

## Bestemmingsplan | Toelichting

# Korte Steeg 10, Achterberg

**Gemeente Rhenen**

Datum: 12 december 2019

Projectnummer: 170328

ID: NL.IMRO.0340.BPKorteSteeg10-ON01





# **INHOUD**

## **TOELICHTING**

|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                       | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                             | 3         |
| 1.2      | Plangebied: ligging en omvang                          | 3         |
| 1.3      | Vigerende bestemmingsplannen                           | 3         |
| 1.4      | Leeswijzer                                             | 5         |
| <br>     |                                                        |           |
| <b>2</b> | <b>Beschrijving plangebied</b>                         | <b>6</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie                                       | 6         |
| 2.2      | Toekomstige situatie                                   | 9         |
| <br>     |                                                        |           |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                                    | <b>11</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                                            | 11        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                                     | 12        |
| 3.3      | Regionaal beleid                                       | 15        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid                                    | 16        |
| <br>     |                                                        |           |
| <b>4</b> | <b>Omgevingsaspecten</b>                               | <b>18</b> |
| 4.1      | Inleiding                                              | 18        |
| 4.2      | Milieuaspecten                                         | 18        |
| 4.3      | Water                                                  | 25        |
| 4.4      | Natuur                                                 | 27        |
| 4.5      | Cultuurhistorie en archeologie                         | 31        |
| 4.6      | Kabels en leidingen                                    | 33        |
| 4.7      | Verkeer en parkeren                                    | 34        |
| <br>     |                                                        |           |
| <b>5</b> | <b>Juridische beschrijving</b>                         | <b>35</b> |
| 5.1      | Algemeen                                               | 35        |
| 5.2      | Dit bestemmingsplan                                    | 36        |
| 5.3      | Bestemmingen                                           | 37        |
| <br>     |                                                        |           |
| <b>6</b> | <b>Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid</b> | <b>38</b> |
| 6.1      | Burgerparticipatie                                     | 38        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                       | 38        |
| 6.3      | Economische uitvoerbaarheid                            | 38        |

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Quick scan flora en fauna

Bijlage 3: Watertoets

Bijlage 4: Brief richting omwonenden



# 1 Inleiding

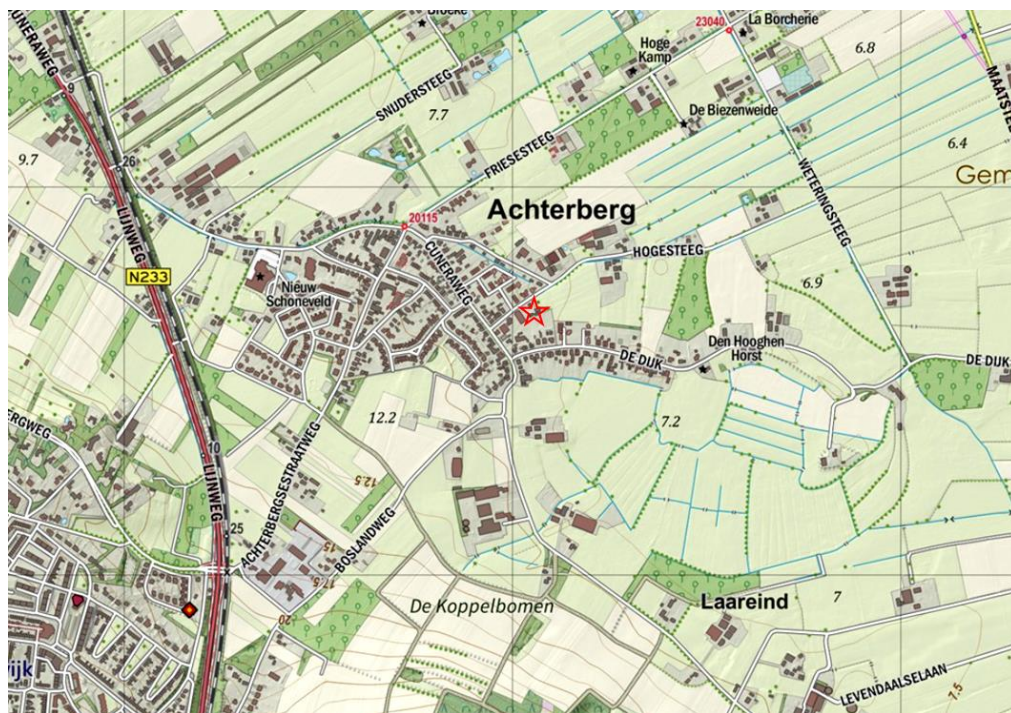
## 1.1 Aanleiding

Een particuliere initiatiefnemer is voornemens om op het adres Korte Steeg 10 te Achterberg (gemeente Rhenen) een twee-onder-een-kapwoning te bouwen in ruil voor de sloop van de bestaande voormalige agrarische bebouwing op deze locatie.

De gemeente Rhenen heeft aangegeven te kunnen instemmen met het voornemen. Het plan is evenwel niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan '[Kern Achterberg 2012](#)'. Om die reden is dit bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied is gelegen aan de oostelijke rand van de kern Achterberg (gemeente Rhenen). De locatie bevindt zich op het adres Korte Steeg 10. Voorheen stond dit adres bekend als de Hogesteeg 8. Op het perceel bevindt zich de bestaande bedrijfs-woning met voormalige agrarische opstallen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een kerk. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het buitengebied. Op de navolgende topografische kaart staat het plangebied aangeduid.



Topografische kaart met aanduiding plangebied (rode ster)

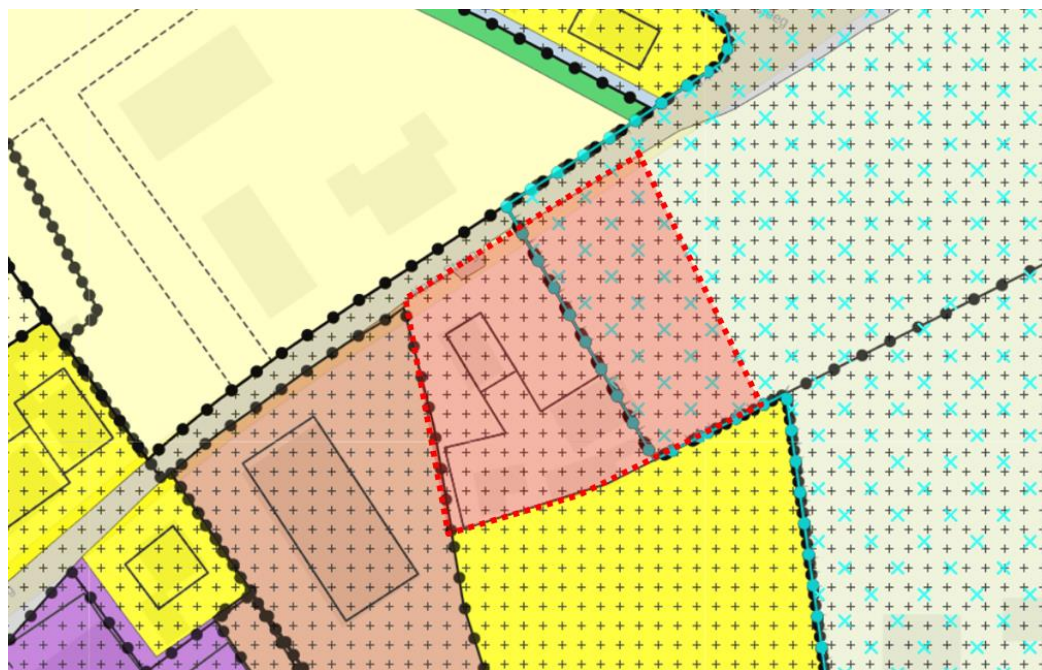
## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

### Kern Achterberg

Het vigerende bestemmingsplan voor het westelijke deel van onderhavig plangebied is bestemmingsplan '[Kern Achterberg 2012](#)'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 26 februari 2013 en onherroepelijk geworden op 3 mei 2013.

