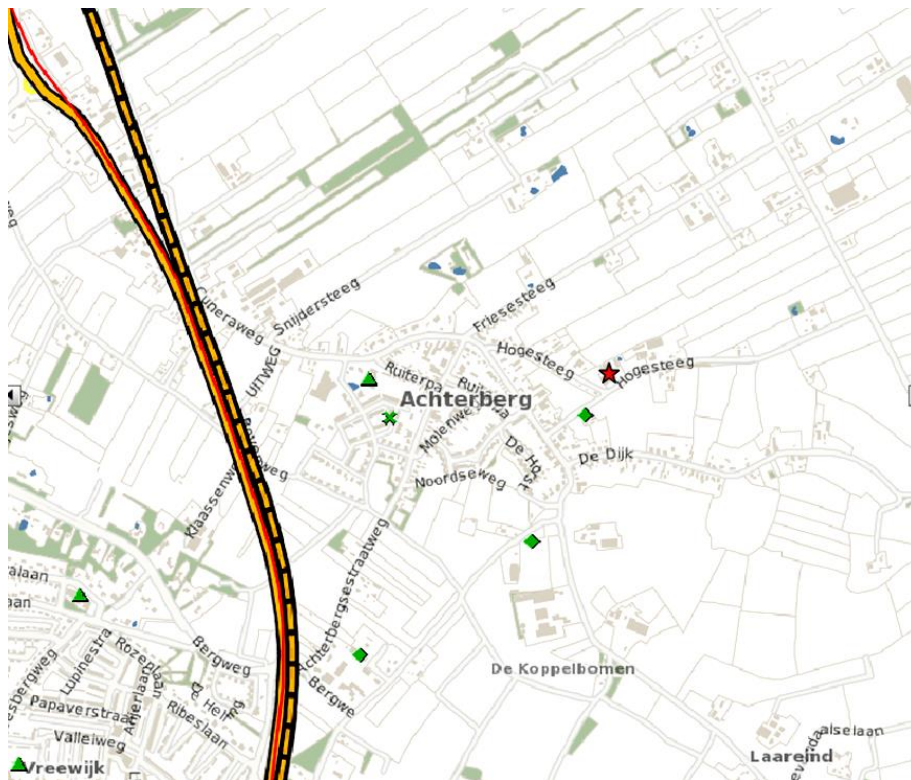
4.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. In het kader van een ruimtelijk plan dient er aandacht te zijn voor dit aspect.

Toetsing

In en rond de planlocatie zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven die van invloed kunnen zijn op het plangebied. In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. In of in de directe nabijheid van het plangebied vindt ook geen transport van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor plaats.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (rode ster)

Elektromagnetische straling

De minister van VROM heeft bij brief van 3 oktober 2005 geadviseerd om bij de vaststelling van nieuwe plannen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microTesla (μT). Nieuwe situaties zijn nieuwe bestemmingsplannen en/of wijziging van bestaande bestemmingsplannen en/of plaatsing van nieuwe hoogspanningslijnen dan wel wijzigingen aan bestaande hoogspanningslijnen. Gevoelige be-

stemmingen zijn locaties waar kinderen langdurig verblijven, zoals woningen, scholen en crèches.

Er zijn geen hoogspanningslijnen in het gebied. Dit aspect is daarom niet van belang.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig project.

4.3 Water

4.3.1 Beleidskader

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

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

komstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterplan Rhenen

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

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

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

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

Watertoets

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

4.3.2 Toetsing

Onderhavig plan betreft de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een agro-servicebedrijf, met de verplaatsing van de bedrijfswoning op de bestaande bedrijfskavel. Er vindt geen toename van de bebouwing plaats, sterker nog; de hoeveelheid bebouwing neemt af. Dit heeft in algemene zin een positief gevolg voor de waterhuishouding omdat het afstromen van hemelwater van bebouwing en verharding zal afnemen.

