

INHOUDSOPGAVE

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding en doelstelling	3
1.2.	Plangebied	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	6
2.1.	Omgeving plangebied	6
2.2.	Planlocatie	6
2.3.	Planvoornemen.....	7
3.	BELEID	8
3.1.	Rijksbeleid.....	8
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	8
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.2.	Provinciaal beleid.....	9
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028.....	9
3.2.2.	Provinciale ruimtelijke verordening 2013 (Herijking 2016)	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1.	Bestemmingsplan Buitengebied 2010, partiële herziening 2013	12
3.4.	Conclusie	13
4.	OMGEVINGSASPECTEN.....	14
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie	14
4.1.1.	Archeologie.....	14
4.1.2.	Cultuurhistorie	15
4.2.	Natuur	15
4.3.	Kabels en leidingen	16
4.4.	Milieu.....	16
4.4.1.	Bedrijven en milieuzonering	16
4.4.2.	Bodem	18
4.4.3.	Externe veiligheid	18
4.4.4.	Geluid	19
4.4.5.	Geur.....	20
4.4.6.	Luchtkwaliteit	21
4.5.	Waterhuishouding	21

5.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	25
5.1.	Het juridische plan	25
5.2.	Bestemmingen	25
6.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het voornemen om op de locatie Weteringsteeg 45 te Rhenen de bedrijfswoning los te koppelen van het achterliggende kampeerterrein, door de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie deels om te zetten naar Wonen, en de als karakteristiek aangeduide voormalige bedrijfswoning te splitsen en zo inpandig twee woningen toe te staan.

De huidige nevenactiviteit, zijnde een grondverzetbedrijf zal daarbij komen te vervallen. Het ontwerpbestemmingsplan ziet eveneens op de achterliggende gronden die zijn ingericht als kampeerterrein.

De voorgestane ontwikkeling van het splitsen van de huidige (voormalige bedrijfs)woning en het omzetten van de gronden naar de bestemming Wonen, past niet binnen de geldende bestemmingsregeling voor het buitengebied Rhenen. Derhalve is een partiele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

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

1.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Weteringsteeg 45 in het buitengebied van Rhenen. De locatie is kadastraal bekend als Rhenen, K, nr. 242. In navolgende afbeelding is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven:



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

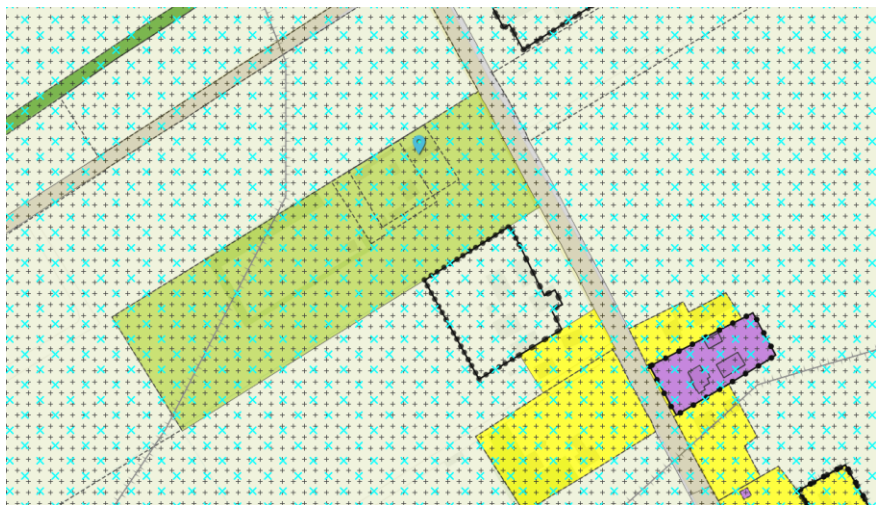
1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, partiële herziening 2013' dat op 17 december 2013 door de raad van de gemeente Rhenen is vastgesteld.

Bovendien is op deze gronden het Paraplubestemmingsplan Parkeren van toepassing, vastgesteld op 6 maart 2018.

In het geldend bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Recreatie - Verblifsrecreatie'. Binnen deze bestemming is – conform het bepaalde in artikel 17.1 jo Bijlage 1: lijst van bestaande (neven)activiteiten alsmede conform de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – nevenactiviteit' – de nevenactiviteit 'grondverzetbedrijf' toegestaan.