Binnen dit bestemmingsplan valt het plangebied binnen de bestemming 'Agrarisch'. Op het perceel is een bouwvlak aangeduid dat aangeeft waar de agrarische bedrijfsbebouwing is toegestaan. De bedrijfswoning is toegestaan aan de voorzijde en specifiek aangeduid.

Tevens geldt ter plekke een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Op grond hiervan is archeologisch onderzoek nodig voor bouwwerken groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,30 m-mv.



*Uitsnede uit verbeelding vigerende bestemmingsplannen (plangebied is aangegeven met rode stippellijnen) Bron: ruimtelijkeplannen.nl*

#### Bestemmingsplan Buitengebied

Het oostelijke deel van het plangebied valt binnen het [Bestemmingsplan Buitengebied 2010 partiele herziening 2013](#) (vastgesteld d.d. 17 december 2013).

Binnen dit bestemmingsplan valt het plangebied binnen de bestemming 'Agrarisch'. Hier zijn agrarische doeleinden toegestaan. Er is geen sprake van een bouwvlak, zodat de bouw mogelijkheden zeer beperkt zijn. Het wonen is geen toegestaan gebruik.

#### Paraplubestemmingsplan Parkeren Rhenen

Er is een [Paraplubestemmingsplan Parkeren](#) vastgesteld voor de gehele gemeente Rhenen d.d. 6 maart 2018. Deze is ook op onderhavig plangebied van toepassing. Kortweg regelt deze dat bij nieuwbouw dient te worden voldaan aan de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (d.d. 14 april 2011). In paragraaf 4.7 wordt verder ingegaan op het parkeren.

#### Toetsing

Onderhavig plan is niet mogelijk binnen de geldende bestemmingsplannen, hoofdzakelijk omdat het wonen, anders dan de bestaande bedrijfswoning, geen toegestaan gebruik is binnen de agrarische bestemming. Tevens overschrijdt onderhavig plan de bouw mogelijkheden. Om die reden is dit bestemmingsplan vastgesteld.

## 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het initiatief. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van het relevante Rijks-, 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 (en ook de Korte Steeg) 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. De percelen hebben een oost-west gerichte oriëntering. De erven langs de Cuneraweg en Hogesteeg zijn in de huidige situatie meer gekoppeld aan het bebouwingslint dan aan de landschappelijke structuur.

Het plangebied ligt aan de oostgrens van het dorp Achterberg aan de Korte Steeg, die voorheen bekend stond als Hogesteeg. De locatie ligt op de rand met het buitengebied. De Korte Steeg is een zijstraat van de Cuneraweg, één van de hoofdroutes en ruimtelijke dragers in het dorp. Vanaf de Cuneraweg komende, staan eerst nog enkele gebouwen langs de Hogesteeg (woning en een kerk).

In de directe omgeving van het plangebied hebben veel ontwikkelingen plaatsgevonden, die ertoe geleid hebben dat deze omgeving is gaan behoren tot de bebouwde kom.

Direct ten westen van de planlocatie bevindt zich een vrij recent gebouwde kerk, de Rehoboth-kerk van de Hersteld Hervormde Gemeente Achterberg. Rondom het kerkgebouw bevindt zich een bestraat erf dat wordt gebruikt voor het parkeren tijdens diensten.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de nieuwe woonbuurt Achterberg-Oost. Deze is momenteel in aanbouw. Dit plan houdt ook in dat er direct aan de Korte Steeg, aan de overkant van de projectlocatie, enkele woningen worden gebouwd.



*Luchtfoto met aanduiding plangebied Achterberg-Oost en kerk*



*Zicht op bestaande (bedrijfs-)woning Korte Steeg 10*



*Bebouwingsbeeld Korte Steeg met links plangebied*



*Bebouwingsbeeld Korte Steeg vanuit zijde dorp*



*Zicht op plangebied vanaf Korte Steeg*

Het perceel Korte Steeg 10 betreft kadastraal perceel gemeente Rhenen, sectie K, nummer 512. Het adres heette eerst Hogesteeg 8. Op de locatie is voorheen een schapen- en varkenshouderij geëxploiteerd. Deze activiteiten zijn feitelijk beëindigd, maar de vergunning (zogenaamde slapende Hinderwetvergunning) is nog aanwezig. Dit maakt het mogelijk de vergunde veehouderij weer te gaan uitvoeren.



| gebouw | bestaand gebruik                             | oppervlakte          |
|--------|----------------------------------------------|----------------------|
| A      | woonhuis                                     |                      |
| B      | voormalige zeugenstal, leegstaand            | 117 m <sup>2</sup>   |
| C      | berging                                      | 3,5 m <sup>2</sup>   |
| D      | kas en voormalige zeugenstal, leegstaand     | 51 m <sup>2</sup>    |
| E      | opslag en voormalige schapenstal, leegstaand | 54 m <sup>2</sup>    |
|        |                                              | 225,5 m <sup>2</sup> |