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Natuur

4.4.1 Algemeen

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

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

4.4.2 Toetsing

Quick scan flora en fauna

Er is een quick scan uitgevoerd inzake onderhavig project⁵. Deze betreft zowel de locatie Hogesteeg 21 als de locatie Cuneraweg 307. Er is in de onderhavige quickscan beoordeeld of er procedurele gevolgen zijn betreffende de vigerende (natuur-) wetgeving. Wanneer gesproken wordt over plangebied worden beide locaties bedoeld.

NNN/ Natura2000

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland.

- De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNN. Een Nee-tenzij toets is niet aan de orde.
- Het plangebied betreft geen weidevogelgebied of een ander gebied dat is beschermd overeenkomstig het provinciale natuurbeleid.
- Het plangebied is niet nabij een Natura2000-gebied gelegen. Het project zal geen direct negatief effect hebben op de aangewezen soorten voor de meest nabijgelegen Natura2000-gebieden;
- Thema's als verdroging en vermesting/ verzuring (stikstof) vallen niet onder de reikwijdte van onderhavige quickscan flora en fauna.

Soortgroepen

- *Flora*: Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.
- *Vogels; Hogesteeg 21*:
 - De huismus is aanwezig op de locatie. Er dient door middel van een nader onderzoek inzichtelijk te worden gemaakt wat de functie is van dit deelgebied aangaande deze soort. Het onderzoek dient conform het kennisdocument Huismus van BIJ12 te gebeuren.
 - Een broedlocatie van de steenuil kon op basis van onderhavige quickscan niet worden uitgesloten. Een nader onderzoek naar deze soort zal inzichtelijk moeten maken of de steenuil broedt in één van de opstallen. Dit onderzoek dient op basis van het kennisdocument Steenuil van BIJ12 te gebeuren.
 - Er dient rekening te worden gehouden met algemeen voorkomende soorten. De sloop- en rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

⁵ Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming, Hogesteeg 21 te Achterberg/ Cuneraweg 307 te Rhenen, EcoTierra, 9 september 2017, kenmerk Q2017.079.

- *Vogels; Cuneraweg 307*: Jaarrond beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er dient rekening te worden gehouden met algemeen voorkomende soorten. De sloop- en rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.
- *Grondgebonden zoogdieren*: Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.
- *Vleermuizen*: Geschikte verblijf- en/of voortplantingsplaatsen voor gebouwbewonende soorten worden niet verwacht. Mogelijk kunnen boombewonende soorten verblijven in de acacia op locatie Hogesteeg 21. Deze boom blijft gehandhaafd. Tevens betreft het plangebied geen essentieel foerageergebied en zullen er door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan.
- *Amfibieën, reptielen en vissen*: Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Mogelijk komen algemeen voorkomende amfibiesoorten voor. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.
- *Ongewervelden/ overige soorten*: Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