Op de gehele bestemming rust tevens een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', met daarbij de gebiedsaanduidingen 'hoge verwachtingswaarde' en 'middelhoge verwachtingswaarde'. Bovendien geldt het deel van de bestemming waarbinnen de bedrijfswoning is gelegen, de bouwaanduiding 'karakteristiek'.



Verbeelding Bestemmingsplan

Op basis van de vigerende bestemming is wijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een woonbestemming en het splitsen van de woning, waardoor twee inpanidige woningen worden gerealiseerd, niet toegestaan.

Het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van Rhenen biedt geen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden om de gewenste functieverandering en woningsplitsing mogelijk te maken.

1.4. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende

elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied met daarbij een beschrijving van het planvoornemen
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 komen de relevante omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 5 is de juridische regeling beschreven;
- in hoofdstuk 6 komt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan bod.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

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

2.1. Omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Rhenen ten noordoosten van de kern Achterberg. De locatie ligt aan de Weteringsteeg 45. De Weteringsteeg vormt een lint aan bebouwing. Het gebied heeft een kleinschalig karakter met een menging van functies. Naast enkele agrarische en niet agrarische functies zijn aan de Weteringsteeg ook een aantal woningen gelegen.

Ten noorden en zuiden van de locatie bevinden zich een aantal woningen, omringd door percelen bestemd voor agrarisch gebruik. Aan de oost- en westzijde liggen tevens onbebouwde agrarische gronden.

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



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

Kenmerkend is de plaatsing van de bebouwing in de richting van de smalle kavels. De situering houdt in dat de hoofdgevels evenwijdig aan de straat staan en de lange zijden van bouwwerken haaks op de weg. De erven liggen niet ver van de weg af.

2.2. Planlocatie

De planlocatie betreft een recreatieve verblijfslocatie ten behoeve van het kampeerterrein aan de achterzijde van het perceel. Op de locatie is een bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfswoning betreft de oorspronkelijke boerderij met kapschuur uit 1935. Aan de achterzijde van de bedrijfswoning bevindt zich een grondverzet bedrijf.

2.3. Planvoornemen

Planologisch omvat het planvoornemen het omzetten van een deel van de gronden met de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie naar Wonen, en de cultuurhistorisch waardevolle voormalige bedrijfswoning (aangeduid als *karakteristiek*) te splitsen – ter behoud van de karakteristieke waarde - om zo inpandig twee woningen toe te staan.

De huidige nevenactiviteit, zijnde een grondverzetbedrijf zal daarbij komen te vervallen.

Over de concrete invulling van het initiatief is reeds overleg geweest met de gemeente; daarbij is het volgende afgesproken:

- het karakteristieke pand wordt gesplitst en er worden ter plaatse twee wooneenheden toegestaan;
- de splitsing draagt bij aan behoud van de karakteristieke waarde van het pand;
- teneinde twee volwaardige wooneenheden mogelijk te maken, wordt ca 60 m² aan- en/of uitbouw toegevoegd aan het karakteristieke pand
- daar tegenover staat dat initiatiefnemer ca. 150 m² van overtollige bijgebouwen sloopt; er blijft ca. 200 m² van de bestaande bijgebouwen gehandhaafd;
- er is sprake van een afname van ca 90 m² aan bebouwde oppervlakte
- in het nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid tot het gebruik van de gronden als grondverzetbedrijf geschrapt



bestaande situatie: x is te slopen bijgebouw(deel) (tezamen ca. 150 m²)

- Het bestaande kampeerterrein blijft gehandhaafd, zij het dat voor de voorzieningen en het kampeerveld een afstand van minimaal 30 m tot de nieuwe woonbestemming geldt; ook dient het beheer van het kampeerterrein te worden gewaarborgd in de regels.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk beleidskader beschreven dat op onderhavige ontwikkeling van toepassing is.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

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

3.1.2. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationaal Natuur Netwerk.