*Figuur bestaande bebouwing binnen plangebied en afmetingen*

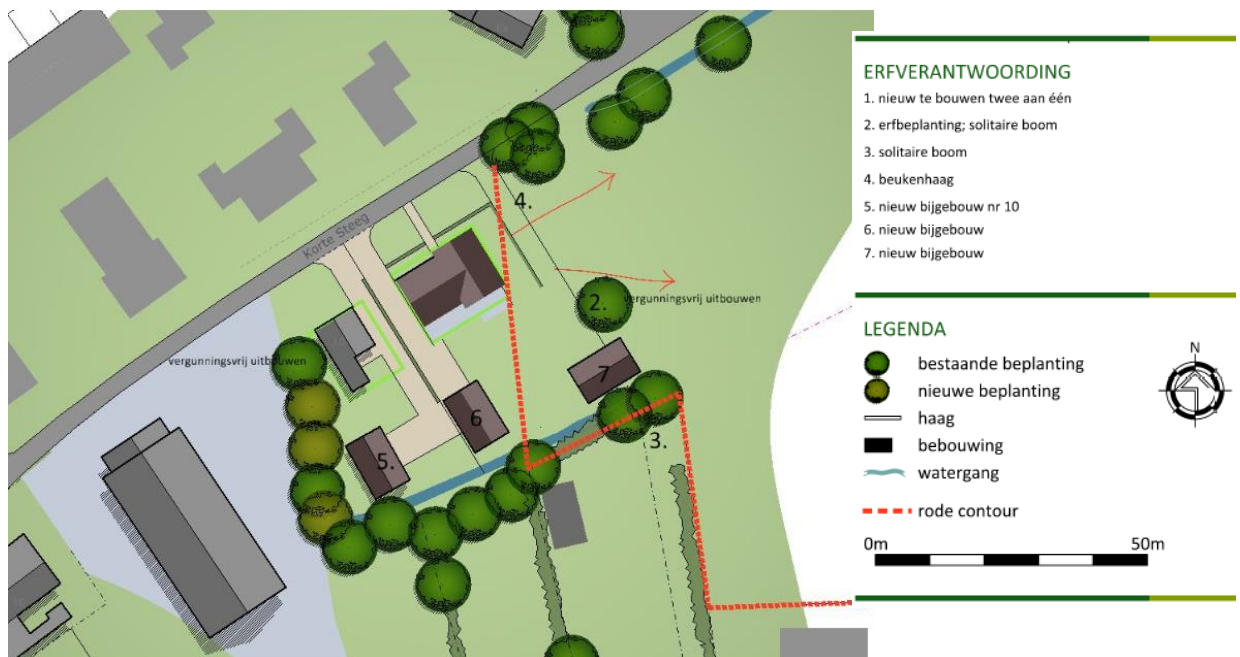


*Foto: vooraanzicht bestaande woning Korte Steeg 10*

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Algemeen

In de toekomstige situatie wordt op de locatie de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt waarmee ook definitief de mogelijkheid om hier een veehouderij te exploiteren wordt beëindigd. De bestaande bedrijfswoning Korte Steeg 10 blijft staan. Ten oosten hiervan wordt een nieuwe tweekapper gerealiseerd aan de Korte Steeg. Ook worden er in totaal 3 bijgebouwen gerealiseerd bij de drie woningen. Deze hebben een oppervlakte van elk 65 m<sup>2</sup> (totaal 195 m<sup>2</sup>). De navolgende afbeelding brengt het voornemen in beeld.



Situatietekening landschappelijk inpassingsplan

### 2.2.2 Architectuur

Het bouwplan voor de nieuwe woningen moet nog worden uitgewerkt. Uitgegaan wordt van een gebouw in twee lagen met kap. De bijgebouwen worden gerealiseerd in één bouwlaag met kap. De architectonische vormgeving zal aansluiten bij de omgeving.

### 2.2.3 Landschappelijke inpassing

De voorgaande tekening geeft tevens een indruk van de beoogde landschappelijke inpassing. Om het geheel landschappelijk in te passen zal met name aan de westzijde (de zijde van de kerk) de bestaande bomenrij worden verdicht. Ook elders op het perceel wordt nieuwe beplanting toegevoegd. Hiermee wordt het geheel landschappelijk passend ingepast. Om de landschappelijke inpassing te waarborgen, is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

#### **2.2.4 Verkeer en parkeren**

Het plan sluit aan op de bestaande Korte Steeg. De beide woningen in de tweekapper krijgen een eigen in-/uitrit. De bestaande woning Korte Steeg 10 behoudt haar eigen uitrit. Hiermee ontstaan in totaal 3 uitritten. Gezien de functie van de Korte Steeg als woonstraat 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 jurisprudentie kan worden gesteld dat ontwikkelingen met minder dan 12 nieuwe woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Het toestaan van twee nieuwe woningen betreft derhalve geen stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is dan 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 (PRS) van de provincie Utrecht 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.

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.

#### Toetsing

Met onderhavig plan wordt een voormalig agrarisch bedrijf aan de rand van Achterberg omgevormd tot wonen. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsrandzone. Ook draagt het plan bij aan het realiseren van een aantrekkelijk woningaanbod.

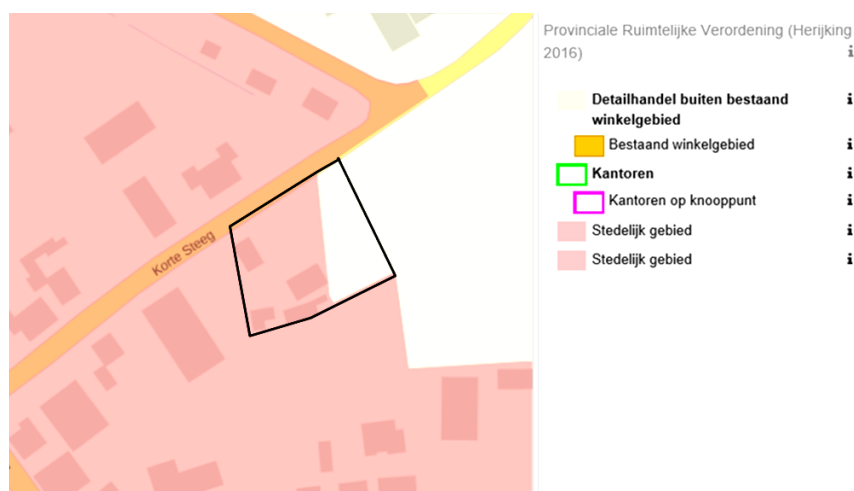
### **Provinciale Ruimtelijke Verordening**

#### 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.

#### Bestaand stedelijk gebied

Onderhavig plangebied is grotendeels aangewezen als stedelijk gebied (zie ook de navolgende kaart). Op grond van de verordening mag hierbinnen verstedelijking plaatsvinden.



*Kaartbeeld uit Verordening met aanduiding stedelijk gebied en globale aanduiding plangebied*

### Toetsing

Onderhavig plan past binnen de verordening. De locatie is grotendeels gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en hier is verstedelijking mogelijk. De beoogde woningen vinden plaats binnen de rode contour en ook de bouwvlakken op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn geheel binnen de rode contour gelegen. Wel zijn de beoogde woonpercelen en enkele van de bijgebouwen deels buiten de rode contour gelegen. Er is evenwel geen sprake van een verdere versterking van het landelijke gebied omdat alle gebouwen worden gerealiseerd binnen de contouren van het bestaande agrarische bouwvlak. Ook is geen sprake van een (noemenswaardige) toename van de bebouwing; in essentie worden er agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en worden in plaats hiervan een tweekapper en enkele nieuwe bijgebouwen gerealiseerd.



*Tekening plan met aanduiding rode contour*

De verordening schrijft voor dat nader wordt beschreven hoe er rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Dit is evenwel voor dit plan nog niet uitgewerkt.

### **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. Onderhavig plan leidt niet tot een verdere versterking van het landelijk gebied; het plan betreft in essentie de omvorming van een agrarisch bouwvlak naar een woonlocatie (een tweekapper met enkele bijgebouwen). In paragraaf 2.2 is tevens 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 het mogelijk maken van woningbouw 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.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### ***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 plangebied valt onder het inbreidingsgebied Achterberg-Oost, zoals ook uit navolgende figuur blijkt. Voor deze locatie is de ontwikkeling van woningen gewenst. Om de doorzichten naar het landschap te behouden dient de ontwikkeling te bestaan uit relatief kleinschalige bouwvolumes.