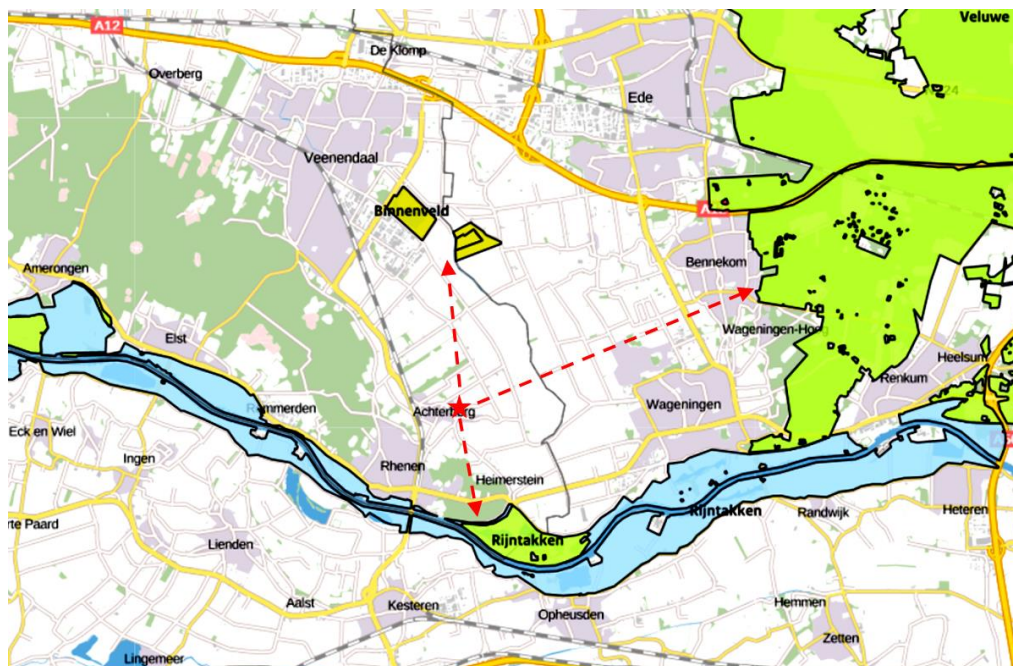
Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat in de onderzochte situatie procedurele gevolgen niet zijn uitgesloten.

- Nader onderzoek naar huismus en steenuil wordt nodig geacht;
- Op basis van de uitkomsten van de nadere onderzoeken zal moeten worden bepaald of er vervolgstappen (zoals het aanvragen van een ontheffing) noodzakelijk zijn;
- Eventueel aan te treffen vaste verblijfplaatsen van de te onderzoeken soorten zijn relatief eenvoudig te mitigeren. Een ontheffing voor deze soorten wordt vrijwel altijd afgegeven. De resultaten van de nadere onderzoeken zullen derhalve niet tot gevolg hebben dat een bestemmingsplanwijziging geen doorgang zou kunnen vinden;
- Een ontheffing in het kader van de Wnb is vooralsnog niet noodzakelijk;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

Ten slotte worden in het rapport nog enkele vrijblijvende adviezen gegeven.

Vermesting en verzuring

Onderhavig plan betreft de omvorming van het bestaande agrarische bedrijf Hogesteef 21 naar agro-servicebedrijf. Door de opheffing van het agrarische bedrijf vermindert de uitstoot van stikstof die een vermestende en verzurende invloed kunnen hebben op deze natuurgebieden. Onderhavig plan heeft hiermee een positief effect voor wat betreft de externe invloed op de natuurgebieden.



Kaartbeeld ligging plangebied t.o.v. Natura 2000 gebieden (bron: Aerius Calculator)

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'natuur' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan. Wel is nog vervolgonderzoek nodig naar de huismus en steenuil. Dit onderzoek zal nog worden uitgevoerd. Dit staat op voorhand de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg: er zijn goede mitigerende maatregelen te nemen en aan een eventueel benodigde ontheffingsverlening hoeft niet te worden getwijfeld.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

4.5.1 Cultuurhistorie

Algemeen

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

Toetsing

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

Conclusie

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

4.5.2 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Rhenen ligt het plangebied (zowel locatie Hogesteeg 21 als de locatie Cunerauweg 307) in een gebied met een hoge archeologische verwachting. In het vigerende bestemmingsplan is dit vertaald in een archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen deze dubbelbestemming is voorafgaand aan het realiseren van bouwwerken van 100 m² en groter vooraf een archeologisch onderzoek nodig.

Bij beide locaties is voornamelijk sprake van de sloop van gebouwen. Verwacht kan worden dat hier de bodem al geroerd is. Het slopen van de gebouwen zal hiermee niet leiden tot verstoring van archeologische waarden.

Bij de locatie Hogesteeg 21 is hiernaast ook sprake van de verplaatsing van de bestaande bedrijfswoning. De bouw van de nieuwe bedrijfswoning is minder dan 100 m² groot. Hiermee is geen archeologisch onderzoek vereist. Gezien de situering van de nieuwe bedrijfswoning binnen het bestaande agrarische bouwblok worden ook geen archeologische waarden verwacht.