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

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Provinciale Staten hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) vastgesteld. De PRS is na de vaststelling twee keer partieel herzien, op 10 maart 2014 (eerste partiële herziening) en op 3 november 2014 (de tweede partiële herziening). Een herijking van de PRS heeft plaatsgevonden op 12 december 2016. In de PRS beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk. De provincie geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geeft aan dit beleid. Deels geeft zij uitvoering aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) die tegelijk met de PRS is vastgesteld en herijkt. De herijking van de PRS heeft plaatsgevonden voor de onderwerpen wonen, werken, natuur en sturing, inclusief de doelmatigheid van de PRV. Vanwege een aantal actuele ruimtelijk relevante ontwikkelingen op andere beleidsterreinen is de herijking breder getrokken, zodat de PRS en PRV een actueel kader voor ruimtelijke ontwikkelingen biedt.

Met betrekking tot de pijler 'vitale dorpen en steden' heeft de provincie het volgende provinciale belang gedefinieerd:

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

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

1. Rijk gevarieerde kleinschaligheid;
2. Stelsel van beken, griften en kanalen;
3. Grebbelinie;
4. Overgang van Vallei naar stuwwal (luwe Flank).

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

Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

In de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen omschrijft de provincie de ruimtelijke kwaliteit van de Utrechtse landschappen aan de hand van de

kernkwaliteiten. Op basis hiervan geeft de provincie concreet aan wat de ambities zijn voor het landschap en probeert hiermee tevens inspiratie en houvast te geven bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

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

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

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

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

Het planvoornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op het splitsen van de bestaande (als *kenmerkend* aangeduide) bedrijfswoning, waarbij deze een woonfunctie krijgt. Dit planvoornemen draagt – door de zorgvuldige verbouw met aandacht voor het kenmerkende karakter van het pand als ook door het waarborgen van toekomstig gebruik en onderhoud door de splitsing van het pand - bij aan behoud en versterking van de landschappelijke waarde en de kernkwaliteiten van het landschap.

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

3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening 2013 (Herijking 2016)

Provinciale Staten hebben op 4 februari 2013 eveneens de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De PRV is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de ook bestemmingsplannen. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het nemen van besluiten waaronder het vaststellen van bestemmingsplannen.

De Verordening is evenals de Structuurvisie na de vaststelling twee keer partieel herzien, op 10 maart 2014 (eerste partiële herziening) en op 3 november 2014 (de tweede partiële herziening). De PRV is op 12 december 2016 herijkt. De eerste partiële herziening was gericht op de volgende thema's: duurzame energie, windenergie, cultuurhistorie, rode contouren Utrecht en Rhenen, ecologische hoofdstructuur (EHS), militair oefenterrein met natuurwaarden en stiltegebieden. De tweede partiële herziening was gericht op een aanpassing met betrekking tot experimenteerruimte voor de productie van duurzame energie in het landelijk gebied alsmede een windenergielocatie en aanvulling van de bescherming van kernkwaliteiten van het landschap. De herijking bevat beleidswijzigingen betreffende de onderwerpen experimenteerruimte, duurzame energie, kernrandzones, detailhandel en landbouw.

De verordening bevat geen regels voor een voorgenomen functieverandering van recreatief naar wonen. Er dient een beoordeling plaats te vinden aan de hand van de bepalingen zoals opgenomen in de verordening. Daarbij zal rekening moeten worden gehouden met de kernkwaliteiten van onderhavig plangebied.

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

Een ruimtelijk plan dient bestemmingen en regels te bevatten ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap. Bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zijn niet toegestaan. Het planvoornemen beoogt behoud en versterking van de landschappelijke waarden.

In de omgeving bevinden zich geen overige agrarische bedrijven, die met de voorgestane functieverandering in hun bedrijfsvoering worden

belemmerd. (zie par. 4.3.5.) Het voornemen leidt daarmee niet tot strijdigheid met de Verordening.

Het planvoornemen past binnen de regels van de Verordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. *Bestemmingsplan Buitengebied 2010, partiële herziening 2013*

Het plan voorziet in het toekennen van een woonfunctie aan de huidige bedrijfswoning, waarbij tevens wordt voorzien in een woningsplitsing. Hierdoor ontstaan twee inpandige wooneenheden. Het karakteristieke pand zal qua uiterlijk niet worden aangepast.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan bestaat geen wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Recreatie – Verblifsrecreatie om te zetten naar een woonbestemming. In deze toelichting is onderbouwd dat met dit plan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en tevens kan worden voldaan aan diverse wettelijke bepalingen van diverse omgevings- en milieuaspecten waaronder luchtkwaliteit, geluidhinder en veiligheid (zie ook hoofdstuk 5).