*Uitsnede stedenbouwkundige structuurvisie met aanduiding plangebied (gele ster)*

### Toetsing

Het plangebied is in de stedenbouwkundige structuurvisie van de gemeente aangegeven als inbreidingsgebied. Op deze locatie is de ontwikkeling van woningen gewenst. De te realiseren tweekapper zal landschappelijk ingepast worden (zie paragraaf 2.2). De situering van de te realiseren tweekapper zorgt ervoor dat sprake is van het behoud van de gewenste doorzichten.

### **Woonvisie**

Op 30 januari 2018 is de nieuwe gemeentelijke Woonvisie 'Kiezen voor Rhenen' van de gemeente Rhenen vastgesteld.

In deze woonvisie formuleert de gemeente haar ambities en strategieën om met de verschillende woonopgaven om te gaan. Er wordt een stappenplan geboden om de komende jaren de bouwstroom te kunnen garanderen en tegelijkertijd de woonkwaliteit te kunnen behouden. Ook gaat de gemeente in op de wijze waarop lage inkomens, senioren en zorgbehoevenden een passende woning kunnen vinden, hoe de kernen vitaal worden gehouden en hoe de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig wordt gemaakt. De woonvisie heeft een horizon tot 2030 maar is concreet voor de komende vier jaar via de uitvoeringsagenda.

De volgende opgaven ziet de gemeente:

- een grote druk op de woningmarkt (een grote woningbehoefte);
- een kwalitatieve woningbehoefte gericht op kwaliteit (er zijn vooral grondgebonden woningen en meer aanbod in de vrije sector huur nodig);
- beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen voor lage en middeninkomens;
- voldoende geschikte (zorg-)woningen nodig voor senioren.

De opgaven zijn in de woonvisie vertaald in een concrete uitvoeringsagenda. Zo worden er 450-550 woningen toegevoegd en via het afwegingskader woningbouw en het monitoren van de productie wordt aangestuurd op de realisatie van de juiste woningen voor de genoemde doelgroepen. Het afwegingskader en het uitvoeringsprogramma zijn in de woonvisie opgenomen.

### Toetsing

Onderhavig plan valt onder de ruimte-voor-ruimte-regeling waar reeds in het verleden mee is ingestemd op basis van een principeverzoek. Ook is het beleid inzake de woonvisie nog niet volledig uitgewerkt. Daardoor geldt dat voor dit plan geen toetsing aan het afwegingskader nodig is. Ook hoeft geen bijdrage te worden gedaan aan het vereveningsfonds.

## 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

Om inzicht te krijgen in de vraag of de bodem geschikt is voor de beoogde functie is een verkennend bodem- en asbestonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd.

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen waargenomen en is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Het maximaal aangetoonde gehalte aan asbest bedraagt 9 mg/kg d.s. en blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek.

In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en/of PCB's aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenoemen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de locatie. Geadviseerd wordt om bij ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk).

---

<sup>1</sup> Verkennend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek op de locatie aan de Korte Steeg 10 te Achterberg, Hunneman Milieu-Advies, kenmerk: 170746/sh/lvh, 9 januari 2018.

### 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**

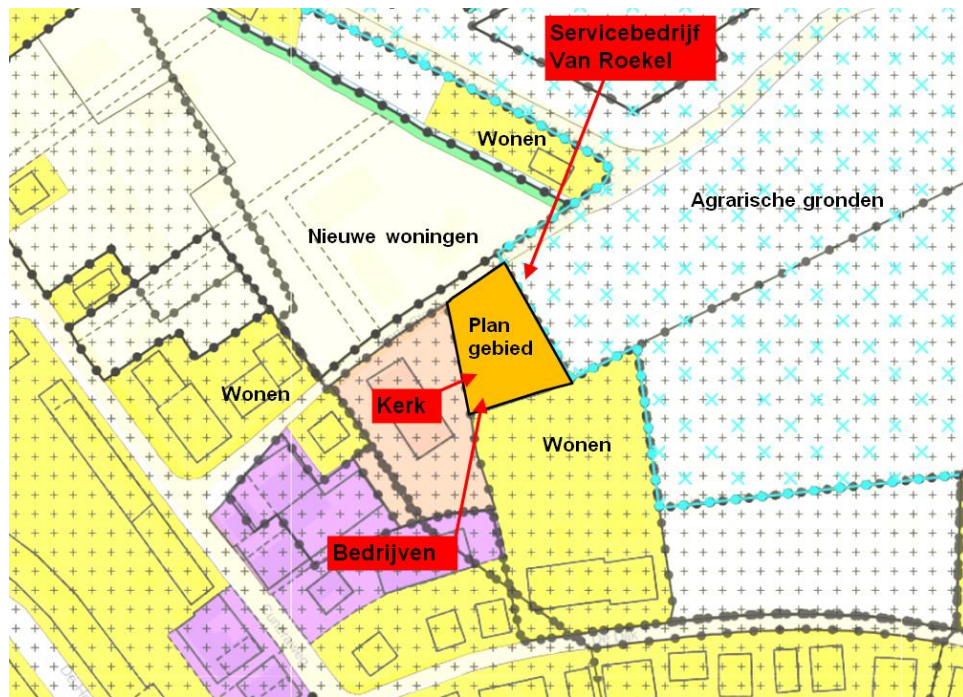
### Algemeen

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 milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

### Toetsing

Binnen het plangebied worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt. Vanuit het plangebied naar de omgeving zijn daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Hiernaast kan worden gesproken van een sterke verbetering. Op grond van de 'slapende hinderwetvergunning' bestaat nog steeds formeel de mogelijkheid ter plaatse opnieuw een veehouderij te exploiteren. Deze kan mogelijk zorgen voor hinder voor de omgeving. Met onderhavig plan wordt dit definitief onmogelijk. Voor de omgeving is dit zeer positief.

Het plan behelst de omvorming van een bedrijfswoning naar woning en de bouw van twee nieuwe woningen. Een woning is een milieugevoelige functie die mogelijk hinder ondervindt van bestaande hindergevende functies. In dit kader is de omgeving geanalyseerd. In de omgeving zijn met name andere woningen gelegen. Enkele bestaande bedrijven of andere functies zijn op de navolgende kaart aangeduid. Deze worden nader besproken.