Om verder toekomstige verstoring van archeologische waarden te voorkomen, is de dubbelbestemming inzake archeologie overgenomen in dit bestemmingsplan.

Conclusie

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

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen van dusdanige aard aanwezig, dat deze nadere bescherming behoeven. Het plan is ten aanzien van het aspect kabels en leidingen uitvoerbaar.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied is ontsloten aan de Hogesteeg.

Het agroservicebedrijf heeft een verkeersaantrekkende werking. In het akoestisch onderzoek industrielawaai is dit in beeld gebracht en blijkt dat het om circa 84 voertuigbewegingen per dag gaat. Aangenomen kan worden dat de Hogesteeg deze verkeersbewegingen zonder problemen kan verwerken.

In de bestaande situatie wordt de locatie ontsloten vanuit twee inritten. In de toekomstige situatie wordt de bestaande inrit verplaatst en krijgt de te verplaatsen bedrijfswoning een eigen inrit. Deze eigen inrit is noodzakelijk vanuit het oogpunt van veiligheid. Het agroservicebedrijf is een dienstverlenend bedrijf ten behoeve van de landbouw. In deze sector wordt gewerkt met zwaar materieel, dat op deze locatie gestald zal worden. Per dag worden vanuit deze locatie 84 voertuigbewegingen verwacht.

Het is niet wenselijk dat het verkeer ten behoeve van het wonen zich met deze bewegingen mengt. Bij het in- en uitrijden met zwaar materieel moeten veel bochten gemaakt worden. Wanneer het auto- en fietsverkeer ten behoeve van het wonen ook gebruik moet maken van deze inrit, kunnen hierdoor onveilige situaties ontstaan.

Het toevoegen van een extra uitrit is in dit geval ook in lijn met het beleid van de gemeente dat is opgenomen in de apv. Voor het aanleggen van een nieuwe uitweg is een vergunning van de gemeente nodig, welke onder andere kan worden geweigerd in het belang van het veilig en doelmatig gebruik van de weg. De extra uitweg is op deze locatie gezien bovenstaande noodzakelijk in het kader van het veilig gebruiken van de weg. Verder wordt de uitrit op ongeveer 20 meter van de opsplitsing van Hogeweg gerealiseerd, waardoor ook de Hogeweg doelmatig en veilig gebruikt kan blijven worden.

Tot slot zijn er ter plaatse van de nieuwe uitritten geen bestaande landschapselementen aanwezig, waardoor er landschappelijk geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de uitritten.

Parkeren

Voor het parkeren zal op eigen terrein in voldoende mate moeten worden voorzien in de parkeerbehoefte. Het perceel biedt genoeg ruimte op eigen erf om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Conclusie

Het plan is gezien vanuit het aspect verkeer en parkeren uitvoerbaar.

5 Juridische beschrijving

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de regels zijn opgenomen. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen met behulp van een aanduiding nader worden ingevuld. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding is in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over drie hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen die specifiek ingaan op bijvoorbeeld de bouwhoogte, situering van gebouwen en de toegestane functies. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. In een enkel geval worden ruimere mogelijkheden geboden door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. bevat een aantal algemene regels zoals een anti-dubbeltelregel.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaard voor de regels en de verbeelding, te weten de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

5.3 Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan kent de bestemming 'Bedrijf', 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is toegekend aan het perceel Hogesteeg 21. Uitsluitend is toegestaan een agro-servicebedrijf. Met een bouwvlak is aangeduid waar de gebouwen zijn toegestaan. Binnen het bouwvlak is een maximum bebouwingspercentage van toepassing van 60% alsmede een maximum bebouwingsoppervlak van 1500 m².

De bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke aanduiding.