Met het onderhavige planvoornemen wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet in de bestemming Wonen, ten behoeve van het mogelijk maken van woningsplitsing, en zal het grondverzetbedrijf worden wegbestemd. De realisatie van de inpandige wooneenheden leidt niet tot nieuwe beperkingen in de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (niet) agrarische bedrijven.

Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen

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

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

en bebouwing in tact en wordt de verkeersdruk op het buitengebied niet vergroot.

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

Het voornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op het splitsen van de huidige bedrijfswoning, waardoor twee in pandige woningen worden gerealiseerd en de bestemming 'wonen' aan onderhavig perceel wordt toegekend. Het pand wordt zodanig verbouwd dat sprake is van het waarborgen van haar uiterlijke en karakteristieke kenmerken voor de toekomst.

Bovendien wordt het grondverzetbedrijf wegbestemd.

Het wegbestemmen zal resulteren in een meer geordend uiterlijk van het open karakter van het buitengebied.

3.4. Conclusie

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

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

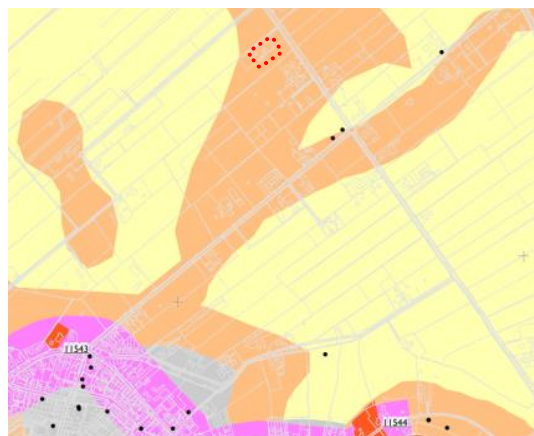
4.1.1. Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz), de gewijzigde Monumentenwet 1988 en de erfgoedverordening van de gemeente Rhenen is uitwerking gegeven aan de wijze waarop moet worden omgegaan met archeologische waarde in de grond. Hieruit volgt in het algemeen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem.

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

LEGENDA

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



Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

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

Het plan voorziet in de functieverandering van de voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning. Daarnaast vindt een inpandige woningsplitsing plaats, waardoor het maximaal aantal wooneenheden op maximaal 2 zal komen te liggen. Er zal gebruik worden gemaakt van de bestaande fundering en er zal slechts beperkt, door toevoeging van een aanbouw van ca 60 m², uitbreiding plaatsvinden van de huidige bedrijfswoning.

Voor het overige worden sloopwerkzaamheden uitgevoerd op reeds bebouwde en derhalve geroerde gronden.

Een archeologisch onderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd.

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

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

4.1.2. Cultuurhistorie

In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het initiatief richt zich op de verbouw van een als 'karakteristiek' aangeduid pand, waar getuige de vigerende regeling voor het hele perceel bescherming, instandhouding en herstel van de waardevolle bebouwingskenmerken en –elementen de planologisch juridische doelstelling is. Het voornemen richt zich op de functionele wijziging van de bestemming, de sloop van overblijvende bijgebouwen, en verbouw en splitsing van het karakteristieke hoofdgebouw op het perceel. Het voornemen draagt bij aan het behoud en herstel van de waardevolle cultuurhistorische elementen van het pand.

Het voornemen draagt bij aan het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden.

4.2. Natuur

Op en rondom het plangebied is er geen sprake van bijzondere natuurwaarden. Opgemerkt zij dat het planvoornemen tot gevolg heeft dat onder meer de nevenactiviteit grondverzetbedrijf is geschrapt. Dit betekent in elk geval dat negatieve milieueffecten op de directe omgeving (verkeersaantrekking, stof, geluid) substantieel zullen verminderen. Voor de sloop van de gebouwen zal voor wat betreft de soortenbescherming voldaan worden aan de wet Natuurbescherming.