*Kaart analyse omringende functies*

1. Servicebedrijf van Roekel. Het betreft een servicebedrijf voor voertuigen. De afstand is ca. 80 m. Uitgaande van de bedrijfscategorie uit de VNG-publicatie met de SBI-code 451-2-4 'reparatie- en servicebedrijven) is sprake van een indicatieve hinderzone bij een rustige woonwijk van 30 m. De afstand is ruimschoots groter. Deze functie leidt hiermee niet tot belemmeringen.
2. Rehoboth-kerk. Deze bestaande kerk van de Hersteld Hervormde Gemeente ligt aangrenzend aan het plangebied. Binnen de VNG-lijst valt deze functie binnen 'kerkgebouwen' (SBI-code 9491) met een indicatieve zone van 30 m voor geluid. Het plangebied ligt binnen deze indicatieve zone. Echter de kerk is onlangs gebouwd. Ten tijde van de realisatie ervan is tevens uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onderzocht of er geen sprake zal zijn van onevenredige geluidhinder ter plaatse van de bestaande woningen van derden ten gevolge van de bedrijfsvoering van de kerk. Uit dat onderzoek is gebleken dat er in de huidige situatie sprake is van een acceptabel akoestisch woon en leefklimaat. Aangezien de nieuw te realiseren niet dichterbij de kerk komen te staan dan de bestaande woningen, zal er geen verandering optreden in dat destijds bepaalde woon en leefklimaat. Om die reden kan gesteld worden dat er ook wat betreft onderhavig plan sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening.
3. Bedrijven in het dorp: Aan de Cuneraweg bevinden zich enkele bedrijven. De kortste afstand van de bedrijfspercelen tot de beoogde woningen is meer dan 50 m. Het bestemmingsplan staat bedrijven tot en met categorie 2. Hiervoor geldt een indicatieve hinderzone van 30 m. Ook kan gesteld worden dat reeds op kortere afstanden woningen toegestaan zijn.  
Op de locatie bevindt zich specifiek het bedrijf Scheur Olie (Cuneraweg 100). Hier geldt op grond van het bestemmingsplan een specifieke aanduiding die hier een transportbedrijf toestaat. Hiervoor geldt op grond van de VNG-lijst (SBI-code 494.1) een indicatieve afstand van 50 m. De beoogde woningen zijn buiten deze indicatieve zone gelegen.

### 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.

### Onderzoek

De Korte Steeg is gelegen in het 30 km/u zone. Voor wegen in een 30-km u zone geldt dat er geen geluidzone overeenkomstig de Wet geluidhinder van toepassing is. Akoestisch onderzoek is dan ook vanwege de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Daarnaast kan het wenselijk zijn om de geluidbelasting inzichtelijk te maken in het kader van een ruimtelijke ordening. De verwachting bestaat echter dat er dusdanig weinig voertuigen gebruikmaken van de betreffende wegen dat dit onder de 500 motorvoertuigen per etmaal blijft. Daaruit volgt dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde geldend voor wegverkeerslawaaï zeker niet aan de orde is en dat de geluidsbelasting naar verwachting zeer beperkt is.

### Conclusie

Het aspect geluid zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig project.

## **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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. 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*

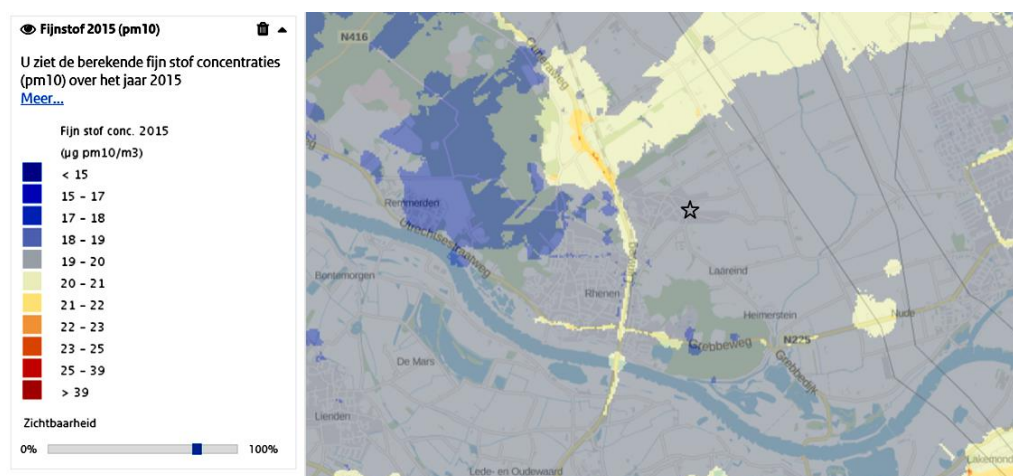
De voorgenomen ontwikkeling betreft een ontwikkeling die van (veel) geringere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven. Dit betekent dat kan worden aangetoond dat het plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing is niet nodig.

##### *Achtergrondwaarden*

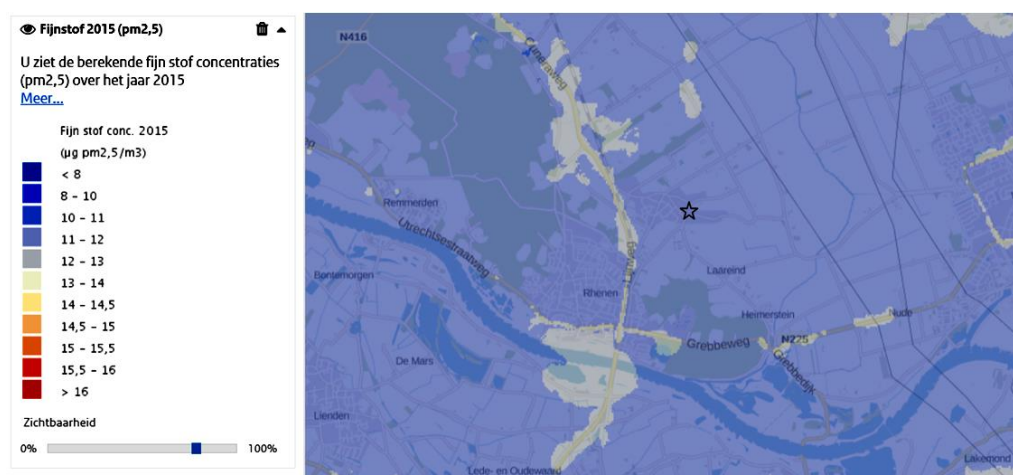
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden onderzocht wat de blootstelling is, om te kunnen beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In dit kader is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Deze geeft voor 2015 inzicht in de achtergrondwaarden (verwacht kan worden dat deze achtergrondwaarden, zoals overal in Nederland, alleen maar verbeterd zijn). De afbeeldingen hierna geven een impressie van de achtergrondwaarden van resp. stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijnstof (PM<sub>10</sub>) en zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>).



Afbeelding achtergrondconcentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) met aanduiding plangebied (ster)  
 (Bron: Atlas Leefomgeving)



Afbeelding achtergrondconcentraties fijn stof (PM<sub>10</sub>) met aanduiding plangebied (ster) (Bron: Atlas Leefomgeving)



Afbeelding achtergrondconcentraties zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) met aanduiding plangebied (ster)  
 (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit voorgaande blijkt het volgende:

- De achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) bedraagt ca. 16-18 µg/m<sup>3</sup> (de grenswaarde is 40 µg/m<sup>3</sup>).