Er zijn drie voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de regels. Ten eerste ten aanzien van het parkeren. Ten tweede ten aanzien van de vereiste landschappelijke inpassing. En ten derde ten aanzien van de sloop van agrarische opstallen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' betreft de bestaande woning met bijgebouw op de locatie Cuneraweg 307. Hier is uitsluitend de woning met 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. De regeling en bijbehorende bouwmogelijkheden zijn gebaseerd op de vigerende bestemming 'Wonen', zoals opgenomen in het plan "Buitengebied".

Ten opzichte van het geldend bestemmingsplan is de specifieke bouwaanduiding - voormalig agrarisch bedrijf verwijderd. De betreffende agrarische opstallen zijn immers gesloopt, zodat deze aanduiding niet meer van toepassing is. Hiermee vervallen de mogelijkheden voor andere (bedrijfs-)activiteiten bij de woning.

Waarde - Archeologie

Over het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van een overige, aan deze gronden toegekende, bestemming worden gebouwd, mits op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan diverse vooroverlegpartners. De volgende resultaten zijn hier uit gekomen:

1. Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft gereageerd per brief van 21 december 2017 (kenmerk Z-GRO-VBP-2017-1359/81C5A5E3).

De volgende opmerkingen zijn gemaakt:

- a. Conform artikel 3.9 lid 1 onder a van de PRV geldt als voorwaarde dat bij een functiewijziging van agrarisch naar niet-agrarisch bedrijf dat het bouwperceel niet optimaal is gesitueerd; de motivering in deze is acceptabel.
- b. Artikel 3.9 van de PRV staat onder voorwaarden de vestiging van een landbouwmechanisatiebedrijf toe in landelijk gebied; er wordt evenwel niet voldaan aan de sloopeis conform artikel 3.9 lid 1b.
- c. De te verplaatsen bedrijfswoning komt binnen 40 m van het agrarisch bouwperceel Hogesteeg 25 en beperkt hiermee de groeimogelijkheden. Dit is strijdig met artikel 3.9 lid 1b onder e van de PRV.

Beantwoording

De punten b en c behoeven een beantwoording:

- b. Zoals in de toetsing van de PRV in paragraaf 3.2 is vermeld wordt de sloopeis niet geheel gehaald (46% sloop in plaats van de vereiste minimale maat van 50%). Er is evenwel sprake van de vestiging van een bedrijf met rijdend materieel (uitzondering als genoemd in lid 4).
Uit nader overleg met de provincie is gebleken dat bij dit plan de sloopeis inderdaad niet van toepassing is. Er is dus geen strijdigheid met de PRV op dit punt.
- c. Het plan is op dit punt aangepast en de geprojecteerde ligging van de bedrijfswoning is zodanig gewijzigd dat die op 50 m van het agrarisch bouwperceel Hogesteeg 25. Hiermee wordt dit bedrijf niet belemmerd in de groeimogelijkheden en is de geconstateerde strijdigheid met de PRV niet meer aan de orde.

2. Waterschap Vallei en Veluwe

Middels e-mail is aangegeven (mail van Evert Jansen d.d. 8-11-2017) dat er geen opmerkingen zijn.

Beantwoording

Deze vooroverlegreactie behoeft geen beantwoording.

3. Gasunie Transport Services B.V.

Middels e-mail is aangegeven (mail van Evert Jansen d.d. 8-11-2017) dat er geen opmerkingen zijn.

Beantwoording

Deze vooroverlegreactie behoeft geen beantwoording.

Alle vooroverlegreacties zijn opgenomen in de bijlagen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan voor de Hogesteeg 21 en Cuneraweg 307 Rhenen heeft in de periode van 15 maart tot en met 25 april 2018 ter visie gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in deze periode geen zienswijzen naar voren gebracht.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Voor de gemeente verloopt het project kostenneutraal. De gemeente sluit een anterieure exploitatieovereenkomst af voor het verhalen van alle ambtelijke kosten. Ook wordt een planschade overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten, zodat eventueel uit het plan voortvloeiende planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer. Hiermee is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.