Voor wat betreft de gebiedsbescherming op basis van de wet Natuurbescherming geldt het volgende: onderhavig initiatief leidt niet tot een toename in de belasting van Natura-2000 gebieden als gevolg van uitstoot van stikstof in de sloop- en bouwphase of gebruiksfase. Met het

plan wordt de functie grondverzetbedrijf geschrapt; de effecten van een tweede woning qua aanleg en bouwactiviteiten en vervoersbewegingen veroorzaken in elk geval minder uitstoot dan de uitstoot (van de verkeersbewegingen) van een grondverzetbedrijf.

Overigens bedraagt de afstand van de locatie tot het dichtstbijzijnde natura 2000 gebied (Rijntakken) 3,5 km; gezien de beperkte uitstoot en de afstand is het niet mogelijk om aan dit plan enig effect op het natura 2000 gebied te verbinden.

Er is aldus geen strijd met wet- en regelgeving op dit gebied en er is geen vergunning vereist in relatie tot de natuurwetgeving.

Het voornemen leidt tot een verbeterde milieukundige situatie en daarmee leidt het voornemen niet tot enige vorm van aantasting van natuurwaarden

4.3. Kabels en leidingen

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

4.4. Milieu

4.4.1. Bedrijven en milieuzonering

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

Als gevolg van onderhavig bestemmingplan is uitoefening van het grondverzetbedrijf op hetzelfde perceel niet langer mogelijk.

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op functieverandering van een voormalig bedrijfswoning naar een woonbestemming.

Met de voorgenomen functieverandering wijzigt het beschermingsniveau van de bestaande woning ten opzichte van de bedrijven in de omgeving niet. Wel wordt er met de voorgenomen woningsplitsing een woning toegevoegd. En daarmee dient te worden nagegaan of er voor de nieuwe woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar

SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies

De dichtstbijzijnde veehouderij betreft de intensieve veehouderij aan de Weteringsteeg 34, waarvan het bouwvlak is gelegen op ca 110 meter van het te splitsen woonpand. Gezien het feit dat in de VNG lijst de grootste afstand 100 m tot een rustige woonwijk bedraagt, worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat (zie ook paragraaf 4.3.5)

De functieverandering naar wonen, waarbij een extra woning wordt toegestaan, heeft geen negatief effect op de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij aan de Weteringsteeg 34: deze wordt reeds omringd door diverse bestaande burgerwoningen, onder andere aan de Weteringsteeg 36, 51, 37 en 26. Een aantal van deze woningen zijn op kleinere afstand van de veehouderij gelegen dan de te realiseren woningsplitsing.

De overige in de directe omgeving gelegen bedrijven zijn grondgebonden agrarische bedrijven, waarvan het dichtstbijzijnde bedrijf (Weteringsteeg 39) op een afstand van ca 60 m tot het te splitsen pand en daarmee tot de nieuwe woning ligt. Conform de richtafstand van de VNG lijst is de grootse in acht te nemen afstand 30 m op basis van geluid.

De voormalige bedrijfswoning verliest, door de bestemmingswijziging van Recreatie – Verblijfsrecreatie naar Wonen waarbij woningsplitsing wordt toegestaan, de planologische binding met het kampeerterrein. Dat betekent dat er sprake is van het toevoegen van een hindergevoelige functie, ten opzichte van het voormalige eigen kampeerterrein. Derhalve dient te worden nagegaan, wat de richtafstand van het kampeerterrein is tot de milieugevoelige bestemming wonen.

Volgens VNG-lijst geldt voor een "kampeerterrein, vakantiecentra e.d. (met keuken)" een richtafstand van tenminste 50 meter tot een rustige woonwijk. In dit bestemmingsplan is er, conform de uitgangspunten van de VNG uitgave, sprake van een 'gemengd gebied'. Bij een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Een en ander betekent dat de afstand tussen een kampeerterrein en de woonbestemming minimaal 30 m dient te bedragen.

Om te voorkomen dat er sprake is van een onevenredige hinder, zijn de gronden van het bestaande kampeerterrein eveneens opgenomen binnen het plangebied en is binnen deze bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie de voorwaarde opgenomen, dat er geen kampeervoorzieningen toegestaan zijn binnen een zone van 30 m tot de direct aangrenzende woonbestemming (zowel in de bouw als in de gebruiksregels).

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt derhalve niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling in het plan.

4.4.2. Bodem

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

Om inzicht te krijgen in milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Het doel van het bodemonderzoek is vaststellen of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie geschikt is voor de woonfunctie.