- De achtergrondconcentratie voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) bedraagt ca. 19-20 µg/m<sup>3</sup> (de grenswaarde is 40 µg/m<sup>3</sup>).
- De achtergrondconcentratie voor zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) bedraagt ca. 11-12 µg/m<sup>3</sup> (de grenswaarde is 25 µg/m<sup>3</sup>).

Conclusie is dat dat de achtergrondwaarden van de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijnstof (PM<sub>10</sub>) en zeer fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) 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.

#### Toetsing

Onderhavig plan bevindt zich in de kernrand van Achterberg, aansluitend aan de dorpskern en de nieuwe woonwijk Achterberg-Oost. In de directe nabijheid bevinden zich geen agrarische bedrijven die mogelijk geurhinder met zich meebrengen of zouden worden belemmerd.

#### Conclusie

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

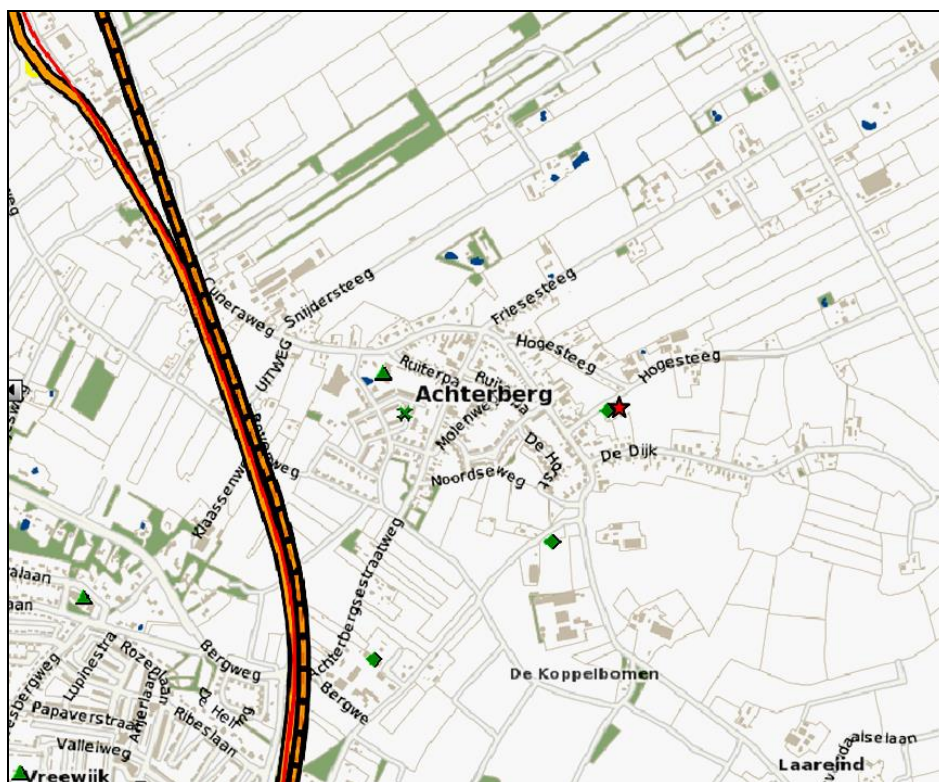
### **4.2.6 Externe veiligheid**

#### 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. De navolgende uitsnede uit de risicokaart brengt de risicobronnen in beeld. Op de kaart zijn de N233 en de spoorlijn (sprinter Utrecht-Rhenen) als risicobron aangegeven. Deze liggen evenwel op geruime afstand. Het groene symbool direct naast het plangebied betreft de bestaande kerk (een gevoelige functie).



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (rode ster)

#### 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 toekomstige 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**

##### Digitale watertoets

De digitale watertoets voor het plan is doorlopen via de site dewatertoets.nl. Het resultaat hiervan is opgenomen in de bijlagen. Uitkomst is dat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden liggen die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

##### Omgang met wateroverlast

Op de percelen aan de Korte Steeg wordt geen hinder ondervonden van wateroverlast. Het perceel van de kerk naast het plangebied is nagenoeg volledig verhard waardoor hier veel hemelwater afstroomt. Dit stroomt niet af richting het onderhavige plangebied. Water vanaf dit terrein wordt onder andere door middel van een pijpleiding aan de voorste perceelgrens afgevoerd naar de bestaande watergang langs de Korte Steeg. Bij de ontwikkeling binnen dit plan is evenwel rekening gehouden met mogelijke wateroverlast. Binnen het plangebied is veel ruimte voor groen en hier kan hemelwater infiltreren in de bodem. Erfverharding zal zoveel mogelijk worden beperkt.

#### **4.3.3 Conclusie**

Het aspect water leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

### **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 natuurregeling.

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

#### 4.4.2 Toetsing

Er is een quick scan flora en fauna uitgevoerd<sup>2</sup>. In dit kader heeft op 9 oktober 2017 een veldbezoek plaatsgevonden. Hierna wordt nader ingegaan op de resultaten van dit onderzoek.

##### Gebiedsbescherming

###### *Natuurnetwerk Nederland*

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.

###### *Weidevogelgebied*

Het plangebied betreft geen weidevogelgebied of een ander gebied dat is beschermd overeenkomstig het provinciale natuurbeleid.

###### *Natura 2000*

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of in de directe nabijheid daarvan. Op een grotere afstand bevinden zich de Natura 2000-gebieden Rijntakken (zuidzijde, ca. 2,5 km), Binnenveld (noordzijde, ca. 3 km) en Veluwe (oostzijde, ca. 7 km).

Onderhavig plan betreft de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van twee woningen. De definitieve beëindiging van het agrarische bedrijf, ook wat betreft de planologische mogelijkheden, is gunstig voor de eventuele effecten op beschermde natuurgebieden omdat hiermee geen sprake meer zal zijn van de uitstoot van stikstof die een vermestende en verzurende invloed kunnen hebben op deze natuurgebieden. Voor de volledigheid is met behulp van de AERIUS-calculator (versie 2019) een stikstofberekening uitgevoerd voor zowel de gebruiksfase, als de aanlegfase. In het vervolg van deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

##### Gebruiksfase

Op de locatie Korte Steeg 10 te Achterberg wordt de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning mogelijk gemaakt. De beoogde woningen worden niet aangesloten op het gas waardoor er tijdens de gebruiksfase geen sprake is van het emitteren van rookgassen. Er is wel sprake van stikstofemissie als gevolg van aankomende en vertrekkende personenauto's. In de berekening is uitgegaan van gemiddeld 16 voertuigbewegingen per etmaal, wat overeenkomt met de CROW-normen voor verkeersgeneratie (publicatie 317). Voor twee-onder-een-kapwoningen hanteert het CROW een verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal, dus 16,4 motorvoertuigbewegingen voor twee woningen. Dit betreft een worst-case benadering. Vermoedelijk ligt het daadwerkelijke aantal verkeersbewegingen in de praktijk een stuk lager.

---

<sup>2</sup> Korte Steeg 10 te Achterberg, Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming, EcoTierra, 31 oktober 2017, kenmerk Q2017.111

### Bouwfase

Daarnaast is een berekening uitgevoerd voor de bouwfase. Ook voor de bouwfase is een worst case benadering gehanteerd. In de berekening zijn wij uitgegaan van 2 type bronnen. Stationaire bronnen – zoals de kraan en betonpomp - en de verkeersbronnen. Laatstgenoemde bronnen bestaan uit vrachtwagens die materiaal brengen en bestelauto's van de aannemer die werkzaam zijn op de bouw.

De stikstofbronnen tijdens de bouwfase worden weergegeven in onderstaande tabel:

| Type activiteit                        | Voertuig                                | Brandstof-verbruik | Aantal bewegingen |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Stationaire bron bouwfase              | Bouwkraan/ verreiker/ shovel/ betonpomp | 1.000 liter        |                   |
| Aankomende en vertrekkende bouwvakkers | Auto/ bestelbus                         |                    | 200               |
| Aanvoer materiaal                      | Vrachtwagen                             |                    | 150               |

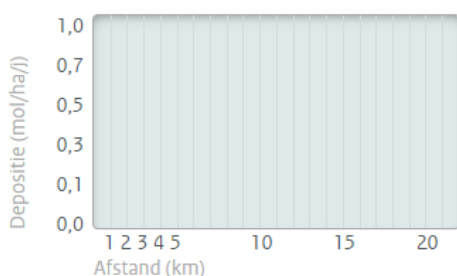
### Worstcase situatie

In de AERIUS berekening is uitgegaan van een 'worst case' benadering. De rijroute van het verkeer is weergegeven vanaf de bouwplaats tot waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. In de 'worst case' benadering is gerekend met 150 vrachtwagens en 200 personenautobewegingen per jaar ten behoeve van de bouwfase. Voor de vrachtwagens is gerekend met een euro 5 dieselmotor. De euro 5 vrachtwagen is inmiddels opgevolgd door de euro 6 vrachtwagen die schoner is. Na verwachting zal in hoofdzaak gebruik worden gemaakt van vrachtwagens met een euro 6 motor.

### Resultaten

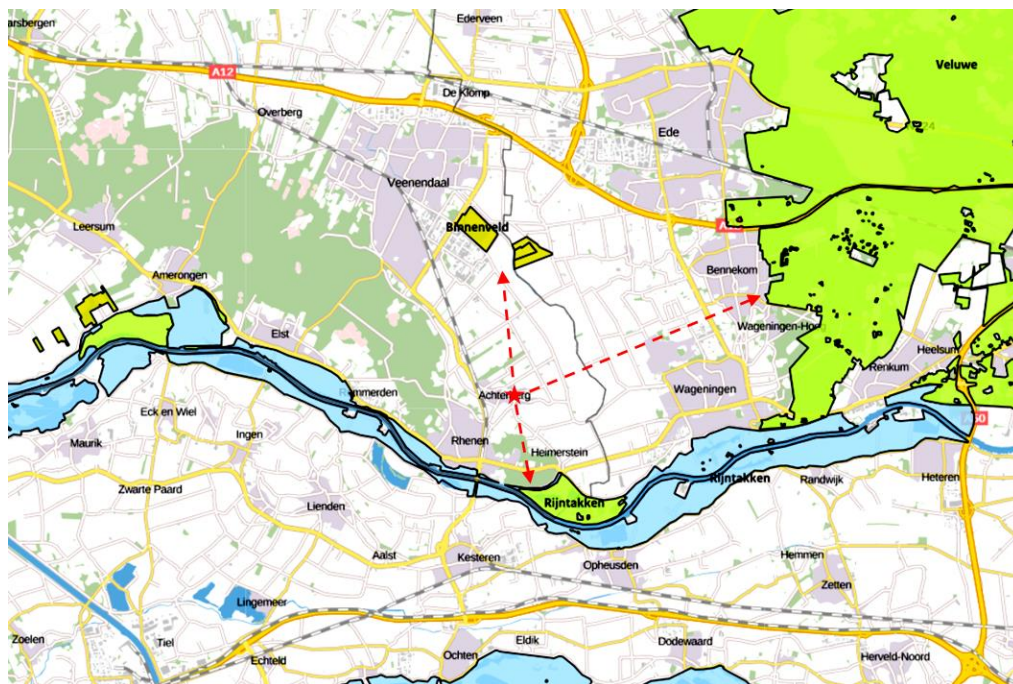
Uit de resultaten van de berekening blijkt dat bij een dergelijke 'worst case' benadering de stikstofdepositie niet waarneembaar is op omliggende Natura 2000-gebieden, zoals ook blijkt uit onderstaande uitsnede van de rekenresultaten. Dit geldt voor zowel de bouw- als de gebruiksfase. Het bouwen en gebruiken van de beoogde woningen zal niet leiden tot een significant negatief effect op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Situatie 1



In bovenstaande grafiek is de hoogste depositie (NO<sub>x</sub>+NH<sub>3</sub>) ten gevolge van de emissie van de ingevoerde bronnen (mol/ha/j) te zien ten opzichte van de afstand tot de berekende bron(nen).

Rekenresultaten AERIUS



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

### Soortenbescherming

#### *Flora*

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

#### *Vogels*

Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen. Er dient rekening te worden gehouden met broedende vogels. 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*

Er zijn geen geschikte verblijf- en/of voortplantingsplaatsen aangetroffen binnen het plangebied. 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.

#### *Ongewervelden/ overige soorten*

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen

#### Conclusie onderzoek

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de onderzochte situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen. Nader onderzoek naar soorten of een ontheffing in het kader van de Wnb is niet noodzakelijk. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft. De zorgplicht is ten slotte altijd van toepassing.

#### **4.4.3 Conclusie**

Het aspect natuur leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

### **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

##### *Vigerend bestemmingsplan*

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Rhenen ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting. In het vigerende bestemmingsplan is dit vertaald in een archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 3'. Binnen deze dubbelbestemming is voorafgaand aan het realiseren van bouwwerken van 100 m<sup>2</sup> en groter vooraf een archeologisch onderzoek nodig.

### Onderzoek

Onderhavig project betreft in hoofdzaak de sloop van voormalige agrarische gebouwen behorend bij het voormalige agrarische bedrijf. De nieuwe bebouwing vindt plaats binnen het bestaande agrarische bouwvlak. Het is te verwachten dat de bodem hier reeds in hoge mate is verstoord als gevolg van de voormalige gebouwen. Om die reden hoeven archeologische waarden niet te worden verwacht en wordt een archeologisch onderzoek niet zinvol bevonden.

### Conclusie

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

## 4.5.3 Geur

### Algemeen

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 het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

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

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.