Het onderzoek zal in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag worden uitgevoerd en overlegd,

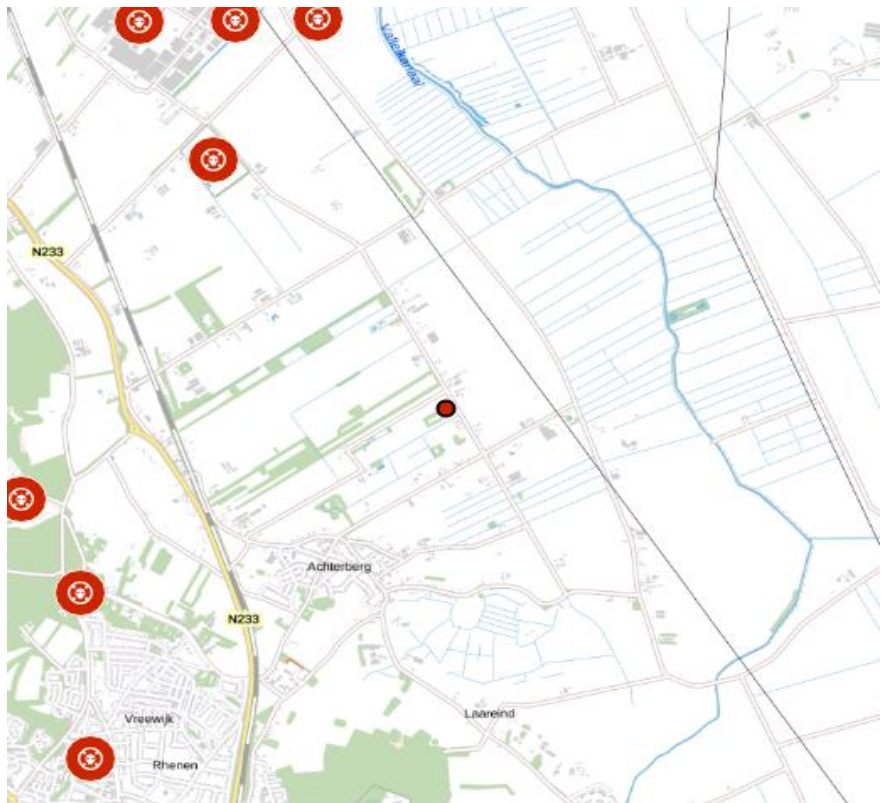
Vooralsnog kan in redelijkheid worden aangenomen, dat de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geen obstakel voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zal zijn.

4.4.3. Externe veiligheid

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) zijn de normen van externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Deze normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico (GR1) en een plaatsgebonden risico (PR2). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven.

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Bevi. In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling externe veiligheid inrichtingen” (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van het Ministerie van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Geraadpleegd is de risicokaart van de provincie Utrecht (zie hieronder).



Uitsnede risicokaart

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De locatie is formeel aan te merken als een kwetsbaar object (toevoegen van woningen), conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In voorgaande afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven. Het plangebied bevindt zich op ruime afstand van enige risicobronnen zelf alsmede bijbehorende risicosfeer.

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

4.4.4. Geluid

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

Het plangebied is gelegen in de akoestische milieuzone van het grondverzetbedrijf. Het grondverzetbedrijf is echter niet meer aanwezig en de functie zal worden wegbestemd, waardoor hier geen rekening mee hoeft te worden gehouden.

Met voorliggend plan wordt een nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. De bestaande voormalige bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. Door echter woningsplitsing toe te staan is er sprake van het toevoegen van één extra woning.

Het te splitsen pand ligt binnen de geluidszone van de Weteringsteeg, waar een maximumsnelheid van 60 km/u geldt.

Teneinde te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de Wet geluidhinder en daarmee een goed woon en leefklimaat te kunnen waarborgen, is een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeer op de (nieuwe) woning uitgevoerd. (zie bijlage 1)

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder kunnen de volgende conclusies worden getrokken. Op geen enkele gevel wordt de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB, overschreden. Derhalve is aanvraag hogere waarde is niet nodig, en kan een goed woon en leefklimaat worden gewaarborgd.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het onderhavig initiatief.

4.4.5. Geur

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

De te realiseren woningsplitsing in de bestaande bedrijfswoning zijn voor menselijk verblijf bedoelde gebouwen en zijn derhalve mogelijk geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij.