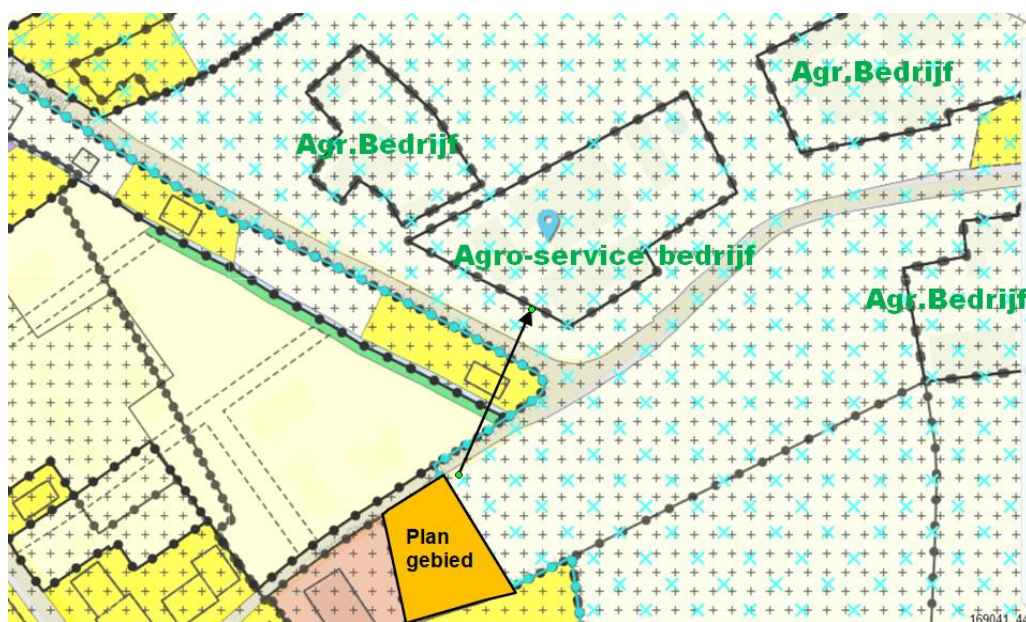
Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij buiten danwel binnen de bebouwde kom.

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 Korte Steeg is gelegen aan de rand van de kern Achterberg en het buitengebied.



*Schematische tekening agrarische bedrijven in omgeving plangebied*

In de omgeving van het plangebied is sprake van de aanwezigheid van een aantal agrarische bedrijven. De dichtstbijzijnde locatie betreft de Hogesteeg 21. Deze is gelegen op ca. 70 m van het plangebied. Hier is evenwel een agroservicebedrijf gevestigd. Op korte termijn stopt dit bedrijf volledig met het houden van vee. Andere agrarische bedrijven zijn gevestigd op meer dan 100 m. Deze afstand is zo ruim dat geen belemmeringen hoeven te worden verwacht.

#### 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.

## **4.6 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. Op deze locatie is reeds een inrit aanwezig. Door de realisatie van de woning zal het aantal verkeersbewegingen toenemen met gemiddeld maximaal 4 per dag. Van de Korte Steeg zijn geen verkeersgegevens bekend, maar aangenomen mag worden dat gezien aard en type van het gebied en aanwezige bebouwing geen honderden voertuigen per dag over heen komen. Dit deel van de Hogesteeg kan de extra verkeersbeweging die door de bouw van de nieuwe woning wordt gegenereerd zonder problemen verwerken.

### Parkeren

Voor het parkeren zal op eigen terrein in voldoende mate moeten worden voorzien in de parkeerbehoefte. De maximale parkeernorm, per woning voor de betreffende woningcategorie, uit het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Rhenen geldt hiervoor als uitgangspunt. In dit geval is dat de categorie "duur" met minimaal 2,2 parkeerplaatsen. Het perceel waarop de nieuwe woning komt, biedt genoeg ruimte op eigen erf om deze parkeerplaatsen te realiseren. 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 hoofdbestemmingen 'Groen' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'.

#### Groen

De gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor plantsoenen, gazons, beplantingen, voetpaden, in- en uitritten, speelplaatjes, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en de bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde. Gebouwen zijn binnen de bestemming 'Groen' niet toegestaan.

#### Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' is per bouwvlak één woning toegestaan, tenzij anders op de verbeelding aangeduid. Aangezien op de verbeelding sprake is van twee bouwvlakken (eentje voor de bestaande woning en eentje voor de nieuwe tweekapper) en op het bouwvlak van de tweekapper het maximum aantal woningen '2' bedraagt, biedt de regeling ruimte aan 3 woningen. Naast de woningen zijn beroeps- en bedrijfsactiviteiten, bed and breakfast en enkele nevenactiviteiten toegestaan. Van de bebouwing is de maximale maatvoering vastgelegd in de regels.

Een voorwaardelijke verplichting geldt voor het voorzien in voldoende parkeerplaatsen alsmede voor het realiseren van de landschappelijke inpassing.

#### Waarde - Archeologie - 3

Deze dubbelbestemming beoogt de bestaande archeologische waarden te beschermen. De regeling is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

## 6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

### 6.1 Burgerparticipatie

In de gemeente Rhenen wordt bij elke ontwikkeling gevraagd naar hoe de buurt geïnformeerd is over een voorgenomen ontwikkeling en hoe de reacties op deze ontwikkeling zijn.

In dit kader zijn er door de initiatiefnemer eind januari 2019 ca. 20 tot 25 brieven persoonlijk bezorgd bij bewoners in een ruime directe omgeving van het plangebied. Dit betreft met name de woningen aan de Korte Steeg (grenzend aan of in de nabijheid van de voorzijde), Hogesteeg en diverse woningen aan de Dijk of Dijkershof (achterzijde). In de brief hebben de initiatiefnemers een korte uiteenzetting van de bouwplannen c.q. het verzoek tot bestemmingsplanwijziging opgenomen.

Verzocht werd om de brief getekend te retourneren. Uiteindelijk zijn ongeveer 50% van de brieven getekend geretourneerd. De reacties op de informatiebrief waren wisselend, maar gemiddeld neutraal tot positief. Een aantal bewoners heeft niet getekend, bijvoorbeeld omdat ze de procedure wat vreemd vinden of er gewoon niet blij mee zijn. Enkele bewoners hebben aangegeven een bezwaar te gaan aantekenen. Een aantal bewoners heeft inmiddels voor zichzelf belangstelling getoond voor de kavels c.q. woningen als e.e.a. gerealiseerd kan worden. De initiatiefnemers hebben met diverse omwonenden een goed gesprek gehad waarin een en ander is toegelicht en waarin de onderlinge belangen op een constructieve wijze besproken zijn.

De initiatiefnemers hebben samengevat de mening dat het een goede zaak is geweest om de omwonenden vooraf te informeren. Verder hebben de initiatiefnemers bekeken op welke wijze aan de geuite wensen of bezwaren tegemoet kon komen. Een kopie van de verzonden brief is als bijlage aan deze toelichting opgenomen.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Vooroverleg*

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is het ontwerp bestemmingsplan 'Korte Steeg 10, Achterberg' toegezonden aan diverse instanties. Zowel de Provincie Utrecht als Vitens hebben aangegeven geen aanleiding te zien om het bestemmingsplan te wijzigen.

### 6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Voor de gemeente verloopt het project kostenneutraal. De gemeente sluit een planschade overeenkomst met de initiatiefnemer, zodat eventueel uit het plan voortvloeiende planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer. Hiermee is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.