De dichtstbijzijnde veehouderij betreft de intensieve veehouderij aan de Weteringsteeg 34, waarvan het bouwvlak is gelegen op ca 110 meter van het te splitsen woonpand.

De functieverandering naar wonen, waarbij een extra woning wordt toegestaan, heeft geen negatief effect op de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij aan de Weteringsteeg 34: deze wordt reeds omringd door diverse bestaande burgerwoningen, onder andere aan de Weteringsteeg 36, 51, 37 en 26. Een aantal van deze woningen zijn op kleinere afstand van de veehouderij gelegen dan de te realiseren woningsplitsing.

De woning Weteringsteeg 45 wordt op de *Gezondheidknelpuntenkaart geur* niet als 'belaste woning' aangemerkt. En mede door de ruime afstand (meer dan 100 m) van de woning tot het bedrijf is het aannemelijk dat de geurbelasting zodanig beperkt is, dat voor de nieuw toe te voegen woning geldt, dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4.6. *Luchtkwaliteit*

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

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

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

4.5. **Waterhuishouding**

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

De gemeente Rhenen ligt in het beheergebied van waterschap Vallei en Veluwe en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De locatie Weteringsteeg 45 ligt in het beheergebied van waterschap Vallei en Veluwe

Relevant beleid

Waterschap Vallei en Veluwe

Het waterschap heeft wettelijk vastgelegde taken. Het (water)beleid van waterschap Vallei en Veluwe is onder andere vastgelegd in het Waterbeheerprogramma (WBP) 2016-2021. Het WBP beschrijft hoe het waterschap haar taken in de periode 2016-2021 uitvoert. Daarnaast is het beleid m.b.t. de omgang van water vastgelegd in de keur met bijbehorende algemene regels en beleidsregels.

Keur waterkeringen en wateren

Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterplan Rhenen

De gemeente Rhenen heeft haar waterbeleid vastgesteld in een verbreed gemeentelijk rioleringsplan plus (2015-2019). In het vGRP+ is ook het waterplan “een berg mooi water” van de gemeente Rhenen geëvalueerd en opgenomen. In het vGRP+ streeft de gemeente naar:

- Bescherming van de volksgezondheid;
- Een goede leef- en werkomgeving;
- Bescherming van het milieu.

Dit doet de gemeente door te voldoen aan haar wettelijke zorgplichten:

- Het afvalwater op te vangen en te vervoeren;
- Het afvloeiend hemelwater op te vangen en te bergen;
- Het nemen van maatregelen als er sprake is van structurele grondwateroverlast.

Concreet betekent dat er gewerkt wordt aan een duurzaam rioolstelsel waarbij het afkoppelen van hemelwater en infiltratie in de bodem centraal staat.

Ruimte voor waterberging en een goede afvoer spelen een rol vanwege de extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden (klimaatverandering). Er zijn afspraken gemaakt om de kans op wateroverlast te verminderen tot een acceptabel niveau. Het Nationaal Bestuursakkoord Water en de actualisatie van dit rapport (NBW Actueel) bevat een strategie om de waterbergingsopgave gerealiseerd te hebben. De gemeente heeft dit in haar vGRP+ verwerkt waarbij taken van gemeente, bedrijven en bewoners worden beschreven.

Natuurwaarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het nationaal respectievelijk provinciaal natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.

Toekomstige situatie

Het voornemen heeft betrekking op de splitsing van het bestaande bedrijfsgebouw waardoor twee wooneenheden op de onderhavige locatie worden gecreëerd. Bovendien zal het grondverzetbedrijf worden wegbestemd. Daarbij zullen enkele bijgebouwen worden gesloopt, waardoor de totale hoeveelheid bebouwing cq. verharding ten opzichte van de bestaande situatie zal afnemen.

Gevolgen

Afkoppeling en waterberging

Op basis van het hydrologisch stand still beginsel dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en

oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie.

Indien de toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan meer dan 500 m² bedraagt (in het stedelijk gebied) of 1500 m² (in het landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig. Dit betekent dat dan de aanleg van een extra waterbergingsvoorziening noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verantwoord.

Voorliggend initiatief leidt niet tot een toename in verhard oppervlakte van onderhavig perceel. Er dient dan ook geen compensatie plaats te vinden conform het beleid van het waterschap in het kader van waterberging.

Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk. Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd.

In voorliggend initiatief zal er sprake zijn van een scheiding van hemel – en vuilwater. Schoon hemelwater zal niet worden afgevoerd via het gemengde rioolstelsel. (afkoppeling)

Waterlopen

De ruimtelijke ontwikkeling is niet gelegen in de nabijheid van watergangen en leidt derhalve ook niet tot aantasting hiervan.

Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het gronden oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen doortoepassing van niet-uitlogende materialen (zoals bv lood, koper en zink).

Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en via de rioolpersleiding afgevoerd.

Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

Natuurwaarden

Vanuit natuuroogpunt is in het plangebied geen sprake van bijzondere waarden ter plaatse. Er behoeven in dit kader geen maatregelen te worden getroffen.

Watertoets

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets uitgevoerd. (zie bijlage) De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn:

Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.

Conclusie

Aangezien geen sprake is van bijkomende bebouwing en (verdere) verharding van het onderhavige perceel, bestaat vanuit waterhuishoudkundig opzicht geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het Waterschap Vallei en Veluwe heeft daarom een positief wateradvies afgegeven.

5. JURIDISCHE BESCHRIJVING

5.1. Het juridische plan

Inleiding

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

In de regels zijn de wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelbepaling. Daarnaast zijn algemene gebruiksregels opgenomen, waarin de gronden voor strijdig gebruik zijn opgenomen.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn.

5.2. Bestemmingen

Op de verbeelding is het bestemmingsplangebied aangegeven. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor “Wonen” alsmede voor Recreatie – Verblijfrecreatie.

Binnen het bestemmingsvlak wonen is aangegeven, dat ter plaatse maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan. In dit bestemmingsplan betekent dat de wooneenheden onderdeel uitmaken van het bestaande pand. De maximale inhoud van het pand is de bestaande inhoud.

Aan het bestaande pand mag een aanbouw worden toegevoegd van maximaal 60 m².

De toegestane oppervlakte bijgebouwen is afgestemd op de afspraken die hierover zijn gemaakt. De oppervlakte van de te handhaven bijgebouwen zijn tezamen ca. 200 m².

In de regels zijn de oppervlakte voor aan en uitbouwen en aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen samen genomen. Om te zorgen dat zowel de te behouden bijgebouwen en de geplande aan- of uitbouw samen zeker passen binnen de maatvoering van het plan, is maximaal 150 m² per woning toegestaan.

De woningen zijn uitsluitend toegestaan vanwege het feit dat het karakteristieke pand in stand kan blijven. Het is niet toegestaan om het bestaande gebouw te slopen (sloopverbod).

De bestemming Recreatie – Verblijfrecreatie is inhoudelijk grotendeels afgestemd op de vigerende regelingen, zij het dat de oppervlakte toegestane bebouwing aangepast is aan de functionele verkleining van het bestemmingsvlak. Ook dient bij het bouwen en het gebruik van de voorzieningen een afstand van minimaal 30 m in acht te worden gehouden. Dit is verbaal in de regels opgenomen. Tot slot bevatten de regels in de gebruiksbepaling de nieuwe bepaling, dat sprake dient te zijn van het waarborgen van het beheer van het kampeerterrein in die zin dat de exploitatie van het kampeerterrein alleen is toegestaan als de beheerder binnen een straal van 500 meter van het als zodanig bestemde terrein woonachtig is.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is qua inhoud afgestemd op de regels van de dubbelbestemming in het vigerende bestemmingsplan. De aanduiding: 'Overige zone – hoge verwachtingswaarde' en Overige zone – middelhoge verwachtingswaarde zijn overgenomen uit de bestaande regeling.

6. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de herziening van het bestemmingsplan zijn verrekend in de leges.

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie Utrecht, het Waterschap Vallei en Veluwe, de Gasunie, Vitens en de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). De reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het juridisch plan.

Burgerparticipatie

De directe burens zijn persoonlijk geïnformeerd over het initiatief. Er bestaan, voor zover bekend, vanuit de directe omgeving geen bezwaren tegen het planvoornemen. De verstrekte informatie en de daaropvolgende reactie zijn opgetekend in een verslag.

Het verslag burgerparticipatie is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.